

Referat

Møde den 11. januar 2024

Udsendt den 19. januar 2024

Organisationsbestyrelsesmøde den 11. januar 2024, kl. 16.00 KAB-Huset, Mødesalen

Mødedeltagere: John B. Sørensen, Pernille Høholt-Larsen, Jeanette Staudorf, Bjørn Olsen, Ellen Højgaard Jensen, Mogens Hansen, Bjarne Krohn, Gertie Elleby og Lise Buhelt

Afbud: Frank Sass, Tine Lange.

Administrationen: Kundedirektør Sanne Kjær (pkt. 16-19), Kundechef Louise Lind (referent), specialkonsulent Gry Abrahamsen, chefkonsulent Ragavan Rudran, chefkonsulent Lasse Welander-Haahr, vicedirektør Michael Nielsen-Elgaard (punkt 17 og 18), områdechef Finn Larsen (pkt. 19), seniorprojektleder Steffen Schou Andersen (punkt 18), Jesper Schat-Holm Wissenberg (pkt. 18), byudviklingschef Lene Vennits (pkt. 18), controller Jakob Monrad Nielsen (pkt. 2-7), revisor Dorthe Brandt Andersen, Albjerg revision (pkt. 2-7).

Indholdsfortegnelse

1. Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 20. november 2023.....	4
2. Aktuel status på selskabets arbejdskapital og dispositionsfond.....	4
3. Selskabets og afdelingernes regnskaber 2022/2023.....	5
4. Revisionsprotokol	9
5. Selskabets budget 2024/2025.....	9
6. Bevillinger til seminarer, studieture mv.....	10
7. Bestyrelseshonorar	12
8. Godkendelse af forretningsorden for SAB's repræsentantskabsmøde	13
9. Opfølgning på indkomne forslag og tilmeldinger til SAB's repræsentantskabsmøde	13
10. Beretning 2023	13
11. Når SAB bygger og renoverer	14
12. Principper for samvær.....	17
13. Opsamling på områdemøder	17
14. Udlejningsaftale 2024-2027 med Herlev Kommune	18
15. 30-52 Lykkebo – udskiftning af stigestreng, mv.....	19
16. Ny fælles affaldsløsning i Tingbjerg	21
17. Status på Sølund	23
18. Status på Eilersmindes Plejehjem (eftersendt).....	24
19. Status vedr. Bellahøj I og II (eftersendt)	28
20. Orientering fra KAB.....	29
21. Orientering fra formandskabet	29
22. Bestyrelsens tid (uden for referat)	30
Sager til godkendelse og orientering – godkendes og tages til efterretning medmindre andet tilkendegives.	30

Referat

Møde den 11. januar 2024

Udsendt den 19. januar 2024

23. Grønne regnskaber på ordinære afdelingsmøder 2024.....	30
24. 30-21 Sallinghus - Status vedr. helhedsplanen	31
25. 30-74 Eksercerpladsen – 5 års eftersyn og igangværende garantisag.....	32
26. Ny ordning vedrørende skadedyrsforsikring	34
27. Banebo – protokollering af mailgodkendelse.....	35
28. Høring vedrørende separat kloakering i Tingbjerg	37
29. Afhændelse af Bolind A/S aktier – Proces og økonomi	38

Bilagsfortegnelse

Bilag 1: Status på arbejdskapital pr. 7. december 2023	5
Bilag 2: Status på dispositionsfond pr. 7. december 2023.....	5
Bilag 3: Selskabets regnskab 2022/2023	8
Bilag 4-10: Komprimeret regnskaber for afdelinger 2022/2023	8
Bilag 11: Bellahøj I og II - regnskab 2022-2023.....	8
Bilag 12: Afdelingsbestyrelsens begrundelse for ikke at godkende regnskab.....	8
Bilag 13-22: Regnskaber for afdelinger uden afdelingsbestyrelse	8
Bilag 23-30: Byggebaltancer	8
Bilag 31-37: Institutioner	8
Bilag 38: Protokol for 2022/2023	9
Bilag 39: Selskab budgetforslag 2024-2025.....	10
Bilag 40: Budgetoverblik med afvigelser	10
Bilag 41: Budgetkonsekvens vedr. bidrag til boligorganisation	10
Bilag 42: Forretningsorden for repræsentantskabsmøde 2024.....	13
Bilag 43: Tekstudkast til skriftlig beretning for 2023.....	14
Bilag 44: Økonomisk årsberetning 2022-2023.....	14
Bilag 45: SAB's principper for samvær	17
Bilag 46: Opsamling på inputs fra områdemøderne november 2023.....	18
Bilag 47: Udkast til udlejningsaftale med Herlev Kommune.....	19
Bilag 48: Lykkebo foreløbigt finansieringsbudget	20
Bilag 49: Ansøgningsskema vedr. trækingsret	21
Bilag 50: Oversigt egen trækingsret pr. 11.12.2023	21
Bilag 50-1: Budget Plejeboliger	27
Bilag 50-2: Budget Servicearealer.....	27
Bilag 50-3: Brandforhold – Tredjepartskontrol	28
Bilag 50-4: Bellahøj I og II – Stormen Pia – AB pressemeddelelse	28
Bilag 50-5: Brev til Københavns Kommune.....	28
Bilag 50-6: Bellahøj I og II – Råbalance konto.....	28
Bilag 51: Grønt regnskab Falsterbo	31
Bilag 52: Aftale vedr. skadedyrsbekæmpelse med Kiltin	35
Bilag 53: Præsentation af projektet	37
Bilag 54: Skema B-budget af 20.11.2023.....	37

Referat

Møde den 11. januar 2024

Udsendt den 19. januar 2024

Bilag 55: Udlejningsbudget af 21.11.2023.....	37
Bilag 56: Hoveddokument.....	38
Bilag 57: Beskrivelse – Separatkloakering	38

Referat

Møde den 11. januar 2024

Udsendt den 19. januar 2024

1. Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 20. november 2023

Referatet fra organisationsbestyrelsesmødet den 20. november 2023 er tilsendt organisationsbestyrelsen til godkendelse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender og underskriver referatet.

Beslutning

Referatet blev godkendt.

2. Aktuel status på selskabets arbejdskapital og dispositionsfond

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Den disponible saldo for arbejdskapitalen er pr. 7. december 2023 39.692.406 kr., heraf er 22.788.561 kr. bevilliget men endnu ikke udbetalt. Til fri disposition er derfor 16.903.844. kr.

Bilag 1 giver et samlet overblik over arbejdskapitalen – herunder over aktuelle bevillinger. Kundecenter SAB vil løbende opdatere oversigten og vil i den forbindelse have et særligt fokus på at lukke bevillinger, der er afsluttet.

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

Arbejdskapitalen:

Til fri disposition pr. 7. december	16.903.844
- bevillinger til studieture, seminar, mv.	-616.713
<hr/>	
Tilbage til fri disposition	16.287.131

Den disponible saldo for dispositionsfonden pr. 7. december 2023 er 33.120.180 kr. heraf er 7.493.996 kr. bevilliget men endnu ikke udbetalt. Til fri disposition er derfor 25.626.184 kr.

Bilag 2 giver et samlet overblik over dispositionsfonden – herunder aktuelle bevillinger. Kundecenter SAB vil løbende opdatere oversigten og vil i den forbindelse have et særligt fokus på at lukke bevillinger, der er afsluttet.

Der er på dette møde ikke indstillet bevillinger fra dispositionsfonden.

Referat

Møde den 11. januar 2024

Udsendt den 19. januar 2024

Bilag

Bilag 1: Status på arbejdskapital pr. 7. december 2023

Bilag 2: Status på dispositionsfond pr. 7. december 2023

Beslutning

Kundechef Louise Lind orienterede om status på arbejdskapitalen og dispositionsfonden – herunder om at Kundecentret frem til mødet i februar vil arbejde på at opdatere listen over bevillinger og udbetalinger. I den forbindelse gjorde Louise Lind ligeledes opmærksom på, at den økonomiske konsekvens for dispositionsfonden af dagsordenspunkt 18 vedr. Eilersminde Plejehjem ikke fremgår af oversigten. Louise Lind orienterede ligeledes om, at kundecentret anbefaler, at punktet fremadrettet bliver et fast punkt på dagsordenen.

Organisationsbestyrelsen drøftede sagen og konkluderede, at oversigten med tilhørende bilag er et godt overbliksværktøj for organisationsbestyrelsen. Organisationsbestyrelsen besluttede på baggrund af drøftelsen at gøre punktet til et fast punkt fremadrettet.

3. Selskabets og afdelingernes regnskaber 2022/2023

Det reviderede organisationsregnskab for 2022/2023 samt sideaktiviteter er vedlagt som **bilag 3**.

Som **bilag 4-10** foreligger resultatopgørelserne for samtlige afdelinger i komprimeret form og områdevis med forklaringer om årsagen til regnskabsresultatet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender selskabets og afdelingernes regnskaber for 2022/2023.

Sagsfremstilling

SAB har i regnskabsåret den 1. august 2022 til den 31. juli 2023 et underskud på 1.166.275 kr., det er efter gældende lovgivning overført til arbejdskapitalen. Resultatet skyldes primært realiseret kurstab på de investerede midler.

På side fem i regnskabet, under note 1 - konto 502 møde, kursusudgifter, mv., er der brugt ca. 350.000 kr. mere end budgetteret. Det skyldes øgede kursusaktiviteter.

På side fem, under note 2 - konto 511 personaleudgifter, er der en mindre udgift på ca. 383.000 kr. Det skyldes hovedsageligt, at der ikke er forbrugt alle midler, der var afsat til elevansættelser.

På side syv, under note 6, er der en nettorenteudgift på ca. 1 mio. kr. Der var budgetteret med en nettorenteindtægt på 398.000 kr. Afgivelsen skyldes først og fremmest et negativt afkast på -2,99 %, hvor der ikke var budgetteret med kurstab.

Referat

Møde den 11. januar 2024

Udsendt den 19. januar 2024

På side 12, i note 23 vises dispositionsfondens disponible del, der udgør ca. 33 mio. kr. mod 39 mio. kr. året før. Faldet skyldes, at der er givet mere i tilskud til afdelingerne, end der har været tilgang i form af bidrag fra afdelingerne. Dispositionsfondens disponible del fratrukket ikke udbetalte bevillinger (7,5 mio. kr.) er på 25,6 mio. kr. og ligger herefter 31,4 mio. kr. under det anbefalede minimum, der udgør 57 mio. kr.

På side 13, i note 24, vises arbejdskapitalen. Arbejdskapitalens disponible del udgør 39,7 mio. kr. mod 44 mio. kr. året før. Nedgangen skyldes primært årets underskud på 1,2 mio. kr. og udbetalte tilskud på 3,2 mio. kr. Arbejdskapitalens disponible del fratrukket ikke udbetalte bevillinger (22,8 mio. kr.) ligger herefter 17 mio. kr. under det anbefalede maksimum, der udgør 32,9 mio. kr.

Arbejdskapitalen har ligget over det anbefalede minimum siden 2016/2017 og i regnskabsåret ligger den disponible arbejdskapital 6,8 mio. kr. højere end det anbefalede minimum (32,9 mio. kr.). Der er bevilliget tilskud på 22,8 mio. kr., der ikke er udbetalt (eventuel forpligtelse). Når det fratrækkes, er der ikke længere fri midler, der overstiger maksimum beløbet til organisationens fri disposition.

Afdelingernes godkendelse af regnskaberne

Alle afdelingsbestyrelser har modtaget revideret regnskab.

Afdelingsbestyrelsen i Bellahøj I og II har tilkendegivet, at de ikke kan godkende regnskabet (**bilag 11**).

Deres begrundelse er vedlagt som **bilag 12**.

Fra øvrige afdelinger har vi ikke modtaget bemærkninger, der peger i retning af, at de ikke vil godkende regnskabet. På mødet vil kundecentret orientere om, at der er afdelinger, der ikke har godkendt regnskabet.

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

Afdelinger

Bellahøj III (bilag 13)

Tingbjergvejshjemmet (bilag 14)

Tusindfryd (bilag 15)

Kastrupvejens Ungdomsboliger (bilag 16)

Absalonhus (bilag 17)

Bonderupgård (bilag 18)

Bispebjergvejshjemmet (bilag 19)

Strandlodshus Plejeboliger (bilag 20)

Sallinghus (bilag 21)

Himmerlandshuse (bilag 22)

Der foreligger følgende byggebalancer til godkendelse

Banebo (bilag 23)

Generationernes Byhus (bilag 24)

Referat

Møde den 11. januar 2024

Udsendt den 19. januar 2024

Sølund Plejecenter (bilag 25)
 Sølund Serviceareal (bilag 26)
 Sølund Ungdomsboliger (bilag 27)
 Sølund Seniorboliger (bilag 28)
 Eilersminde Plejehjem (bilag 29)
 Eilersminde Plejehjem, serviceareal (bilag 30)

Institutioner

Tingbjerg II Børnehave (bilag 31)
 Børnegården i Vanløse (bilag 32)
 Magrethegaarden (bilag 33)
 Bonderupgård Serviceareal (bilag 34)
 Tingbjerg Hjemmet Serviceareal (bilag 35)
 Bispebjerg Hjemmet Serviceareal (bilag 36)
 Strandlodshus Serviceareal (bilag 37)

Underskud i afdelingerne

I regnskabsåret 2022/2023 er der 19 afdelinger med driftsunderskud:

Abildgården	-498.362	Kastrupvej Ungdomsboliger	-64.622
Absalonhus	-219.418	Livornoparken	-33.050
Askholm	-9.652	Magrethegaarden	-37.261
Bonderupgård Plejeboliger	-69.956	Sejlhuset	-213.035
Brohuset	-143.032	Strandlodsvej, serviceareal	-183.025
Grøndals ældreboliger	-62.565	Tingbjerg I	-909.309
Hafnia Kollegiet	-110.156	Tingbjerg Hjemmet	-144.489
Herlev Åhuse	-47.335	Utterslevhuse	-210.332
Humlevænget	-330.391	Voldboligerne	-640.963
Jyllandshuse	-67.077	Wittenberghus	-121.613

Akkumuleret underskud

Der er 33 afdelinger med akkumuleret underskud i 2022/2023:

Abildgården	-1.794.394	Magrethegaarden	-191.619
Absalonhus	-277.542	På Sporet - Nedlægges	-159.914
Bellahøj III	-1.125.411	Rebildhuse	-307.901
Bispebjerg Terrasser	-1.860.304	Sejlhuset	-647.111
Bispebjerg Hjemmet	-79.421	Sjællandshuse	-633.216
Bonderupgård Plejeboliger	-460.472	Skyttevænget	-788.771
Bonderupgård Serviceareal	-87.523	Strandlodsvej, plejeboliger	-538.076
Brohuset	-544.462	Tingbjerg I	-4.617.476
Flexibo	-418.570	Tingbjerg II, børnehave	-23.133
Fynshuse	-406.893	Tingbjerg Hjemmet	-663.230
Grøndals ældreboliger	-101.607	Tusindfryd	-55.362

Referat

Møde den 11. januar 2024

Udsendt den 19. januar 2024

Herlev Åhuse	-12.532	Utterslevhuse	-409.254
Humlevænget	-3.874.134	Valbyholm	-1.293.651
Husum Vænge	-219.019	Vesterbo	-62.512
Jyllandshuse	-747.204	Voldboligerne	-667.987
Kastrupvej Ungdomsboliger	-46.139	Wittenberghus	-460.991
Livornoparken	-751.946		

Bilag

Bilag 3: Selskabets regnskab 2022/2023

Bilag 4-10: Komprimeret regnskaber for afdelinger 2022/2023

Bilag 11: Bellahøj I og II - regnskab 2022-2023

Bilag 12: Afdelingsbestyrelsens begrundelse for ikke at godkende regnskab

Bilag 13-22: Regnskaber for afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Bilag 23-30: Byggebaltancer

Bilag 31-37: Institutioner

Beslutning

Kundechef Louise Lind fremlagde selskabets regnskab. Organisationsbestyrelsen godkendte selskabets regnskab for regnskabsåret 2022/2023.

Organisationsbestyrelsen gennemgik afdelingernes regnskaber. I forbindelse med regnskabs-gennemgangen for Amager afdelingerne gjorde Kundecenter SAB opmærksom på, at der i regnskaberne for Amager afdelingerne har været en fejl i fordelingen af lønudgifterne. Fejlen vil blive korrigeret i forbindelse med afslutningen af dette regnskabsår. Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Afdelingsbestyrelsen for Bellahøj I og II har oplyst, at de ikke ønsker at godkende regnskabet idet afdelingsbestyrelsen, savner gennemsigtighed og transparens i regnskabet. I den forbindelse efterlyser afdelingsbestyrelsen, at der indsættes flere noter i regnskabet. Organisationsbestyrelsen opfordrede til at KAB undersøger om dette er muligt. Controller Jakob Monrad-Nielsen orienterede om, at kontoplanen med tilhørende noter er fastlagt i driftsbekendtgørelsen, og at Landsbyggefonden løbende implementerer ændringer i opsætningen. KAB arbejder med udgangspunkt i disse lovbestemte standarder, hvorfor det ikke umiddelbart er muligt at udvide noteapparatet inden for de nuværende rammer. Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Regnskabet for Bellahøj I og II fremsendes til Københavns Kommune med henblik på kommunal godkendelse.

Organisationsbestyrelsen godkendte alle regnskaber for afdelinger og institutioner.

Referat

Møde den 11. januar 2024

Udsendt den 19. januar 2024

4. Revisionsprotokol

Revisionsprotokollat vedrørende årsregnskabet for 1. august 2022 – 31. juli 2023.

Indstilling

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

Bilag 38: Protokol for 2022/2023

Beslutning

Kundechef Louise Lind orienterede om, at kundecentret jf. bemærkningen i protokollatet i forbindelse med den igangværende budgetlægning for det kommende regnskabsår er opmærksom på at sikre, at der er budgetteret tilstrækkelige henlæggelser på posten "tab ved fraflytning". Samtidigt er der fortsat opmærksomhed på at begrænse enefuldmagter til bestyrelseskonti.

Organisationsbestyrelsen godkendte protokollatet.

5. Selskabets budget 2024/2025

Organisationsbestyrelsen skal godkende selskabets budget før dette forelægges for repræsentantskabet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender budgettet for året 2024/2025.

Sagsfremstilling

Budgetforslag for selskabet vedlægges som **bilag 39**. Hovedparten af de ordinære udgifter er fastholdt på samme niveau som indeværende års budget. Der er væsentlige ændringer for personaleudgifter, hvor der er kalkuleret med en tværfaglig konsulent til social drift.

Budgettet udviser en budgetreserve på 2,9 mio. kr. og forudsætter en indlånsrente på 2,45 % og udlånsrente til afdelingerne på 3,6 %. Der er forudsat et nettoadministrationsbidrag på 4.830 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket betyder, at nettoadministrationsbidraget stiger med 4,41 % i forhold til indeværende års budget. Samlet stiger det med 204 kr. pr. lejemålsenhed, mens bidrag til boligorganisationen stiger med 73 kr. pr. lejemålsenhed.

I **bilag 41** ses budgetkonsekvens vedrørende bidrag til boligorganisationen med og uden ansættelse af en tværfaglig konsulent til boligsocial drift.

Udover nettoadministrationsbidraget opkræves 681 kr. pr. lejemålsenhed til dispositionsfonden, mens der ikke opkræves til arbejdskapitalen, da beholdningen i arbejdskapitalen ligger over det anbefalede niveau.

Referat

Møde den 11. januar 2024

Udsendt den 19. januar 2024

Bilag

Bilag 39: Selskab budgetforslag 2024-2025

Bilag 40: Budgetoverblik med afvigelser

Bilag 41: Budgetkonsekvens vedr. bidrag til boligorganisation

Beslutning

Kundechef Louise Lind fremlagde selskabets budget. I den forbindelse orienterede Louise Lind om, at afdelingernes bidrag til boligorganisationen i det forelagte budgetudkast stiger med 10,7 % svarende til 73 kr. pr. lejemålsenhed. Stigningen skyldes alt overvejende, at der i budgetudkastet er indarbejdet midler til koordinator i forbindelse med den særlige indsats "social drift". Hvis denne udgift ikke budgetlægges stiger boligorganisationernes bidrag til organisationen kun 1 % svarende til 7 kroner pr. lejemålsenhed. Organisationsbestyrelsen godkendte den budgetversion, der indeholder udgifter til social drift til fremlæggelse for repræsentantskabet med henblik på endelig godkendelse.

6. Bevillinger til seminarer, studieture mv.

Udgifter i forbindelse af afholdelse af studieture og seminar for afdelingsbestyrelser skal fremadrettet dækkes af arbejdskapitalen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- godkender udgifter på 117.501 kr. til det ekstraordinære repræsentantskabsmøde afholdt i august 2023 via arbejdskapitalen.
- godkender udgifter på 135.034 kr., der dækkes af arbejdskapitalen bagudrettet, i forbindelse med det afholdte seminar på Klinten, for afdelingsbestyrelser den 16.-17. september 2023.
- afsætter udgifter på 140.000 kr. til seminar for afdelingsbestyrelser i 2024, der dækkes af arbejdskapitalen.
- godkender udgifter på 14.178 kr. i forbindelse med afholdt temadag for organisationsbestyrelsen i oktober 2023, der ligeledes dækkes af arbejdskapitalen.
- afsætter udgifter på 20.000 kr. til temadag for organisationsbestyrelsen i 2024, der dækkes af arbejdskapitalen.
- afsætter 60.000 kr. via arbejdskapitalen til seminar for organisationsbestyrelsen, der afholdes den 8. og 9. marts 2024.
- afsætter 130.000 kr. via arbejdskapitalen til KAB's studietur for organisationsbestyrelsen, der bliver arrangeret i 2024.
- afsætter 200.000 kr. fra arbejdskapitalen til SAB's studietur i oktober 2024.

Referat

Møde den 11. januar 2024

Udsendt den 19. januar 2024

Sagsfremstilling

I forbindelse med budgetudarbejdelse i december 2022, blev det aftalt med formandskabet, at fremtidige udgifter til temadage og seminarer skal dækkes af arbejdskapitalen i stedet for, at det bliver udgiftsført i driften.

Kundecentret har ikke lavet indstillinger om bevillinger fra arbejdskapitalen i forbindelse med afholdelse af seminar for afdelingsbestyrelsen den 16. – 17. september 2023. Det samme gælder temadag for organisationsbestyrelsen afholdt den 26. oktober 2023, idet disse allerede var programsat. Samtidigt har der været udgifter til det ekstraordinære repræsentantskabsmøde i august 2024, der ikke var budgetteret med.

Økonomi

Hvis organisationsbestyrelsen beslutter ovenstående bevillinger, udgør de samlede bevillinger 616.713 kr.

Ekstraordinært repræsentantskabsmøde, august 2023	117.501
Seminar for afdelingsbestyrelser, oktober 2023	135.034
Seminar for afdelingsbestyrelser, oktober 2024	140.000
Temadag for organisationsbestyrelsen, oktober 2023	14.178
Temadag for organisationsbestyrelsen, oktober 2024	20.000
Seminar for organisationsbestyrelsen, marts 2024	60.000
KAB's studietur for organisationsbestyrelsen i 2024	130.000
I alt	616.713

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte udgifter på 117.501 kr. til det ekstraordinære repræsentantskabsmøde afholdt i august 2023 via arbejdskapitalen og udgifter på 135.034 kr., der dækkes af arbejdskapitalen bagudrettet, i forbindelse med det afholdte seminar på Klinten, for afdelingsbestyrelser den 16.-17. september 2023.

Organisationsbestyrelsen besluttede at afsætte udgifter på 140.000 kr. til seminar for afdelingsbestyrelser i 2024, der dækkes af arbejdskapitalen.

Organisationsbestyrelsen godkendte udgifter på 14.178 kr. i forbindelse med afholdt temadag for organisationsbestyrelsen i oktober 2023, der ligeledes dækkes af arbejdskapitalen.

Organisationsbestyrelsen afsatte udgifter på 20.000 kr. til temadag for organisationsbestyrelsen i 2024, der dækkes af arbejdskapitalen, 60.000 kr. via arbejdskapitalen til seminar for organisationsbestyrelsen, der afholdes den 8. og 9. marts 2024, 130.000 kr. via arbejdskapitalen til KAB's studietur for organisationsbestyrelsen, der bliver arrangeret i 2024 og 200.000 kr. fra arbejdskapitalen til SAB's studietur i oktober 2024.

Referat

Møde den 11. januar 2024

Udsendt den 19. januar 2024

7. Bestyrelseshonorar

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- godkender reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse.
- godkender at offentliggøre organisationsbestyrelsens honorarer på selskabets hjemmeside.

Sagsfremstilling

Ministeriets regler om beregning af bestyrelseshonorar betyder, at organisationsbestyrelsen skal tage beslutning om regulering af honoraret fra regnskabsårets begyndelse, dvs. fra den 1. august 2024.

På det ekstraordinære repræsentantskabsmøde den 26. juni 2019 blev retningslinjer og kodeks for valg til eksterne poster i KAB og KAB-Fællesskabet vedtaget. Heri fremgår det, at KAB ønsker at sikre åbenhed om tillidsposter, hverv, honorarer osv., hvorfor oplysninger om disse ligger på KAB's hjemmeside. Retningslinjerne indeholder desuden en opfordring til, at alle selskaber i KAB-Fællesskabet sætter god selskabsledelse på dagsordenen og samtidigt sikrer åbenhed om tillidshverv og honorarer i selskaberne. Dette kan bl.a. ske ved, at selskaber med egen hjemmeside offentliggør oplysninger om bestyrelsens honorarer der.

Reguleringsindekset er opgjort således, at der for de første 100 lejemålsenheder udbetales 91,22 kr. pr. lejemålsenhed og for de efterfølgende 54,72 kr. pr. lejemålsenhed. Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2023.

Organisationsbestyrelsen har på organisationsbestyrelsesmødet den 15. april 2007 besluttet, at bestyrelseshonoraret fordeles således, at formanden modtager 16 %, svarende til 84.629 kr., næstformanden modtager 12 %, svarende til 63.471 kr. og de øvrige medlemmer 8 %, svarende til 42.314 kr.

Bestyrelseshonoraret skal også dække godtgørelse af tabt arbejdsfortjeneste i forbindelse med boligorganisationens møder, og der må ikke opkræves beløb til dækning af bestyrelseshonorar, hvis honoraret ikke udbetales til organisationsbestyrelsen.

Udbetaling sker med udgangen af maj og november måned. Ved udtræden af organisationsbestyrelsen betales honorar til udgangen af det kvartal, hvor udtrædelsen sker. Ved indtræden i bestyrelsen betales honorar fra førstkommande kvartal.

Beslutning

Kundechef Louise Lind orienterede om, at det forventes, at der i det kommende kalenderår vil komme en KAB-standard i forhold til hvornår bestyrelseshonorarerne udbetales.

Organisationsbestyrelsen godkendte reguleringerne fra regnskabsårets begyndelse samt at honorarerne offentliggøres på SAB's hjemmeside.

Referat

Møde den 11. januar 2024

Udsendt den 19. januar 2024

8. Godkendelse af forretningsordenen for SAB's repræsentantskabsmøde

Som **bilag 42** vedlægges forretningsordenen for SAB's repræsentantskabsmøde.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender forretningsordenen til forelæggelse for SAB's repræsentantskab.

Bilag

Bilag 42: Forretningsordenen for repræsentantskabsmøde 2024

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte forretningsordenen.

9. Opfølgning på indkomne forslag og tilmeldinger til SAB's repræsentantskabsmøde

Repræsentantskabsmødet er planlagt til afholdelse den 24. januar 2024. Organisationsbestyrelsen godkendte på mødet den 20. november 2023 den foreløbige dagsorden.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter de indkomne forslag samt eventuelle særlige forhold i forbindelse med afviklingen.

Sagsfremstilling

Fristen for indsendelse af forslag til behandling på repræsentantskabsmødet er onsdag den 10. januar 2024. Hvis der indkommer forslag til behandling på repræsentantskabsmødet, fremsendes de til organisationsbestyrelsen til orientering den 11. januar 2024 senest kl. 12.00.

Beslutning

Chefkonsulent Lasse Welander-Haahr orienterede om, at der er indkommet tre forslag fra afdelingerne til behandling på repræsentantskabsmødet. Organisationsbestyrelsen gennemgik forslagene og besluttede at forslaget vedr. transparens og gennemsigtighed i byggesager indarbejdes i oplægget til indhold af "rammer for nybyggeri og renovering" som er til drøftelse på repræsentantskabsmødet.

10. Beretning 2023

Organisationsbestyrelsen skal godkende den samlede beretning for SAB 2023, førend den kan forelægges repræsentantskabet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

Referat

Møde den 11. januar 2024

Udsendt den 19. januar 2024

- godkender den skriftlige beretning.
- godkender den økonomiske årsberetning.
- drøfter indholdet af den mundtlige beretning.

Sagsfremstilling

Et tekstudkast til den skriftlige beretning er vedlagt som **bilag 43**. Der tages forbehold for redaktionelle ændringer, og en layoutet version er tilgængelig på mødet. Den økonomiske beretning er ligeledes vedlagt.

På mødet drøftes den mundtlige beretning, der på repræsentantskabsmødet i 2024 deles op i 3 dele: en generel del v/ formanden for organisationsbestyrelsen samt 2 fokuserede dele v/ hhv. drifts- og trivselsudvalget samt v/ bygge- og renoveringsudvalget.

Bilag

Bilag 43: Tekstudkast til skriftlig beretning for 2023

Bilag 44: Økonomisk årsberetning 2022-2023

Beslutning

Chefkonsulent Lasse Welander-Haahr orienterede om plan for fremlæggelse af den mundtlige beretning, som efter tidligere aftale med organisationsbestyrelsen deles op i tre dele: formandens beretning v. John B. Sørensen, orientering om social drift med udgangspunkt i udvalget for drift og trivsel v. Bjarne Krohn samt SAB's program for "rammer for nybyggeri og renovering" v. Bjørn Olsen. Det overordnede indhold af de tre dele blev gennemgået. Kundecenter SAB indkalder til et koordineringsmøde forud for repræsentantskabsmødet.

Organisationsbestyrelsen drøftede den mundtlige beretning, og det blev aftalt at yderligere kommentarer fremsendes senest mandag den 15. januar kl. 10.00.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at der i udgangspunktet skal være elektronisk afstemning i forbindelse med alle afstemninger.

11. Når SAB bygger og renoverer

På mødet vil organisationsbestyrelsesmedlem Bjørn Olsen præsentere udvalgets indledende arbejde med at definere rammerne for arbejdet med at præcisere SAB's samlede tilgang til byggeri og renovering.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- drøfter sagen med udgangspunkt i oplægget.
- med udgangspunkt i oplægget godkender rammerne for det videre arbejde.

Referat

Møde den 11. januar 2024

Udsendt den 19. januar 2024

Sagsfremstilling

Udvalget for byggeri og renovering har i efteråret 2023 arbejdet med at forberede rammerne for en sammenhængende og helhedsorienteret tilgang til byggeri og renovering.

Formålet er at tilvejebringe:

- Et værktøj til intern styring og stillingtagen i SAB.
- Et dokument med formuleringer og prioriteringer, der kan formidles.
- En guide med krav, ønsker og en overordnet retning, der angiver, hvad der er vigtigst for SAB og eksterne samarbejdspartnere at imødekomme og arbejde efter.

De interne og eksterne målgrupper er:

- **SAB**
- Organisationsbestyrelsen
- Afdelingsbestyrelserne
- Repræsentantskabet
- **KAB og eksterne samarbejdspartnere**
- BYG, projektledere, Kundecenter m.fl. i KAB
- Udviklere, entreprenører m.fl., der bygger og/eller renoverer for og i samarbejde med SAB

Sekundært:

Beboerne i SAB, KAB-Fællesskabet, den almene sektor, Københavns Kommune, andre kommuner, fonde, lokalområder m.fl.

Indhold

Udvalget har i drøftelserne taget udgangspunkt i, at en sammenhængende tilgang til nybyggeri og renovering bør indeholde følgende:

01. Indledning

- Hvad er formålet med "når SAB bygger og renoverer".
- Præcisering af målgruppen.
- Fakta om SAB (herunder antal boliger, hvor mange familieboliger, ungdomsboliger, plejeboliger, ældreboliger etc.).
- SAB's værdier – hvordan de kommer til udtryk på den måde SAB bygger nyt og renoverer på.
- Afvejning af risici - hvilke risikofaktorer, der skal tages hensyn til forud for opstart af en ny sag.
- Principper omkring tildeling af byggesagshonorarer.

02. SAB og bæredygtighed i byggeriet

- Selskabets tilgang til bæredygtighed – afventer præcisering på baggrund af en introduktion til ESG.

Referat

Møde den 11. januar 2024

Udsendt den 19. januar 2024

03. Nybyggerier

- Hvilke typer boliger ønsker SAB at bygge og hvor i byen – herunder principper for bystrategiske overvejelser og sammenhænge.
- Selskabets krav og forventninger til kvalitet.
- Byggeriernes karakter – herunder overvejelser om f.eks. boksbyggerier, omdannelse af erhvervsejendomme etc.
- Selskabets krav til bæredygtighed i bred forstand – herunder krav og forventninger til byggepladsen, materialevalg, genanvendelse, biodiversitet etc.
- Overvejelser omkring klimatilpasning og naturgeografiske forhold.
- Selskabets krav til den fremtidige drift.
- Principper for hvordan man udvælger nybyggerisager.
- Principper for fortætning i eksisterende boligafdelinger.

04. Renovering – løbende vedligehold fremfor gennemgribende renoveringer

- Strategi for digitalisering af bygningsmassen og digitalt bygningseftersyn.
- Prioritering af løbende vedligehold fremfor ”store helhedsplaner” – herunder politik for afdelingernes henlæggelser og selskabets krav/forventninger til langtidsplanlægningen.
- Principper for tildeling af egen trækningsret.

05. Renovering - helhedsplaner

- Præcisering af følgegruppernes rolle og mandat – herunder principper for løbende beboerdialog.
- Præcisering af betydningen af et Skema A godkendelse.
- Principper for genhusning.

Videre proces

På repræsentantskabsmødet planlægges en temadrøftelse med udgangspunkt i, at deltagerne kan tilkendegive og drøfte hvilke af delementerne det er vigtigt at inddrage afdelingsbestyrelserne i at udarbejde. Efterfølgende vil en samlet tids- og procesplan blive udarbejdet.

Beslutning

Bjørn Olsen fremlagde indholdet af byggeprogrammet. Organisationsbestyrelsen drøftede i forlængelse heraf den inddragelsesproces, der er planlagt i forbindelse med repræsentantskabsmødet. Organisationsbestyrelsen kom med enkelte ændringer, som indarbejdes i materialet.

Referat

Møde den 11. januar 2024

Udsendt den 19. januar 2024

12. Principper for samvær

Organisationsbestyrelsen godkendte på mødet den 20. november 2023 principper for samvær. Principperne præsenteres i forbindelse med beretningen på repræsentantskabsmødet i januar 2024. Organisationsbestyrelsen skal under punktet drøfte det videre arbejde med principperne.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og beslutter den videre proces for indsatsen.

Sagsfremstilling

Formålet med principperne er at sikre et godt, engagerende og imødekommende samarbejde i og med beboerdemokratiet. Derfor er det også vigtigt, at det lokale beboerdemokrati i afdelingerne tager principperne til sig, kan se værdien i dem, bruger dem aktivt og gør dem "til deres egne".

Principperne præsenteres for repræsentantskabet i januar 2024 – både i forbindelse med den mundtlige og den skriftlige beretning. Hovedbudskaberne i præsentationen kan f.eks. være:

- Principperne er besluttet af organisationsbestyrelsen og er i udgangspunktet gældende fra dags dato.
- Organisationsbestyrelsen har ingen sanktionsmuligheder overfor afdelingsbestyrelserne, hvis principperne ikke overholdes og det er heller ikke formålet at sanktionere nogen.
- I løbet af 2024 vil det løbende være muligt for afdelingsbestyrelserne – på baggrund af erfaringerne med principperne – at komme med input til eventuelle justeringer.
- I forhold til medarbejderne vil ledelsen i kundecentret og de lokale ledere støtte medarbejderne i at samarbejde med beboerdemokratiet med udgangspunkt i principperne.
- På baggrund af afdelingernes input igennem 2024 vil organisationsbestyrelsen justere principperne med henblik på at få nogle solide principper, som vi alle sammen kan se værdien i, og som kan blive forelagt til endelig behandling på repræsentantskabsmødet 2025.

Bilag

Bilag 45: SAB's principper for samvær

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte den skitserede procesplan.

13. Opsamling på områdemøder

Der er i henhold til organisationsbestyrelsens tidligere beslutning afholdt områdemøder i november 2023.

Referat

Møde den 11. januar 2024

Udsendt den 19. januar 2024

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter indholdet fra områdemøderne og tager stilling til, om konceptet skal justeres frem mod sommeren 2024.

Sagsfremstilling

På områdemøderne i november 2023 var følgende tematikker til drøftelse:

- Fremtidens repræsentantskabsmøder
- Koncept for social drift
- SAB's byggeprogram

Vedlagt (**bilag 46**) til orientering oversigt over de væsentligste pointer fra de afholdte områdemøder.

Videre proces

I nogle områder – f.eks. på Amager og i Husum – var der stor opbakning til områdemøderne, mens andre områdemøder helt blev aflyst grundet manglende tilmeldinger. Organisationsbestyrelsen opfordres derfor til at drøfte hvorvidt, det er meningsfuldt at holde fast i to årlige områdemøder for alle områderne – eller om nogle af møderne eventuelt kan slås sammen.

Bilag

Bilag 46: Opsamling på inputs fra områdemøderne november 2023

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at fastholde det nuværende koncept med to årlige områdemøder indtil videre. Bjarne Krohn gjorde opmærksom på, at der på flere af områdemøderne har været kritik af benævnelsen "social drift", og at der bør ses på om initiativet skal navngives anderledes.

14. Udlejningsaftale 2024-2027 med Herlev Kommune

Godkendelse af udlejningsaftale 2024 – 2027 mellem Herlev Kommune og SAB for afdelingerne Herlevhuse og Herlev Åhuse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender vedlagte udkast til udlejningsaftale for boligafdelingerne Herlevhuse og Herlev Åhuse.

Sagsfremstilling

På styringsdialogen 2022 mellem Herlev Kommune og SAB blev der drøftet et behov for at tiltrække børnefamilier og beboere i job. På organisationsbestyrelsesmødet den 20. september 2022 blev der truffet beslutning om at arbejde videre med at nå til enighed med Herlev Kommune om en aftale om udlejning efter særlige kriterier (fleksibel udlejning), med en

Referat

Møde den 11. januar 2024

Udsendt den 19. januar 2024

fortrinsret for boligsøgende i job og børnefamilier. På baggrund af et tæt samarbejde med Herlev Kommune forligger nu et nyt udkast til en udlejningsaftale (**bilag 47**).

Økonomiske konsekvenser

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser.

Det videre forløb og kommunikation

Kundecentret vil informere Herlev Kommune om organisationsbestyrelsens beslutning. Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil denne blive effektueret hurtigst muligt.

Bilag

Bilag 47: Udkast til udlejningsaftale med Herlev Kommune

Beslutning

Udlejningsaftalen blev godkendt.

15. 30-52 Lykkebo – udskiftning af stigestreng, mv.

KAB har overtaget sagen fra afdelingen, der selv har stået for de indledende undersøgelser af stigstrengene. Da faldstammer skulle med i projektet blev KAB involveret.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- godkender nedenstående projekt og den afledte huslejekonsekvens.
- godkender tildeling af 2/3 dels trækningsret på 560.351 kr.

Sagsfremstilling

Lykkebo skal have udskiftet brugsvandsrør og faldstammer, da der i øjeblikket er øget drift på rør, grundet utætheder. Afdelingens brugsvands- og afløbsinstallationer, der er fra bebyggelsens opførelse, er konstateret nedslidte.

Meningen var, at projektet kun skulle omhandle brugsvandsinstallationer, men der var et medlem i følgegruppen, der gjorde opmærksom på, at der også var tæring på faldstammen i medlemmets lejemål. Faldstammerne blev derfor undersøgt, og det blev konstateret, at det ville være mest fornuftigt at tage dem med i projektet. Afdelingen står derfor over for en udskiftning af brugsvandsinstallationer og faldstammer.

Der blev afholdt et ekstraordinært afdelingsmøde den 12. december 2023, hvor sagen blev stemt igennem med en huslejekonsekvens på 11,70 %, svarende til en stigning på 139 kr. pr. m². Ny gennemsnitlige husleje vil være 1.324 kr. pr. m². Finansieringsbudget med huslejekonsekvens er vedlagt som **bilag 48**.

Der var 10 stemmer for, 0 stemmer imod og 2 blanke stemmer.

Referat

Møde den 11. januar 2024

Udsendt den 19. januar 2024

KAB beder derfor om en godkendelse af det foreliggende projekt med den deraf afledte huslejestigning, så rådgiverne kan arbejde videre med projekteringen.

Økonomiske konsekvenser

Alle priser (i kr.) er inkl. moms

Udgifter	
Entrepriseudgifter	6.688.795
Administrative omkostninger	1.589.238
Gebyrer til offentlige myndigheder	83.616
Samlet anskaffelsessum	<u>8.361.649</u>

Finansiering	
30-årigt annuitetslån	7.361.649
Frie henlæggelsesmidler	<u>1.000.000</u>
Samle finansiering	8.361.649

Huslejekonsekvens

Nuværende husleje pr. m ² pr. år	1.185
Lejestigning pr. m ² pr. år – afrundet	139
Ny husleje m ² pr. år	<u>1.324</u>

Det svarer til en procentvis stigning på	11,70 %
--	---------

Eksempler på lejestigning pr. måned:	
Boliger på 26 m ²	300
Boliger på 66 m ²	765
Boliger på 86 m ²	981
Boliger på 94 m ²	1.090

Bygge- og renoveringsudvalget har på mødet den 13. december 2023 indstillet tildeling af 2/3 dels trækingsret på 560.351 kr. Ansøgningsskema er vedlagt som **bilag 49**.

Hvis organisationsbestyrelsen godkender trækingsret på det nævnte beløb, vil huslejestigningen være på 10,78 %, svarende til 128 kr. pr. m². Ny huslejeniveau vil herefter være 1.313 kr. pr. m².

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil vi arbejde videre med projektet frem mod en kommunal godkendelse samt ansøge hos Landsbyggefonden om trækingsret.

Kommunikation

Organisationsbestyrelsen holdes løbende orienteret om sagen.

Bilag

Bilag 48: Lykkebo foreløbigt finansieringsbudget

Referat

Møde den 11. januar 2024

Udsendt den 19. januar 2024

Bilag 49: Ansøgningskema vedr. trækningsret

Bilag 50: Oversigt egen trækningsret pr. 11.12.2023

Beslutning

Bjarne Krohn gjorde opmærksom på, at Susie Jensen havde kontaktet ham i kraft af ambassadør. Hun var meget utilfreds med at Lykkebo kun fik 560.000, da deres husleje er meget høj og at de derfor forventede noget mere. Bjarne Krohn gjorde hende opmærksom på præmisserne og lovede at fremføre hendes utilfredshed på organisationsbestyrelsesmødet

Organisationsbestyrelsen godkendte herefter projektet og den afledte huslejekonsekvens samt at projektet tildeles 2/3 dels trækningsret på 560.351 kr.

16. Ny fælles affaldsløsning i Tingbjerg

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager til efterretning:

- at der ikke arbejdes videre med et samlet centralsug til affaldshåndtering i Tingbjerg-Utterslevhuse, men med en fælles konventionel affaldsløsning i Tingbjerg for de almene og nye private boliger. Dette i form af nedgravede containere suppleret med containere i terræn.
- at restbeløbet på ca. 200.000 kr. af det oprindelige risikovillige udlæg anvendes til projektering af den nye samlede affaldsløsning, og det samlede udlæg på 995.000 kr. indfinansieres i det nye affaldsprojekt

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelserne for henholdsvis fsb og SAB bevilgede i 2020 hver et udlæg på 995.000 kr. til undersøgelse, projektering og udbud af et samlet centralsug med et systemleveranceudbud og et entreprisudbud i Tingbjerg-Utterslevhuse

Udlæggene blev bevilget på baggrund af ønske om at etablere en fællesløsning som samlet set ville give bydelen og beboerne den bedste kvalitet i forhold til antal p-pladser, lastvognskørsel, sortering og arbejdsmiljø.

Undersøgelserne har været afsluttet siden foråret 2023, og projektet var klar til udbud af systemleverance. Imidlertid har inflationen betydet, at priserne på materialer og anlægsarbejder er steget kraftigt. Projektet blev derfor sat på stand by. Sideløbende er mulighederne for supplerende finansiering bl.a. via Landsbyggefondens infrastrukturpulje undersøgt.

På formandsmøde den 8. november 2023 for organisationsbestyrelses- og afdelingsbestyrelsesformænd i Tingbjerg-Utterslevhuse blev det besluttet, at der ikke skal arbejdes videre med et samlet centralsug. Dette på baggrund af følgende forhold:

- Stærkt stigende priser i markedet.

Referat

Møde den 11. januar 2024

Udsendt den 19. januar 2024

- Stigende renter.
- Frafald af eksterne finansieringskilder.
- Usikkerhed om fremtidige affaldsgebyrer, blandt andet er prisen for håndtering af komprimeret restaffald steget.
- Usikkerhed om fremtidige driftsudgifter (bl.a. systemnedbrud).

Derudover er det vurderet, at anlægsfasen vil give væsentlige større udfordringer end oprindeligt antaget. F.eks. kræver vejmyndighederne afspærring af veje i større udstrækning end forventet i forbindelse med anlæg af infrastruktur, hvilket har negative konsekvenser for parkering, tilgængelighed og buskørsel i anlægsperioden.

Bydelsforeningens bestyrelse tog på sit møde den 21. november 2023 til efterretning, at der ikke arbejdes videre med et samlet centralsug til affaldshåndtering i Tingbjerg-Utterslevhuse.

Økonomi

Udgifterne til affaldssugeprojektet – der skal fordeles ligeligt mellem fsb og SAB - er ved at blive endeligt opgjort og slutafregnet med rådgiver. Der forventes at være uforbrugte midler i forhold til den samlede bevilling/udlæg på 400.000 kr. – dvs. ca. 200.000 kr. pr. selskab. Det endelige regnskab vil blive udarbejdet primo 2024 og sendt til orientering for selskaberne. SAB's andel af de uforbrugte midler dvs. 200.000 kr. reserveres til projektering af ny samlet affaldsløsning. Udgiften forudsættes indfinansieret i den nye affaldsløsning for Tingbjerg. Her ved tilbageføres udlægget til boligorganisationens egenkapital.

Videre proces

Arbejdet med en ny samlet konventionel affaldsløsning med nedgravede containere mv. igangsættes i starten af 2024. Der nedsættes en fælles følgegruppe med repræsentanter for afdelingsbestyrelserne i Tingbjerg. Formålet er at følge det videre arbejde med affaldsløsningen i Tingbjerg. Da der ikke skal bygges nye private boliger i Utterslevhuse, er de ikke omfattet af projektet. Hvis Utterslevhuse ønsker at blive en del heraf, er de velkomne til at træde ind.

Lokalplanen (rammelokalplanen, etape 1) er udarbejdet på baggrund af en samlet affaldsløsning med centralsug. Det forventes, at en konventionel affaldsløsning vil forudsætte dispensation fra lokalplanen, eftersom den forventes at fylde mere i terræn og stiller særlige krav til afhentning af containere. Projektet vil derfor også påvirke antallet af p-pladser i terræn.

Beslutning

Byudviklingschef Lene Vennits orienterede om sagen herunder, at der ikke længere arbejdes videre med nedgravede affaldsløsninger. Restbeløbet på ca. 200.000 kr. af det oprindelige risikovillige udlæg anvendes til projektering af den nye samlede affaldsløsning, det samlede udlæg på 995.000 kr. indfinansieres i det nye affaldsprojekt og beløbet falder derved tilbage til dispositionsfonden ved projektets afslutning.

Referat

Møde den 11. januar 2024

Udsendt den 19. januar 2024

17. Status på Sølund

På organisationsbestyrelsesmødet den 15. august 2023 blev bestyrelsen orienteret om status på udbudsfasen og de modtagne tilbud, samt godkendte finansieringen med udvidelse af lån i afdelingerne, det samlede anlægsbudget for videreførelse af Sølund, skema B ansøgningen og udlejningsbudgetterne for pleje-, ungdoms- og ældreboligerne.

Indstilling

Det indstilles, at organisationen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Siden sidste møde har de tekniske rådgivere, entreprenørerne, KAB og kommunen samarbejdet tæt om afklaring af de mulige optimeringer i projektet til brug for den videre projektering i udførelsesprojektfasen.

Der er indgået en betinget hovedentreprisaftale med Nordstern den 22. september 2023. Den er betinget af modtagelse af skema B tilsagnet, og at optimeringerne i projektet er afklaret, og den dertil hørende økonomiske ramme er aftalt. Det er aftalt, at hovedentreprisaftalen overgår fra betinget til ubetinget den 19. januar 2024.

Udførelse af landskabsentreprisen er tildelt hovedentreprenør HedeDanmark, som var lavestbydende på opgaven. Også her gennemføres en kortere optimeringsproces med henblik på projektering af udførelsesprojektet.

Tidsplan

Tidsplanen på udførelsen og den politiske godkendelse proces ser således ud:

- Budgetforhandlinger i Københavns Kommune, godkendt september 2023.
- Skema A/B tilsagn, behandles i BR den 14. december 2023.
- Opstart med klargøring af byggepladsen den 2. januar 2024.
- Opstart af udførelse med pæleramning den 22. januar 2024.
- Byggeperiode opdelt i 2 etaper og 3 ibrugtagninger januar 2024 – marts 2029.

Udførelsesperioder for de enkelte ibrugtagninger

Etape 1A: Opførelse af første del af plejehjemsbygninger samt daginstitution

Primo januar 2024 – ultimo april 2026.

Etape 1B: Opførelse af anden del af plejehjemsbygningerne, og nedrivning af de sidste eksisterende bygninger på grunden

Medio januar 2024 – ultimo juli 2027.

Referat

Møde den 11. januar 2024

Udsendt den 19. januar 2024

Etape 2: Opførelse af ungdomsboliger og den tredje del plejehjemsbygning og afslutning af kælder

Medio april 2027 – primo marts 2029.

Byggeriet afleveres fortsat i de aftalte etaper, og for at sikre et godt flow i byggetakten er tidsplanen for etape 1A og etape 2 forlænget med 6 måneder. Det samlede byggeri forventes afsluttet primo 2029.

Opstart af udførelsen

Udførelsen af byggeriet starter med fundering udført ved pæleramning. Det vil betyde en del støj fra byggeriet, der vil give naboerne, beboerne og personalet på plejehjemmet en del gener. Udførelsen er underlagt kommunens og forsikringsbetingelserne krav til støj og vibrationer, hvilket alle parter i projektet vil sikre bliver opfyldt.

Vi har i den forbindelse et øget fokus på kommunikation, så vi kan håndtere kommende henvendelser fra vores nærmiljø.

Beslutning

Vicedirektør Michael Nielsen-Elgaard orienterede om status på projektet med fokus på de optimeringer, der er sket i projektet i løbet af efteråret, finansieringen af sagen samt afviklingen af de tidligere afdelinger. Projektet er godkendt i Københavns Kommune i december 2023. Projektet opstartes i slutningen af januar 2024. Der afholdes informationsmøde / morgenkaffe på pladsen den 22. januar 2024.

Kundechef Louise Lind orienterede om, at der i december 2023 er solgt værdipapirer i størrelsesordenen 200 mio. kr. jf. aftalen om finansiering af merforbruget i sagen.

18. Status på Eilersmindes Plejehjem (eftersendt)

Organisationsbestyrelsen er sidst blevet orienteret om sagen den 19. september 2023, hvor det blev besluttet, at der arbejdes videre med en plan, der så vidt muligt sikrer, at den delegerede bygherre Innovater Plejehjem Ruten A/S ikke går konkurs. Organisationsbestyrelsen besluttede derudover at stille en kreditramme fra arbejdskapitalen på i alt 33.700.000 kr. inkl. moms til rådighed for sagen frem til aflevering og afslutning af byggeregnskab/Skema C samt at der i forbindelse med projektets afslutning overføres 8.000.000 kr. til byggesagen fra byudviklingspuljen Tingbjerg svarende til nettokøbsummen.

Organisationsbestyrelsen besluttede ligeledes, at boligselskabet dækker merforbrug på sagen udover rammebeløbet på i alt 15.700.000 kr. inkl. moms for plejeboligsagen. Organisationsbestyrelsen besluttede desuden at give KAB mandat til at forhandle den økonomisk mest fordelagtige løsning på plads for boligselskabet med delegerede bygherre Innovater Plejehjem Ruten A/S, kurator, garantistiller og SUF.

Referat

Møde den 11. januar 2024

Udsendt den 19. januar 2024

Styregruppen med deltagelse af Pernille Høholt-Larsen (SAB), Lene Vennits (SAB/Tingbjerg Forum), Per Christensen (SUF), Sachiko Mayerhofer Hemmi (SUF), Steffen Schou Andersen (KAB), Mahad Farah (Innovater) og Jesper Schat-Holm (Wissenberg) er løbende blevet orienteret om situationen. Der er senest afholdt styregruppemøde den 5. december 2023.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender følgende:

- At boligselskabet dækker merforbrug på sagen udover rammebeløbet på i alt 13.900.000 kr. inkl. moms for plejeboligsagen fra dispositionsfonden
- At boligselskabet beslutter hvorvidt merforbruget skal dækkes via et tilskud eller som et lån fra dispositionsfonden, hvis dette er muligt inden for lovgivningens rammer.

Den øvrige orientering om sagen bedes taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Status

For sagens helhed gentages sagsfremstillingen af sagen den 19. september 2023 delvist. Efter totalentreprenøren JFP's konkurs i juni 2022 er sagen videreført i henhold til den indgåede aftale mellem den delegerede bygherre Innovater Plejehjem Ruten A/S, SAB og kurator/garantistiller.

I forbindelse med videreførelse af sagen har den nye byggeledelse identificeret en række fejl i projektet og i de tidligere indgåede aftaler, som har påført sagen en række ekstra omkostninger. I hovedpunkter kan opstilles nedenstående årsager til de øgede byggeomkostninger:

- Fejl og mangler i kloakprojektet
- Fejl og mangler i brandstrategien
- Fejl og mangler i stålprojektet
- EI-entreprenørs konkurs
- Udgift til totaloverdækning manglede i budgetter fra tidligere byggeledelse
- Genudbud af malerentreprisen

Forhandling med garantistiller

Garantistiller har tidligere udbetalt 15 mio. kr., hvilket var det garantitræk, der blev indgået aftale om ved sagens genopstart. Herefter har der foregået forhandlinger med garantistiller og deres bagland om udbetaling af den resterende del af garantien.

Denne forhandling er afsluttet med det resultat, at garantistiller har udbetalt 14 mio. kr. til projektselskabet. Aftalen indebærer, at garantistiller fik en dekort i garantiudbetalingen på 2,6 mio. kr. og ret til 50 % af et eventuelt nettoprovenu i sagen mod Rambøll, mod at de driver kravet. Omkostningerne til Voldgiftsretten, advokat m.v. afholdes af garantistiller og fremgå i nettoprovenuopgørelsen.

Referat

Møde den 11. januar 2024

Udsendt den 19. januar 2024

Et eventuelt provenu ved sagens forlig eller afgørelse i Voldgiften tilfalder SAB's dispositionsfond.

Tvist med Rambøll

Twisten med Rambøll om projektfejl og -mangler pågår. Der er nu udarbejdet og fremsendt udkast til klageskrift til Rambøll for mulig forligsmæssig drøftelse inden sagen indgives til Voldgiftsretten. Kravet mod Rambøll er i klageskriftet opgjort til i alt 17,2 mio. kr. eksklusive moms og er ikke endeligt.

Det øgede behov for ekstra finansiering udover tidligere godkendt efter indstillingen den 19. september 2023 skyldes hovedsageligt følgende forhold:

- Øgede byggeomkostninger i forbindelse med Rambøll projektfejl. Kravet mod Rambøll er øget
- Øgede omkostninger plejeboliger
- Øgede omkostninger Serviceareal
- Reduceret garantiudbetaling
- SUF tilkøb (dækkes af øget husleje)

Ovenstående nødvendiggør tilførsel af yderligere 6,2 mio. kr. for plejeboligerne i forhold til tidligere oplyst beløb i september 2024. Den samlede overskridelse udgør således 13,9 mio. kr.

Meromkostninger på servicearealerne påvirker den endelige husleje for SUF. SUF er løbende orienteret herom og har tilkendegivet, at de kan håndtere en øget husleje i deres budgetter. De øgede udgifter på plejeboligerne kan i udgangspunktet ikke lægges oveni huslejen pga. af maksimumbeløb for byggeriet af almene plejeboliger. Hvis tilskuddet finansieres som et lån, vil der dog på sigt være tale om, at beboerne i sidste ende kommer til at afholde udgifterne til budgetoverskridelsen.

Behov for ekstra finansiering

	SAB	SUF
Øgede byggeudgifter	13,4	5,9
Øgede omkostninger	10,3	2,9
Medfinansiering (købesum)	-8,0	
Ydelsesfri periode	-1,8	
Sum	13,9	8,8

Økonomiske konsekvenser

Organisationsbestyrelsen besluttede i september at byudviklingspuljen for Tingbjerg skal dække 8. mio. kr. svarende til grundkøbsudgiften.

Referat

Møde den 11. januar 2024

Udsendt den 19. januar 2024

Den tilbageværende finansiering på 13,9 mio. kr. dækkes af boligselskabet via dispositionsfonden. En forudsætning herfor er, at Landsbyggefonden, set i lyset af sagen om Sølund, godkender dette. Alternativt skal midlerne tilvejebringes fra arbejdskapitalen.

Organisationsbestyrelsen skal i forbindelse med indstillingen tage stilling til hvorvidt organisationsbestyrelsen ønsker, at beløbet skal ydes som et direkte tilskud eller som et lån, der skal tilbagebetales. Sidstnævnte forudsætter, en nærmere undersøgelse af lovgivningen og beslutningen tages derfor under forudsætning af, at denne er inden for lovens rammer.

I de vedlagte bilag er gengivet hovedtallene fra budgetopfølgningerne for henholdsvis plejeboliger og servicearealer.

Tidsplan

Tidsplanen for færdiggørelsen af byggeriet frem til aflevering er meget stram. Der arbejdes og koordineres tæt med byggeledelsen, driften, SUF og plejehjemmets ledelse for at nå i mål til aflevering den 31. januar 2024, og indflytning af beboere fra den 26. februar 2024.

Der er indgået aftale med to af byggeledelsens nøglepersoner om forlængelse af deres ansættelse marts måned med, så overgangen fra byggeri til drift styrkes ressourcemæssigt.

- Afleveringsfasen pågår
- Forventet aflevering 31. januar 2024
- Stresstest og SUF's indretning februar 2024
- Indflytning og ibrugtagning ultimo februar 2024

Kommunikation

- Styregruppemøde nr. 21 afholdt den 5. december 2023
- Styregruppemøde nr. 22 afholdes den 16. januar 2024
- Aflevering af byggeriet er planlagt til den 31. januar 2024
- Indflytning og ibrugtagning er planlagt til den 26. februar 2024
- Organisationsbestyrelsen orienteres igen ved mødet i april 2024

Bilag

Bilag 50-1: Budget Plejeboliger

Bilag 50-2: Budget Servicearealer

Beslutning

Jesper Schat-Nielsen fra Wissenberg orienterede om status på sagen med fokus på projektets økonomi herunder de øgede omkostninger, hvoraf 3,3 mio. kr. er øgede renteudgifter. Jesper Schat-Nielsen orienterede derudover om, at byggeriet ikke vil være helt færdigt til

Referat

Møde den 11. januar 2024

Udsendt den 19. januar 2024

aflevering ved udgangen af januar 2024, men der vil være klar til indflytning 26. februar 2024. Der er indgået en aftale med sundheds- og Omsorgsforvaltningen om afleveringsprocessen. Organisationsbestyrelsen besluttede at boligselskabet dækker merforbrug på sagen udover rammebeløbet på i alt 13.900.000 kr. inkl. moms for plejeboligsagen som et tilskud fra dispositionsfonden. Kundecenter SAB oplyste, at Landsbyggefonden er orienteret om denne løsningsmodel og har taget orienteringen til efterretning.

19. Status vedr. Bellahøj I og II (eftersendt)

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen orienteres mundtligt på mødet om relevante og aktuelle forhold i sagen. Relevante bilag er vedlagt.

Bilag

Bilag 50-3: Brandforhold – Tredjepartskontrol

Bilag 50-4: Bellahøj I og II – Stormen Pia – AB pressemeddelelse

Bilag 50-5: Brev til Københavns Kommune

Bilag 50-6: Bellahøj I og II – Råbalance konto

Beslutning

Områdechef Finn Larsen og kundedirektør Sanne Kjær orienterede om, at KAB fortsat afventer at Københavns Kommune tager stilling til afdelingsbestyrelsens indbringelse om krav om at pålægge SAB at gennemføre supplerende målinger.

Områdechef Finn Larsen orienterede om, at KAB har modtaget rapport vedr. ekstern granskning af brandforholdene. Rapporten bekræfter de tidligere konklusioner samt at de tiltag, der er udført, har været påkrævet.

Områdechef Finn Larsen orienterede om, at der fortsat er 84 husstande, der mangler at blive genhuset i de bygninger, der skal være tømt pr. 20.juni 2024. Organisationsbestyrelsen besluttede som følge af orienteringen at rette henvendelse til boligselskaberne AKB, København og FFB med henblik på at få stillet yderligere genhusningsboliger til rådighed.

Kundechef Louise Lind orienterede derudover, at KAB har kontaktet Københavns Kommune med henblik på at forespørge hvorvidt boliger i Husum Vænge, hvortil kommunen har fuld anvisningsret, kan anvendes til at genhuse beboere fra Bellahøj I og II, der er inden for målgruppen af den kommunale anvisning. Områdechef Finn Larsen orienterede om, at der afholdes informationsmøde for beboerne vedr. genhusning i slutningen af januar.

Referat

Møde den 11. januar 2024

Udsendt den 19. januar 2024

Områdechef Finn Larsen orienterede om, at KAB har fundet en teknisk løsning, der giver følgegruppen adgang til bilagene i byggesagen. En forudsætning herfor er, at medlemmerne af følgegruppen underskriver den fortrolighedserklæring, som organisationsbestyrelsen har godkendt. Organisationsbestyrelsen drøftede, hvorvidt andre afdelinger, der ligeledes ønsker adgang til bilag i deres byggesager, kan opnå en sådan adgang. Der var enighed herom under forudsætning af at afdelingerne afholder de omkostninger, der er forbundet hermed.

20. Orientering fra KAB

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Kundechef Louise Lind orienterede om, at der har været udfordringer med snerydning – særligt men ikke udelukkende i de områder, hvor opgaven med snerydning er udliciteret. Louise Lind orienterede i forlængelse heraf om, at kontrakten med firmaet påtænkes ophævet inden for få dage, samt at der er dialog med et andet firma, som kan påtage sig opgaven for resten af vintersæsonen. Herefter vil driftscheferne i dialog med afdelingsbestyrelserne afklare, hvordan opgaven skal håndteres fremadrettet.

Kundechef Louise Lind orienterede om, at et flertal af afdelingsbestyrelsesmedlemmerne i Flexibo har trukket sig, samt at der afholdes afdelingsmøde med henblik på at få valgt nye bestyrelsesmedlemmer senere i januar.

Kundechef Louise Lind orienterede om, at der har været afholdt formandsmøde i Vanløse. Formålet var at drøfte forhold omkring driften af afdelingerne.

21. Orientering fra formandskabet

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

John B. Sørensen orienterede om, at han sammen med Byggedirektør Rasmus Jessing, skal deltage i interview med Brønshøj-Husum Avis fredag den 12. januar 2024. Interviewet vedrører Bellahøj-sagen.

Referat

Møde den 11. januar 2024

Udsendt den 19. januar 2024

22. Eventuelt

Beslutning

intet at referere.

23. Bestyrelsens tid (uden for referat)

Organisationsbestyrelsen drøfter aktuelle tematikker uden deltagelse af Kundecentret. Der optages ikke referat fra drøftelserne.

Sager til godkendelse og orientering – godkendes og tages til efterretning medmindre andet tilkendegives.

24. Grønne regnskaber på ordinære afdelingsmøder 2024

På organisationsbestyrelsesmødet den 20. november 2023 blev det besluttet at tilkøbe grønne regnskaber til alle SAB-afdelinger.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at de grønne regnskaber udsendes til alle beboere som en del af standardmaterialet til de ordinære afdelingsmøder 2024.

Sagsfremstilling

De grønne regnskaber bidrager til at realisere SAB's effektiviseringsstrategi frem mod 2026 i forhold til at få data til konkrete målepunkter under fokusområderne "mindre energiforbrug og mere affaldssortering".

Gældende for begge fokusområder er, at beboeradfærd spiller en væsentlig rolle. Derfor anbefaler Kundecentret, at de grønne regnskaber præsenteres for beboerne i forbindelse med de ordinære afdelingsmøder i foråret 2024. Dette i form af informationsmateriale, der sendes ud med øvrigt materiale til afdelingsmøderne.

For at lykkes med indsatserne "mindre energiforbrug og mere affaldssortering" anbefaler Kundecentret, at der skabes fokus på tværs af hele SAB.

På organisationsbestyrelsesmødet den 20. november 2023 blev det besluttet, at afdelingsbestyrelserne inddrages aktivt i de grønne regnskaber på markvandringerne. Et eksempel på grønt regnskab kan ses i **bilag 51**. At præsentere de grønne regnskaber på afdelingsmøder er derfor en indsats i forlængelse af denne beslutning. En indsats, der vil bidrage til en øget opmærksomhed blandt beboerne på at reducere energiforbruget og affaldssortere endnu bedre end i dag.

Referat

Møde den 11. januar 2024

Udsendt den 19. januar 2024

Bilag

Bilag 51: Grønt regnskab Falsterbo

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at de grønne regnskaber udsendes til alle beboere som en del af standardmaterialet til de ordinære afdelingsmøder 2024.

25. 30-21 Sallinghus - Status vedr. helhedsplanen

Der er senest orienteret om sagen på organisationsbestyrelsesmødet den 20. november 2023. Siden sidste orientering er der desværre ikke sket forbedring i samarbejdet med entreprenøren.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Tidsplan:

Der arbejdes forsat på alle tre etaper, og alle beboere er genhuset.

Vi har modtaget en revideret tidsplan for projektets færdiggørelse, hvoraf det fremgår, at der er en yderligere forsinkelse i afleveringen.

I den nye tidsplan oplyses det, at arbejdet (den sidste etape) kan afleveres i november 2024. Vi har nægtet at give yderligere tidsfristforlængelse og fastholder de tidsfristforlængelser, der er givet i forbindelse med den reviderede tidsplan fra maj måned 2023. Den varslede dagbod i forhold til tidsplan af maj 2023 fastholdes.

Samarbejde og fremdrift:

Samarbejdet med entreprenøren er forsat ikke som ønsket, og fremdriften er heller ikke blevet bedre.

I forbindelse med den hurtige afgørelse, der er indsendt til Voldgiften vedr. entreprenørens alt for store aconto begæringer, har voldgiftdommeren ønsket at se forholdene på byggepladsen, hvorfor der er aftalt besigtigelse mandag den 11. december 2023 kl. 9.30.

Vi har modtaget svar på den hurtige afgørelse vedr. tre udvalgte aftalesedler. Vi fik ret i, at et ændringsarbejde ikke nødvendigvis udløser et tillæg i betalingen, hvorfor den aftaleseddel udgår. Vi fik delvis ret i aftalesedlen vedr. tagkonstruktion, som skal reduceres med ca. 80.000 kr. Den sidste aftaleseddel vedr. klimadøre til lejlighederne tabte vi.

I forhold til aftalesedlen vedr. ændring af en krydsfinerplade fra 15 til 22 mm fik vi ikke medhold i, at MOLIO, som er byggebranchens priskatalog, kan anvendes. Det er et kæmpe

Referat

Møde den 11. januar 2024

Udsendt den 19. januar 2024

problem, da det er det eneste værktøj, vi som bygherre eller rådgiver har til at kontrollere en given pris. Vi gør indsigelse mod dette og vil prøve at få det genbehandlet ved en mægling.

Der er nu fremsendt yderligere en sag til hurtig afgørelse i voldgiften vedr. forsinkelse på ca. fem måneder af arbejderne på tagkonstruktionen. Sagen er kort, at entreprenøren i forbindelse med opstarten stiller spørgsmål ved, om det kan bygges, som rådgiver har beskrevet. Efter fem måneder med flere afklaringsmøder bygger entreprenøren tagkonstruktionen, præcis som rådgiver har beskrevet, men varsler samtidigt tidsfristforlængelse og ekstrabetaling for forlængelse af byggeplads. Den forsinkelse i arbejdet vil vi som bygherre ikke betale.

Økonomi:

Det er forsat meget usikkert, hvilken budgetoverskridelse som projektet lander på. Pt. er de ekstra entrepriseomkostninger på over 20 mio. kr., dertil kommer forøgede udgifter til tomgangsleje og genhusning, som ikke er medtaget.

Økonomiske konsekvenser

Projektet vil blive dyrere end forventet, og det kan få indflydelse på huslejen, dette skal dog afklares nærmere med Landsbyggefonden.

Det videre forløb

De hurtige afgørelser har ikke haft den ønskede effekt på entreprenøren, idet vi havde håbet, at de ville vågne op og begynde at bygge.

Vi har derfor indbudt entreprenøren til en mægling, hvor en teknisk faglig person vil mægle mellem parterne. Vi håber på, at de frivilligt vil deltage i sådan en mægling. Hvis de ikke kommer frivilligt til mægling, giver AB18 aftalegrundlaget mulighed for at tvinge modparten til forhandling, og denne mulighed vil vi tage i brug, hvis det bliver nødvendigt.

Kommunikation

Genhusningsteamet er orienteret om den nye tidsplan, selvom den ikke er accepteret.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

26. 30-74 Eksercerpladsen – 5 års eftersyn og igangværende garantisag

Sagens historik:

- Wissenberg er stadig tilknyttet som rådgivere og har været det til, at varetage 1. års eftersynet og 1. års gennemgangen i afdelingen, på vegne af Center for Byggeri og Byomdannelse (CfBB) i KAB.
- På nuværende tidspunkt er de tilknyttet for at varetage de løbende opgaver der er, i forhold til at få undersøgt og udbedret de nødvendige forhold i afdelingen.
- Totalentreprenøren gik i sommeren 2022 konkurs. Den største påvirkning det har haft for sagen er 1) at der er arbejder/mangler, der ikke blev/er blevet udbedret. 2) at oprettelsen

Referat

Møde den 11. januar 2024

Udsendt den 19. januar 2024

af arbejderne lige nu kræver en meget lang proces, hvor der skal stilles krav overfor sikkerhedsstillere og ikke entreprenøren.

- Kort inden 5-års deadline (den 13. august 2023) blev der sendt et samlet materiale, fra Kammeradvokaten (på vegne af KAB/selskabet).
- I materialet til sikkerhedsstillere, blev der varslet de forhold, der stadig stilles krav ved, samt en opretholdelse af reklamationer og suspensionsaftalen.
- Ligeledes sendte CfBB den samlede reklamation med udgangspunkt i 5-års eftersynsrapporten fra BSF, til både kurator og sikkerhedsstillere, hvori der også stadig er flere forhold, hvor reklamationen opretholder forholdene, indtil nærmere er afklaret.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Aktuelt i sagen:

I forlængelse af de ovenstående tilkendegivelser over for sikkerhedsstillere, blev de også informeret om, at der stadig er flere af forholdene, der kræver nærmere undersøgelse.

Dette er netop blevet afklaret i en omfattende undersøgelse i afdelingen, udført af Force Technology. Konklusionerne i rapporten fra Force underbygger i høj grad behovet for, at der bør udføres et større arbejde i afdelingen for at kunne oprette forholdene der til stadighed giver store udfordringer med vandindtrængen.

Rapporten fra Force er udført med fokus på at afdække udfordringerne med vandindtrængen i dækket over P-kælderen.

Det generelle arbejde i det der også kaldes "garantisagen", varetages stadig af Wissenberg, KAB samt Kammeradvokaten.

I sagens aktuelle arbejde er der stadig fokus på at få registreret, defineret, prissat samt udbedret de fejl og mangler, der er helt tilbage til 1. års eftersynet.

Vi er derfor nu dér, hvor vi afventer endelig respons fra sikkerhedsstillere, i forlængelse af et totalt garantitæk. Korrespondancen med dem vil fortsat gå gennem Kammeradvokaten, der følger sagen tæt.

Den første respons fra sikkerhedsstillere, forventes inden årsskiftet. Derefter er forventningen, at sagens arbejde vil foregå i en længere periode herefter.

De forhold der kræver udbedring, er blandt andet: Vandindtrængning flere steder i afdelingen, fuger omkring vinduer/døre, udskiftning af hoveddøre og derudover, hvad der er indeholdt fra 5. års eftersynsrapporten.

Aktuelt arbejde i afdelingen

I uge 48-50 (2023) er der udskiftet hoveddøre til 14 boliger. Dette arbejde er udført af Ravn vinduer og døre A/S.

Referat

Møde den 11. januar 2024

Udsendt den 19. januar 2024

De resterende arbejder afventer stadig, indtil nærmere er afklaret med sikkerhedsstillere. CfBB har orienteret afdelingens drift om, at det er afdelingens og ejerforeningens ansvar, at skadesbegrænse og udbedre i den mellemliggende periode. Indtil nærmere er afklaret i garantisagen, og de nødvendige forhold vil kunne ændres og udbedres. Omkostningerne der måtte komme i perioden indtil en konklusion i garantisagen, håndteres henholdsvis i afdelingens drift og ejerforeningens drift. Herefter vil de af omkostningerne, hvor det er muligt, blive dækket af en forhåbentlig kommende udbetaling fra sikkerhedsstillere.

Økonomiske konsekvenser

Økonomien der er forbundet med de forskellige udbedringer, vil blive håndteret på flere forskellige måder:

Der er i byggeregnskabet lavet et tilbagehold på 500.000 kr. til udskiftning af 16 opgangsdøre, der vil i alt skulle udskiftes 15. Prisen for udskiftningen af dørene er siden byggeriets aflevering steget, og arbejdet vil blive udført for 650.000 kr. inkl. moms. Differensen blev OB orienteret om i den seneste orientering om sagen, og omkostningerne forventes dækket af driften.

Derudover er der som nævnt ovenfor forhold, hvor der vil blive rejst krav overfor sikkerhedsstillere. Det vides endnu ikke, hvilket beløb der kan forventes fra garantitrækket. Da sagen endnu ikke er afsluttet, forventes den stadig at kræve en del arbejde i en lang periode endnu. Det vil derfor være nødvendigt, at driften afholder de udgifter, der vil komme til advokater, rådgivere, KAB m.m.

Udgifterne til den kommende periode, forventes på nuværende tidspunkt at kunne løbe op i yderligere 250.000 kr.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

27. Ny ordning vedrørende skadedyrsforsikring

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen har den 6. september 2022 truffet beslutning om at forsikre alle afdelinger for skadedyr via tilbud, vi fik fra firmaet Antisimex.

Driften oplever dog store udfordringer med firmaet og derfor er aftalen efter aftale med formandskabet opsagt pr. 31. december 2023. I stedet er der indgået aftale med ny leverandør, som andre boligselskaber i KAB-Fællesskabet har god erfaring med.

Referat

Møde den 11. januar 2024

Udsendt den 19. januar 2024

Økonomiske konsekvenser

Den nuværende ordning koster 700.000 kr. for alle afdelinger. Den nye pris er 810.000 kr. årligt – dog har kundecentret forhandlet en rabataftale i indkøringsperioden. Driftscheferne har haft dialog med Kiltin, som er den nye udbyder på skadedyrsbekæmpelse. Dermed bliver udgiften til skadedyrssikring, faktisk den samme, som den der er opsagt hos Antisimex.

Dækningen er bedre, og lejerne kan oveni købet selv rekvirere Kiltin direkte. Prisen kan dog efter 6 måneder reguleres med op til 15 % i begge retninger, hvis den er åbenlys urimelig for én af parterne. Aftalen forlænges automatisk med 12 måneder, medmindre én af parterne op-siger den 30 dage før forfald.

Bilag

Bilag 52: Aftale vedr. skadedyrsbekæmpelse med Kiltin

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

28. Banebo – protokollering af mailgodkendelse

Indstilling til beslutning

Organisationsbestyrelsen skal beslutte om grundlaget for skema B-ansøgningen, inden for den givne økonomiske ramme, kan godkendes, så ansøgningen kan fremsendes til kommunens godkendelse.

Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen godkender:

- at projektforslaget for "Banebo" indsendes til Københavns Kommune som en del af den samlede Skema B ansøgning
- det samlede skema B budget med en samlet anlægssum på 194.641.000 kr.
- udlejningsbudgettet med en gennemsnitlig husleje på 1.411 kr. pr. m².

Sagsfremstilling

Sagen omhandler opførelsen af 71 familieboliger i tilslutning til bestående (privat) byggeri omfattet af lokalplan. Lokalplanen fastlægger byggefelt, bygningshøjder, indretning af ubebyggede arealer mv.

Organisationsbestyrelsen er senest i juni 2023 blevet orienteret om muligheden for at gennemføre sagen med en forhøjelse af maksimumbeløbet med op til 20 %.

AG Gruppen, som er delegeret bygherre, har arbejdet på at tilrette projektet efter de rammer, der er forudsætningen for at komme i betragtning til en forhøjelse af maksimumbeløbet.

Referat

Møde den 11. januar 2024

Udsendt den 19. januar 2024

Samtidigt har det øvrige materiale til skema B-ansøgningen været under udarbejdelse. I den forbindelse har AG Gruppen konstateret, at bruttoetagearealet nu opmåles til at være 5.742 m². Dette er 11 m² mere end det samlede bruttoetageareal i skema A-tilsagnet.

Med henblik på at undgå at belaste sagen økonomisk/tidsmæssigt med en omprojektering, har kommunen tilkendegivet, at det er muligt at hæve antallet af støttede kvadratmeter, så økonomien i skema B fastsættes på baggrund af et samlet bruttoetageareal på 5.742 m².

Arbejdet frem mod skema B-ansøgningen har været tidsmæssigt komprimeret pga. den relativt stramme tidsplan, som muligheden for en forhøjelse af maksimumbeløbet medfører.

Byggeandragende blev fremsendt til kommunens behandling den 6. juni 2023, og byggetilladelsen forventes modtaget senest i starten af februar 2024.

Økonomiske konsekvenser

	Skema B-budget	(Skema A)
Grundudgifter inkl. tilslutn.:	22.429.850 kr.	(22.396.000 kr.)
Entrepriseudgifter:	151.654.500 kr.	(114.279.500 kr.)
Bygherrerådgiver:	1.200.000 kr.	(1.000.000 kr.)
Byggesagshonorar:	3.654.500 kr.	(3.310.700 kr.)
Gebyrer:	2.838.200 kr.	(2.154.000 kr.)
<u>Administrative omkostninger:</u>	<u>12.863.950 kr.</u>	<u>(5.275.430 kr.)</u>
Anskaffelsessum	194.641.000 kr.	(148.415.630 kr.)
Maksimumbeløb iflg. lov.:	162.201.000 kr.	(148.415.630 kr.)
20 % overskridelse:	32.440.000 kr.	
Maksimumbeløb inkl. 20 %:	194.641.000 kr.	

Den store stigning på de administrative omkostninger skyldes primært forhøjede byggelånsrenter.

Finansiering

Grundkapital / kommunalt bidrag:	12.976.080 kr.
Beboerindskud:	3.244.020 kr.
Realkreditlån:	45.980.900 kr.
<u>Ekstra støtte / kommune + LBF:</u>	<u>32.440.000 kr.</u>
Samlet finansiering:	194.641.000 kr.

Overskridelsen af maksimumbeløbet skal finansieres med 10 procent lån fra kommunen og 90 % lån fra Landsbyggefonden. Lånet ydes på samme vilkår som grundkapitallån, hvilket betyder, at overskridelsen af maksimumbeløbet ikke resulterer i en højere husleje.

Husleje, familieboliger

Huslejen for familieboligerne er anslået til 1.411 kr. pr. m² pr. år. Det medfører følgende gennemsnitlige månedlige ydelser ekskl. forbrug og indskud:

Familiebolig på 55 m² inkl. fællesarealer: 6.470 kr. pr. måned med et indskud på 31.080 kr.

Referat

Møde den 11. januar 2024

Udsendt den 19. januar 2024

Familiebolig på 90 m² inkl. fællesarealer: 10.580 kr. pr. måned med et indskud på 50.850 kr.
Familiebolig på 110 m² inkl. fællesarealer: 12.940 kr. pr. måned med et indskud på 62.150 kr.

Det videre forløb

Licitationen har været afholdt i oktober 2024, og forhandling med entreprenørerne forud for kontrahering foregår. Disse processer varetages af AG Gruppen.

Administrationen varetager drøftelsen med boligorganisationens revisor om at få udarbejdet en revisorattest, der erklærer at nødvendige besparelsetiltag er udført for at komme i betragtning til en overskridelse af maksimumbeløbet med op til 20 %.

Hvis nærværende indstilling godkendes af organisationsbestyrelsen, indsendes skema B-ansøgningen til kommunens behandling i uge 48.

Foreløbig tidsplan herefter:

Byggetilladelse:	februar 2024
Skema B-tilsagn:	marts 2024
Byggestart:	maj 2024
Aflevering:	september 2024
Skema C:	december 2025

Kommunikation

Administrationen vil løbende orientere organisationsbestyrelsen om status på sagen.

Bilag

- Bilag 53: Præsentation af projektet
- Bilag 54: Skema B-budget af 20.11.2023
- Bilag 55: Udlejningsbudget af 21.11.2023

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte projektforslaget for "Banebo" samt indsendelse til Københavns Kommune, som en del af den samlede Skema B ansøgning med en samlet anlægssum på 194.641.000 kr., hvor den gennemsnitlige husleje er på 1.411 kr. pr. m².

29. Høring vedrørende separat kloakering i Tingbjerg

Organisationsbestyrelsen blev på mødet i september orienteret om, at Københavns Kommune påtænker at medtage Tingbjerg i Tillæg 2024 til Spildevandsplan 2018, hvilket betyder, at matriklerne skal separat-kloakeres.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bemyndiger formanden til at fremsende et hørings-svar i sagen i samarbejde med administrationen og fsb.

Referat

Møde den 11. januar 2024

Udsendt den 19. januar 2024

Sagsfremstilling

Borgerrepræsentationen i Københavns Kommune har vedtaget at sende forslag til plantillæg 2024 til kommunens spildevandsplan i offentlig høring. Plantillæg 2024 indeholder en beskrivelse af B.117 Separatkloakering af Tingbjerg. **Se bilag**

Vedtagelse af B.117 Separatkloakering af Tingbjerg som en del af Plantillæg 2024 vil medføre, at afdelingerne skal adskille regnvand fra husspildevand på egen matrikel. Adskillelsen af regnvand og spildevand skal ske i takt med separatkloakeringen af Tingbjerg.

På mødet vil der blive orienteret om forslag til indhold af høringssvaret samt om de mulige økonomiske konsekvenser af sagen, samt om den videre proces.

Tidsplan

Høringsfristen er den 20. februar 2024, hvorfor formanden bemyndiges til at udarbejde og fremsende et høringssvar, der efterfølgende sendes til organisationsbestyrelsen til orientering.

Bilag

Bilag 56: Hoveddokument

Bilag 57: Beskrivelse – Separatkloakering

Beslutning

Byudviklingschef Lene Vennits orienterede om punktet og baggrunden herfor. Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og bemyndigede formanden til i samarbejde med fsb at udarbejde og fremsende et høringssvar i sagen. Høringssvaret skal have fokus på de økonomiske konsekvenser for afdelingerne, samt bekymring for anlægsarbejdet og konsekvenserne for at byudviklingsplanen kan blive forsinket samt opfordring til bedre beboerinformation fra HOFOR.

30. Afhændelse af Bolind A/S aktier – Proces og økonomi

Resumé

Bolind A/S som er en stor leverandør af blandt andet hårde hvidevarer til boligorganisationer etc. har igennem årene og senest efter corona mærket en meget presset markedssituation. Afledt heraf er Bolind A/S gået i dialog med White Away Group omkring afhændelse af samtlige aktier i Bolind til White Away Group.

SAB har ligeledes aktier i Bolind og agter at overføre disse.

Helt overordnet anbefaler SAB salg af ejerandel i Bolind A/S til White Away Group.

Referat

Møde den 11. januar 2024

Udsendt den 19. januar 2024

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om salg af aktierne i Bolind – Nom. 10.000 kr.

Sagsfremstilling

Bolinds bestyrelse har netop indgået en aftale om salg af alle Bolind aktierne til White Away Group, naturligvis under den forudsætning at alle aktionærer godkender det. Derudover skal handlen også godkendes af konkurrencemyndighederne. Bolind vil som selskab køre videre.

KAB skal senest den 15. januar 2024, returnere underskrevet fuldmagt for egne og for administrerede boligorganisationers vegne

Det er hensigten, at White Away Groups erhvervelse af Bolind sker ved en aktieoverdragelse og overdragelsen er betinget af, at Whiteaway opnår 100 % af aktierne i Bolind. Det betyder, at hvis 100 % af aktionæerne ikke tiltræder at sælge deres aktier, så kan handlen ikke gennemføres på det foreliggende grundlag.

Prisen for 100 % af aktierne i Bolind er fastsat til kr. 23.340.000. Da Bolind selv ejer en betydelig andel af egne aktier, betyder dette, at hver nom. kr. 1.000 aktier kan sælges til kr. 4.564,80.

Der er aftalt en reguleringsmekanisme, hvorefter købesummen henholdsvis nedsættes eller forhøjes, baseret på Bolinds resultat for 2023, samt salg af ejendom indenfor 3 år. Købesummen er fastsat på baggrund af en række oplysninger om Bolind, som Bolinds direktion og tilhørende bestyrelse har leveret under due diligence-perioden.

Hvis oplysningerne er forkerte, kan Whiteaway alene kræve købesummen reguleret (og dermed delvist tilbagebetalt), hvis det enkelte krav overstiger kr. 500.000 og summen af sådanne krav overstiger kr. 2.000.000. Ansvarer kan ikke overstige 30 % af købesummen som den enkelte aktionær har modtaget og hæftelsen er pro-rata. Der er enkelte oplysninger undtaget fra ovenstående ansvarsbegrænsning, primært for så vidt angår krav mod Bolind hidrørende fra tidligere byggesager, hvor kompensation kan kræves, hvis kravene overstiger kr. 100.000.

Proces

Aktionærerne skal i den kommende periode tage stilling til, hvorvidt de ønsker at acceptere det fremsatte tilbud - dog senest den 15. januar 2024.

For de aktionærer, der ønsker at acceptere tilbuddet, skal fuldmagt udfyldes hvis der opnås tilslutning fra 100 % af aktionærerne, så vil der skulle afholdes en generalforsamlingen inden overdragelsen skal gennemføres, så der kan foretages de nødvendige vedtægtsændringer i den forbindelse.

Proces og Økonomi for SAB:

SAB har en ejerandel på nominelt 10.000 kr. – som ved den opgjorte afhændelsespris udgør en samlet værdi på 45.648 kr.

Referat

Møde den 11. januar 2024

Udsendt den 19. januar 2024

Fuldmagt til gennemførelse af salg af aktier i BOLIND A/S underskrives af formandskabet, efter godkendelse af organisationsbestyrelsen.

Økonomi

For SAB vil en afhændelse af aktierne før fratæk af bogført værdi medføre en indtægt på 4,5 gange nominal værdi.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.