

SAB

Møde den 20. september 2016

Udsendt den 4. oktober 2016

Organisationsbestyrelsesmøde den 20. september 2016, kl. 16.00 Billedsalen

Til stede	<i>John B. Sørensen, Kjeld Poulsen, Flemming Balle, Ellen Højgaard Jensen, Ole Lagoni, Mogens Hansen, Frank Sass (under pkt. 4-41), Stig Torp Kaspersen, Bjarne Krohn, Said Hussein og Alice Brødbæk</i>
Afbud	<i>Ingen afbud</i>
Fra administrationen	<i>Margrete Pump, Rolf Andersson (under pkt. 1-10), Cecilie Rønnow (under pkt. 1-5) Lene Vennits, Michael Willer-Jensen, Maja Didic (under pkt. 1-12) og Anne Mette F. Svendsen (referent)</i>

Indholdsfortegnelse

Organisationen.....	3
1. Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 10. juni 2016.....	3
2. Revisionsprotokol.....	4
Sager til beslutning.....	4
3. Overblik over arbejdskapital og dispositionsfond	4
4. Nybyggeri af almene basis- og familieboliger ifm. Hyltebjerggård, Vanløse.....	5
5. Kofoeds Skole.....	8
6. Fortætning med rækkehuse i diverse SAB afdelinger.....	11

SAB

Møde den 20. september 2016

Udsendt den 4. oktober 2016

7. Tingbjerg Plejecenter Ruten 14	13
8. Tingbjerg – prækvalifikationsansøgning om midler fra Landsbyggefondens infrastrukturpulje	14
9. Endelige byggeregnskaber for helhedsplanen Tingbjerg – Utterslevhuse på vej	15
10. Sølund – Skema A	17
11. Oversvømmelser i Strandlodshus	21
12. Adgang til SAB's hjemmeside	22
13. Godkendelse af byggeregnskaber for Toften I og II	23
14. Sammenlægning af afdelingerne Toften I og Toften II	24
15. Ansøgning til Københavns Kommune om godkendelse af Tingbjerg og Utterslevhuse som ét samlet udlejningsområde.....	25
16. Dybbølhus ombygning af varmeanlæg og efterisolering af gavl – status og ansøgning om egen trækningsret	26
17. Trækningsret til isolering og udskiftning af rørføring i Livornoparken	27
18. Renovering af rørinstallationer og vinduer i Himmerlandshuse	28
19. Nedsættelse af arbejdsgruppe vedrørende større renoveringer	29
20. Gentagelse af tilfredshedsundersøgelsen fra 2012.....	30
21. Mødeplan 2017.....	31
22. KAB's sommerophold 2017.....	31
23. Nye normalvedtægter.....	32
Sager til orientering.....	34
24. Svar fra borgmestre vedørende udvikling af Tingbjerg.....	34
25. Besparelser på nye forsikringer	34
26. Status på helhedsplanen Bellahøj I & II samt følgegruppemøderne	35
27. Sjællandshuse – udskiftning af vinduer og efterisolering	36
28. Lejlighedssammenlægninger i Københavns Kommune	37
29. Lollikhuse – renovering af kloak 5 års eftersyn	39
30. Frit valg af TV-pakker.....	40
31. Tilbageførsel af indskud i BoligButikken.....	41
32. Opsamling af erfaringer fra studieturen	41
33. Udbudsloven og decentrale enheder	42
34. Administrationshonorar for ejerforeninger	42
35. Nyt bookingsystem for beboerlokaler – i brug i Strandlodshus	44
36. Opfølgning på tab på fraflyttere – status og forlænget dispensation	44
37. Kampagne for den gode tone	45
38. Håndbog i fritidsjobvejledning	46
39. Orientering om helhedsplanen i Elleparken.....	46
40. Nyt fra formandskabet	47
41. Eventuelt.....	47

SAB

Møde den 20. september 2016

Udsendt den 4. oktober 2016

Bilagsfortegnelse

Bilag 1: Arbejdskapital.....	5
Bilag 2: Dispositionsfond.....	5
Bilag 3: Boligudvikling i en række SAB afdelinger.....	12
Bilag 4: Planche fra volumenstudie.....	14
Bilag 5: Kortbilag 1 og 2.....	15
Bilag 6: Tingbjerg flytter til København sammenfatning af prækvalifikationsansøgning	15
Bilag 7: Tingbjerg-Utterslevhuse på vej – endeligt regnskab af 1. september 2016.....	16
samt opgørelse af afsætningsforløb af 1. september 2016.....	16
Bilag 8: Byggeregnskab for Toften I.....	24
Bilag 9: Byggeregnskab for Toften II.....	24
Bilag 10: Ansøgningsskema til SAB's trækningsretsudvalg for Dybbølhus	27
Bilag 11: Ansøgningsskema til SAB's trækningsretsudvalg for Livornoparken	28
Bilag 12: Normalvedtægter for en almen boligorganisation med ændringer	33
Bilag 13: Svar til SAB fra Frank Jensen og Morten Kabell	34
Bilag 14: Infoskrivelse omdelt til beboerne umiddelbart før sommerferien	36
Bilag 15: Infoskrivelse om facaderenoveringen	36
Bilag 16: Regnskaberklæring til endeligt likvidationsregnskab.....	41
Bilag 17: Indtryk og erfaringer fra studietur til Lyon 2016.....	42
Bilag 18: Brev fra Askholm vedrørende administrationsbidrag	43
Bilag 19: Kampagnen for den gode tone	46

Organisationen

1. Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 10. juni 2016

Referatet fra ovennævnte organisationsbestyrelsesmøde er pr. mail tilsendt organisationsbestyrelsen til godkendelse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender og underskriver referatet.

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.

SAB

Møde den 20. september 2016

Udsendt den 4. oktober 2016

2. Revisionsprotokol

Det bemærkes hermed, at der ikke siden regnskabsafleggelsen den 14. januar 2016 er foretaget indførelser i protokollen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Sager til beslutning**3. Overblik over arbejdskapital og dispositionsfond**

På dagsordenen for dette møde er der en række indstillinger om udlæg fra SAB's arbejdskapital til igangsætning af nye byggerier/projekter.

	Udlæg arbejdskapital	Dispositionsfond
Nybyggeri alm. basis- og familieboliger ifm. Hyltebjerggård	300.000 kr.	
Kofods Skole	300.000 kr.	
Fortætninger rækkehuse diverse SAB afdelinger	300.000 kr.	
Tingbjerg Plejecenter, Ruten 14	500.000 kr.	
Udlæg til højt vandlukker i Strandlodshus	500.000 kr.	
Hjemmesiden – lokal adgang	60.000 kr.	
Tilfredshedsundersøgelse	10.000 kr.	
I alt	1.970.000 kr.	

Arbejdskapitalen og dispositionsfonden er under fortsat opbygning. Arbejdskapitalen forventes at stige med 1,5 mio. kr. ved afslutningen af regnskabsåret – se **bilag 1**.

Uden at foruddiskontere drøftelserne af de enkelte punkter kan det oplyses, at der er luft i økonomien til at rumme de forskellige initiativer.

Der vil på temadagen den 26. oktober 2016 være en nærmere gennemgang af SAB's økonomi.

SAB

Møde den 20. september 2016

Udsendt den 4. oktober 2016

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag 1: Arbejdskapital

Bilag 2: Dispositionsfond

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede at nedlægge den post i arbejdskapitalen, der hedder markedsføring af ledige boliger, hvor der pt. resterer 51.228 kr.

4. Nybyggeri af almene basis- og familieboliger ifm. Hyltebjerggård, Vanløse

KAB har indgået en partnerskabsaftale med Hyltebjerggård. Samarbejdet har til formål at give SAB mulighed for at omstrukturere og udbygge en del af Hyltebjerggård i Vanløse, så ejendommen i fremtiden kommer til at rumme en kombination af almene boliger og tilbud til socialt udsatte borgere sammen med den nuværende børneinstitution og kollegieboliger.

Her er tale om et visionært byggeprojekt med en motiveret partner, som deler værdien om at skabe gode byboliger for almindelige og udsatte mennesker. KAB opfordrer derfor SAB til at engagere sig i projektet.

Hyltebjerggård

Hyltebjerggård er en selvejende institution, hvis fysiske rammer består af en 2-etages H-formet ejendom, beliggende på Linde Allé 33 i Vanløse, opført i 1960'erne.

Ejendommen fungerede som plejehjem frem til 2010, men har siden skullet finde ny anvendelse.

I dag rummer ejendommen en række funktioner: Den vestvendte fløj huser den integrerede institution Langhuset i stue- og kælderplan og på 1. sal er der etableret 7 kollegieboliger. Den østvendte fløj rummer Bostedet Hyldeblomsten, som skal flytte, og midterpartiet agerer fælles adgangsareal for hele huset og inviterer kvarteret indenfor i et aktivitets- og frivilligcenter med arrangementer, møder, café og et stort kulturelt program.

Tanken er, at foreningen (den selvejende institution) kan bruge midler fra salg af byggeretter til at renovere den tilbageblivende del af byggeriet. Det skal undersøges nærmere, om der i samarbejde med foreningen kan være en fælles projektering.

SAB

Møde den 20. september 2016

Udsendt den 4. oktober 2016



Hyltebjerggård, Linde Allé 33 i Vanløse.

Almene boliger og socialt ansvarligt fællesskab

Ambitionen med partnerskabet er at udvikle Hyltebjerggård med inspiration fra konceptet Generationernes Byhus og med boligtilbud, der er på linje med husets socialt ansvarlige ånd. Forventningen er at etablere et nyt kommunalt botilbud med BasisBoliger sammen med målrettede almene familieboliger, eksempelvis boliger til singleforældre eller et seniorbofællesskab for omsorgskrævende ældre.

KAB har indledt en dialog med Københavns Kommunes Socialforvaltning (SOF), som bakker op om partnerskabet. SOF har meddelt, at de ønsker at etablere 19 pladser i et nyt botræningstilbud. Der er videre et ønske om at se på perspektiverne i at tilbyde lokal jobtræning for SOF's beboere i husets frivilligcenter/café, børnehaven og i driften.

I dialogen med Hyltebjerggård lægges der vægt på, at børneinstitutionen og kollegieboligerne ønskes bevaret i den vestvendte fløj. Det nye botilbud og de nye boliger forventes derfor etableret i et nybyggeri, der skal erstatte den østvendte fløj.

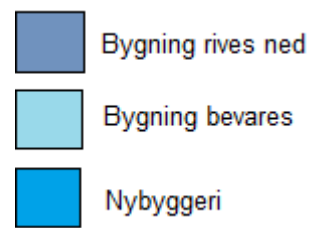
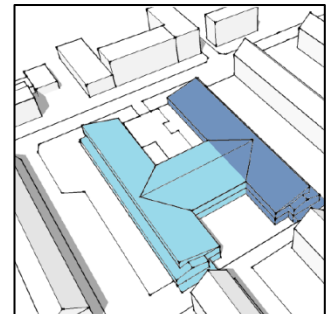
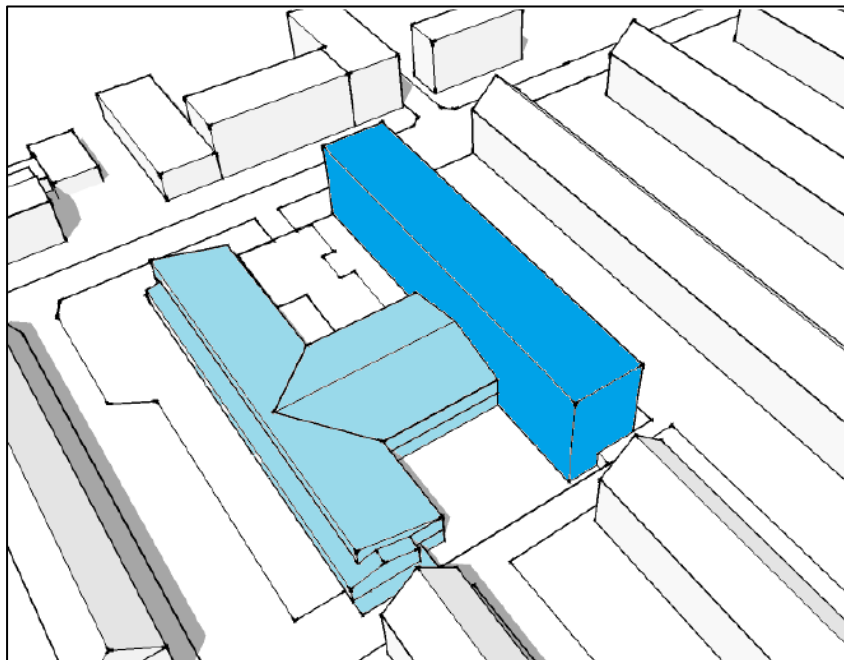
Indledende aktiviteter i forhold til byggesagen

Det forventes, at der skal bygges en ny østvendt fløj på mellem 4 og 6 etager (mellem 3.000 og 4.000 etage-m²).

SAB

Møde den 20. september 2016

Udsendt den 4. oktober 2016



Volumenstudier ved Sekretariat for by- og boligudvikling.

Det nye byggeri i østfløjen kommer til at kunne rumme omkring 30-40 boliger, f.eks. 20 botilbudspladser og 10-20 almene familieboliger.

Det endelige antal, typer og fordelingen af boliger skal afklares i samarbejde med Hyltebjerggård og Københavns Kommune.

Det er centralt, at det nye byggeri skabes i sammenhæng med den tilbageværende del af den eksisterende ejendom. Hyltebjerggård ser videre et potentiale i at renovere midterpartiet samt den vestvendte fløj i en samlet projektering med nybyggeriet.

Pt. er tidsplanen sådan, at vi forventer opstart af lokalplanprocessen til efteråret. Den forventes at tage ca. et år. Skema A-ansøgningen kan forberedes sideløbende.

Der er blevet tilknyttet en byggeprojektleder til projektet, som samarbejder med Sekretariat for by- og boligudvikling omkring udviklingen af selve sagen samt koordinering af den overordnede udviklingsproces.

Det vil blive nødvendigt med et udlæg på 300.000 kr. til skitseprojekt til forberedelse af Skema A, evt. advokatbistand mv. Udgiften lægges ud fra SAB's arbejdskapital, men finansieres endeligt i byggesagen ved Skema A-tilsagn.

Indstilling

Det indstilles, at

SAB

Møde den 20. september 2016

Udsendt den 4. oktober 2016

- organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning
- organisationsbestyrelsen udpeger to medlemmer til følgegruppen
- organisationsbestyrelsen godkender et udlæg på 300.000 kr. fra arbejdskapitalen til forberedelse af Skema A-ansøgningen.

Cecilie Rønnow Eskelund og Rolf Andersson præsenterede projektet.

Der var flere organisationsbestyrelsesmedlemmer, her iblandt Kjeld Poulsen og Flemming Balle, der gav udtryk for, at de helst så en konstruktion, hvor man kunne undgå at skulle danne en ejerforening, da det medfører ekstra administrationsudgifter for boligafdelingen.

Organisationsbestyrelsen besluttede at tilslutte sig projektet, men ønsker, at der skal arbejdes hen imod en konstruktion, hvor kommunen skal leje sig ind i institutionen. Alice Brødbæk og Said Hussein blev valgt som følgegruppemedlemmer til projektet og der blev bevilliget 300.000 kr. som et udlæg fra arbejdskapitalen til forberedelse af skema-A ansøgningen.

5. Kofoeds Skole

På SAB's organisationsbestyrelsesmøde den 20. april 2016 præsenterede KAB en ny mulig byggesag på Kofoeds Skoles grund på Amager. Administrationen arbejder fortsat med at udvikle byggesagen og vi opfordrer SAB til at engagere sig i denne spændende byggemulighed og opføre en ny afdeling med en markant social profil.

Status

COBE arkitekter har hen over sommeren arbejdet med et volumenstudie af mulige byggefelter på Kofoeds Skoles grund til almene boliger. COBE er samtidig hyret af de øvrige private ejere af de tilstødende matrikler til at udarbejde et forslag for resten af karréen. Hensigten er at præsentere ét samlet volumenstudie, der kan være udgangspunkt for lokalplansarbejdet i Københavns Kommune. Det vil sikre en sammenhængende udvikling af karréen og gøre processen omkring en ny lokalplan lettere.

SAB

Møde den 20. september 2016

Udsendt den 4. oktober 2016



Et billede fra COBE's volumenstudie, som er under udarbejdelse. De gule felter er mulige byggefelter på Kofoeds Skoles grund.

Økonomi og risiko

Kofoeds Skole har underskrevet en hensigtserklæring, hvor de tilkendegiver, at de har til hensigt at sælge byggeretterne til SAB. Det er administrationens opfattelse, at vi er indgået i et forpligtende samarbejde, hvorfor der er stor sikkerhed for, at Kofoeds Skole ønsker at KAB og SAB hjælper med opførelse og drift af de fremtidige boliger. Der er således givet tydeligt udtryk for, at man ikke ønsker at samarbejde med private projektudviklere.

Det er administrationens vurdering, at der er stor sikkerhed for, at SAB kan få lov til at bygge boliger på Kofoeds Skoles areal, men der er endnu ikke klarhed over, præcis hvor mange boliger der kan realiseres. Indtil videre peger COBE's volumenstudier på, at der kan bygges omkring 4.700 m² bolig. Heraf vil mellem 25 og 35 boliger være små ungdomsboliger og mellem 40 og 50 boliger vil være almene familieboliger. Den endelige fordeling er ikke fastlagt.

Der er lagt en købsramme på grundkøbet på omkring 5.000 kr. pr. m² inkl. moms, hvilket vurderes som en rimelig pris. Prisen indeholder besparelse på tilslutningsbidrag samt besparelser på udgifter til etablering af parkeringsareal, da vi forventer at kunne anvende en del af en stor parkeringskælder, som ligger under skolens bygning. Det er aftalt, at prisen justeres i samarbejde med Kofoeds Skole, når administrationen begynder at arbejde mere konkret med skitsering af det endelige projekt.

Der er delvis hjemfaldsklausul på en del af ejendommen, mens en anden del af ejendommen ikke er berørt af hjemfald. Hjemfaldspligt betyder, at kommunen på et tidspunkt kan kræve

SAB

Møde den 20. september 2016

Udsendt den 4. oktober 2016

at købe grund og ejendom tilbage for samme pris, som kommunen i sin tid har solgt grunden for.

I forbindelse med køb af grunden vil der ske frikøb af klausulen, som det f.eks. også skete ved opførelsen af Herlev Åhuse, hvor der var hjemfaldspligt.

Det er aftalt, at frikøbet af hjemfaldspligten er en sælgerrisiko, dvs. at frikøbssummen går fra sælgers provenu.

Hermed forøger udgiften til frikøb ikke købesummen eller belaster byggesagens økonomi.

Der er etableret en god dialog med Københavns Kommune om almene boliger på Kofoeds Skole på både politisk og forvaltningsmæssigt niveau. Kommunen er repræsenteret i styregruppen for den samlede udvikling af Kofoeds Skole. Der er ligeledes en løbende dialog mellem COBE arkitekter, som er ved at udarbejde volumenstudiet og relevante forvaltninger i kommunen. Både Kofoeds Skole og KAB har en oplevelse af, at Københavns Kommune ser med stor velvilje på projektet.

I forbindelse med den kommende projektudvikling vil det være nødvendigt med en mere konkret skitsering af byggemulighederne, ligesom det også bliver nødvendigt med både teknisk rådgivning samt juridisk rådgivning, der sikrer, at de kommende aftaleforhold udformes korrekt. Der er på denne baggrund brug for et udlæg til arbejdskapital på 300.000 kr., som indarbejdes i den samlede anlægsøkonomi efter indgåelse af skema A.

Tidsplan og organisation

Administrationen forventer opstart af lokalplanprocessen ultimo 2016. Processen forventes at tage ca. et år. Skema A-ansøgningen kan forberedes sideløbende.

Jesper Birn Lindeberg er udpeget som byggeprojektleder og samarbejder med Stine Kofod fra Sekretariat for by- og boligudvikling omkring udvikling af selve sagen samt koordinering af byggesagens i forhold til den overordnede udviklingsproces af Kofoeds Skole.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- udpeger to medlemmer til følgegruppen
- godkender et udlæg op til 300.000 kr. fra arbejdskapitalen til forberedelse af Skema A-ansøgningen
- tager orienteringen til efterretning.

Projektet er tidligere blevet præsenteret på organisationsbestyrelsesmødet den 20. april 2016, men Rolf Andersson uddybede oplægget med en beskrivelse af, hvor der kan ligge boliger på grunden.

Der blev drøftet spørgsmål om pris på grunden, kloakkapacitet og parkeringskrav.

SAB

Møde den 20. september 2016

Udsendt den 4. oktober 2016

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og bevilligede et udlæg fra 300.000 kr. fra arbejdskapitalen til forberedelse af Skema A-ansøgningen. Ellen Højgaard Jensen og Bjarne Krohn blev udpeget som følgegruppemedlemmer.

6. Fortætning med rækkehuse i diverse SAB afdelinger

Der er fortsat et meget stort behov for moderne almene boliger i København. Der er samtidig et stort behov for at sikre, at SAB's bestående afdelinger fortsat er attraktive med et godt og varieret boligtilbud, så beboerne kan have en rimelig mulighed for at kunne få den bolig, der svarer til deres behov og økonomi.

I flere af SAB's velbeliggende boligafdelinger er der en restrummelighed, som med stor fordel vil kunne udvikles til glæde for de nuværende beboere. I **bilag 3** beskrives en række forslag til udviklingsprojekter i afdelinger, der vil kunne udgøre et godt supplement til den bestående boligmasse, såvel som bidrage med en væsentlig kapitalindsprøjtning til boligafdelinger til brug for forbedringsprojekter.

Det er naturligvis op til hver enkelt boligafdeling, om den vil udnytte sin restrummelighed til byggeri, men der er tre gode argumenter, der kunne tale for at nyttiggøre den:

- Nye moderne boligtyper i en afdeling vil være et efterspurgt boligprodukt, som de nuværende beboere vil kunne opnå prioriteret adgang til gennem beboerfortrinsretten.
- Organisationsbestyrelsen kan beslutte, at midlerne eller nogen af midlerne fra salg af byggeretter kunne tilgå afdelingen som tilskud til forbedringsarbejder.
- Der vil kunne opnås mindre driftsbesparelser for de nuværende beboere, da der bliver flere til at dele en række omkostninger som f.eks. renholdelse, snerydning m.m.

Det er en forudsætning, at der vil kunne opnås kommunal godkendelse til fortætningerne samt at der ikke skal ske betaling for merudnyttelse af grundene. Advokatfirmaet Ascanius og Kirk Larsen har for KAB analyseret disse forhold i alle administrerede boligafdelinger. De mener, at der er gode muligheder for begge dele. På den baggrund har KAB udarbejdet vedlagte grove skøn over muligheder og synergier (se **bilag 13**).

Drøftelserne med afdelingsbestyrelsen kan indgå som element i "pas på huslejen".

Videre tiltag

Organisationsbestyrelsen skal i første omgang afklare, om den vil søge at fremme idéerne til udvikling af de enkelte afdelinger. Herunder gerne hvilke afdelinger, der i givet fald bør prioriteres. Processen kunne f.eks. understøttes af boligorganisationen ved at bevilge et mindre beløb til udarbejdelse af foreløbige skitseforslag til placering og udformning, så de lokale afdelingsbestyrelser lettere kan forestille sig, hvorledes byggeriet vil tage sig ud.

SAB

Møde den 20. september 2016

Udsendt den 4. oktober 2016

Der skal derefter gennemføres en drøftelse med Københavns Kommune, hvor tæthed og juridiske forhold afklares og der skal formentlig også udarbejdes lokalplan for alle projekterne. Det er ikke en forudsætning, at alle projekterne realiseres.

De 2-etages husprojekter vil skulle designes som enkeltstående projekter, men rækkehusene er oplagt at tænke udført i en samlet rationel proces. Hvis der kan opnås beslutning om ca. 40 rækkehuse, vil der være et godt økonomisk rationale i at iværksætte disse projekter.

Det forventes, at der går ca. 2 år fra organisationsbestyrelsens godkendelse, til byggeriet kan sættes i værk.

Det er vanskeligt og følsomt stof, derfor skal dialogen med de respektive bestyrelser tilpasses den enkelt afdeling i et tæt parløb mellem BYG, kundecenter og organisationsbestyrelse/kontaktperson. Strategien kan indgå i drøftelserne på SAB's temadag i oktober måned.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- godkender at der arbejdes videre med projekt og strategi, samt at der optages dialog med de enkelte afdelingsbestyrelser om de foreslåede udviklingstiltag, når relevant
- udpeger to medlemmer til en følgegruppe, der kan deltage i projektudviklingen på tværs
- godkender et udlæg fra arbejdskapitalen som en samlet ramme på 300.000 kr. til brug for teknisk bistand til den indledende del af processen. Udlægget vil blive indfinansieret i de projekter, der realiseres.

Bilag 3: Boligudvikling i en række SAB afdelinger

Rolf Andersson uddybede tankegangen i strategien. Han gennemgik de oplyste fordele og lagde vægt på, at man ikke må forringe de boliger, SAB har i forvejen. Det er vigtigt at placere de nye boliger, så de ikke generer de eksisterende boliger. Han viste billeder fra Rosenhøj i Århus, hvor man har gennemført en fortætning.

Organisationsbestyrelsen drøftede i hvilket omfang de nye boliger ville blive beboet af de nuværende beboere eller folk fra ventelisten.

John B. Sørensen argumenterede for, at udgiften til at udvikle projektet burde ligge i boligorganisationen.

Kjeld Poulsen var ikke stemt for projektet. Han syntes, at det var synd at inddrage friarealer og mente at det ville blive alt for tæt byggeri, som i gamle dage.

SAB

Møde den 20. september 2016

Udsendt den 4. oktober 2016

Hovedparten af de øvrige organisationsbestrelsesmedlemmer gav udtryk for at de syntes, det var et spændende projekt med perspektiver i, men flere mente også, at man skulle se kritisk på, hvor det giver bedst mening og om det kan tilføre den eksisterende afdeling noget værdi.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der arbejdes videre med projektet og at der tages en dialog med afdelingerne. Der bevilliges 300.000 kr. fra arbejdskapitalen. Frank Sass, Said Hussein og Alice Brødbæk blev udpeget som følgegruppemedlemmer.

7. Tingbjerg Plejecenter Ruten 14

Sundhedsforvaltningen i Københavns Kommune ønsker at SAB opfører et nyt plejecenter på Ruten 14 (Store Torv). Det nye plejecenter skal erstatte et nedslidt plejecenter i Bystævneparken, der rives ned.

Bebyggelsen forventes at omfatte 10.500 – 12.000 m² plejeboliger svarende til ca. 125-150 boliger. Hertil skal lægges cirka 200 m² almen lægepraksis i tilknytning til plejecentret.

Plejecentret skal lokaliseres delvist på SAB IV's matrikel, delvist på privat grund (butikscenter). Projektet vil omfatte køb af dele af butikscentret Ruten 14 med henblik på nedrivning. Centret ejes i dag af Nordic Property Management A/S (NPM), som er en privat ejendomsinvestor.

NPM har haft store udlejningsvanskeligheder og bygningsmassen fremstår nedslidt og ucharmerende. Når kulturhuset åbner, forlader biblioteket også bygningen og derved bliver området yderligere forladt og utrygt.

Det kan vise sig relevant i byggeprogramfasen at indarbejde en partiel nedrivning af blokken over for Kulturhuset i SAB IV. Det vil dreje sig om et begrænset antal boliger (6-12 boliger). Hvis det bliver aktuelt, vil vi aktivere Københavns Kommunes tilkendegivelse i samarbejdsaftalen for byudvikling i Tingbjerg, om at kommunen i videst muligt omfang skal anvise SAB erstatningsbyggeri andre steder (kunne være i Tingbjerg og eventuelt seniorboliger).

Der er udarbejdet et helhedsorienteret volumenstudie i samarbejde med fsb og Københavns Kommune for Ruten. Studiet viser, hvordan Ruten omkring Store Torv kan udvikles i de kommende år med butikker, boliger og byrum (se **bilag 4**).

Studiet viser endvidere, hvordan nye boliger kan skabe bymæssig kvalitet og tryghed på Ruten og hvordan kvartersrettede funktioner som lægehus, daginstitution og butikker kan placeres i stueplan og dermed bidrage til bylivet.

Volumenstudiet er bygget på principperne i Tingbjerg-Husum Byudviklingsstrategi.

SAB

Møde den 20. september 2016

Udsendt den 4. oktober 2016

Københavns Kommune overvejer, om dette plejecenter kan blive en prototype for byggeri af plejecentre i København. Det er et udviklingsarbejde, som sammen med Sølund kan gøre SAB til den førende almene bygherre og administrator af almene plejecentre i hovedstaden.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- godkender indgåelsen af en købsaftale med Nordic Property angående butikscentret Ruten 14-16.
- godkender et udlæg på 500.000 kr. fra arbejdskapitalen til udarbejdelse af skitseforslag og byggeprogram. Heraf skal ca. 50.000 kr. anvendes i forbindelse med handlens indgåelse. Udgiften vil kunne indfinansieres i byggesagen efter godkendt Skema A.
- udpeger to medlemmer til følgegruppen.

Bilag 4: Planche fra volumenstudie

Lene Vennits uddybede punktet.

Stig Torp Kaspersen var lidt beymret for at man fjerner parkeringsmuligheder. Der var desuden en kort diskussion om behovet for at rive boliger ned.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingerne, bevilligede 500.000 kr. som et udlæg fra arbejdskapitalen og udpegede Stig Torp Kaspersen og Said Hussein til følgegruppen.

8. Tingbjerg – prækvalifikationsansøgning om midler fra Landsbyggefondens infrastrukturpulje

Som oplyst på organisationsbestyrelsesmødet den 10. juni 2015 vil vi sammen med fsb søge om midler i Landsbyggefonden til ændringer af infrastruktur på boligorganisationernes matrikler i tilknytning til byudviklingsstrategien for Tingbjerg-Husum og helhedsplanen for Ruten.

Vi har udarbejdet et kort oplæg (prækvalifikationsansøgning), hvis formål primært er at "åbne kassen" i Landsbyggefonden. De forslag der er skitseret er ideoplæg, som skal drøftes og kvalificeres sammen med beboerne og andre interessenter i Tingbjerg.

Infrastruktur

Infrastrukturprojekterne, der søges støtte til, skal udnytte og styrke nye forbindelser på tværs af Tingbjerg, (se **bilag 5**) i form af f.eks. bedre adgangsforhold, nye byrum og nye oplevelser. Derudover vil der blive arbejdet med at se på, hvordan eksisterende infrastruktur kan åbnes op, eksempelvis ved at gennembryde den nedslidte bebyggelse på Store Torv i den vestlige del af Ruten. Der vil også blive arbejdet med at anvise helt lokale indsatser på steder, hvor

SAB

Møde den 20. september 2016

Udsendt den 4. oktober 2016

man med små, konkrete indgreb kan sikre bedre visuelle forbindelser og oversigt og hermed også skabe større tryghed. Der vil også kunne arbejdes med et tema som belysning.

Oversigtskort samt udkast til ansøgning – som drøftes med boligsidens styregruppe for byudviklingsstrategien, den 13. september 2016 – fremgår af **bilag 6**.

Der forventes indsendt en endelig ansøgning til Landsbyggefonden i april 2017, endeligt tilsagn om støtte forventes i løbet af sommeren 2017 og implementering af indsatserne fra efteråret 2017 og frem.

Økonomi

En bevilling fra Landsbyggefonden vil være uden huslejekonsekvenser for afdelingerne i Tingbjerg-Utterlevhuse, fordi der ikke stilles krav til medfinansiering fra dispositionsfonden.

På baggrund af undersøgelser af behovet for at tilføre ressourcer til Tingbjerg ønsker vi at søge Landsbyggefonden om et tilskud i intervallet 110-120 mio. kr., med en relativ fordeling mellem de to boligorganisationers afdelinger. Der har været en god dialog med Landsbyggefonden og Københavns Kommune om ansøgningen.

Landsbyggefonden har på baggrund af problemerne i bydelen allerede tilkendegivet at ville kunne støtte sagen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at SAB i samarbejde med fsb indsender en prækvalifikationsansøgning om midler fra Landsbyggefondens infrastrukturpulje til realisering af konkrete projekter i forbindelse med ny og eksisterende infrastruktur i Tingbjerg.

Bilag 5: Kortbilag 1 og 2

Bilag 6: Tingbjerg flytter til København sammenfatning af prækvalifikationsansøgning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

9. Endelige byggeregnskaber for helhedsplanen Tingbjerg – Utterslevhuse på vej

På organisationsbestyrelsesmødet foråret 2012 godkendte organisationsbestyrelsen byggeregnskaber/skema C for helhedsplanen, som var den første store helhedsplan for Tingbjerg-Utterslevhuseområdet.

Status – siden sidst

Siden organisationsbestyrelsens godkendelse af byggeregnskaberne har administrationerne gennemført de sidste arbejder med baldakinerne ved opgangene og udført supplerende

SAB

Møde den 20. september 2016

Udsendt den 4. oktober 2016

belysning i bebyggelsen. Derudover er der gennemført 5 års eftersyn af de mange delprojekter. Det har været en kompliceret opgave at få finansieringen løst – set i lyset af, at der i helhedsplanens finansiering indgår anlægsramme til opførelse af kulturhuset.

Begge administrationer – fsb og KAB har nu fået udarbejdet de endelige regnskaber og dermed kan denne omfattende helhedsplan blive afsluttet.

Endeligt byggeregnskab for Helhedsplanen i SAB afdelingerne / Tingbjerg

Sammenligning med anlægsrammen i Skema C – tilsagn for alle 5 afdelinger ser således ud:

Skema C inkl. afsætninger	228.458.000 kr.
<u>Endelig regnskaber</u>	<u>227.637.020 kr.</u>
Samlet besparelse	820.980 kr.

Af oversigten "Tingbjerg Utterslevhuse på vej" – Endeligt regnskab af 1. september 2016 fremgår, at der er besparelse i alle 5 afdelinger. Vedrørende besparelse i den enkelte afdeling se **bilag 7**.

Den samlede besparelse på 820.980 kr. vil Landsbyggefonden indarbejde i den samlede finansiering af helhedsplanen i forbindelse med deres afslutning af helhedsplanen. Restbeløbet vil nedbringe realkreditlånene i sagen.

Kulturhuset

Anlægsudgifter til opførelse af kulturhuset indgår i regnskaberne som et reservationsbeløb, men gennemføres som en selvstændig sag i samarbejde med Københavns Kommune, fsb og SAB Tingbjerg. Afslutning af regnskabet for den del af byggesagen håndteres særskilt.

Kommende proces

Når organisationsbestyrelsen har godkendt de endelige regnskaber, vil administrationerne fremsende dem til behandling i kommunen og Landsbyggefonden for dermed at afslutte byggesagen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender det endelige byggeregnskab.

Bilag 7: Tingbjerg-Utterslevhuse på vej – endeligt regnskab af 1. september 2016 samt opgørelse af afsætningsforløb af 1. september 2016

Organisationsbestyrelsen godkendte det endelige byggeregnskab.

SAB

Møde den 20. september 2016

Udsendt den 4. oktober 2016

10. Sølund – Skema A

På organisationsbestyrelsesmødet den 14. april 2016 blev organisationsbestyrelsen orienteret om resultatet af projektkonkurrencen, forelagt vinderforslaget (model), orienteret om lokalplansansøgningen og processen samt rammetidsplanen for projektet.

Skema A-ansøgning – boligerne/servicearealer

Med baggrund i vinderforslaget har KAB i samarbejde med Københavns Kommune aftalt den kommende proces for godkendelse af de mange bevillinger, samt udarbejdet Skema A-ansøgningen, dateret 18. august 2016.

Skema A-ansøgninger til opførelsen af Fremtidens Sølund indeholder følgende delprojekter:

- 360 plejeboliger med tilhørende servicearealer
- 150 ungdomsboliger inkl. 20 boliger til unge med ASP
- 20 boliger i et seniorbofællesskab
- 3 stk. mikrobutikker
- Kælder til parkering af biler og cykler, servicearealer til omklædning, køkken og affald.

Daginstitution og parkeringskælder

Udover ovennævnte boliger inkl. servicearealer udføres der i samarbejde med Københavns Kommune:

- Daginstitution – 5 grupper – Børne & Ungeforvaltningen
- 80 offentlige parkeringspladser i kælder – Teknik- og Miljøforvaltningen, Parkering København.

Behandling og godkendelse af projektet og anlægsrammen for delprojektet til daginstitutionen og den offentlige parkering sendes parallelt med denne ansøgning til Børne- og Ungeforvaltningen Teknik- og Miljøforvaltningen samt Parkering København til deres sagsbehandling og godkendelse. Det forudsættes, at alle delprojekter i Fremtidens Sølund er godkendt i de respektive forvaltninger med udgangen af december 2016.

Bruttoetagearealer og boligstørrelser inkl. fællesarealer

	Antal	Ca. m2
Det samlede bruttoareal for byggeriet		37.895 m2
Bebyggelsesprocent 185 %		
Plejeboliger	360 stk.	24.432 m2
Servicearealer		5.763 m2
Ungdomsboliger	150 stk.	5.250 m2
Seniorboliger	20 stk.	1.513 m2
Børneinstitutionen	5 grp	837 m2
Mikrobutikker	3 stk.	100 m2

SAB

Møde den 20. september 2016

Udsendt den 4. oktober 2016

Plejeboliger

Antal stk.	Boligtype	Antal rum	Ca. m2
48	1 (lille bolig)	2	67 m2
284	2 (standard bolig)	2	67 m2
7	3a (Bariatric bolig)	2	75 m2
7	3b (stor bolig)	2	75 m2
7	4a (par bolig)	3	85 m2
7	4b (stor bolig)	3	85 m2

Ungdomsboliger

Antal stk.	Boligtype	Antal rum	Ca. m2
110	1a (standard bolig)	1	32,7 m2
5	1b (handicap bolig)	1	43,2 m2
20	1c (ASP bolig)	1	35,0 m2
15	2 (par bolig)	2	50,0 m2

Seniorboliger

Antal stk.	Boligtype	Antal rum	Ca. m2
15	1a (standard bolig)	2	72 m2
5	2 (par bolig)	3	87 m2

Lokalplan

Der er fremsendt lokalplanansøgning den 1. november 2014 samt sendt supplerende materiale den 19. februar 2016 til lokalplanansøgningen fra vinderforslaget til brug for kommunens udarbejdelse og behandling af lokalplanen. Lokalplanen behandles i kommunen i 2016, hvor den offentlige høring gennemføres i perioden fra primo august til ultimo september 2016. Endelig vedtagelse af lokalplanen i BR er berammet til december 2016.

Projektet i skema A-ansøgningen opfylder kravene i lokalplanforslaget.

Kommunen holder borgermøde den 13. september 2016 vedrørende høring.

Økonomi

Med udgangspunkt i kalkulationen af vinderprojektet og det gældende maksimumsbeløb for støttet byggeri pr. 1.1.2016 inkl. energitillæg i Hovedstadsregionen er anlægsøkonomien for byggeriet beregnet. Det samlede maksimumsbeløb for ældreboligerne udgør 29.270 kr. pr. m2 inkl. moms og seniorboligerne udgør 23.800 kr. pr. m2 inkl. moms.

Maksimumbeløbet for ungdomsboliger udgør 27.790 kr. pr. m2. Den fulde ramme anvendes ikke, hvilket skyldes, at det politisk er besluttet, at huslejen til ungdomsboligerne på 35 m2 maksimalt må andrage 3.200 kr. pr. måned / 2015 prisniveau. Den økonomiske ramme udgør derfor 26.000 kr. pr. m2 inkl. moms.

SAB

Møde den 20. september 2016

Udsendt den 4. oktober 2016

De samlede anlægsudgifter for delprojekterne ser således ud:

Plejeboligerne	715.123.802 kr.
Servicearealerne	168.683.024 kr.
Ungdomsboligerne	136.499.761 kr.
<u>Seniorboligerne</u>	<u>36.009.253 kr.</u>
I alt inkl. moms	1.056.315.840 kr.

Anlægsudgifterne til de øvrige delprojekter i byggeriet:

	Inkl. moms	Ekskl. moms
Daginstitution	28.670.934 kr.	23.199.967 kr.
Offentlig parkering i kælder	62.381.575 kr.	49.999.860 kr.
<u>Mikrobutikker</u>	<u>1.000.000 kr.</u>	<u>874.220 kr.</u>
I alt inkl. moms	92.052.509 kr.	74.074.047 kr.

Den samlede anlægsramme for alle delprojekter i Fremtidens Sølund udgør i alt 1.148.368.349 kr.

Anlægsudgifterne er nærmere beskrevet i skema A-ansøgningen og i de tilhørende finansieringsbudgetter til hvert delprojekt, se vedlagte bilag.

Lejeberegninger for boligerne

Huslejen for boligerne beregnes jf. gældende regelsæt som kapitaludgiften + øvrige driftsomkostninger.

Huslejen til **plejeboliger** er estimeret til 1.356 kr./m²/år ekskl. forbrug.

Gennemsnitlig månedlige husleje

Bolig 67 m ²	7.570 kr.
Bolig 75 m ²	8.480 kr.
Bolig 85 m ²	9.610 kr.

Huslejen til **ungdomsboliger** til 1.097 kr./m²/år ekskl. forbrug.

Gennemsnitlig månedlige husleje

Bolig 33 m ²	3.020 kr.
Bolig 35 m ²	3.210 kr.
Bolig 43 m ²	3.940 kr. – parbolig
Bolig 50 m ²	4.580 kr. – parbolig

Huslejen til **seniorboliger** til 1.260 kr./m²/år ekskl. forbrug.

SAB

Møde den 20. september 2016

Udsendt den 4. oktober 2016

Gennemsnitlig månedlige husleje

Bolig 72 m2 7.560 kr.

Bolig 87 m2 9.140 kr.

Byggelån og finansiering

Efter Skema A-tilsagn udbydes byggelån og realkreditfinansieringen samlet for opnåelse af lavest mulige byggelånsrente og omkostninger. Billigste tilbud indregnes i Skema B-ansøgningen.

Plejeboligernes og ungdomsboligernes anlægssum finansieres jf. gældende regler med 10 % kommunal grundkapital, der frigives ved Skema A-tilsagn, 2 % beboerindskud og 88 % realkreditlån.

Servicearealer finansieres via 20-årige realkreditlån (eller hvis muligt 30 årige).

Momsrefusion og et statsligt tilskud på 40.000 kr. pr. plejebolig/ældrebolig = 14.400.000 kr.

Endeligt driftsbudget udarbejdes i forbindelse med Skema B-ansøgning.

Ejerlejlighedsopdeling

Alle delprojekter til opførelse af Fremtidens Sølund ekskl. den offentlige parkeringskælder opføres med SAB som bygherre og bygningsejer. Når opførelsen er gennemført, vil ejendommen blive opdelt i 7 ejerlejligheder og den del, der indeholder daginstitutionen, vil blive solgt til Børne- og Ungeforvaltningen. Der indgås driftsaftaler mellem forvaltningerne, således at byggeriets drift og vedligeholdelse udføres samlet.

Tidsplan

Med en forventet skema A-godkendelse samt udmøntning af bevillingerne december 2016 ser rammetidsplan således ud:

Endelig lokalplan	Ultimo december 2016
Skema A tilsagn	Ultimo december 2016
Optimeringsperiode/dispositionsforslag	Januar – ultimo april 2017
Projektforslag	Maj – september 2017
Projekterings- og udbudsperiode	Oktober 2017 – oktober 2018
Skema B ansøgning	Ultimo november 2018
Skema B tilsagn	Februar 2018
Byggetilladelse	November 2018
Byggestart	Medio marts 2019

SAB

Møde den 20. september 2016

Udsendt den 4. oktober 2016

Indflytning etape 1	Juni 2021
Indflytning etape 2	November 2022

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og godkender skema A-ansøgningen (boliger og serviceareal) dateret den 18. august 2016 samt ansøgning om udmøntning af bevillinger (offentlig parkering og daginstitution).

Organisationsbestyrelsen godkendte skema-A ansøgningen og ansøgning om udmøntning af bevillinger og tog i øvrigt orienteringen til efterretning.

11. Oversvømmelser i Strandlodshus

Der har hen over sommeren været tre oversvømmelser i kælderen i Strandlodshus. To af oversvømmelserne var af mindre omfattende karakter, men den 23. juni 2016 om aftenen, blev kælderen oversvømmet med kloakvand fra den offentlige kloak efter et mindre skybrud. Kloakvandet har givet store udfordringer for beboerne og driften, da alt indbo i kælderrummene har skullet fjernes for at kunne få desinficeret kælderen.

Strandlodshus har tidligere været plaget af oversvømmelser kort efter ibrugtagningen og det var overbevisningen, at man efter de første oversvømmelser havde sikret sig imod gentagelser ved at oprense dræn, afproppe rør, tætte brønde mv.

Ikke desto mindre fik vandpresset fra kloakken den 23. juni skubbet boltede kloakdæksler op igen og et betondæk i et kælderrum rejste sig nogle centimeter som følge af vandindtrængen mellem betondækkene. Regnvand løb ned i kældershalsene og alle problemerne er muligvis blevet forstærket af, at byggeriet på nabogrunden afledte vand med byggeaffald i Strandlodshus' drænbrønd.

Der er afsendt et brev til naboen fra Kammeradvokaten, hvor der blev taget forbehold for eventuelle økonomiske krav.

Bygherrerådgiveren Dominia har på vegne af ejerforeningen henover sommeren foretaget nærmere undersøgelser af årsagerne til oversvømmelserne. Det er deres vurdering, at problemet primært hidrører fra opstuvning af vand fra hovedkloakken, som løber over. Som nævnt kan den aktuelle situation være blevet forværret af naboens ulovlige vandafledning.

Kommunens ansvar

SAB

Møde den 20. september 2016

Udsendt den 4. oktober 2016

Der har været rettet henvendelse til Københavns Kommune på embedsmandsniveau for at gøre opmærksom på problemet. Her var svaret, at det er ejernes eget ansvar at sikre sig mod indtrængende kloakvand.

Det er besluttet i ejerforeningen, at sagen bør løftes politisk overfor kommunen, da kommunen bør tage ansvar for at sikre tilstrækkelig kloakering i forbindelse med udstedelsen af byggetilladelser i området, hvor der bygges tusindvis af nye boliger. Ejerforeningen beder i denne forbindelse om opbakning fra SAB og KAB.

Fremtidig sikring af kælderen

Der er iværksat forskellige sikringer i form af højt vandslukkere i kælderhalsene, etablering af pumper i brønde, sms-alarmer på pumper, yderligere sikring af kloakdæksler og spuling af dræn, men det er Dominias anbefaling, at man for at sikre sig endeligt mod fremtidige oversvømmelser bør opsætte en højt vandslukker i tilknytning til hovedkloakken i Lergravsvej. Der er dog nogle udfordringer i konstruktionen, fordi der skal graves dybt i forhold til funderingen. Et foreløbigt overslag på prisen lyder på 725.000 kr. inkl. moms, hvoraf SAB-afdelingernes forholdsmæssige andel vil være 65,8 % af udgiften svarende til 477.050 kr. Da afdelingernes byggeregnskaber fortsat ikke er endeligt afsluttede og den fremtidige økonomiske situation ukendt, indstilles det at yde afdelingerne (familieboliger, plejeboliger og serviceareal) et lån på op til 500.000 kr.

Dominia er i færd med at kvalificere prisen på en højt vandslukker og beregne de fremtidige driftsudgifter. Det forventes, at det endelige bud kan medbringes på organisationsbestyrelsesmødet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- bevilliger et foreløbigt lån over arbejdskapitalen på 500.000 kr. til etablering af højt vandslukker på hovedkloakken
- vil være medunderskriver på en henvendelse til kommunen
- tager orienteringen til efterretning.

Anne Mette Svendsen orienterede om at der dagen før organisationsbestyrelsesmødet var færdiggjort et notat fra Dominia, som konkluderede at det ikke var muligt at etablere en højt vandslukker i Lergravsvej.

Spørgsmålet om en højt vandslukker blev derfor trukket, indtil der foreligger en nærmere afklaring af mulighederne. SAB vil dog gerne støtte, at der rettes henvendelse til kommunen og tog i øvrigt orienteringen til efterretning.

12. Adgang til SAB's hjemmeside

SAB

Møde den 20. september 2016

Udsendt den 4. oktober 2016

SAB har gennem de sidste to år iværksat initiativer for at nå organisationens målsætning om at gå fra papir til digitalt: Hjemmeside med referater, elektroniske nyhedsbreve og senest et elektronisk lokalebookingsystem (pilot projekt i Strandlodshus). Alle initiativer som bringer det organisatoriske ud til beboerne.

Beboervalgte med flere har efterspurgt muligheden for at få adgang til SAB's hjemmeside, således at beboervalgte og ejendomskontorer ville kunne skrive opslag, gøre opmærksom på events, uploade billeder og dokumenter. En adgang, der vil give samme muligheder for intern kommunikation i afdelinger fra ejendomskontorer/afdelingsbestyrelser til beboere, som en beboerapp. kan tilbyde. Dette er samtidig en mulighed, som kan "overflødiggøre" små selvejede lokale afdelingshjemmesider. Decentral adgang for ejendomskontor og bestyrelsen vil spare ressourcer i driften og øge servicen i form af hurtigere information. Da SAB i 2013 bestilte sin hjemmeside hos programmeringsfirmaet BLEAU, blev decentral adgang ikke bestilt. Dette vil derfor kræve en ny bestilling hos BLEAU og CMS-firmaet DynamicWeb, som kan løse opgaven for en engangsbetaling i omegnen af 60.000 kr.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bevilliger 60.000 kr. over arbejdskapitalen til bestilling af udvikling af decentral adgang til SAB's hjemmeside til brug for ejendomskontorer og beboervalgte.

Der var tilkendegivelser fra flere organisationsbestyrelsesmedlemmer, som syntes, det ville være et godt og nyttigt tiltag. Dermed blev indstillingen godkendt.

13. Godkendelse af byggeregnskaber for Toften I og II

Baggrund

I maj 2013 flyttede 10 beboere ind i afdeling Toften I. Den 1. oktober 2015 er afdelingen blevet udvidet med 5 ekstra boliger med tilhørende fælleshus, Toften II. De to byggerier er nu afsluttet, hvorfor regnskabet for de to projekter nu endeligt kan godkendes.

Økonomi

Som det fremgår af vedlagte hovedtal, bærer Toften I en større andel af grundudgifterne på grund af de grundlæggende installationer, som blev opført ved det første byggeri.

Regnskab for de to projekter

	Regnskab Toften I*	Regnskab Toften II
Arealgrundlag	402 m ²	194 m ²
Grundudgifter	1.120.533 kr.	47.017 kr.
Håndværkerudgifter	6.302.201 kr.	4.410.101 kr.
Rådgiverhonorar	545.000 kr.	284.902 kr.
Byggesagshonorar	137.500 kr.	281.960 kr.

SAB

Møde den 20. september 2016

Udsendt den 4. oktober 2016

Omkostninger	702.764 kr.	265.531 kr.
<u>Anlægsudgift i alt</u>	<u>8.807.998 kr.</u>	<u>5.289.511 kr.</u>

* For Toften I er der tale om endeligt byggeregnskab, hvor alle udgifter til projektet er afholdt. I Toften II er der i regnskabet afsat midler til afslutning af div. poster. Begge regnskaber er revisorgodkendt.

Finansiering

Som det fremgår af finansieringen, er hovedparten af de samlede udgifter finansieret af staten og kommunen. Efter aftale i følgegruppen er SAB's bidrag til Toften I overført til finansiering af Toften II.

	Finansiering Toften I	Finansiering Toften II
Statens bidrag	4.400.000 kr.	2.400.000 kr.
Kommunalt bidrag	1.658.698 kr.	1.381.731 kr.
Beboerindskud	177.168 kr.	107.671 kr.
Lån	2.621.856 kr.	1.230.109 kr.
SAB tilskud	0 kr.	170.000 kr.
<u>I alt finansiering</u>	<u>8.807.998 kr.</u>	<u>5.289.511 kr.</u>

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender byggeregnskaberne for de to projekter.

Bilag 8: Byggeregnskab for Toften I

Bilag 9: Byggeregnskab for Toften II

Organisationsbestyrelsen godkendte byggeregnskaberne for Toften I og II.

14. Sammenlægning af afdelingerne Toften I og Toften II

De to afdelinger er nu færdige og i god drift. Der er løbende søgt tilpasninger mellem afdelingerne, der i et og alt fremstår som én. Den husleje, der opkræves, er ens for de to afdelinger pr. lejemål. Der findes ingen økonomiske barrierer for at sammenlægge afdelingerne.

Det er vedtaget på et afdelingsmøde i afdelingerne den 18. april 2016, at afdelingerne kan sammenlægges til én afdeling.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen indstiller til repræsentantskabet, at afdelingerne Toften I og II lægges sammen til én afdeling.

SAB

Møde den 20. september 2016

Udsendt den 4. oktober 2016

Organisationsbestyrelsen godkendte en sammenlægning og indstiller til repræsentantskabet, at afdelingerne Toften I og II lægges sammen til én afdeling.

15. Ansøgning til Københavns Kommune om godkendelse af Tingbjerg og Utterslevhuse som ét samlet udlejningsområde

Tingbjerg opfattes blandt andet på grund af driftsfællesskabet, som nu også omfatter Utterslevhuse, mere og mere som et sammenhængende område. I tilknytning til byudviklingsstrategiens målsætning om trivsel og tryghed forekommer det derfor relevant, at skabe mulighed for at forhindre, at beboere, der har fået opsagt eller ophævet deres lejemål på grund af husordensovertrædelser i fsb kan bosætte sig i en bolig "på den anden side af gaden" i en SAB boligafdeling og omvendt. Det kan lade sig gøre, hvis Københavns Kommune godkender, at Tingbjerg kan betragtes som ét sammenhængende område.

Lovgrundlag

Almenboliglovens § 63 e giver mulighed for, at boligorganisationer med boliger beliggende i samme boligområde kan udveksle nødvendige oplysninger om lejere, der har fået opsagt eller ophævet deres lejemål på grund af husordensovertrædelser. De udvekslede oplysninger (2 års forældelsesfrist) kan danne grundlag for at afvise uroskabende boligsøgende fra at opnå ny bolig i samme område, såfremt kommune godkender, at der er tale om ét samlet boligområde.

Forældelsesfristen skal sikre, at boligorganisationerne ikke videregiver oplysninger, når der er forløbet mere end to år fra det tidspunkt, hvor opsigelsen er blevet meddelt den pågældende lejer.

Erfaringer fra andre boligorganisationer

Den nye mulighed har i en periode været anvendt i Vollsmose, hvor boligorganisationen Civica og Fyns Almennyttige Boligselskab (FAB) er blevet enige om at udveksle oplysninger om opsagte og ophævede lejere.

Også i Høje Gladsaxe har man primo 2016 aftalt at dele oplysninger mellem fem boligorganisationer i Fællesdriften af Høje Gladsaxe. Der er indtil videre kun blevet afvist én boligsøgende på baggrund af udvekslede oplysninger.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tiltræder, at SAB i samarbejde med fsb sender en ansøgning til Københavns Kommune om tilladelse til, at SAB's Tingbjerg afdelinger I-V + Utterslevhuse sammen med fsb Tingbjerg I og II betragtes som ét samlet boligområde med mulighed for udveksling af oplysninger vedrørende opsagte og ophævede lejemål/lejere.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

SAB

Møde den 20. september 2016

Udsendt den 4. oktober 2016

16. Dybbølhus ombygning af varmeanlæg og efterisolering af gavl – status og ansøgning om egen trækingsret

Organisationsbestyrelsen godkendte senest på mødet den 24. februar 2016 et udlæg til igangsættelse af projektet.

På samme møde blev organisationsbestyrelsen orienteret om, at der lå et tidligere tilsagn fra bestyrelsen om tildeling af trækingsretsmidler til medfinansiering af en lignende sag, som dog også var en byfornyelsessag med blandt andet ombygning af varmeanlæg og sammenlægning af boliger. Det daværende projekt blev godkendt af bestyrelsen i maj 2007 med en bevilling på 4.467.000 kr.

Denne byggesag er i den mellemliggende periode blevet præciseret til at omfatte ombygning af 1-strengt varmeanlæg til 2-strengt og efterisolering af en nordgavl.

Den tilknyttede rådgiver, Gaihede, har udarbejdet en budget for byggesagen og KAB har på den baggrund udarbejdet et finansieringsbudget på den samlede anlægsudgift.

Der er nedsat en følgegruppe.

Økonomi

Anskaffessummen er budgetteret til 7.865.500 kr.

Finansieringen forventes af bestå af:

Egenfinansiering,	henlagte midler	1.000.000 kr.
Egen trækingsret,	2/3 dele af anlægssummen	4.575.000 kr.
30-årigt lån		2.290.500 kr.

Den forventede huslejestigning forventes at blive på ca. 3,16 % eller svarende til ca. 27,82 kr./m²/år.

Arbejdet, som udføres, er et forbedringsarbejde, der opkvalificerer afdelingen energimæssigt og komfortmæssigt.

Tidsplan

Planen for gennemførelsen indeholder en forventning om, at byggearbejderne kan igangsættes i Dybbølhus i april 2017 og være afsluttet i oktober 2017.

Der afholdes besluttende afdelingsmøde den 29. september 2016.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tildeler trækingsretsmidler på 2/3-dele af anskaffessummen, svarende til 4.575.500 kr. til medfinansiering af byggesagen.

SAB

Møde den 20. september 2016

Udsendt den 4. oktober 2016

Bilag 10: Ansøgningskema til SAB's trækingsretsudvalg for Dybbølhus

Efter indstilling fra trækingsretsudvalget besluttede organisationsbestyrelsen at tildele 2/3 trækingsret til varmeanlægget og 50 procent til gavlisoleringen, svarende til henholdsvis 3.859.000 kr. og 538.000 kr.

17. Trækingsret til isolering og udskiftning af rørføring i Livornoparken

Hele brugsvandsinstallationen i Livornoparken er så medtaget, at den kræver udskiftning.

De isoleringsprincipper og den isoleringstykkelse, som er anvendt ved opførelsen, er ikke tidssvarende, hvilket medfører et stort vand- og varmetab.

Da isoleringens tykkelse er begrænset og rørføringen er placeret i krybekælderen, udsættes rørføringen for varme og kulde, hvilket bevirker større bevægelser. Disse bevægelser kan rørføringen ikke optage, hvorfor de fører til utætheder.

For at sikre mod disse bevægelser er det væsentligt for den fremtidige holdbarhed, at ledninger i jord, mellem varmecentral og krybekældre, samt i krybekælder skiftes til præisolerede PEX-rør der el-traces for sikring mod frost.

Det anbefales:

- at eksisterende vandinstallation udskiftes i krybekældre
- at ny vandinstallation isoleres med sammenhængende isoleringsprincip
- at varmeinstallation isoleres med sammenhængende isoleringsprincip
- at der skiftes til præisolerede PEX-rør der el-traces for sikring mod frost
- at der monteres afspærringsventiler til boliger.

Projektøkonomi

Håndværkerudgifter inkl. 10 % til uforudsete udgifter	3.905.000 kr.
<u>Administrative omkostninger inkl. teknikerhonorar</u>	<u>928.000 kr.</u>
Samlede udgifter	4.833.000 kr.

Der ansøges om tildeling af 2/3 egen trækingsret svarende til 3.222.000 kr.

Den nuværende husleje er 1.478 kr. m²/år. Huslejen uden trækingsret vil være 1.521 kr. pr/m² /år. Tildelingen af den ansøgte egen trækingsret vil medføre ny husleje på 1.478 kr. m²/år.

Indstilling

SAB

Møde den 20. september 2016

Udsendt den 4. oktober 2016

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender ovenstående projekt og bevilliger 2/3 trækingsret svarende til 3.222.000 kr.

Bilag 11: Ansøgningsskema til SAB's trækingsretsudvalg for Livornoparken

Punktet blev trukket fra dagsordenen.

18. Renovering af rørinstallationer og vinduer i Himmerlandshuse

På organisationsbestyrelsesmødet d. 10. juni 2016 blev der tildelt 2/3 trækingsret til renovering af varmecentraler samt renovering af 1-strengsanlæg til 2-strengsanlæg.

På et ekstraordinært afdelingsmøde d. 28. juni 2016 har Himmerlandshuse besluttet at udvide renoveringen med følgende arbejder:

- Udskiftning af brugsvandsinstallation
- Udskiftning af afløbsinstallationer
- Fjernaflæste målere på vand og varme
- Nye vandbesparende armaturer
- Udskiftning af kældervinduer og opgangsdøre.

Hele brugsvandsinstallationen udskiftes til ny tidssvarende installation, med vandbesparende armaturer i køkkener og badeværelser, hvor der i samme forbindelse vil blive opsat fjernaflæste målere.

Samtidig foretages der en udskiftning af kældervinduer og opgangsdøre i hele afdelingen.

Der udskiftes vinduer og altandøre i boligerne på Helga Larsens Plads.

Der vil blive installeret fjernaflæste målere på alle radiatorer i hele afdelingen.

Projektets samlede omfang

- Udskiftning af brugsvandsinstallationer
- Udskiftning af afløbsinstallationer
- Renovering af varmecentraler
- Fjernaflæste målere på vand og varme
- Nye vandbesparende armaturer
- Udskiftning af kælder vinduer og opgangsdøre
- Udskiftning af varmeanlæg i boliger på Helga Larsens Plads
- Udskiftning af vinduer og altandøre i boligerne på Helga Larsens Plads

SAB

Møde den 20. september 2016

Udsendt den 4. oktober 2016

Økonomi

Total projektøkonomi	20.168.500 kr.
Trækningsret til varmeanlæg	2.985.667 kr.
Besparelser på henlæggelser	500.000 kr.
Huslejestigning i procent	15,33 %
Eksempler på gennemsnitlige månedlige huslejestigninger:	
Bolig på 36 m ²	375 kr.
Bolig på 53 m ²	555 kr.
Bolig på 77 m ²	807 kr.

Nuværende husleje er 820 kr./m²/år.

Fremtidig husleje vil være 946 kr./m²/år.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen på baggrund af ovenstående godkender, at projektet gennemføres med den beskrevne udvidelse.

Organisationsbestyrelsen godkendte iværksættelsen af projektet med den beskrevne udvidelse.

19. Nedsættelse af arbejdsgruppe vedrørende større renoveringer

SAB gennemfører løbende større renoveringsopgaver og helhedsplaner. To af de pågående sager - vinduesudskiftning i Sjællandshuse og helhedsplan i SAB afdeling I i Tingbjerg - har været betydeligt vanskeligere at gennemføre end set tidligere og vi har modtaget langt flere klager end sædvanligvis.

SAB har derfor besluttet at nedsætte en mindre arbejdsgruppe, der skal analysere årsagerne til, at renoveringsprocesserne i de to projekter er kørt skævt.

Formål

Arbejdsgruppens formål er:

- at afdække på hvilke områder og hvorfor disse to renoveringssager har fejlet
- at pege på tiltag, som kan forebygge og afhjælpe de identificerede problemer.

Problemer for beboerne

I Sjællandshuse og Tingbjerg er der identificeret følgende problemer i forhold til beboerne:

- Tidsplan og varslinger holder ikke
- Kommunikation og information er ikke tilstrækkelig
- Arbejdet følges ikke til dørs og lejemaal forlades med nøgle i døren
- Konsekvens - beboerne føler sig magtesløse og utrygge.

SAB

Møde den 20. september 2016

Udsendt den 4. oktober 2016

Problemer for entreprenør og håndværkere

- Beboerne tømmer/rydder ikke deres lejemål/kælderrum
 - Beboerne vil ikke give adgang til boligen
 - Beboerne vil ikke genhuses
 - Beboerne vil ikke flytte tilbage i lejemålet efter genhusning
 - Beboerne stiller urimelige krav i forhold til, hvad håndværkere og driften i afdelingen skal bistå beboeren med
- Konsekvens - økonomi og tidsplan skrider

Spørgsmål som arbejdsgruppen skal vurdere

- Udgør sprog og mange udsatte beboere en særlig problemstilling i forhold til kommunikation?
- Er vi urealistiske i forhold til behovet for genhusning?
- Er tidsplanerne for stramme/ambitiøse?
- Er kravene i udbuddet specifikke nok i forhold til projektstyring?
- Hvordan genstarter vi en renoveringssag, der er ved at køre af sporet?

Indstilling

Det indstilles, at der nedsættes en arbejdsgruppe med en til to repræsentanter fra organisationsbestyrelsen og to til tre repræsentanter fra afdelinger, der har gennemført renoveringsprojekter (Sjællandshuse og Tingbjerg), fra KAB deltager Michael Willer Jensen og Adam Vangtorp, projektlederne for de to projekter kan indkaldes.

Der var bred enig i bestyrelsen om, at det er en god ide at nedsætte en sådan arbejdsgruppe. Flemming Balle ville gerne deltage i arbejdsgruppen og bl.a. bidrage med erfaringer fra renoveringsprojektet i Sjællandshuse, men han foreslog at man udsatte det til følgegruppen på projektet har evalueret det i december.

Det blev besluttet at udskyde iværksættelsen af arbejdsgruppen.

20. Gentagelse af tilfredshedsundersøgelsen fra 2012.

I forbindelse med den tilfredshedsundersøgelse, som SAB gennemførte i 2012 blev det forudsat, at der skulle komme en opfølgning efter 4 år med afrapportering til repræsentantskabsmødet i januar 2017.

Det har i Kundecenter A været drøftet, hvordan denne opfølgning skulle struktureres. Efter en konsultation hos formandskabet enedes man om at gennemføre undersøgelsen som en identisk kopi af den gamle undersøgelse med de 62 spørgsmål og fritekstfelter efter hver hovedgruppe af spørgsmål.

SAB

Møde den 20. september 2016

Udsendt den 4. oktober 2016

Undersøgelsen blev sidste gang gennemført med konsulentbistand fra BL. Denne gang kan den gennemføres som en elektronisk undersøgelse i KAB-regi.

Der kan suppleres med papirsvær i de tilfælde, hvor respondenterne ikke råder over en e-mail. Der vil være et konsulentonorar til KAB på ca. 10.000 kr.

Undersøgelsen vil blive gennemført i efteråret 2016 og blive forelagt organisationsbestyrelsen forinden den bliver præsenteret på repræsentantskabsmødet i 2017.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender strukturen på undersøgelsen og tillige bevilliger udgiften på 10.000 kr. til undersøgelsen over arbejdskapitalen.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

21. Mødeplan 2017

Der foreslås følgende mødedatoer for 2017:

Onsdag den 22. februar 2017 kl. 16.00

Tirsdag den 25. april 2017 kl. 16.00

Fredag den 16. juni 2017 kl. 9.00

Mandag den 18. september 2017 kl. 16.00

Tirsdag den 21. november 2017 kl. 16.00

Torsdag den 11. januar 2018 kl. 16.00

Det foreslås, at det ordinære repræsentantskabsmøde planlægges til:

Torsdag den 25. januar 2018 kl. 18.00

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender forslagene til mødedatoer indtil januar 2018.

Organisationsbestyrelsen godkendte mødedatoerne. Flemming Balle orientered dog om at han ville være forhindret den 22. februar 2017.

22. KAB's sommerophold 2017

De to afholdte sommerophold for henholdsvis familier og seniorer i sommeren 2016 havde i alt 201 deltagere. Heraf deltog 153 via tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond. Også i 2017

SAB

Møde den 20. september 2016

Udsendt den 4. oktober 2016

forventer KAB at kunne tilbyde sommerophold til beboere i KAB-fællesskabet og søger Arbejdsmarkedets Feriefond og eventuelt andre fonde om midler hertil.

For nuværende forventes senioropholdet fastholdt, men det besluttes først endeligt i efteråret 2016 efter evalueringen. KAB's familieophold i Helsingør Ferieby i hytter fik en flot evaluering af deltagerne og forventes gennemført i 2017.

Økonomi seniorophold

Pris i alt	5.050 kr.
Tilskud fra organisationen	1.050 kr.
Egenbetaling	4.000 kr.

Økonomi familieophold

	Voksne	Børn
Pris i alt	4.700 kr.	2.900 kr.
Tilskud fra organisation	1.050 kr.	1.050 kr.
Egenbetaling	3.650 kr.	1.850 kr.
Egenbetaling med tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond*	100 kr.	100 kr.

* Beboere på kontanthjælp eller med en indtægt, der ligner kontanthjælp
Senioropholdet er en uges ophold på et handicapvenligt hotel eller højskole. Prisen dækker en plads i et dobbeltværelse med bad og toilet samt alle måltider mv. Det er ikke muligt at opnå tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond til senioropholdet.

Tilskud fra boligorganisationen

Boligorganisationen kan reservere et antal pladser til de to sommerophold gennem boligorganisationens tilskud. Tilskuddet er med til at finansiere: Transport, udflugter og foredrag m.v.

Boligorganisationens pris vil være op til 1.050 kr. pr. plads i 2017, afhængig af de faktiske omkostninger pr. deltager. Boligorganisationen betaler kun for faktisk benyttede pladser. I 2016 deltog 39 beboere fra Samvirkende Boligselskaber med egenbetaling eller via Arbejdsmarkedets Feriefond. SAB havde bevilliget tilskud til 50 pladser.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, at beboerne i SAB skal have beboeropholdene tilbudt med et tilskud på indtil 1.050 kr. pr. plads og hvor mange familiepladser og seniorpladser, de ønsker at råde over.

Organisationsbestyrelsen besluttede at bevillige 50 pladser.

23. Nye normalvedtægter

SAB

Møde den 20. september 2016

Udsendt den 4. oktober 2016

Udlændinge-, Integrations og Boligministeriet har, med ikrafttrædelse pr. 1. juli 2016, vedtaget nye normalvedtægter for almene boligorganisationer med almene boliger.

De væsentligste ændringer omfatter:

- Muligheden for at indkalde digitalt til afdelingsmøder og repræsentantskabsmøder efter aftale med lejeren
- Muligheden for at afholde digitale afdelingsmøder som supplement til det traditionelle afdelingsmøde
- Delegation af kompetence fra repræsentantskabet til organisationsbestyrelsen, der er flere muligheder for delegation (se **bilag 12** Normalvedtægter for en almen boligorganisation kapitel 3 stk. 5 og 6).

Derudover er der foretaget en række mindre ændringer.

Med hensyn til de digitale afdelingsmøder vil KAB på et senere tidspunkt informere om mulighederne for afholdelse af disse og med hensyn til delegationen skal selskabets repræsentantskab tage stilling til, hvor meget det vil delegere i forhold til de nye bestemmelser.

Det fremgår af Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriets vejledning, at ændringerne i normalvedtægten er obligatoriske og derfor gælder uanset om boligorganisationen ændrer sine vedtægter.

Administrationen anbefaler, at man benytter anledningen til at foretage et generelt eftersyn af SAB's vedtægter for at vurdere, hvilke yderligere ændringer, der måtte være behov for inden de sendes til beslutning i repræsentantskabet. Da en revision af vedtægterne er et større arbejde, foreslås det at nedsætte en arbejdsgruppe med repræsentanter fra administrationen og organisationsbestyrelsen i løbet af foråret 2017. Arbejdsgruppen skal udarbejde et forslag til nye vedtægter for SAB med henblik på vedtagelse på repræsentantskabsmødet i januar 2018.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager de obligatoriske vedtægtsændringer til efterretning og beslutter at nedsætte en arbejdsgruppe i foråret 2017, der kan udarbejde et forslag til nye vedtægter for SAB med henblik på vedtagelse på repræsentantskabsmødet i 2018.

Bilag 12: Normalvedtægter for en almen boligorganisation med ændringer

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

SAB

Møde den 20. september 2016

Udsendt den 4. oktober 2016

Sager til orientering

24. Svar fra borgmestre vedørende udvikling af Tingbjerg

På organisationsbestyrelsesmødet den 20. april 2016 blev det besluttet, at administrationen sikrede, at overborgmester Frank Jensen blev bekendt med, at kompenserende byggemuligheder - i tilfælde af, at der skal nedlægges/nedrives boliger i Tingbjerg - skal være realiserbare (pris og kvalitet). Administrationen har sendt et brev til overborgmester Frank Jensen og teknik- og miljøborgmester Morten Kabell herom. Borgmestrenes svar vedlægges til orientering.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag 13: Svar til SAB fra Frank Jensen og Morten Kabell

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

25. Besparelser på nye forsikringer

Udbudsrunderen af forsikringsporteføljen er nu afsluttet. De forsikringer, som har været omfattet af udbuddet, svarer til dem, som SAB i dag er omfattet af.

Forsikringsselskabet Gjensidige har i konkurrence med 2 andre forsikringsselskaber afgivet det mest fordelagtige tilbud på langt størstedelen af de udbudte forsikringer og er valgt som fremtidig forsikringsgiver på KAB's rammeaftale på nær motorkøretøjsforsikringen, som Codan har vundet.


Vi kan med glæde konstatere, at udbuddet af den samlede SAB portefølje, hvor bygningsforsikring er langt den største, har resulteret i en samlet besparelse/reduceret udgift på i alt 971.527 kr. årligt.

Detaljerne i porteføljen fremgår af nedenstående:

SAB

Møde den 20. september 2016

Udsendt den 4. oktober 2016



Præmieoversigt - total			Nuværende	Gjensidige CODAN	Kommentar
Bygningsforsikring	Præmie	D1	11.281.974	10.711.542	
Glasforsikring og sanitet		D2	148.780	122.837	
Løseforsikring		D1	280.298	35.945	
Tekniske forsikringer (EDB, bredbånd m.m.)		D1	148.240	94.201	
Erhvervs- og produktansvar		D1	27.921	24.880	
Motorkøretøjsforsikring		D4	231.245	185.748	
I alt inkl. vederlag (Bygning selvrisiko kr. 0)			12.126.458	11.154.931	
Difference – Nuværende præmie / Tilbud				971.527	
<small>Alle præmier er excl. skatter og afgifter</small>					

Siden 2009 har KAB - og de boligorganisationer der er forsikrede gennem KAB's rammeaftale - arbejdet aktivt med skadeforebyggelse gennem Tryg Bolig programmet og en række konkrete indsatser og forebyggelsesinitiativer bl.a. i forhold til skybrud i afdelingerne. Indsatsen har ført til en skadesstatistik, hvor forebyggelse er dokumenteret. Dette har haft en positiv indvirkning på prisen for forsikringen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Ole Lagoni ville vide, om forsikringen dækker det samme som den gamle forsikring på trods af den store besparelse. Det bekræftede Lene Vennits.

Organisationsbestyrelsen gav udtryk for glæde over den store besparelse og tog dermed orienteringen til efterretning.

26. Status på helhedsplanen Bellahøj I & II samt følgegruppemøderne

Følgegruppemøderne har været stillet i bero, efter afdelingsmødet i 2013 stemte for, at den fremlagte facadeløsning skulle tages ud af helhedsplanen.

Følgegruppemøderne er nu genoptaget med det formål, at afdelingsmødet skal tage stilling til, om facadeløsningen skal stemmes ind i helhedsplanen igen.

Der er planlagt en proces, hvor der har været udsendt et informationsbrev til samtlige beboere i Bellahøj før sommerferien (se **bilag 14**).

Der bliver afholdt et informationsmøde den 22. september 2016, hvor det vil være muligt at stille spørgsmål. Et møde, hvor følgegruppen samt den fælles rådgiver vil være til stede.

SAB

Møde den 20. september 2016

Udsendt den 4. oktober 2016

Forud for mødet vil der blive udsendt informationsmateriale, som vil belyse den nye facadeløsning samt redegøre for muligheden for at lade køkkenerne renovere via den kollektive råderet i forbindelse med helhedsplanen (se **bilag 15**).

Den 6. oktober 2016 vil der blive afholdt et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor beboerne skal tage stilling til, om den nye facadeløsning kan stemmes ind i helhedsplanen igen. Retningslinjer for køkkenmodernisering via den kollektive råderet skal ligeledes til afstemning.

Tidsplanen og processen er blevet ændret, idet der i det først udsendte informationsmateriale optrådte en anden tidsplan, nemlig at det ekstraordinære afdelingsmøde, hvor der skulle stemmes, var planlagt til d. 29. september 2016. Formanden for afdelingen, John Steen Johansen, foreslog på opfordring fra flere beboere, at der skulle være 14 dage mellem møderne.

Samtidig adspurgte han følgegruppen om muligheden for at benytte datoen den 29. september 2016 til afholdelse af et åbent følgegruppemøde. Følgegruppen tog ikke egentlig stilling til forslaget.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag 14: Infoskrivelse omdelt til beboerne umiddelbart før sommerferien

Bilag 15: Infoskrivelse om facaderenoveringen

Ellen Højgaard Jensen orienterede om, at formanden for Bellahøj I-II ikke ønskede at anbefale, at facaderne kommer ind i helhedsplanen, så der er udformet en formulering om at et mindretal i følgegruppen ønsker det, mens et flertal vil lade det være op til beboerne.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

27. Sjællandshuse – udskiftning af vinduer og efterisolering

Organisationsbestyrelsen blev senest på mødet den 20. april 2016 orienteret om status på byggesagen.

Her blev organisationsbestyrelse orienteret om byggesagens udfordringer med manglende overholdelse af tidsplanen og om manglende adgang til flere boliger.

Der er siden truffet aftale med entreprenøren om udskydelse af montage af kældervinduer i 3 uger med forventning om, at arbejdet i boligerne skulle være overstået den 19. august 2016.

SAB

Møde den 20. september 2016

Udsendt den 4. oktober 2016

Kældervinduerne skulle være færdigmonteret den 9. september 2016. Det har desværre vist sig, at der i løbet af sommeren har været forhindringer i form af manglende adgang til rigtig mange boliger i nogle af de sidste opgange. Yderligere har omfanget af ekstraarbejder i andre boliger medført, at arbejdet ikke kunne afsluttes som forudsat i planlægningen. Samlet set betyder det, at entreprenøren har rejst krav om tidsfristforlængelse og betaling for byggepladsomkostninger i en forlænget byggeperiode.

Tilsynet og KAB er p.t. i forhandling med entreprenøren om reduktion af hans krav, så bygherrens interesser bliver tilgodeset. Det må forventes, at byggesagen afsluttes primo oktober 2016, såfremt der ikke opstår yderligere udfordringer med adgang til boligerne.

Der udestår stadig en eftergang i de boliger, som er opsamlet til udførelse efter afleveringen. Disse boliger har det været umuligt at komme i kontakt med og det må forventes, at adgangen skal sikres med fogedens hjælp. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at oplyse, hvornår det bliver. Det betyder, at de indkøbte vindueselementer skal i depot, indtil de kan monteres. Dette håndteres over byggesagen.

Der er yderligere indhentet nye priser på en ny tilvalgsordning af altaner. Tilkøb af nye altaner skal håndteres som en selvstændig byggesag og har ikke sammenhæng med den igangværende. Priserne er betydelig højere, da det ikke er muligt at opnå synergien fra eksisterende stilladser ved vinduessagen.

Der udarbejdes snarest oplæg til altantilkøb, som rundsendes i Sjællandshuse

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Ole Lagoni orienterede om, at den næste runde altaner formentlig bliver meget dyr.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

28. Lejlighedssammenlægninger i Københavns Kommune

Der har gennem nogen tid været usikkerhed omkring kriterierne for, hvornår vi kan forvente at få tilladelse til lejlighedssammenlægninger i København. Sagsbehandlingen og holdningen i Teknik- og Miljøforvaltningen (TMF) har til tider virket temmelig afvisende og flere (nye) spørgsmål er rejst i forbindelse med vores ansøgninger.

Efter en dialog med TMF - først på mail og efterfølgende på et møde den 6. september 2016 - ser billedet noget klarere ud.

SAB

Møde den 20. september 2016

Udsendt den 4. oktober 2016

Den helt overordnede dagsorden hos kommunen er, at vi skal søge at sikre flest mulige mindre og billige boliger. Det bevirker at den overordnede holdning er imod sammenlægning af to små lejligheder til én større.

Den øvelse skal man ikke forvente at få tilladelse til, med mindre særlige gode grunde taler for alligevel at gennemføre en sammenlægning.

Af gode grunde kan nævnes:

Afdelingen ligger på kommunens liste over afdelinger, der har mere end 80 % lejligheder på under 60 m². Det gælder for 10 af SAB's afdelinger. Her kan forventes tilladelse uden yderligere krav.

For andre vil det gælde, at der foretages en konkret vurdering af hensigtsmæssigheden af en sammenlægning. Udgangspunktet er et afslag, men der kan tænkes tilfælde, hvor der alligevel gives en tilladelse.

Særlige sociale hensyn til de konkrete beboeres behov eller ønsker vil som udgangspunkt ikke kunne begrunde en sammenlægning. De overordnede hensyn til boligforsyningen vil veje højere.

I forhold til "listen" (nævnt ovenfor) skal denne opfattes som retningsgivende, således at hvis man ligger lige under grænsen, f.eks fordi man har haft en sammenlægning, vil dette ikke uden videre afskære fra en sammenlægning. Hvis forholdene i afdelingen som udgangspunkt giver god mening for at sammenlægge, er det ikke et spørgsmål om få m², der afgør sagen.

Særligt om spørgsmålet to toværelses bliver til en 3-er og en etværelses

En konkret model beboerne ønsker fremmet i Rolandsgården. Her bliver to små billige til en lille (dog lidt større og lidt dyrere) og en lille (dog lidt mindre og lidt billigere). Uden at ville give noget tilsagn på et dialogmøde tilkendegav kommunens embedsmænd, at det lignede en sag, der ville kunne nyde fremme. Dog med forbehold for en konkret sagsbehandling.

Særligt om finansieringsmodellen for hul-i-mur-løsningen

Kommunen har problematiseret finansieringsmodellen (66,6 % egen trækingsret og 33,3 % afdelingens egne midler).

Egen trækingsret må kun anvendes til forbedringsarbejder. Afdelingens egne henlagte midler må kun anvendes til vedligeholdelsesarbejder. Hvis man holder meget stringent på den fordeling og kræver konkret regnskab for udgiftsfordelingen, vil modellen ikke kunne anvendes fremadrettet.

SAB

Møde den 20. september 2016

Udsendt den 4. oktober 2016

Vores argument om, at der er tale om et arbejde, der har et element af vedligeholdelse og et element af forbedring uden yderligere dokumentation, har TMF indtil videre ikke ville anerkende.

Spørgsmålet har ikke været problematiseret af LBF.

Efter en dialog anerkendte kommunens folk, at det ikke ville give mening at kræve en stringent opgørelse over fordelingen af udgifter på vedligeholdelse og forbedringer. Det blev aftalt på mødet, at det måtte være boligorganisationens ansvar (KAB) at erklære, at der ikke bliver anvendt midler fra afdelingens henlæggelser til ulovlige formål.

Med denne afklaring af Københavns Kommunes holdning er situationen således, at vi kan fortsætte lejlighedssammenlægnings-programmet næsten uændret.

Vi bliver dog nødt til at meddele de afdelinger, der har vedtaget lejlighedssammenlægninger og som ikke ligger på den "rigtige" side af strengen, (mindst 80 % under 60 m²), at de ikke kan forvente at få yderligere tilladelser til sammenlægninger.

For en nærmere granskning viser det sig alene at være Bispebjerg Terrasser, der falder udenfor grænsen med 74,56 %. På kanten – om end på den rigtige side med 80,47 % – ligger Jyllandshuse, der tillige vil blive orienteret om situationen.

Med udgangspunkt i de indhøstede erfaringer vil administrationen foreslå en justering af vilkårene for lejlighedssammenlægninger på et senere organisationsbestyrelsesmøde.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

29. Lollikhuse – renovering af kloak 5 års eftersyn

5-års eftersynet vedrører renovering af kloakken i Lollikhuse.

Administrationen har i samråd med afdelingen vurderet, at der ikke findes anledning til at gennemføre et 5-års eftersyn.

Beslutningen er taget som følge af, at der ikke var konstateret fejl eller mangler efter 1-års gennemgangen, eller efterfølgende.

Entreprenøren er gået konkurs og den tilbageværende garanti er på 57.000 kr. Udover dette beløb kan der ikke gøres krav gældende.

SAB

Møde den 20. september 2016

Udsendt den 4. oktober 2016

Der er således ikke rimelig balance mellem de udgifter, der vil medgå til eftersynet (antagelig 50.000 kr eller mere) og den værdi, dette kan antages at have, selvom der konstateres mangler.

Aflevering blev afholdt den 3. november 2011. 5-års eftersynsdagen er den 3. november 2016.

KAB vil i december 2016 frigive garantien på sagen og betragter herved 5-års eftersynet som værende afsluttet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

30. Frit valg af TV-pakker

En ny lov om TV-pakker er vedtaget. Loven gør det muligt for lejere at fravælge at modtage og betale for TV-programpakker, som tilbydes i deres boligafdeling.

Loven træder i kraft den 1. juli 2016, men vil først gælde pr. 1. januar 2018 for såkaldte "sløjfeanlæg", hvor det ikke umiddelbart er muligt at frakoble enkelthusstande.

Der er nogle forbehold vedrørende lejernes frie valg af TV-pakker:

- Eksisterende kontrakter, som er indgået mellem boligafdelinger og eksterne programleverandører, skal respekteres i kontraktens løbetid. Det betyder, at lejernes frihed til at fravælge programpakker først træder i kraft, når eksisterende kontrakter med eksterne leverandører udløber, eller når kontrakterne kan opsiges.
- I ejendomme med stikledningsanlæg, kan den enkelte lejer ikke fravælge at være med i selve anlægget, som afdelingen har etableret. Den faste udgift til drift af anlægget skal stadig betales af den enkelte lejer.

KAB arbejder for gode priser og individuelle løsninger, hvor den enkelte beboer handler direkte med udbyderen. KAB arbejder også for, at man i de gældende kontrakter kan slippe for de valgte TV-pakker og selv vælge frit, som loven lægger op til.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

SAB

Møde den 20. september 2016

Udsendt den 4. oktober 2016

Margrete Pump informerede om, at KAB i øjeblikket forhandler med YouSee og at man forhåbentlig snart kan melde noget ud. Frank Sass tilføjede at de enkelte afdelinger er nødt til at lade de nuværende aftaler løbe ud og at man derefter forhåbentlig kan lave en ny aftale på KAB vilkår.

Stig Torp Kaspersen ville vide, om de enkelte lejere kan indgå en aftale med en anden udbyder.

Margrete Pump svarede, at det nok er forskelligt alt efter hvilket anlæg man har, men at der vil komme yderligere orientering om det.

Dermed tog organisationsbestyrelsen orienteringen til efterretning.

31. Tilbageførsel af indskud i BoligButikken

Med udgangen af 2013 besluttede parterne bag BoligButikken at nedlægge BoligButikken, hvilket teknisk er sket ved en likvidation.

Som en del af den endelige likvidation af Boligbutikken for Hovedstadsområdet a.m.b.a. får hvert boligselskab tilbageført sit oprindelige indskudte kapital. Den indskudte kapital er 30 kr. pr. lejemål og baseret på boligselskabets samlede antal lejemål pr. 31.12.1996.

Samvirkende Boligselskaber har indskudt 239.700 kr. og dette beløb tilbagebetales hermed og indsættes på boligorganisationens konto 611 (ekstraordinære indtægter). Beløbet indgår derfor ikke længere som tilgodehavende i regnskabet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag 16: Regnskaberklæring til endeligt likvidationsregnskab

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

32. Opsamling af erfaringer fra studieturen

På organisationsbestyrelsesmødet den 10. juni 2016 var der en kort opsamling fra studieturen (se **bilag 17**), men ikke så meget tid til gensidig udveksling af indtryk og erfaringer fra turen.

Ellen Højgaard Jensen har for nogle år tilbage været i Lyon og besøgt nogle af de samme projekter, som SAB besøgte på studieturen. Det er aftalt, at hun vil komme med nogle betragtninger over den politik, man fører på boligområdet i Gran Lyon og den udvikling, der er sket - måske især i Vénissieux.

SAB

Møde den 20. september 2016

Udsendt den 4. oktober 2016

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen opsamler og drøfter erfaringerne fra studieturen og tager orienteringen til efterretning.

Bilag 17: Indtryk og erfaringer fra studietur til Lyon 2016

Ellen Højgaard Jensen holdt et oplæg om sine indtryk fra en studietur til Vénissieux i Lyon i år 2000 sammenholdt med den udvikling, man kan se idag. Der er sket forbedringer i form af indførelsen af sporvogne og renovering af boliger, men i hendes optik fremstår området stadig utrygt med lukkede og indhegnede facader og mangel på attraktioner og lokal identitet. Hun pointerede de faktorer, man skal have opmærksomhed på, når man vil skabe trygge og attraktive byområder.

Frank Sass efterlyste billeder fra turen.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

33. Udbudsloven og decentrale enheder

Pr. 1. januar 2016 trådte en ny udbudslov i kraft. En af ændringerne i loven er tilføjelse af en ny § 31, som beskriver, hvordan decentrale enheder opfattes i forhold til udbud.

Det er imidlertid KAB's opfattelse, at den nye § 31 ikke har nogen betydning for den måde, som KAB og boligorganisationer/-afdelinger håndterer udbud på. Tilføjelsen af den nye § 31 er derimod en kort beskrivelse af den praksis, der allerede anvendes i KAB-fællesskabet, som tidligere udsendt i dagsordenspunkt af 21. september 2010 "Udbudsreglerne og KAB's indkøbspolitik".

Den praksis, der følges, er, at alle afdelinger medtages, hvis udbuddet sker i boligorganisationen, eller hvis flere afdelinger indgår. Hvis kun én afdeling indgår i udbuddet, medtages kun den afdeling i udbuddet.

Ovenstående gælder også ved benyttelse af ramme-/indkøbsaftaler indgået af KAB.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

34. Administrationshonorar for ejerforeninger

SAB

Møde den 20. september 2016

Udsendt den 4. oktober 2016

SAB's formandskab har modtaget en henvendelse fra afdelingsbestyrelsen i Askholm (se **bilag 18**) som opfølgning på en tidligere henvendelse vedrørende betaling af administrationshonorar for Ejerforeningen Askholm II. Sagen blev behandlet på organisationsbestyrelsesmødet den 24. februar 2016.

Afdelingsbestyrelsen henviser til et svar fra kommunen (tilsynet), der i hovedtræk svarer, at størrelsen og fordelingen af administrationsbidraget er et aftaleforhold mellem ejerne. Kommunen mener dog også, at der bør være opmærksomhed på, om der betales for dobbeltadministration.

Afdelingsbestyrelsen i Askholm mener derudover grundlæggende, at det administrationshonorar, som SAB betaler for administrationen af afdelingen 3050-2 Askholm også bør dække administrationen af 0959-6 Ejerforeningen Askholm II, da SAB betaler stor pakke hos KAB.

Som der også blev redegjort for på organisationsbestyrelsesmødet i februar 2016, har det tidligere været forsøgt at få en aftale med kommunen om en ny administrationsaftale, hvor administrationshonoraret fordeles ligeligt mellem ejerne og hvor administrationshonoraret kunne sættes ned, hvis det fremadrettet ikke skulle følge nettoprisindekset. En sådan aftale har kommunen ikke ønsket at indgå.

Der har den 31. maj 2016 været afholdt et møde med en repræsentant fra tilsynet, som fastholder kommunens holdning. Mødet mandede dog ud i en aftale om, at man kunne kigge på muligheden for at forenkle administrationen af de ejerforeninger, hvor kun boligorganisationen og kommunen er part og på den baggrund mindske arbejdet og dermed administrationshonoraret.

Der er nedsat en arbejdsgruppe i KAB, der arbejder på at komme med et forslag til forskellige administrationsmodeller for forskellige typer ejerforeninger alt efter kompleksitet. Der er allerede afholdt en række møder og arbejdet forventes færdiggjort i løbet af efteråret. Det er håbet, at der med dette arbejde kan findes en enklere model for Ejerforeningen Askholm II, som parterne kan acceptere.

Formanden for afdelingsbestyrelsen er informeret om dette arbejde, men der vil blive afsendt et formelt svar fra formandskabet til afdelingsbestyrelsen herom, hvorefter sagen bør tages op igen, når der foreligger et oplæg til nye administrationsmodeller.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag 18: Brev fra Askholm vedrørende administrationsbidrag

Margrete Pump orienterede kort om arbejdet med de nye administrationsmodeller.

SAB

Møde den 20. september 2016

Udsendt den 4. oktober 2016

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

35. Nyt bookingsystem for beboerlokaler – i brug i Strandlodshus

På organisationsbestyrelsesmødet den 10. juni 2016 besluttede organisationsbestyrelsen at købe et "stand alone" system til elektronisk booking af lokaler i afdelingerne.

Systemet er indkøbt og testet og sat i drift i Strandlodshus. Hvis det forløber godt, kan det udbredes til andre/alle afdelinger. Der skal lægges specifikke regelsæt ind for hver afdeling, så udrulningen vil kunne ske etapevis. Pt. har vi ikke knyttet betaling til systemet. Men det kan relativt let etableres i afdelinger, som har oprettet en konto til lokaleudlejning.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bjarne Krohn orienterede kort om de første erfaringer med systemet og organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

36. Opfølgning på tab på fraflyttere – status og forlænget dispensation

I 2013 bestilte organisationsbestyrelsen en undersøgelse af årsagerne til, at udgiften til tab på fraflyttere steg og steg. På baggrund af undersøgelsen besluttede organisationsbestyrelsen at iværksætte en række tiltag.

Siden undersøgelsen blev gennemført, har vi forhøjet indskuddene i en række afdelinger og forsøgt at få et dybere indblik i forholdene omkring brug af vedligeholdelseskontoen samt skærpet funktionærernes opmærksomhed på problematikken.

Udtræk fra afdelingerne viser, at der er akkumuleret mange penge på mange vedligeholdelseskonti. Vi har derfor forsøgsvis introduceret problemstillingen på markvandringerne i Viggo Strøm Børstings afdelinger. De pågældende bestyrelser har taget positivt mod dette tiltag.

Det er via en rundspørge, blevet afdækket, at mange beboere ikke ved, at de rent faktisk har ansvaret for at vedligeholde deres gulve. Vi planlægger derfor at foreslå organisationsbestyrelsen en kampagne - pas på gulvet - til foråret.

Vi arbejder fortsat på at få bragt sagsbehandlingstiden for dødsboer ned, depot-løsning indgår heri.

SAB

Møde den 20. september 2016

Udsendt den 4. oktober 2016

Den skærpede fokus har bevirket et markant fald i udgifterne til realiserede tab på fraflyttere.

Status for tab på fraflyttere fremgår af figur 1.

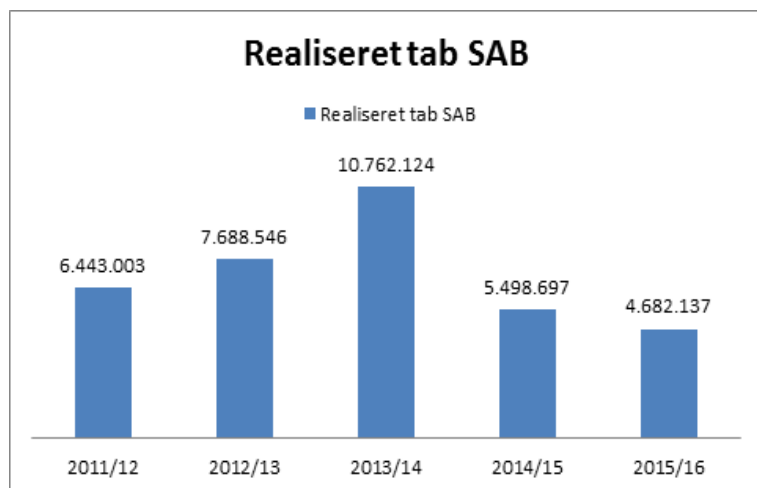


Fig. 1

Dispensation for dispositionsfondens dækning

Københavns Kommune har endnu engang givet SAB dispensation for, at dispositionsfonden skal dække udgifter til tab ved fraflytning på over i gennemsnit 320 kr. pr. lejemåleenhed pr. afdeling. Dispensationen løber frem til 31. juli 2019. Såfremt vi ikke havde fået dispensation, skulle dispositionsfonden have dækket en samlet udgift på tab på fraflyttere på 8,1 mio. kr. i regnskabsåret 2013/2014 og 2,3 mio. kr i regnskabsåret 2015/2016 .

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen glædede sig over den positive udvikling og tog orienteringen til efterretning.

37. Kampagne for den gode tone

KAB har fra den 12. september 2016 iværksat en kampagne for den gode tone. Baggrunden er, at både ansatte og beboere flere steder fortæller, at der er kommet en meget hård tone, der er med til at give konflikter og dårlig trivsel.

Kampagnen sker i samarbejde med organisationen Fucking Flink, som har fået stor succes med at fejre og fremelske positive hverdagshistorier og den gode omgangstone.

SAB

Møde den 20. september 2016

Udsendt den 4. oktober 2016

Der afholdes et kom i gang møde den 12. september 2016 og en workshop den 12. oktober 2016, hvor der udvikles ideer til en fælles kampagne i uge 43. Se **bilag 19** for mere information om kampagnen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag 19: Kampagnen for den gode tone

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

38. Håndbog i fritidsjobvejledning

SAB lægger - sammen med flere andre boligorganisationer - navn til en ny digital håndbog i fritidsjobvejledning. Håndbogen er finansieret af TrygFonden og udarbejdet af fritidsjobkonsulenter og projektmedarbejdere fra helhedsplanerne i Tåstrupgård, Tingbjerg, Lundtoftegade, Sjælør og Kgs. Enghave.

Håndbogen er tænkt som inspiration til alle, der arbejder med unge og fritidsjob, herunder lommepengejob og praktikpladssøgning. Håndbogen følger det forløb, de unge går igennem, fra de begynder at overveje at finde et fritidsjob, får skrevet en ansøgning og sendt den og bliver indkaldt til samtale.

Håndbogen offentliggøres på www.sammenomsydhavnen.dk og BL's www.boligsocialnet.dk.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

39. Orientering om helhedsplanen i Elleparken

Der vil være en mundtlig orientering om status på helhedsplanen for Elleparken.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Lene Vennits orienterede om, at Landsbyggefonden ønsker yderligere oplysninger. Der vil derfor blive sendt information ud til beboerne om, at det trækker ud.

SAB

Møde den 20. september 2016

Udsendt den 4. oktober 2016

40. Nyt fra formandskabet

Der vil være en kort orientering fra formandskabet om aktuelle sager, som formandskabet er blevet præsenteret for i den forløbne periode siden sidste møde.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Kjeld Poulsen orienterede om den nye udlejningsaftale om flygtninge, som blev godkendt på repræsentantskabsmødet i BL's 1. kreds den 12. september 2016. Det er en fornuftig aftale og der var udbredt tilfredshed i repræsentantskabet med den, fortalte han.

Lene Vennits orienterede om, at der vil blive indkaldt til et særligt møde for SAB's og AKB-Københavns bestyrelser om aftalen.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

41. Eventuelt

John B. Sørensen, Flemming Balle og Stig Torp Kaspersen orienterede om, at de hver især havde haft nogle oplevelser med den kommunale sagsbehandling, der undrede dem.

Administrationen blev bedt om at tage sagerne op med kommunen.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referatet er forelagt og godkendt.

København den _____

John B. Sørensen

Kjeld Poulsen

Stig Torp Kaspersen

Frank Sass

Ole Lagoni

Alice Brødbæk

SAB

Møde den 20. september 2016

Udsendt den 4. oktober 2016

Said Hussein

Bjarne Krohn

Ellen Højgaard Jensen

Flemming Balle

Mogens Hansen