

SAB

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 24. november 2021

Organisationsbestyrelsesmøde den 22. november 2021, kl. 16.00 KAB-Huset, Mødesalen

Mødedeltagere: John B. Sørensen, Frank Sass (deltog online på Teams), Mogens Hansen, Bjarne Krohn (deltog online på Teams), Pernille Høholt-Larsen, Ellen Højgaard Jensen, Lise Buhelt (deltog online på Teams), Jeanette Staudorf, Gertie Elleby.

Afbud: Bjørn Olsen, Flemming Balle,

Administrationen: Kundechef Annette Birkov, Byudviklingschef for Tingbjerg Lene Vennits, chefkonsulent Louise Lind (referent), konsulent Gry Abrahamsen, chefkonsulent Sara Mühlenberg Sjøholm, chefkonsulent Lasse Welander-Haahr, Områdechef Finn Larsen (på Teams - pkt. 2-6), Administrerende direktør Jens Elmelund (pkt. 19-24)

To nye driftschefer Nikolaj Karlsson (Amager Øst og Amager Vest) samt Dorthe Eren (Vanløse) præsenterede sig selv før mødets begyndelse, og forlod herefter mødet.

Indholdsfortegnelse

1. Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 21. september 2021	3
Sager til beslutning.....	3
2. 30-25 Bellahøj I og II – forslag vedtaget på afdelingsmøde	3
3. 30-25 Bellahøj I og II status på undersøgelse af statikken.....	4
4. 30-25 Bellahøj I og II – helhedsplan – aftrapning af støtte	4
5. 30-25 Bellahøj I og II orientering om undersøgelse af omfanget af skimmel	5
6. 30-25 Bellahøj belysning - Overtagelse af belysningsarmaturer og aftale om betaling af el til belysning terræn	6
7. Byudviklingspuljen – status og godkendelse af afholdte udgifter.....	7
8. Væksthuset og Midtfløjene i Tingbjerg – beslutning om frasalg	13
9. Tingbjerg II, III, IV og V - helhedsplaner og stigstrengene.....	14
10. 30-03 Bispebjerg Terrasser – godkendelse af låneoptag ifm. renovering af brugsvandsinstallationer, afløb og faldstammer	16
11. 30-24 Grøndalslund – godkendelse af revideret låneoptag i forbindelse med udskiftning af vand- og afløbsinstallationer.....	18
12. 30-27 Wittenberghus – Godkendelse af budgetoverskridelse i forbindelse med renovering af badeværelser, stigstrengene og faldstammer	20
13. 30-20 Dybbølhus – salg af vejareal	22
14. 30-89 Ved Amagerbanen I - Navngivning af nye familieboliger	24
15. Særligt udpegede OB-medlemmer – kriterier for udpegning.....	26

SAB

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 24. november 2021

16. SAB's repræsentantskabsmøde 2022	28
17. Opfølgning på organisationsbestyrelsens temadag - beslutning om social screening af SAB's afdelinger	30
18. Tilfredshedsundersøgelse – beslutning om tilkøb af afdelingsrapporter	32
Sager til drøftelse.....	33
19. Evaluering af studietur.....	33
20. 30-22 Elleparken - Drøftelse af sikker skolevejsanalyse.....	33
21. Driftsfællesskabet Amager Øst – redegørelse for ekstraudgifter	34
22. Orientering fra administrationen	35
23. Orientering fra formandskabet.....	36
24. Eventuelt.....	37
25. Bestyrelsens Tid (uden for referat).....	37
Sager til orientering som alene behandles på mail	37
26. Orientering om status på projekt vedrørende ladestander til el-biler	37
27. Status på pilotprojekt vedr. digital kommunikation	38
28. Status på aktuelle projekter med socialt sigte	41
29. Status Tingbjerg byudvikling	43
30. Tingbjerg – status fælles nedgravet affaldssystem med centralsug	44
31. Tingbjerg – status på tomgang	46
32. Tingbjerg – orientering om administrationsaftale mellem bydelsforeningen Tingbjerg og KAB.....	48

Bilagsfortegnelse

Bilag 1: Bellahøj I og II – forslag vedtaget på afdelingsmøde den 26. oktober 2021.....	3
Bilag 2 Oversigt over aftrapning af husleje- og driftsstøtte	5
Bilag 3: Bellahøj Eftersyn boliger august september 2021 resume.....	6
Bilag 4: Aftale SAB og Kbh. Kommune om forsyning af belysning efter 2021 Bellahøj	7
Bilag 5: Budgetopstilling fra status den 12. april 2021	12
Bilag 6: Byggeprogram Tingbjerg	16
Bilag 7: Finansieringsbudget	18
Bilag 8: Notat fra rådgiver om afvigelser	22
Bilag 9: Budgetopfølgning Wittenberghus.....	22
Bilag 10: Kort over vejareal Dybbølhus	24
Bilag 11: Opsamling på temadagen.....	31
Bilag 12: SAB tilfredshedsundersøgelse - afsluttende rapport om beboervalgte.....	33
Bilag 13: SAB tilfredshedsundersøgelse - afsluttende rapport om beboere	33
Bilag 14: Præsentation af Sikker Skolevej projekt ved Elleparken	34
Bilag 15: Vejledning vedrørende ansøgning om tilskud til etablering af ladestandere	38
Bilag 16 Boblberg-præsentation.....	42
Bilag 17: Skærpede fleksible kriterier.....	47
Bilag 18: Administrationsaftale.....	48

SAB

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 24. november 2021

1. Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 21. september 2021

Referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 21. september 2021 er tilsendt organisationsbestyrelsen til godkendelse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender og underskriver referatet fra mødet den 21. september 2021.

Beslutning

Referatet blev godkendt.

Sager til beslutning

2. 30-25 Bellahøj I og II – forslag vedtaget på afdelingsmøde

Afdelingsmødet i Bellahøj I og II vedtog den 26. oktober 2021 et forslag om at pålægge SAB/KAB at udarbejde et alternativ til den vedtagne helhedsplan. Forslaget er vedlagt som bilag.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter det vedtagne forslag.

Bilag 1: Bellahøj I og II – forslag vedtaget på afdelingsmøde den 26. oktober 2021

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede sagen og konkluderede, at forudsætningerne, i det forslag, der er vedtaget på afdelingsmødet, er forkerte, idet en lang række tidligere undersøgelser understøtter, at der er behov for en omfattende renovering. Organisationsbestyrelsen besluttede, blandt andet på baggrund af tilbagemelding fra Landsbyggefonden, at meddele afdelingsbestyrelsen, at sagen ikke kan finansieres inden for den økonomiske ramme af helhedsplanen.

Afdelingsbestyrelsen må i samarbejde med administrationen definere præcist, hvad der skal undersøges inden for rammen af afdelingsmødets beslutning, hvorefter der skal indhentes en pris fra ekstern rådgiver på, hvad det vil koste at udføre den efterspurgte granskning. Afdelingsmødet skal herefter på det ordinære afdelingsmøde i foråret godkende sagen igen med den tilhørende økonomi.

Organisationsbestyrelsen vil fortsat, som ansvarlig for afdelingens økonomi, have fokus på udgiftsniveauet i afdelingen.

SAB

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 24. november 2021

3. 30-25 Bellahøj I og II status på undersøgelse af statikken

Organisationsbestyrelsen er tidligere orienteret om, at der er blev rejst spørgsmålstegn ved statikken i flere af punkthusene i SAB-afdeling Bellahøj I og II.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter sagen.

Sagsfremstilling

På mødet vil organisationsbestyrelsen blive orienteret om status på de supplerende undersøgelser af statikken i de berørte bygninger.

Beslutning

Områdechef Finn Larsen orienterede om, at det endelige resultat af de statiske undersøgelser forventes at foreligge den 30. november 2021. Finn Larsen orienterede desuden om den proces, der er planlagt i forhold til orientering af de forskellige parter herunder organisationsbestyrelsen, det kommunale tilsyn, følgegruppen, beboerne mv.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4. 30-25 Bellahøj I og II – helhedsplan – aftrapning af støtte

Herunder følger en status på reguleringskontoen og orientering om aftrapning af støtte fra Landsbyggefonden.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Når en afdeling modtager tilsagn om støtte til en helhedsplan fra Landsbyggefonden, påbegyndes udbetalingerne af støtten som oftest efter godkendt skema A. Støttemidlerne hensættes på en reguleringskonto i afdelingen og kan efter aftale med Landsbyggefonden anvendes i projektet. Er der i tilsagnet også givet fritagelse for indbetaling af udamortiserede lån og G-indskud, hensættes disse midler ligeledes på reguleringskontoen.

I Bellahøj I og II er der givet tilsagn om huslejestøtte og driftslån samt fritagelse for indbetaling af udamortiserede lån og G-indskud fra 2013.

Saldoen på reguleringskontoen er aktuelt 71 mio. kr.

SAB

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 24. november 2021

Huslejestøtte og driftsstøtte skal aftrappes efter 4 år med 9 kr. pr. m², dog ikke begge dele på én gang. Huslejestøtten aftrappes først og derefter driftslånet.

Bellahøj I og II har modtaget støtte siden 2013 og skulle have påbegyndt aftrapning af huslejestøtten i 2017. Aftrapningen blev udsat grundet forsinkelse i projekteringen.

Der har været fornyet dialog med Landsbyggefonden, men det er ikke muligt at få yderligere udsættelse af aftrapningstidspunktet, hvilket betyder at huslejestøtten aftrappes med 9 kr. pr. m² fra 1. januar 2021.

Økonomi

Den økonomiske konsekvens for afdelingen er, at der i regnskabet 2020/2021 er en mindre støtte indtægt på 223.697 kr., hvilket vil påvirke driftsresultatet negativt.

For driftsåret 2021/2022 vil det medføre en mindre støtte indtægt på 383.480 kr. hvilket vil påvirke driftsresultatet negativt.

Fra 2022/2023 vil den årlige aftrapning være på ca. 357.303 kr., svarende til en huslejestigning på ca. 1,10 %.

Kommunikation

Afdelingsbestyrelsen orienteres på møde, hvor regnskab for 2020/2021 gennemgås.

Bilag 2 Oversigt over aftrapning af husleje- og driftsstøtte

Beslutning

Annette Birkov orienterede om sagen. Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

5. 30-25 Bellahøj I og II orientering om undersøgelse af omfanget af skimmel

Herunder følger orientering om undersøgelse af omfanget af skimmel i Bellahøj I og II.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Niras har i perioden 23. august til 9. september 2021 besigtiget 412 boliger ud af 487 i Bellahøj I og II svarende til 85 % af boligerne.

Baggrunden for besigtigelserne var at undersøge forekomsterne af skimmelsvamp, registrering om der fortsat er det oprindelige køkken og badeværelse, om der er radiatorer på

SAB

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 24. november 2021

badeværelser, og om der er indvendig isolering på gavle. Der blev i enkelte blokke registreret, om der var koksvægge eller betonvægge på bestemte steder i konstruktionen. Der er i alt 3.191 observationer.

Vedlagte notat (bilag 3) beskriver resultatet af ovenstående undersøgelse.

Videre proces

Resultatet af undersøgelsen indgår i det videre arbejde med helhedsplanen for Bellahøj I og II.

Bilag 3: Bellahøj Eftersyn boliger august september 2021 resume**Beslutning**

Finn Larsen orienterede om sagen, samt at der er taget kontakt til beboerne i de lejemål, hvor der er behov for en straks-udbedring af skimmelproblematikkerne.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

6. 30-25 Bellahøj belysning - Overtagelse af belysningsarmaturer og aftale om betaling af el til belysning terræn

Københavns Kommune har ved brev af 21. november 2017 varslet, at driften og ejerskabet af belysningen på private arealer overdrages til matrikelejer pr. 31. december 2021.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at belysningsarmaturer i terræn overtages af afdelingen og godkender aftale om, at Københavns Kommune betaler for el til terrænbelysning frem til 31. december 2028.

Sagsfremstilling

Jf. kommunens brev af 21. november 2017 overdrages eksisterende armaturer omkostningsfrit til afdelingen, og afdelingen skal sikre omkoblingen af elforsyningen fra kommunens forsyning til afdelingens forsyning inden udgangen af 2021.

Det drejer sig om 36 armaturer i terræn.

Hvis afdelingen ikke overtager armaturerne i terræn, bliver de nedtaget af kommunen, og der skal omgående etableres nye armaturer.

Omkobling fra kommunens til afdelingens elforsyning vurderes at være ret omkostningstung grundet omfattende gravearbejde.

SAB

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 24. november 2021

Belysning på Bellahøjvej og Ved Bellahøj Syd driftes fortsat af kommunen.

I forbindelse med de samlede helhedsrenoveringer af de 4 boligafdelinger på Bellahøj foregår der et landskabsprojekt, hvori indgår etablering af belysning i terræn med de samme typer armaturer på hele Bellahøj.

Det er drøftet med kommunen, om omkoblingen kan udskydes, indtil landskabsprojektet er færdigt, og den kommende helhedsrenovering er afsluttet.

Kommunen har indvilget i at betale for elforsyningen af armaturer i terræn til 31. december 2028.

Økonomiske konsekvenser

I afdelingens langtidspan skal der indarbejdes vedligeholdelse af de 36 armaturer i perioden frem til de udskiftes, og det skal afklares, om den fremtidige etablering og vedligeholdelse af nye armaturer skal ske i afdelingens eller Fælles Have regi.

Bilag 4: Aftale SAB og Kbh. Kommune om forsyning af belysning efter 2021 Bellahøj

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at belysningsarmaturer i terræn overtages af afdelingen og godkendte aftale om, at Københavns Kommune betaler for el til terrænbelysning frem til 31. december 2028. Administrationen undersøger, om der er andre afdelinger, hvor det fremadrettet kan forventes, at afdelingerne skal overtage den eksisterende belysning fra kommunen.

7. Byudviklingspuljen – status og godkendelse af afholdte udgifter

Den 24. april 2019 besluttede organisationsbestyrelsen, at nettoprovenuet fra frasalget af Lille Torv (Bygården) og de kommende frasalg i Tingbjerg-Utterslevhuse skulle overgå til en særlig udviklingspulje, som kunne understøtte arbejdet med byudviklingen i Tingbjerg.

Den 25. september 2020 godkendte organisationsbestyrelsen et budgetoverslag for udviklingspuljen indeholdende forventede indtægter og udgifter. Organisationsbestyrelsen gav desuden administrationen kompetence til at anvende midler fra udviklingspuljen uden forudgående politisk beslutning i størrelsesorden op til 150.000 kr. pr. faktura, dog kun op til maksimalt 1 mio. kr. pr. halve år. Det aftaltes i øvrigt, at administrationen ville give organisationsbestyrelsen en status for økonomien og fremdriften i projektet 2 gange årligt. Seneste status blev givet den 12. april 2021 (se budgetopstilling i bilag 5). Her orienterede administrationen om, at der ved næste status ville blive forelagt et revideret budget. Administrationen vil på mødet gennemgå økonomien, da sagen kan forekomme kompliceret.

SAB

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 24. november 2021

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- tager orienteringen om status for byudviklingsøkonomien i Tingbjerg til efterretning
- godkender, at udgifterne på 960.598 kr., til udarbejdelsen af Tingbjerg Byudviklingsplan i 2018, indgår som en del af byudviklingsbudgettet
- godkender, at udgifterne til ledelse og konsulentbistand øges med 2 mio. kr. for hele perioden 2015-2030
- godkender, at der afsættes en samlet pulje på 175.000 kr. til advokatbistand leveret fra KAB – (medgået tid) til gennemførelse af frasalgene i etape 1 og 2
- godkender, at der budgetteres med 40.000 kr. pr. frasal (afdelingsvist) til administrationsgebyr (økonomi) fordelt med 160.000 kr. i etape 1 og 80.000 kr. i etape 2, dvs. i alt 240.000 kr. inkl. moms.

Sagsfremstilling

Budgettet er revideret i samråd med fsb's administration, og indtægtsgrundlaget er justeret på baggrund af ny viden fra lokalplanens første etape, mens udgiftssiden er justeret på baggrund af, at administrationerne løbende bliver mere afklarede ift., hvilke udgifter og opgaver byudviklingen afføder.

Byudviklingsbudgettet udgør et opdateret budgetoverslag for "Tingbjerg udviklingspulje" under dispositionsfonden og dækker hele perioden for byudviklingen – fra vedtagelsen af byudviklingsstrategien med Københavns Kommune i 2015 til 2030, hvor den ifølge kravet om at nedbringe andelen af almene familieboliger til 40 % skal være gennemført.

Nedenfor er en kort opsamling på de vigtigste ændringer i de forventede indtægter og udgifter.

Indtægtsgrundlag

Med godkendelsen af lokalplanens etape 1, når byudviklingen en vigtig milepæl, som også påvirker budgettet. Lokalplanarbejdet har kvalificeret antallet af etage-m² som henholdsvis fsb, og SAB kan forvente at komme til at sælge, og på det grundlag er budgettet justeret, så det udelukkende baseres på forventede "sikre" indtægter. De "usikre" indtægter fremgår i parentes og er ikke medtaget som grundlag for justering af udgiftssiden, men ligger i budgettet og afventer afklaring.

De usikre indtægter dækker over arealer, der er kendetegnede ved komplicerede forhold, der kan påvirke den forventede indtægt for arealet, herunder krav om løsning af parkering i terræn, fredningsbestemmelser og forhandlinger med kommunen om frasal af daginstitutioner (se indstilling herom i pkt. 8).

Administrationerne vil løbende opdatere indtægtsgrundlaget i takt med at salgsaftaler underskrives og lokalplanarbejdet for etape 2 skrider frem.

SAB

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 24. november 2021

Tabel 1: SAB's forventede indtægter fra salg af arealer i Tingbjerg (usikre indtægter i parentes)

Frasalg af areal	Budget	Realiseret 31/7 2021	Forventet indtægt 1/8- 31/12
Lille Torv	3.275.000 kr.	3.275.897 kr.	Afsluttet
Store Torv	15.600.000 kr.	15.601.350 kr.	Afsluttet
Lokalplan, etape 1	20.325.000 kr. (2.500.000 kr.)	1.561.040 kr.	
Lokalplan, etape 2	0 kr. (21.000.000 kr.)		
I alt	39.203.000 kr. (23.500.000 kr.)	20.438.287 kr.	

Status på frasalg

Pr. 31. juli 2021 er der indgået indtægter for både Store Torv – ca. 15,5 mio. kr. og for prøvehusene – ca. 1,5 mio.kr.

De betingede købsaftaler for frasalg af byggeretter i etape 1 er underskrevet. Så nu afventer vi vedtagelsen af lokalplanen, som er på dagsordenen i borgerrepræsentationen til december.

Udgifter

Det godkendte budgetoverslag fra 2020 (jf. bilag 5), var inddelt i en række kategorier for henholdsvis "Basis- og personaleudgifter" (herunder projektledelse, rådgivere og kommunikation), "Udgifter ifm. Store Torv og etape 1" og "Udgifter ifm. etape 2" ("Salgsomkostninger", "Ombygning og reetablering", "Kvalitetsløft af gårdum").

Ifm. med budgetrevisionen har administrationerne justeret budgetopstillingen.

"Basisudgifterne" er blevet inddelt i 5 års intervaller: 2015-2020, som var kendetegnet ved byudviklingens opstartsfase; 2021-2025, som forventes at dække over udførelsen af lokalplanens etape 1 og 2026-2030, som forventes at dække over udførelsen af lokalplanens etape 2. Udgifterne for opstartsfasen fordeles 50/50 til fsb og SAB og de efterfølgende udgifter på baggrund af en fordelingsnøgle, der tager afsæt i de "sikre" indtægter med ca. 2/3 til fsb og 1/3 til SAB. Fordelingsnøglen kan justeres, hvis fordelingen ift. "sikre" indtægter ændrer sig i takt med, at lokalplanarbejdet for etape 2 skrider frem.

De øvrige poster er blevet inddelt efter kategorier i stedet for efter etaper, da det giver et bedre overblik over udgifterne i den samlede byudvikling.

Nedenfor er budgetopstillingen opdateret og ajourført med fsb

SAB

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 24. november 2021

Tabel 2: SAB's forventede udgifter i forbindelse med byudviklingen i Tingbjerg

Byudviklingsbudget 2015-2030	Budget	Realiseret 31/7 2021	Forventet forbrug 1/8- 31/12
Basisudgifter til byudvikling, ledelse, konsulentbistand samt kommunikation	12.975.000 kr.		
2015-2020	4.825.000 kr.	3.713.715 kr.	960.598 kr.
2021-2025	4.500.000 kr.	682.449 kr.	400.000 kr.
2026-2030	3.650.000 kr.	0 kr.	
Udgifter til frasalg	3.933.750 kr.		
Advokatbistand, aftaler	925.000 kr.	728.406 kr.	
Administration af frasalg	433.750 kr.	0 kr.	
Tomgangsleje/nedsat husleje	100.000 kr.	0 kr.	
Matrikulering, tekniske undersøgelser mv.	475.000 kr.	15.714 kr.	
Ekstraordinære ejendomsskatter	2.000.000 kr.	0 kr.	500.000 kr.
Ombygning og reetablering	4.000.000 kr.		
SAB: Ombygning til ungdomsboliger	4.000.000 kr.	290.048 kr.	3.537.500 kr.
Udearealer	3.450.000 kr.		
Uderum for alle	1.500.000 kr.	13.823 kr.	150.000 kr.
Haverum etape 1	1.500.000 kr.	0 kr.	
Haverum etape 2	450.000 kr.	0 kr.	
I alt	24.358.750 kr.	5.449.856 kr.	
Tilskud til fælles affaldsløsning	Afventer		

Status på fælles affaldsløsning

Udviklingen af Tingbjerg har gjort det muligt at arbejde med en ny fælles affaldsløsning i et samarbejde mellem fsb, SAB og NREP, og etableringen af et centralt affaldssugeanlæg er således indsat som en forudsætning i lokalplanen for Tingbjerg.

Udgifterne til den nye affaldsløsning er endnu ikke på plads, men administrationerne arbejder ud fra, at en del af projektet kan finansieres via indtægter fra frasalg, som følge af boligorganisationernes principbeslutning om, at disse indtægter skal reinvesteres i Tingbjerg.

Som nævnt er der fortsat en del af indtægtsgrundlaget, der er usikkert. Men pt. peger budgettet på, at et beløb på op til 14,5-38 mio. kr. (svarende til balancen mellem indtægter og de øvrige udgifter), vil kunne bidrage til den nye fælles affaldsløsning, for SAB's

SAB

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 24. november 2021

vedkommende. Dette skal dog særskilt behandles i organisationen, når projektøkonomien er mere sikker (jf. indstilling herom i pkt. 30)

Status på basisudgifter

Basisudgifterne er hævet med ca. 3 mio. kr. Dette dækker over rådgiverudgifter ifm. udarbejdelsen af Tingbjerg Byudviklingsplan i 2018, som hidtil har været placeret på Landsbyggefondens bevilling til infrastrukturprojektet i Tingbjerg. Derudover er udgifterne til ledelse og konsulentbistand opjusteret med ca. 2 mio. kr. som følge af, at der nu er budgetteret med medarbejderressourcer for perioden 2026-2030.

Der er i øvrigt afsat i alt 1 mio. kr. til kommunikation ifm. beboerinvolvering i perioden 2021-2030, heraf indgår 300 t. kr. i SAB's udviklingsbudget.

Status på udgifter til frasalg

Udgifter til frasalg er nedjusteret med ca. 4 mio. kr. på baggrund af erfaringer og forventninger. Herunder er der afsat i alt 175.000 kr. til advokatudgifter for etape 1 og 2, og der er budgetteret med udgifter til administration af frasalg, herunder revision, tinglysning og til administrationsgebyr for økonomihåndtering (40.000 kr. pr. frasalg – afdelingsvist fordelt med 160.000 kr. i etape 1 og 80.000 kr. i etape 2, dvs. i alt 240.000 kr. inkl. moms).

Udgifterne til tomgangsleje og matrikulering er reduceret i forhold til tidligere. Udgifter til indfrielse af lån bortfalder, da disse fratrækkes indtægterne ved frasalg af institutionerne Åkanden og Midtfløjene inden overskuddet tilføres udviklingspuljen tilsvarende for så vidt angår øvrige salgsudgifter.

Status på ombygning og reetablering

Denne post er blevet nedjusteret, da udgifter til ny materielgård på 3 mio. kr. udgår, da materielgården reetableres på fsb matrikel.

Status på udearealer

Der er foretaget en nedjustering i de budgetterede udgifter til udearealer. Det skyldes, at lokalplanarbejdet og forhandlingerne med NREP om købsaftalerne har tydeliggjort, at NREP er forpligtet til at reetablere (flytte eller erstatte) de funktioner, der tages ud af brug ifm. byggerierne – f.eks. opholds- og legemuligheder og ikke mindst træer.

Der har desuden været en dialog på tværs af boligorganisationerne og afdelingsbestyrelser om, at der ønskes en høj grad af beboerinddragelse ifm. reetableringen af det enkelte haverum, så funktioner ikke nødvendigvis reetableres 1:1, hvis de lokale beboere omkring det enkelte haverum ønsker noget andet.

For at sikre at der er midler til at forfølge nye ønsker til f.eks. funktioner eller beplantning i haverummene afsættes 4,2 mio. kr. til forbedring af de haverum, hvor der bygges rækkehuse

SAB

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 24. november 2021

– det svarer til 150.000 kr. pr. haverum. Fordelingen mellem fsb og SAB er foretaget via optælling af de påvirkede haverum i hhv. etape 1 og 2.

Administrationerne foreslår desuden, at der afsættes 5 mio. kr. til uderum til glæde for alle, med en fordeling estimeret på baggrund af hhv. fsb og SAB's andel af frasalg. Disse midler kan benyttes til projekter, der har til formål at skabe sociale rum, der giver plads til mangfoldighed, kvalitet i hverdagen og forskelligartede mødesteder. Udgiften for det enkelte projekt placeres i den boligorganisation, der ligger grund til projektet. Eksempler herpå er den etablerede "Midlertidige parkeringsplads" og det kommende "Orangeri af genbrugsvinduer", samt "Gavlhuskvarterne" i fsb regi.

Videre proces

Fsb's andel af det fælles "Tingbjerg byudviklingsbudget" forelægges fsb's organisationsbestyrelse den 9. december 2021, og når det er godkendt af begge organisationsbestyrelserne, vil administrationerne gennemføre de omkonteringer og administrative ændringer, der er forudsat i budgettet.

Administrationerne vil derfor sikre parallelitet i fremtidige budgetjusteringer og give organisationsbestyrelserne en status for økonomien og fremdriften i projektet 2 gange årligt. Næste status gives i april 2022.

Økonomi

Der er ingen afledte udgifter udover dem, der fremgår af budgettet. Her indgår også udgifter til administrationen af budgettet.

Kommunikation

Budgettet vil blive kommunikeret til relevante ansatte i administrationerne (fsb og KAB) samt driften (Bydelsforeningen og byudviklingsteamet).

Bilag 5: Budgetopstilling fra status den 12. april 2021

Beslutning

Lene Vennits orienterede om det overordnede byudviklingsbudget med fokus på, at SAB's udgifter til frasalg, materialegård og udearealer er reduceret. Lene Vennits orienterede desuden om problematik vedr. Tingbjerg Fælleshave, som er blevet et opmærksomhedspunkt hos politikerne i Københavns Borgerrepræsentation, hvorfor der er blevet skabt usikkerhed om, hvorvidt Borgerrepræsentationen vil godkende den del af den nye lokalplan, der indbefatter frasalg af det areal hvor Tingbjerg Fælleshave er placeret.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen om status for byudviklingsøkonomien i Tingbjerg til efterretning.

SAB

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 24. november 2021

Organisationsbestyrelsen godkendte, at udgifterne på 960.598 kr., til udarbejdelsen af Tingbjerg Byudviklingsplan i 2018, indgår som en del af byudviklingsbudgettet.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at udgifterne til ledelse og konsulentbistand øges med 2 mio. kr. for hele perioden 2015-2030.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der afsættes en samlet pulje på 175.000 kr. til advokatbistand leveret fra KAB – (medgået tid) til gennemførelse af frasalgene i etape 1 og 2

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der budgetteres med 40.000 kr. pr. frasal (afdelingsvist) til administrationsgebyr (økonomi) fordelt med 160.000 kr. i etape 1 og 80.000 kr. i etape 2, dvs. i alt 240.000 kr. inkl. moms.

8. Væksthuset og Midtfløjene i Tingbjerg – beslutning om frasal

Organisationsbestyrelsen godkendte på sit møde den 25. september 2020 at renovere Væksthuset, en integreret institution (vuggestue og børnehave) på Åkandevej 41 i Brønshøj. Københavns Kommune har siden denne beslutning skiftet strategi og ønsker nu at eje alle de børneinstitutioner i Tingbjerg, som skal renoveres eller udbygges som led i Tingbjerg Byudvikling.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender frasal af institutionerne:

- Væksthuset på Åkandevej 41 matrikel nr. 3844, 881 etagemeter, hjemfald 2040 (6.391 kr.)
- Børnehaven Midtfløjene, Midtfløjene 3 (del af Grostedet) matrikel nr. 3660, 481 etagemeter, hjemfald 2050 (44.836 kr.)

Sagsfremstilling

SAB har frasolgt grunde på Lille Torv og Store samt godkendt frasalget af 9.735 etagemeter byggeret til tæt lav bebyggelse (rækkehus) på SAB-matrikler for at realisere etape 1 af lokalplanen. Denne lokalplan omfatter også udbygning af Midtfløjene, hvor det eksisterende antal børnegrupper udvides fra 5 til 8, og det bebyggede areal øges med 959 etagemeter til i alt 1440 m². Da institutionen er omfattet af hjemfald, kan SAB ikke foretage udvidelsen.

Tidligere ønskede kommunen, at den private ejendomsudvikler NREP opkøbte og ombyggede/udvidede Midtfløjene. Nu ønsker kommunen (efter udvidelsen af anlægsloftet) selv at gennemføre projektet. Tilsvarende for så vidt angår Væksthuset. Der er afholdt et møde om betingelserne for frasal med kommunen.

For så vidt angår Væksthuset, er det vores krav, at frasalget ikke må koste boligorganisationen/afdelingen noget. Dvs. at kommunen skal betale for indfrielsen af alle

SAB

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 24. november 2021

eksisterende lån, kurstab, advokat, revision, og adm. gebyr til KAB samt eventuelle øvrige udgifter forbundet med frasalget, men fratrasket henlæggelser.

For så vidt angår Midtfløjene, er kravene som ovenstående samt en betaling på 2.600 kr. pr. ekstra byggeretsm² – svarende til i alt 2.493.400 kr. Prisen er baseret på valuarvurdering indhentet af RED, 2020.

Desuden har vi tilkendegivet, at vi ønsker følgende:

- indflydelse på udstykningsrids (størrelse og placering)
- at beboernes ønsker i forhold til kantzoner, adgangsarealer mv. skal aftales i en allonge til købsaftalen (nabodialog)
- at institutionerne indtræder i Bydelsforeningen Tingbjerg
- at institutionerne tilslutter sig og medfinansierer det nedgravede affaldssystem.

Økonomiske konsekvenser

Frasalget af de to institutioner forventes at give en nettoindtægt på 2,5 mio. kr. Indtægterne tilgår SAB's dispositionsfond, byudviklingspuljen.

Det videre forløb

Når boligorganisationen har godkendt frasalget, vil administrationen udarbejde de specifikke beregninger på udgifterne til indfrielse af lån mv. og sideløbende forhandle de øvrige forhold.

Kommunikation

Beboerne omkring Midtfløjene 3 vil blive indkaldt til dialogmøde, når der foreligger et skitseforslag til den nye institution.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte frasalget af Væksthuset på Åkandevvej 41 matrikel nr. 3844, 881 etagemeter, hjemfald 2040 (6.391 kr.)

Organisationsbestyrelsen godkendte frasalget af Børnehaven Midtfløjene, Midtfløjene 3 (del af Grostedet) matrikel nr. 3660, 481 etagemeter, hjemfald 2050 (44.836 kr.)

9. Tingbjerg II, III, IV og V - helhedsplaner og stigstreng

Det blev vedtaget på organisationsbestyrelsesmødet den 19. februar 2020 at godkende, at der sammen med udarbejdelse af helhedsplaner blev udarbejdet et projekt for udskiftning af stigstreng for Tingbjerg afd. II, III, IV og V i samarbejde med helhedsplanerne.

SAB

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 24. november 2021

På mødet blev det besluttet, at administrationen måtte vende tilbage med en ansøgning om udlæg, hvis det ikke kunne afholdes inden for de allerede bevilligede beløb.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bevilliger et udlæg på 1.625.000 kr. af dispositionsfonden til projektering og dialog med Københavns Kommune i forbindelse med udarbejdelsen af både helhedsplaner og projekter med stigstreng for Tingbjerg afd. II, III, IV og V.

Sagsfremstilling

Der arbejdes på højtryk med helhedsplanerne inkl. projekterne med stigstreng og den dialog, der pågår med Landsbyggefonden og Københavns Kommune om indholdet af helhedsplanerne.

Københavns Kommune har forlangt flere og bredere dokumentationer af forholdene, hvilket vi kun delvist kan holde inden for den bevilligede ramme.

Der er for så vidt ikke uenighed omkring prisen for de arbejder, der skal udføres, der er blot et stort dokumentationskrav fra kommunens side.

Økonomi

For helhedsplanerne og projekterne med stigstreng er der samlet ansøgt om:

Tidligere bevilliget for Tingbjerg afd. II, III, IV og V, helhedsplaner:

Forundersøgelser afd. II og III	800.000 kr.
Forundersøgelser afd. IV og V samt indledende projektering	1.260.625 kr.
Helhedsplan afd. II, III, IV og V projektering frem til Skema A	10.840.000 kr.

Denne indstilling omhandler tillægsøkonomien til projektering af projektet med stigstreng, som vi fik lov til at vende tilbage til ved beslutningen den 19. februar 2020, hvis det ikke kunne holdes inden for det allerede bevilligede budget for helhedsplanerne.

Supplerende ydelser for Tingbjerg II, III, IV og V, stigstreng:

Rådgivning, byggetekniske undersøgelser	1.000.000 kr.
KAB byggeforretningsførelse	600.000 kr.
Uforudseelige udgifter, projektering – ca. 2 %	<u>25.000 kr.</u>
Supplerende arbejder i alt	<u>1.625.000 kr.</u>

Udgifterne indfinansieres i byggesagen og er dermed dækket af lånoptaget.

Tidsplan

Det udarbejdede materiale er fremsendt for dialog med både Landsbyggefonden og Københavns Kommune.

SAB

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 24. november 2021

Umiddelbart foregår der en verificering af indholdet af vedlagte byggeprogram, og med denne ansøgning forventer vi at kunne færdiggøre ansøgningen om Skema A efter nedenstående tidsplan:

- | | |
|--------------------------------------|-------------------------|
| - Dialogmøder med Københavns Kommune | august 2021-januar 2022 |
| - Endelig Skema A-ansøgning | februar 2022 |
| - Skema A-tilsagn | juni 2022 |
| - Projektering til udførelse | juni-december 2022 |
| - Opstart byggeplads | januar 2023 |

Bilag 6: Byggeprogram Tingbjerg

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte et udlæg på 1.625.000 kr. fra dispositionsfonden til projektering og dialog med Københavns Kommune i forbindelse med udarbejdelsen af både helhedsplaner og projekter med stigstreng for Tingbjerg afd. II, III, IV og V.

Organisationsbestyrelsen havde i forbindelse med punktet en drøftelse af vilkårene omkring indkaldelse til følgegruppemøder. Organisationsbestyrelsen ønsker i den forbindelse at slå fast, at der skal indkaldes til følgegruppemøde, når følgegruppen ønsker det.

10. 30-03 Bispebjerg Terrasser – godkendelse af låneoptag ifm. renovering af brugsvandsinstallationer, afløb og faldstammer

Afdelingen har på et ekstraordinært afdelingsmøde den 23. september 2021 godkendt byggesagen vedrørende udskiftning af vand- og afløbsinstallationer med den tilhørende finansiering og den heraf afledte huslejekonsekvens.

Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen,

- at godkende byggesagen vedrørende udskiftning af vand- og afløbsinstallationer med den tilhørende finansiering og den heraf afledte huslejekonsekvens.

Sagsfremstilling

Vand- og afløbsinstallationerne i Bispebjerg Terrasser er generelt nedslidte og trænger til udskiftning. Vandinstallationerne er udskiftet i ca. 1981, og det samme er de fleste synlige lodrette faldstammer. Gennemføringerne af afløbsinstallationerne er i etagedækket ikke udskiftet og er de oprindelige fra ca. 1941.

SAB

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 24. november 2021

Der er konstateret problemer med udvendig såvel som indvendig korrosion af vandinstallationerne. Det medfører varierende og manglende vandtryk samt lang ventetid på det varme brugsvand. Nogle steder har de nedslidte vandrør givet anledning til gennemtæring af vand, der er trængt ud i etagedækket. Det kan på sigt give anledning til væsentlige og omfattende bygningsskader, hvis indtrængen af vand i bygningens konstruktioner ikke hindres.

På faldstammer er der generelt synlige udblomstringer af korrosion, dvs. rust som bobler igennem malingen. Dette er tegn på, at også afløbsrørene er under nedbrydning. Der er tæring på flere lodrette og vandrette afløbsrør i en grad, der indikerer risiko for gennemtæring.

Det vurderes nødvendigt og mest rentabelt at gennemføre en komplet udskiftning af afdelingens vand- og afløbsinstallationer.

Økonomiske konsekvenser

Byggesagen (ustøttet renovering) har en anskaffelsessum på 68,4 mio. kr.

Se bilag 7 vedrørende uddybende finansieringsbudget.

Budget	
Anskaffelsessum:	68,4 mio. kr.

Finansiering	
Egen finansiering (henlagte midler):	5 mio. kr.
30-årigt realkreditlån:	63,4 mio. kr.
Finansiering i alt:	68,4 mio. kr.

Årlig huslejestigning	
Besparelser på henlæggelser:	1,7 mio. kr.
Samlet huslejestigning for afdelingen:	1,8 mio. kr.
Svarende til kr. pr. kvadratmeter:	79,41 kr.
Ny gennemsnitlig husleje pr. kvadratmeter:	802 kr.
Huslejestigning:	10,98 %

SAB

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 24. november 2021

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil administrationen indhente de nødvendige kommunale godkendelser og herefter indgå opfølgende aftale med Byggepartnerskabet & Os om byggesagens udførelse (aftaletrin 2/3).

Udførelse forventes at kunne opstarte ca. foråret 2022 (frem til ca. marts 2024).

Kommunikation

Informationsskrivelse med spørgsmål og svar fra det ekstraordinære afdelingsmøde den 23. september 2021 er under udarbejdelse til omdeling i afdelingen sammen med en overordnet tidsplan for det videre forløb.

Derudover omdeles spørgeskemaer vedrørende farvevalg på fliser, valg af midlertidige toilet- og badløsning mv.

Bilag 7: Finansieringsbudget

Beslutning

Annette Birkov orienterede om, at administrationen har aftalt med projektlederen, at der er behov for en ekstern granskning af den tekniske løsning og den dertilhørende økonomi. Udgiften hertil er indeholdt i den projektøkonomi, der er vedtaget på afdelingsmødet.

Organisationsbestyrelsen godkendte byggesagen vedrørende udskiftning af vand- og afløbsinstallationer med den tilhørende finansiering og den heraf afledte huslejekonsekvens. Godkendelsen sker, under forudsætning af at den eksterne granskning viser, at det af afdelingsmødet besluttede projekt viser sig at være økonomisk og teknisk tilfredsstillende.

11. 30-24 Grøndalslund – godkendelse af revideret låneoptag i forbindelse med udskiftning af vand- og afløbsinstallationer

Organisationsbestyrelsen blev senest på mødet den 21. september 2021 orienteret om en mulig budgetoverskridelse, som er foranlediget af flere ekstraarbejder i forbindelse med projektet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender en udvidet lånoptagelse på 2.000.000 kr. ekstra på grund af overskridelse i budgettet.

Sagsfremstilling

I juli 2020 blev organisationsbestyrelsen, afdelingsbestyrelsen og følgegruppen orienteret om, at projektets anskaffelsessum skulle udvides grundet flere omkostninger til forundersøgelser

SAB

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 24. november 2021

før afdelingsmødet, som ikke havde været medregnet i projektet. Dertil kom en ekstra omkostning til forsikringen i forbindelse med kloakrenoveringen og en forhøjet entreprisenum ved licitation.

Organisationsbestyrelsen og Københavns Kommune godkendte en udvidelse af den samlede anskaffelsessum, uden at det påvirkede den godkendte huslejestigning.

Til trods for flere forsinkelser og samarbejdsvanskeligheder mellem parterne, er der en række ekstra krav. Vvs-renoveringen er nu i den afsluttende fase, som skulle have været afsluttet i august/september 2021.

Den afsluttende fase omfatter mangeludbedring, som er påtalt ved afleveringen den 8. oktober 2021, samt udbedring af udskudte arbejder, som blev udskudt grundet ændringer i projekt og udførelsesmetode.

Grundet de udskudte arbejder og flere uenigheder om en række ekstra krav, har det ikke været muligt at udarbejde et endeligt byggeregnskab.

Der er uenighed om de mange ekstra krav, hvoraf en lang række krav er fremsendt op mod den oprindelige aflevering 24. september 2021. Disse ekstra krav medfører en budgetoverskridelse, hvis man laver en worst case beregning, hvor entreprenøren og rådgiver får medhold i deres krav.

Afdelingsbestyrelsen og følgegruppen blev orienteret om forsinkelsen og den forventede budgetoverskridelse den 6. oktober 2021.

KAB har anbefalet kundecenteret at igangsætte en hjemtagelse af lånet på den godkendte anskaffelsessum, da projektet er afleveret 8. oktober 2021.

Ved at hjemtage lånet på nuværende tidspunkt og ved nuværende rente, åbner det for en ekstra udvidet anskaffelsessum til at dække budgetoverskridelsen, som forventes at være på omkring 2.000.000 kr. uden at dette påvirker den godkendte huslejestigning den 13. maj 2019.

Økonomiske konsekvenser

Afdelingen godkendte projektet og huslejestigning på et ekstraordinært afdelingsmøde den 13. maj 2019.

Oprindelig anskaffelsessum og huslejestigning godkendt den 13. maj 2019	
Samlet anskaffelsessum inkl. Moms	39.827.478 kr.
Huslejestigning i %	11,73 %

SAB

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 24. november 2021

<i>Revideret anskaffelsessum og huslejestigning den 4. november 2021</i>	
Samlet anskaffelsessum inkl. Moms	45.974.553 kr.
Huslejestigning i % holdes fortsat under	11,56 %

Det videre forløb

Hvis ovenstående indstillingspunkt godkendes, igangsættes dialog og ansøgning hos Københavns Kommune, som skal give kommunal godkendelse.

Sideløbende afklares ekstra krav fra rådgiver og entreprenøren, så det endelige byggeregnskab kan lukkes, og beløbet for budgetoverskridelsen fastlægges.

Beslutning

John B. Sørensen og Mogens Hansen erklærede sig inhabile og forlod mødet i forbindelse med behandlingen af punktet.

Organisationsbestyrelsen vedtog herefter en udvidet lånoptagelse på 2.000.000 kr. ekstra på grund af overskridelse i budgettet.

12. 30-27 Wittenberghus – Godkendelse af budgetoverskridelse i forbindelse med renovering af badeværelser, stigstrenger og faldstammer

Økonomi og finansiering af renoveringssagen.

Bestyrelsen har senest behandlet sagen på møde den 16. september 2019.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender budgetoverskridelsen i badeværelsesrenoveringen, samt at projektet tag/gavle finansieres sammen med badeværelserne ved realkreditlån, som oprindeligt godkendt af afdelingsmødet.

Sagsfremstilling

I Wittenberghus har de netop gennemført renoveringssagen vedrørende renovering af badeværelser, herunder udskiftning af stigstrenger og faldstammer.

Byggesagen blev afleveret tirsdag d. 26. oktober 2021. Efter aflevering udbedres de sidste mangler. Flere afløb i opgang 46 skal ombygges (plan herfor afventer entreprenør) og ventilationsanlæg på loftet skal færdiggøres. Ingen af de nævnte udestående forhindrer beboerne i at benytte deres badeværelser og anses derfor ikke som værende væsentlige mangler.

SAB

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 24. november 2021

Byggesagen startede op i marts 2020 nogenlunde samtidig med regerings udmelding om at begrænse aktiviteter i samfundet grundet covid-19. Derfor blev der indgået en frivillig aftale om at sætte byggearbejderne i bero.

Der blev foretaget en række projektændringer; tiltag i forbindelse med covid-19, ændringer af kosmetisk betydning og byggetekniske ændringer i forbindelse med fremtidssikring, som bidrog med store uforudsete udgifter. Se notat – vedlagt som bilag - fra rådgiver for yderligere uddybning af merudgifter (bemærk venligst, at priserne i notatet er ex. moms.)

I projekt materialet var butik-/erhvervslokalerne på Østrigsgade ikke indarbejdet, hvilket har ført til en ekstra udgift på 328.848 kr. inkl. moms. Derudover har der ved udarbejdelse af budget ikke været afsat midler til CTS i afdelingen eller ændring af en række loftrum til kælderrum ved anlæggelse af ventilationsanlæg.

Ovenstående forhold har alle bidraget med en budgetoverskridelse i renoveringen af badeværelserne i Wittenberghus.

Økonomiske konsekvenser

Som nævnt har flere forhold gjort, at den vedtagne økonomi er overskredet i badeværelsesrenoveringen i Wittenberghus. Nedenfor er oplistet hovedtallene for sagen:

	Godkendt	Forventet
Enterpriseudgifter		
Entrepriseaftale	19.208.750	19.208.750
Bygherrer leverancer	0	122.779
CTS-styring (EVK)	0	100.000
Etablering af kælder	0	150.000
Mindre regu. og uforuds.	1.920.875	4.460.412
Enterpriseudgifter i alt	21.129.625	24.041.940

På badeværelsesrenoveringen er der derved en forventet afvigelse på -2.912.315 kr. inkl. moms., som hovedsageligt skyldes særlige tiltag for at udføre renoveringen under Corona-restriktioner.

TAG OG GAVLE

På det ordinære afdelingsmøde den 3. april 2018 blev projektet renovering af badeværelser godkendt udført sammen med renovering af en del af tage/gavle.

Projekterne skulle finansieres ved 30-årige realkreditlån med en huslejestigning på ca. 7 %.

SAB

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 24. november 2021

Grundet utætte tage blev denne renovering udført i 2018/19 som nødværge.

Udgiften til renovering af tage/gavle udgør: 4.307.732 kr.

På bestyrelsesmødet den 16. november 2019 blev godkendt, at tag/gavle skulle finansieres ved frie henlæggelser.

Det har imidlertid vist sig, at afdelingen ikke har likviditet til både at finansiere tag/gavle og medfinansiere badeværelsesrenoveringen, hvorfor det indstilles at begge renoveringsprojekter finansieres som oprindeligt vedtaget ved realkreditlån.

Det medfører en huslejestigning på 8,92 % svarende til gennemsnitlige husleje pr. m² pr. år på 852 kr. og er en merhuslejestigning på 1,92% i forhold til tidligere godkendt.

For yderligere uddybning, se venligst bilag 9 *Budgetopfølgning Wittenberghus*.

Det videre forløb

Der er indkaldt til ekstraordinært afdelingsmøde den 25. november 2021, hvor beboerne vil blive præsenteret for den forventede budgetoverskridelse og der af højere huslejestigning.

Københavns Kommune skal ligeledes godkende budgetoverskridelsen og den ændrede finansiering.

Bilag 8: Notat fra rådgiver om afvigelser

Bilag 9: Budgetopfølgning Wittenberghus

Beslutning

Annette Birkov orienterede om baggrunden for indstillingen. Organisationsbestyrelsen godkendte budgetoverskridelsen i badeværelsesrenoveringen, samt at projektet tag/gavle finansieres sammen med badeværelserne ved realkreditlån, som oprindeligt godkendt af afdelingsmødet. Dermed finansieres sagen uden brug af frie henlæggelsesmidler, idet der ikke er likviditet i afdelingen hertil. Godkendelsen sker under forudsætning af afdelingsmødets endelige godkendelse den 25. november 2021.

13. 30-20 Dybbølhus – salg af vejareal

SAB's boligafdeling Dybbølhus har et tilhørende vejareal (privat fællesvej), der er beliggende adskilt fra bebyggelsen. Vejarealet er placeret ud for SAB's boligafdeling Sjællandshuse og Ejerforeningen Vestervænget som i dag varetager drift og vedligehold af arealet.

Ejerforeningen Vestervænget har henvendt sig til driften med ønske om at købe arealet.

SAB

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 24. november 2021

Indstilling

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen beslutter, at der foretages opdeling af vejarealet ejet af SAB's boligafdeling Dybbølhus med henblik på overdragelse af det ene delareal til SAB's boligafdeling Sjællandshuse
- at organisationsbestyrelsen godkender, at der indledes en dialog med Ejerforeningen Vestervænget med henblik på at sælge det andet delareal ejet af SAB's boligafdeling Dybbølhus
- at organisationsbestyrelsen beslutter, at der afsættes 120.000 kr. til opdeling og salg af areal til Ejerforeningen Vestervænget. Beløbet afsættes af SAB's arbejdskapital.

Sagsfremstilling

Der er tale om opdeling af et vejareal tilhørende SAB's boligafdeling Dybbølhus og overførsel af delareal til SAB's afdeling Sjællandshuse samt salg af delareal til Ejerforeningen Vestervænget København.

Den lokale drift er blevet opmærksomme på, at der er et vejareal tilhørende SAB's boligafdeling Dybbølhus, der er adskilt fra bebyggelsen, og som driftes og vedligeholdes af SAB afdeling, Sjællandshuse og af Ejerforeningen Vestervænget. Det drejer sig om vejarealet - matrikel: 17c, Valby, København. Se vedlagte kortbilag – bilag 10. Driften af arealet har i mange år været udført af de tilstødende foreninger.

Driften i afdeling Sjællandshuse og Dybbølhus har ingen bemærkninger til salg af arealerne.

Vejarealet ligger væk fra bebyggelsen i afdeling Dybbølhus og opfattes i dag som en del af afdeling Sjællandshuse og Ejerforeningen Vestervænget. Beboerne i Dybbølhus vil derfor ikke opleve, at arealerne forsvinder. En overdragelse og et salg af arealerne vil understøtte driften og vedligeholdelsen af arealerne.

I forbindelse med salget vil der blive indhentet en valuarvurdering af arealet. Der er tale om et samlet areal på 6.085 m² (ikke målfast), der i dag er udlagt til vejareal.

Det forventes, at arealerne ikke vil indbringe et større overskud, men at udgifterne til behandling af sagen dækkes. Et salg vil sikre, at afdeling Sjællandshuse får adgang til vejarealet placeret ud for afdelingens bebyggelse, samtidig vil det fremover være ejerforeningen og afdeling Sjællandshuse, der drifter arealerne. Hvilket allerede er situationen i dag.

SAB

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 24. november 2021

Økonomi

Der afsættes 50.000 kr. inkl. moms til timer til intern håndtering af opdeling og salg af matriklen, svarende til ca. 35 timer. Herudover afsættes 35.000 kr. inkl. moms til valuarvurdering af matriklerne og 35.000 inkl. moms til landinspektør til udmatrikulering af vejarealet.

Samlet økonomi udgør 120.000 kr. inkl. moms. Hvis opdeling og salg ikke realiseres, dækkes beløbet af SAB's arbejdskapital. Realiseres salget med et overskud går overskuddet til SAB, der kan beslutte at overføre beløbet til afdeling Dybbølhus.

Videre proces

Efter godkendt indstilling vil administrationen igangsætte proces med opdeling og udmatrikulering af vejarealet. Herefter vil administrationen gå i dialog med Ejerforeningen Vestervænget med henblik på salg af det ene delareal.

Organisationsbestyrelsen vil blive orienteret, når salgsmaterialet ligger klart.

Afdelingsbestyrelserne og driften vil blive orienteret og inddraget efter behov i processen. Beboerne i Dybbølhus vil ikke blive orienteret særskilt, da arealerne ikke ligger i forbindelse med bebyggelsen Dybbølhus.

Bilag 10: Kort over vejareal Dybbølhus

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der foretages opdeling af vejarealet ejet af SAB's boligafdeling Dybbølhus med henblik på overdragelse af det ene delareal til SAB's boligafdeling Sjællandshuse.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der indledes en dialog med Ejerforeningen Vestervænget med henblik på at sælge det andet delareal ejet af SAB's boligafdeling Dybbølhus.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at der afsættes 120.000 kr. til opdeling og salg af areal til Ejerforeningen Vestervænget. Beløbet afsættes af SAB's arbejdskapital.

14. 30-89 Ved Amagerbanen I - Navngivning af nye familieboliger

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til proces for navngivning af SAB's kommende familieboliger Ved Amagerbanen I, Ved Amagerbanen, 2300 København S.

SAB

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 24. november 2021

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender gennemførelsen af en navnekonkurrence for de kommende familieboliger Ved Amagerbanen I.

Sagsfremstilling

SAB's organisationsbestyrelse har den 21. januar 2021 godkendt skema A for projektet og oprettelse af en ny afdeling i selskabet. Projektet består af 69 familieboliger i varierende størrelse. Byggeriet opføres efter en delegeret bygherremodel med AG Construction som delegeret bygherre.

Skema A blev godkendt på Borgerrepræsentationsmødet den 19. august 2021.

Administrationen foreslår, at der udskrives en åben navnekonkurrence på SAB's/KAB's hjemmesider og Facebooksider samt på KAB's intranet med henblik på at finde et navn til den nye afdeling på Ved Amagerbanen I. Det vil dermed været en konkurrence, hvor både SAB's beboerdemokrater, beboere og ansatte kan deltage.

Lidt om området og dets historie

Området ligger i Sundbyøster og udgør en del af Amager Øst industrikvarter. Det samlede område har fået sit navn efter den nedlagte Amagerbane, som afgrænser området mod vest. Her bor man tæt på Øresund, med blot 500 meter til Amager Strandpark og nærhed til større grønne arealer ved Kløvermarken og de nærliggende koloni- og nyttehaver.

Amagerbanen åbnede i 1907 som en 12 kilometer lang, privat jernbane, der gik fra Dragør til Amagerbro. Banen havde flere formål. Dels kørte den med passagerer fra byerne på Amager, dels transportererede den gods til og fra industrivirksomhederne på det østlige Amager.

Amagers bønder kunne få transporteret deres grøntsager ind til byen og få leveret latrin fra de københavnske lokumsspande, så det kunne gøre nytte som gødning på markerne. De sidste aktiviteter på banen lukkede i 1991, men i dag kan man flere steder endnu se spor af Amagerbanens forløb.

Siden Amagerbanens nedlæggelse har området fungeret som blandet erhvervsområde for små og større erhverv. Lokalplanområdet har indtil for nyligt udgjort 12 grunde med en blanding af aktive og tomme, nedslidte erhvervsbygninger. De aktive virksomheder tæller alt fra små smedje- og bilværksteder, privat skole, til større kontorbyggeri med fx rejsebureau og arkitekttegnestue, tv-produktion og busgarageanlæg.

Det kommende byggeri

Det kommende byggeri er placeret i et gårdrum som er rigt på både nabofællesskaber og mangfoldig arkitektur. De fælles nærområder udgør både grønne gårdrum og grønne landsskabskiler mellem karréerne. Den almene bebyggelse skal opføres som den næstsidste bebyggelse i karréen på byggefeltet, der afgrænses af de grønne områder - Nordkilen og Midterkilen.

SAB

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 24. november 2021

Projektet består af to bygningsvolumener i forskellige etagehøjder (3-5 etager). Bygningerne indeholder 69 almene familieboliger og fra ca. 43 m² til ca. 110 m².

De private lejeboliger, som allerede er opført, hedder Strandhaverne.

Økonomiske konsekvenser

Denne indstilling har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser, udover en gevinst til personen der har indmeldt det navn, der efterfølgende vælges til afdelingen.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil konkurrencen herefter blive igangsat og navneforslagene efterfølgende forelagt organisationsbestyrelsen til udvælgelse.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der gennemføres en navnekonkurrence for de kommende familieboliger Ved Amagerbanen I.

15. Særligt udpegede OB-medlemmer – kriterier for udpegning

Særligt udpegede medlemmer af organisationsbestyrelsen

Indledning

SAB's vedtægter angiver, at organisationsbestyrelsen består af 11 medlemmer hvoraf 2 udpeges af organisationsbestyrelsen. På mødet den 25. september 2021 drøftede organisationsbestyrelsen behovet for at præcisere formuleringen omkring de særligt udpegede i vedtægternes paragraf 4. stk. 2 samt behovet for at opstille gennemskuelige kriterier som baggrund for den særlige udpegning.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og beslutter oplæg til baggrundskriterier for særligt udpegede medlemmer af organisationsbestyrelsen.

Sagsfremstilling

Administrationen har på baggrund af drøftelserne på sidste møde udarbejdet nedenstående oplæg til kriterier for særligt udpegede medlemmer af organisationsbestyrelsen.

Kriterier

De særligt udpegede medlemmer af organisationsbestyrelsen har til formål at understøtte organisationsbestyrelsen på følgende måde:

SAB

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 24. november 2021

- **Fagligt:** De særligt udpegede medlemmer skal besidde faglige kompetencer, der gør dem i stand til at understøtte de fokusområder og målsætninger, som organisationsbestyrelsen har fokus på i en given periode.
- **Organisatorisk:** De særligt udpegede medlemmer skal have erfaring med organisatorisk arbejde på en måde således, at de kan understøtte bestyrelsen i forhold til den organisatoriske udvikling, herunder i særlig grad arbejdet med beboerdemokratiske processer og inddragelse af afdelingsbestyrelser, beboere mv.
- **Netværksmæssigt:** De særligt udpegede medlemmer skal have stærke netværk, som boligorganisationen skal kunne drage nytte af, herunder fx politiske, faglige og sociale netværk, der kan medvirke til, at organisationsbestyrelsen kan opnå dens aktuelle målsætninger og blive inspireret til udviklingen af boligorganisationen.

Derudover kan det i forbindelse med udpegning af nye medlemmer være relevant at se på, hvorvidt den udpegede kandidat er med til at sikre, at organisationsbestyrelsen, set over en bred kam, afspejler beboersammensætningen i SAB set i forhold til eksempelvis alder, køn og etnicitet.

Vedtægter

Proces omkring udpegning: Det anbefales, at det fortsat er organisationsbestyrelsen, der på baggrund af en årlig drøftelse af mulige kandidater, udpeger de særligt udpegede medlemmer, idet det er vigtigt, at organisationsbestyrelsen derved får mulighed for at sikre, at det udpegede medlem har de rette faglige, netværksmæssige og personlige kompetencer, der kan understøtte bestyrelsens aktuelle fokusområder og målsætninger.

Forholdene vedrørende de særligt udpegede medlemmer er angivet i vedtægternes paragraf 4 stk. 2 hvoraf det fremgår:

2 medlemmer vælges efter indstilling fra organisationsbestyrelsen blandt personer, der har en særlig viden om de sagsområder, der til enhver tid er indeholdt i SAB's målsætnings- og handlingsprogram. Der vælges kun 1 suppleant for disse medlemmer.

Formuleringen af vedtægterne stammer fra normalvedtægterne. Heraf fremgår det ligeledes i stk. 4.2.2. Andre medlemmer af bestyrelsen: *Boligorganisationens øverste myndighed kan via bestemmelser i boligorganisationens vedtægter beslutte, at andre end beboerne har ret til at udpege repræsentanter til boligorganisationens bestyrelse, jf. lovens § 33, stk. 1. Det skal understreges, at beboerne fortsat har krav på at udgøre flertallet af bestyrelsen, også selvom der tillægges andre ret til at være repræsenteret i bestyrelsen.*

Der åbnes således op for at andre, fx kommunalbestyrelsen i en given kommune, kan udpege medlemmer udenom repræsentantskabet. Dog fremgår det ikke, at vedtægterne kan præciseres på en sådan måde, at organisationsbestyrelsen selv kan udpege medlemmer uden efterfølgende godkendelse af repræsentantskabet.

SAB

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 24. november 2021

På baggrund af ovenstående anbefales, at vedtægterne fastholdes med de nuværende formuleringer, men at det tydeligere italesættes overfor repræsentantskabet, at repræsentantskabet har mulighed for at afvise den/de kandidater, der indstilles fra organisationsbestyrelsens side, men at repræsentantskabet ikke selv kan udpege kandidater efter de særlige kriterier.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede punktet og godkendte de opstillede kriterier. Desuden blev det besluttet, at det i forbindelse med indkaldelsen til repræsentantskabsmødet skal fremgå hvilken proces, der er for valg af det særligt udpegede medlem.

16. SAB's repræsentantskabsmøde 2022

SAB's repræsentantskabsmøde er planlagt til afholdelse torsdag den 27. januar 2022 kl. 17.00. Administrationen er med udgangspunkt i evalueringen af seneste repræsentantskabsmøde i juni i gang med at forberede mødet således, at aftaler kan komme på plads og den foreløbige dagsorden kan blive udsendt inden jul.

Indstilling

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen drøfter afholdelse af det kommende repræsentantskabsmøde
- at organisationsbestyrelsen godkender den foreløbige dagsorden for mødet
- at organisationsbestyrelsen beslutter valg af dirigent
- at de medlemmer, der er på valg til organisationsbestyrelsen, tilkendegiver, hvorvidt de ønsker at genopstille.

Sagsfremstilling

SAB's repræsentantskabsmøde afvikles som udgangspunkt efter en fast dagsorden, der er fastsat i SAB's vedtægter. Det foreslås, at den foreløbige dagsorden udarbejdes med følgende punkter og udsendes umiddelbart før jul:

Foreløbig dagsorden

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

SAB

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 24. november 2021

9. Valg af revisor

10. Eventuelt

Valg af dirigent

På SAB's repræsentantskabsmøde i juni var Bruno Månsson dirigent. I tilknytning til evaluering af seneste repræsentantskabsmøde i juni blev det på SAB's organisationsbestyrelsesmøde i september besluttet fortsat at gøre brug af en ekstern dirigent, og her evt. Birthe Flæng Møller, der i 2020 var dirigent på SAB's repræsentantskabsmøde. Administrationen har derfor forespurgt Birthe Flæng Møller om muligheden for igen at være dirigent, men hun kan desværre ikke. Administrationen har derfor kontaktet BL, der anbefaler Uffe Kjær fra BL's dirigentteam. Administrationen er blevet oplyst, at Uffe har en meget omfattende erfaring som dirigent, er jurist og til daglig direktør i Bolig Korsør.

Sted for afholdelse af repræsentantskabsmødet

Repræsentantskabsmødet planlægges afholdt i det nye KAB-huset i spisesalen, der har plads til 100 deltagere. I de seneste 3 år har der deltaget mellem 59-79 repræsentantskabsmedlemmer.

Elektronisk fremsendelse af materiale

Repræsentantskabsmedlemmerne har de sidste to år haft mulighed for at modtage materialet til repræsentantskabsmødet digitalt. 35 repræsentantskabsmedlemmer valgte at takke ja til dette i 2021, hvor det i 2020 var 32 medlemmer.

Brug af elektronisk afstemning

De sidste par år har der været anvendt elektronisk afstemning ved personvalgene på repræsentantskabsmødet. I evalueringen af seneste repræsentantskabsmøde blev det besluttet at afstemninger fortsat skal ske elektronisk. Dette vil derved blive anvendt igen på det kommende repræsentantskabsmøde.

Valg

Følgende medlemmer af organisationsbestyrelsen er på valg:

John B. Sørensen (formand)

Pernille Høholt

Gertie Elleby

Bjarne Krohn

Ellen Højgaard Jensen (særligt udpeget)

Det videre forløb

Administrationen arbejder videre med forberedelse af repræsentantskabsmødet, herunder aftale med dirigent samt udarbejdelse af diverse mødematerialer til udsendelse.

SAB

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 24. november 2021

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede afholdelse af det kommende repræsentantskabsmøde.

Organisationsbestyrelsen godkendte den foreløbige dagsorden for mødet.

Organisationsbestyrelsen besluttede at stille forslag om Uffe Kjær som dirigent på mødet, samt at mødet afholdes i KAB. Organisationsbestyrelsen besluttede at materialet i lighed med tidligere år udsendes elektronisk til de, der ønsker det, samt at der på mødet er elektronisk afstemning.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at kandidaterne til organisationsbestyrelsen skal præsenteres både skriftligt og mundtligt, og at der i forbindelse med indkaldelsen skal opfordres til, at medlemmer af repræsentantskabet, der ønsker at stille op til valg til organisationsbestyrelsen, kan sende en beskrivelse ind. Det vil stadig være muligt at stille op på mødet uden forudgående indmelding.

Følgende medlemmer af organisationsbestyrelsen meddelte, at de ønsker genvalg:

John B. Sørensen

Pernille Høholt-Larsen

Gertie Elleby

Bjarne Krohn

Organisationsbestyrelsen besluttede at indstille Ellen Højgaard Jensen til posten som særligt udpeget medlem af organisationsbestyrelsen.

Frem mod repræsentantskabsmødet afklares det i lyset af udviklingen af COVID-situationen i samarbejde mellem formandskab og administration, om der skal være spisning til mødet.

17. Opfølgning på organisationsbestyrelsens temadag - beslutning om social screening af SAB's afdelinger

Organisationsbestyrelsen afholdte sin årlige temadag torsdag den 4. november 2021. Fokus for temadagen var selskabets sociale fokus.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter indholdet af temadagen samt godkender iværksættelse af en social screening af alle boligorganisationens afdelinger, samt at der afsættes 100.000 kr. fra arbejdskapitalen til formålet.

Sagsfremstilling

SAB's årlige temadag for organisationsbestyrelsen havde i år særlig fokus på sociale indsatser og udfordringer i boligafdelingerne. Årsagen hertil var blandt andet, at der på

SAB

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 24. november 2021

repræsentantskabets møde i juni 2021 var et stort ønske om et større socialt fokus, samtidigt med at det sociale område er et af de 7 udvalgte mål i målsætningsprogrammet.

I forbindelse med drøftelserne på dagen blev der stillet forslag om, at organisationsbestyrelsen skal tage initiativ til, at der udarbejdes en social screening af alle SAB's boligafdelinger, med henblik på at der kan opnås et solidt vidensgrundlag på baggrund af hvilket, organisationsbestyrelsen kan træffe beslutning om eventuelt fremtidige indsatser.

KAB's boligsociale enhed kan levere en screening af alle SAB's afdelinger. Screeningen vil indeholde følgende elementer:

- **Dataindsamling:** Beboerdata fra Landsbyggefonden plejer at blive opdateret til december omkring offentliggørelse af ghettolisten, så de tal, der vil blive inddraget, er nye tal. Herudover vil screeningen indeholde data på afdelingsniveau fra KAB såsom tal for social anvisning, udlejningsstatistik, husordenssager, restance/fogedsager. Endelig vil screeningen indeholde de tilgængelige data fra Københavns Kommune. KAB er aktuelt i dialog med Københavns Kommune omkring, hvilke data der er tilgængelige.
- **Analyse af data**
- **Overordnede anbefalinger** til fremadrettede initiativer på afdelings- og selskabsniveau
- **Udarbejdelse af rapport og grafisk opsætning**

Organisationsbestyrelsen drøftede på temadagen tillige hvilken social profil og deraf afledte indsatser, der skal kendetegne organisationen fremadrettet. Vedlagt som bilag 11 en opsamling på dagen, som der skal arbejdes videre på baggrund af.

Videre proces

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, forventes det, at resultatet af den sociale screening kan være klar i foråret 2022, hvor selskabet på baggrund af screeningen samt de øvrige drøftelser fra temadagen kan fastlægge den fremadrettede linje inden for området.

Bilag 11: Opsamling på temadagen

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede indholdet af temadagen samt godkendte iværksættelse af en social screening af alle boligorganisationens afdelinger, samt at der afsættes 100.000 kr. fra arbejdskapitalen til formålet. Det blev understreget, at rapporten i første omgang er et internt arbejdsdokument for organisationsbestyrelsen.

SAB

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 24. november 2021

18. Tilfredshedsundersøgelse – beslutning om tilkøb af afdelingsrapporter

SAB har modtaget de afsluttende rapporter, og undersøgelsen er afsluttet. Organisationsbestyrelsen er sidst orienteret om undersøgelsen på møde den 21. september 2021.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender tilkøbet af afdelingsrapporter med en bevilling fra arbejdskapitalen på 20.000 kr. og drøfter den videre brug af vurderinger og ønsker i undersøgelsen.

Sagsfremstilling

Tilfredshedsundersøgelsen bestod af tre faser: Indledende interview, spørgeundersøgelser og workshop, som nu alle er gennemført.

11 personer deltog i workshoppen for beboere den 7. september 2021 og knap 40 bestyrelsesmedlemmer deltog i workshop for afdelingsbestyrelser lørdag den 18. september 2021. På begge workshops var en præsentation af tendenser i undersøgelsen afsæt for diskussioner af, hvordan SAB kan blive et bedre selskab at bo i og være engageret i. Efterfølgende har Pia Wallbohm Pålsson udarbejdet to rapporter til SAB, der runder undersøgelsen af og samler op på vurderingerne og ønsker fra beboervalgte og beboere. Bestyrelserne i boligafdelingerne har efter anmodning fra arbejdsgruppen for tilfredshedsundersøgelsen fået tilsendt deres afdelingsrapporter, der viser tilfredsheden blandt netop deres beboere og deres ønsker. Rapporterne er forinden screenet for navne for at sikre anonymitet for respondenterne og af hensyn til medarbejdere.

Økonomiske konsekvenser

Organisationsbestyrelsen har bevilget i alt 350.000 kr. over arbejdskapitalen til tilfredshedsundersøgelsen. På anmodning fra arbejdsgruppen er derudover tilkøbt rapporter på afdelingsniveau af spørgeundersøgelsen blandt beboere til i alt 20.000 kr. Samlet er forbrugt 370.000 kr.

Det videre forløb

Vurderinger og ønsker fra beboere og beboervalgte er netop nu i spil i relation til forskellige grupper i KAB – både i huset på Enghavevej og lokalt. Torsdag den 18. november 2021 afholdes en personaledag for SAB-ansatte, hvor lokale medarbejdere bliver præsenteret for tendenserne i undersøgelsen og tager hul på diskussioner i driftsfællesskaberne og på afdelingsniveau.

Vurderinger og ønsker fra beboerne indgår i aktuelle drøftelser i organisationsbestyrelsen, bl.a. om driftsfællesskaber og socialt fokus, ligesom afdelingsrapporter er afsæt for diskussioner og udvikling i afdelingsbestyrelserne og i boligafdelingerne.

SAB

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 24. november 2021

Kommunikation

Organisationsbestyrelsen kommunikerer via nyhedsbrevet Nyt i SAB til afdelingsbestyrelserne om resultatet af undersøgelsen, og hvordan den kan bruges. Afdelingsbestyrelserne opfordres til at formidle til beboerne i afdelingerne, hvad undersøgelsen hos netop dem viser, og hvordan bestyrelsen forholder sig til vurderinger og ønsker.

Bilag 12: SAB tilfredshedsundersøgelse - afsluttende rapport om beboervalgte

Bilag 13: SAB tilfredshedsundersøgelse - afsluttende rapport om beboere

Beslutning

Organisationsbestyrelsen bevilligede 20.000 kr. fra arbejdskapitalen til tilkøb af afdelingsrapporter.

Sager til drøftelse

19. Evaluering af studietur

Organisationsbestyrelsens studietur fandt sted fra den 29. september til den 1. oktober 2021.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter studieturen.

Sagsfremstilling

I forbindelse med studieturen udfyldte deltagerne nogle refleksionsspørgsmål. Med baggrund i en præsentation af svarene herpå opfordres organisationsbestyrelsen til at drøfte studieturen med henblik på erfaringsopsamling, der kan indgå i forbindelse med planlægning og afvikling af fremtidige lignende arrangementer.

Beslutning

Punktet blev udskudt til det kommende organisationsbestyrelsesmøde i januar 2022.

20. 30-22 Elleparken - Drøftelse af sikker skolevejsanalyse

Københavns Kommune har henvendt sig til SAB vedrørende "Sikker skolevej" projekt. Projektet vedrører gang- og cykelforbindelser i området omkring Elleparken.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter de enkelte linjeføringer samt som følge heraf meddeler, hvorvidt en eller flere af de nævnte linjeføringer forekommer problematiske set i forhold til den fremtidige udvikling af SAB Elleparken.

SAB

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 24. november 2021

Sagsfremstilling

Formålet med projektet er at binde Folehaven sammen med de nye udviklingsområder på Grønttorvet, herunder at anlægge sikre skoleveje i området, idet fremtidens skoledistrikter går på tværs af området. Bilag 14 beskriver det samlede projekt, herunder de foreslåede linjeføringer.

Projektet er i en indledende/afklarende fase, hvor der ikke politisk er taget stilling til det videre forløb samt finansiering. En broforbindelse henover Folehaven vil være et kompliceret projekt, og derfor har Teknik- og Miljøudvalget i første omgang bestilt en foranalyse, der skal afdække, hvilke muligheder og konsekvenser en fremtidig bro vil have, så politikkerne i Københavns Kommune kan træffe en beslutning på et oplyst grundlag. Som det fremgår af vedlagte bilag, er der blevet arbejdet med 4 forskellige linjeføringer. KAB har dog meddelt Københavns Kommune, at forslag 2 ikke er realiserbart, idet linjeføringen går tværs gennem Elleparken, hvor der i forbindelse med helhedsplanen forventes at blive etableret støjskærme mellem blokkene. Københavns Kommune har taget dette til efterretning og arbejder derfor ikke længere med forslag 2 samt venstre del af forslag 3. (bilag 14, side 16).

I forbindelse med den politiske behandling ville det være brugbart for Teknik- og Miljøforvaltningen at få en skriftlig tilbagemelding fra henholdsvis 3B og SAB, som forvaltningen kan forelægge Teknik- og Miljøudvalget, når de behandler projektet. Gerne med en tilkendegivelse af 3B og SAB's holdning til projektet og en evt. videre dialog.

Videre proces

Projektet forventes at blive forelagt Teknik- og Miljøudvalget i 2. kvartal 2022. Herefter forventes projektet at indgå i kommunens årlige budgetforhandlingerne i 3. kvartal 2022, hvor den eventuelle videre finansiering af projektet vil blive afklaret.

Bilag 14: Præsentation af Sikker Skolevej projekt ved Elleparken

Beslutning

Organisationsbestyrelsen havde ikke umiddelbart nogle bemærkninger til de mulige linjeføringer, men bemærker, at den kommende løsning bør ses i lyset af den kommende erhvervsanalyse for afdelingen.

21. Driftsfællesskabet Amager Øst – redegørelse for ekstraudgifter**Indledning**

SAB's organisationsbestyrelse besluttede på organisationsbestyrelsesmøde den 21. september 2021, at administrationen skulle udarbejde en redegørelse for de ekstraudgifter, der har været i driftsfællesskabet Amager Øst som følge af opsigelser og fravær blandt de ansatte i driftsfællesskabet.

SAB

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 24. november 2021

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Driftsfællesskabet Amager Øst blev etableret i 2018 bestående af Abildgården, Wittenberghus, Livornoparken, Kastrupvej Ungdomsboliger og Strandlodshus. Driftsfællesskabet har i længere perioder været præget af sygdom samt medarbejderudskiftning, hvilket har haft indvirkning på driften af afdelingerne og de hertil tilknyttede udgifter til drift. I perioden har der bl.a. været ekstraudgifter som følge af opsigelse af medarbejdere samt behov for tilkøb af ekstern service til afdelingerne.

Administrationen vil på mødet præsentere en oversigt over driftsfællesskabets ekstraudgifter som følge af ovenstående.

Det videre forløb

Driftsfællesskabet er nu igen fuld bemandet, og administrationen vil fortsat følge situationen og udviklingen, både i forhold til service og økonomi, i driftsfællesskabet tæt.

Beslutning

Annette Birkov orienterede om de ekstraudgifter, der har været i budgetåret 20/21 samt indeværende budgetår i forbindelse med udskiftning i medarbejderstaben, langtidssygdom og behov for tilkøb af ydelser fra driftssupport. Samlet set er merudgiften ca. 700.000 kr. i forhold til det budgetlagte udgiftsniveau.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22. Orientering fra administrationen

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Annette Birkov orienterede om BL rapport vedr. FN's verdensmål. Rapporten for SAB forventes klar inden for de kommende måneder.

Annette Birkov orienterede om udskiftning i følgende følgegrupper:

Elleparken: Karl Thomsen fortsætter i følgegruppen sammen med Allan Hemmingsen, der er nyvalgt til afdelingsbestyrelsen, samt Bjarne Risbjerg, der er beboer i afdelingen.

SAB

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 24. november 2021

Skyttevænget: Bryan Hansen har trukket sig fra følgegruppen grundet stort arbejdspress. Nyvalgt medlem til afdelingsbestyrelsen Susanne Gerlach indtræder i følgegruppen.

Pernille Høholt-Larsen orienterede om, at Susanne Rørby er udtrådt af følgegruppen for helhedsplanen i Tingbjerg, samt at Linda Henriksen er indtrådt i stedet.

Ellen Højgaard Jensen orienterede om, at Torben Basse er indtrådt i følgegruppen for Bellahøj I-II i stedet for Klaus Iversen.

Administrationen indskrifter de reviderede følgegrupper i oversigten over følgegrupper mv, som formelt godkendtes på mødet i februar 2022.

Lasse Welanders Hahr, Gertie Elleby samt Pernille Høholt-Larsen orienterede om status for kunstprojekt i Utterslevhuse.

Louise Lind orienterede om at projektet "social vicevært på tværs i afdelinger Husum og Vanløse" er vedtaget – dog med reduceret økonomi i Lønstruphuse grundet en misforståelse. Administrationen har opfordret afdelingsbestyrelsen til at indkalde til et ekstraordinært afdelingsmøde med henblik på at opnå en korrekt vedtagelse i afdelingen. Louise Lind orienterede desuden om, at afdelingsbestyrelsen i Grøndalslund har udvist interesse for at gå med i projektet. Dette forventes dog først afklaret i forbindelse med det ordinære afdelingsmøde til foråret.

Lene Vennits spurgte hvorvidt organisationsbestyrelsen fortsat har brug for en løbende oversigt over tomgangen i Tingbjerg. John B Sørensen oplyste, at det er vigtigt for organisationsbestyrelsen at kunne følge sagen. Jens Elmélund konkluderede, at direktionen drøfter sagen, og vender tilbage til organisationsbestyrelsen, hvis det viser sig, at det er formålstjenstligt at ændre hyppigheden for afrapportering til organisationsbestyrelsen i sagen.

23. 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 der har været afholdt formandsskabsmøder med 3B og AKB Kbh. vedr. fordelingen af byggesager, samt at der er udarbejdet en række overordnede principper for fordeling af byggemulighederne på tværs af de tre selskaber.

SAB

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 24. november 2021

24. Eventuelt

Jens Elmelund orienterede om forventningerne til det kommende boligforlig.

Bjarne Krohn opfordrede til at flere medlemmer af organisationsbestyrelsen tilslutter sig dirigentkorpset.

25. Bestyrelsens Tid (uden for referat)

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

Sager til orientering som alene behandles på mail

26. Orientering om status på projekt vedrørende ladestander til el-biler

Organisationsbestyrelsen besluttede den 14. januar 2021 at yde tilskud på 10.000 kroner til opsætning af ladestander i afdelingerne.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Sagsfremstilling

Administrationen har i løbet af 2021 været i dialog med en række afdelinger vedr. opsætning af ladestander til el-biler i afdelingen. Opsætning af el-ladestander skal beslattes på afdelingsmøderne, idet der er tale om inddragelse af fællesarealer og om disponering af disse. Aktuelt har afdelingsmøderne i følgende afdelinger vedtaget at etablere ladestander til el-biler: Rolandsgården, Lykkebo, Teglværkshavnen.

Bolig- og planstyrelsen har den 3. november 2021 lanceret en pulje på i alt 33,6 mio. kr., hvorfra der kan søges tilskud til opstilling af ladestander i almene boligafdelinger. Ansøgningsfristen er den 30. november 2021. Der kan søges tilskud til følgende:

- Anskaffelse af ladestander (fundament, søjle og ladeboks) på maksimalt 22 kW pr. stander. Der kan ydes tilskud til 1 ladestander pr. ansøgning og derudover 1 ladestander for hver 20. bolig omfattet af ansøgningen. Det betyder: Under 20 boliger - 1 ladestander, 20-39 boliger - 2 ladestander, 40-49 boliger - 3 ladestander osv.
- Gravearbejde og kabelføring, som er nødvendig til etableringen af ladestanderne.

SAB

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 24. november 2021

- Forstærkning af elforsyning, som er nødvendig for at opnå en brugbar opladningsløsning for ladestanderne, herunder tilslutningsafgift.

Administrationen planlægger at søge for de afdelinger, hvor afdelingsbestyrelserne har vist interesse for projektet. Herefter er der ifølge puljens retningslinjer en frist på 6. måneder i forhold til at opnå de krævede godkendelser, hvilket dermed kan ske på de ordinære afdelingsmøder i foråret. Hvis der opnås tilskud fra den centrale pulje, bortfalder tilskuddet fra SAB's organisationsbestyrelse.

Bilag 15: Vejledning vedrørende ansøgning om tilskud til etablering af ladestandere

Beslutning

Orienteringen blev taget til efterretning.

27. Status på pilotprojekt vedr. digital kommunikation

SAB godkendte den 16. september 2019 igangsætning af pilotprojekt vedr. digital kommunikation, herunder udsendelse af mødemateriale og indkaldelser til afdelingsmøder. Efterfølgende har SAB på organisationsbestyrelsesmøde den 24. februar 2021 godkendt procesplan samt succeskriterier for pilotprojektet.

I tilknytning til igangsætningen blev der besluttet en løbende opfølgning og status/midtvejsevaluering af indsatsen.

Indstilling

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

SAB har som mål at kommunikere mere tidssvarende med omtanke for miljøet. For at understøtte dette er igangsat pilotprojektet omhandlende digital kommunikation. I marts 2021 blev der udsendt første informationsbrev til beboerne i de udvalgte pilotafdelinger om forsøget.

De afdelinger, der i 2019 blev besluttet at udgøre målgruppen for projektet, udgør hhv.: Fresiahus, Astersrækkerne, Grøndals Ældreboliger, Strandlodshus og Eksercerpladsen.

De udvalgte afdelinger skal ses ud fra et mål om at afprøve konceptet i forskellige typer af afdelinger, hhv. ungdomsboliger, familieboliger og ældreboliger.

SAB

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 24. november 2021

Projektet indebærer, at der i forsøgsperioden indkaldes til afdelingsmøder samt udsendes mødemateriale til afdelingsmøder digitalt, pr. e-mail. Beboere, der er fritaget for digital post fra det offentlige, vil fortsat få fremsendt indkaldelse samt mødemateriale på papir, pr. post. På organisationsbestyrelsesmøde den 24. februar 2021 blev det besluttet, at de udvalgte afdelinger, som supplement, skulle have mulighed for at tilvælge, at al kommunikation med KAB foregår digitalt, tilsvarende de ny indflyttede på Hafnia kollegiet. Ved al kommunikation forstås, at der foruden indkaldelser og materiale til afdelingsmøder fremsendes eventuelle varslingsskrivelser mv. fra ejendomskontoret pr. e-mail eller via KAB's beboerapp, hvis den enkelte beboer er tilmeldt appen.

Undtaget er påkrav og opsigelser, der fortsat jf. gældende lovgivning skal fremsendes på papir. Beboere der er fritaget for digital post fra det offentlige, vil fortsat få fremsendt varslinger, indkaldelser, skrivelser mv. på papir, pr. post.

Ved den konkrete opstart af projektet i marts 2021 blev alle pilotafdelingernes afdelingsbestyrelser kontaktet med henblik på orientering om forsøget samt valg af model for digital kommunikation, hhv. model 1 – digital udsendelse af indkaldelser og materialer til afdelingsmøder, eller model 2: Fuld digital kommunikation.

Afdelingsbestyrelserne i Fresiahus, Astersrækkerne, Strandlodshus og Eksercerpladsen besluttede at afprøve fuld digital kommunikation. I Grøndals Ældreboliger var tilbagemeldingen, at beboerne i afdelingen var fritaget for digital kommunikation. Administrationen besluttede derfor, at afdelingen på denne baggrund ikke skulle indgå i pilotprojektet på nuværende tidspunkt.

I pilotafdelingerne modtog alle beboere 1. informationsbrev (på papir) om forsøget i marts 2021 samt anmodning om oplysning af e-mailadresse til KAB som forudsætning for forsøgets gennemførelse. Efterfølgende i april 2021 blev udsendt et opfølgende brev til de beboere, der fortsat ikke havde fået registreret deres mailadresse eller givet oplysning samt dokumentation for fritagelse for digital kommunikation. Alle ny-indflyttere modtager ligeledes i tilknytning til fremsendt lejekontrakt et informationsbrev om pilotprojektet samt anmodning om fremsendelse af e-mailadresse.

Succeskriterier og status

I pilotforsøget er opstillet nedenstående 6 succeskriterier. Under de enkelte succeskriterier er angivet en foreløbig status.

- 1) KAB har mailadresser registreret i UNIK på mindst 90% af alle beboerne i den enkelte afdeling

Blandt beboerne i de 4 pilotafdelinger er 1 beboer fritaget fra digital kommunikation og 3 lejemaal mangler at oplyse mailadresse. Dvs. aktuelt 99,3 % registrering i UNIK.

SAB

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 24. november 2021

- 2) Beboerne deltager i afdelingsmøder i samme omfang – eller højere – end de tidligere år.

Grundet situationen med Covid-19 er en del møder blevet udskudt samt vurderes fortsat at have betydning for mødedeltagelsen. Effekten af digital indkaldelse i forhold til mødedeltagelse er derfor for tidlig at vurdere.

- 3) Antallet af fremsatte forslag på afdelingsmøder er det samme – eller højere – end de tidligere år

Det begrænsede omfang af møder siden opstart af pilotprojektet gør, at det fortsat er for tidligt at vurdere.

- 4) Beboerne oplever at kommunikationen med KAB/administrationen er tidssvarende og tilfredsstillende.

Der er endnu ikke foretaget nogen evaluering blandt beboerne. Dette vil ske ved afslutning af forsøget ultimo 2022. Ejendomskontorerne er blevet forespurgt om eventuelle kommentarer mv. fra beboerne. Ejendomskontorerne tilbagemelding er, at de intet har hørt fra beboerne (hverken ris eller ros) om den ændrede form for indkaldelse samt digital udsendelse af informationer fra ejendomskontoret. Dette kan ses som en indikator på, at kommunikationen fungerer tilfredsstillende.

- 5) Beboerne oplever at kommunikationen med ejendomskontoret er tidssvarende og tilfredsstillende

Der er endnu ikke foretaget nogen evaluering blandt beboerne. Tilsvarende succeskriterie nr. 4 er ejendomskontorerne blevet spurgt om eventuelle kommentarer mv. fra beboerne. Kontorerne tilbagemelding er, at de ikke har modtaget nogen bemærkninger.

I alle pilotafdelinger har ejendomskontoret i forsøgsperioden udsendt varslinger pr. e-mail og via beboer-appen. Beboer-appen er i nogle afdelinger tilvalgt som supplement til e-mailen som overgangsordning. Dette gøres med det formål fremadrettet at kunne anvende beboer-appen som ejendomskontorets primære kommunikationskanal til beboerne.

- 6) Ejendomskontoret oplever, at beboerne er velinformerede i forbindelse med varslinger mv. på samme niveau som før forsøget

Ejendomskontorerne tilbagemeldinger på forsøget er meget positive. Ejendomskontorerne vurderer den digitale kommunikation som en enkel og smidig kommunikationsform, og at beboerne er informerede på samme niveau som tidligere.

Ved afslutning af pilotforsøget vil der ske en samlet opsamling på de vedtagne succeskriterier.

SAB

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 24. november 2021

Det videre forløb

Administrationen vil løbende følge op på pilotprojektet og vurdere eventuelle behov for tilpasninger mv. Pilotprojektets gennemførelse er planlagt til december 2022, hvor den samlede indsats vil blive evalueret, bl.a. ved kvalitativt spørgeskema til beboerne samt kvalitative interviews med beboere fra hver afdeling.

I januar/februar 2023 er planlagt præsentation af projektets resultater samt oplæg til videre proces.

Beslutning

Orienteringen blev taget til efterretning.

28. Status på aktuelle projekter med socialt sigte

Organisationsbestyrelsen har i løbet af 2021 igangsat flere forskellige sociale projekter i afdelingerne. Herunder følger en status på de aktuelle projekter

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager den foreløbige status på projekterne til efterretning.

Sagsfremstilling

I foråret 2021 modtog SAB og KAB-tilsagn om støtte fra BL's ensomhedspulje til et 2-årigt projekt. Boblberg (i samarbejde med Røde Kors) står i spidsen for projektet, der nu involverer beboere i flere SAB-Valbyafdelinger.

På et organisationsbestyrelsesmøde den 12. april 2021 besluttede organisationsbestyrelsen at afsætte 50.000 kr. i støtte fra arbejdskapitalen til deltagelse i projektet med udgangspunkt i de 7 SAB-afdelinger i Valby. Siden da har administrationen været i kontakt med alle 7 afdelinger, hvor 4 af dem ønskede at være med i projektet: 30-10 Skyttevænget, 30-22 Elleparken, 30-85 Hafniakollegiet, 30-88 Fresiahus. Begrundelser for, at de øvrige SAB-Valbyafdelinger ikke deltager, hænger bl.a. sammen med beboersammensætningen (en del ældre beboere uden digitale platforme.)

I juni 2021 afholdt administrationen et indledende møde med kontaktpersonerne fra de 4 deltagende afdelinger og den ansvarlige i Boblberg. Boblberg delte efterfølgende flyers ud i alle 4 afdelinger med info og vejledning til at benytte den digitale Boblberg-platform. Cirka 35 beboere på tværs af de 4 boligafdelinger har nu oprettet brugerprofiler på Boblberg-app'en, og Boblberg arbejder kontinuerligt på at få flere beboere på – bl.a. ved at deltage i beboerarrangementer. Indtil videre har Boblberg deltaget i bl.a. Fresiahus' sommerfest.

SAB

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 24. november 2021

Boblberg forventer at få endnu flere beboere til at bruge den digitale platform til at finde nye fællesskaber. Blandt andet ved at komme ud til flere forskellige beboerarrangementer i SAB Valby-afdelingerne som fx Halloween.

Den ansvarlige fra Boblberg vil melde gode historier ind til administrationen, der kan deles på SAB's Facebook og hjemmeside. Fx når Boblberg er på besøg ved beboerarrangementer i SAB Valby-afdelingerne.

Gåhold i Amager Øst

Den boligsociale medarbejder i SAB Abildgården har i samarbejde med DGI udbudt i alt tre ugentlige gåhold i SAB Abildgården, SAB Wittenberghus og SAB Livornoparken i perioden april til august 2021. Der har været lagt vægt på socialt samvær, så holdene har enten holdt kaffepause undervejs eller har efterfølgende mødtes i afdelingens fælleslokaler. Der har været op til syv deltagere pr. gang.

I SAB Abildgården bliver gåhold nu etableret som et fast tilbud ved den boligsociale medarbejder, og flere beboere inviteres med. Interesserede beboere fra SAB Wittenberghus tilbydes at gå med. I SAB Livornoparken er der ikke en medarbejder, der kan facilitere et gåhold, så i stedet har beboerne uformelt aftalt med hinanden, at de banker på hinandens døre, når de gerne vil ud at gå en tur.

I SAB Strandlodshus var der ingen interesse for det udbudte gåhold, som derfor ikke blev gennemført. De ubrugte projektmidler bliver returneret til BL i henhold til specifikationer i projektbevillingen.

Motion og socialt samvær i 4 ældreboligafdelinger

Tilbuddet om ugentlig fælles motion og socialt samvær i fire ældreboligafdelinger i perioden august til november 2021 er netop ved at blive rundet af.

Tilbuddet er udbudt i afdelingerne parallelt i et samarbejde mellem Gigtskolen og aktivitetsmedarbejderen i SAB Voldboligerne, aktivitetsmedarbejderen i SAB Valbyholm, seniorkoordinatoren i SAB Husumvænge og den boligsociale medarbejder fra SAB Abildgården i SAB Livornoparken.

Tilbuddet står over for at blive evalueret, og den enkelte afdeling skal beslutte, hvordan det kan følges op.

Bilag 16 Boblberg-præsentation**Beslutning**

Orienteringen blev taget til efterretning.

SAB

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 24. november 2021

29. Status Tingbjerg byudvikling

I forlængelse af rundvisningen i Tingbjerg på SAB's temadag følger her en skriftlig status.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Bydelsforeningen Tingbjerg

Bydelsforeningen Tingbjerg blev stiftet den 29. september 2021. Foreningen, som skal varetage driften af alle fællesområder og fællesfunktioner, via betaling fra de almene og private grundejere, er en nydannelse, som er etableret for at skabe fællesskab på tværs af ejerformer samt effektiv drift. Bestyrelsen arbejder med at fastlægge sine arbejdsområder og arbejdsform. Modtagelsen af nye beboere og fælles markedsføring af Tingbjerg er centrale elementer.

Prøvehusene

De 8 prøvehuse (rækkehuse), som Københavns Kommune har givet tilladelse til at opføre uden lokalplan, er ved at være indflytningsklare. De første beboere rykker ind medio november og medio december. Det ene rækkehus skal bruges som demonstrationsprojekt. Ifølge sælgers oplysninger er to købere nuværende beboere i Tingbjerg.

Købsaftalerne for etape 1

De betingede købsaftaler for frasalg af byggeretter til boliger i etape 1 er underskrevet, og nu afventer vi lokalplanen, som forventes vedtaget af BR den 16. december 2021. Herved kan opførslen af yderligere 200 rækkehuse og 220 lejligheder gå i gang.

Fysiske helhedsplaner

Forslag til fysiske helhedsplaner i afdeling II-V, blev sendt til TMF (Teknik- og Miljøforvaltningen) primo i år. Desværre har der ikke været megen fremdrift i sagerne, pga. forhold i kommunen. Administrationen presser på af hensyn til beboerne, da vi har som målsætning, at renoveringen af de almene boliger bør følge udbygningstakten, i det omfang det er muligt indenfor rammerne af lokalplanerne.

Udskiftning stigstreng og faldstammer

Organisationsbestyrelsen godkendte den 11. juni 2021, at strategien for det oprindelige projekt ang. udskiftning af stigstreng og faldstammer i Tingbjerg afdeling I, blev suppleret med en gennemførsel af et myndighedsprojekt med opførsel af 3 stk. mock-up (demonstrationsprojekter) for alternative modeller for badeværelsesrenovering. Badeværelserne skulle have været afleveret i uge 42. Arbejdet er imidlertid ikke udført i tilfredsstillende kvalitet (afløbsinstallationer med flere samlinger, rørgennemføringer i gulv, flise skæringer ved hjørner mv). Vi følger kvaliteten i det arbejde, der leveres af byggepartnerskabet nøje, dette også af hensyn til de kommende renoveringsprojekter.

SAB

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 24. november 2021

Kunstprojektet Utterslevhuse

Der var 100 % opbakning til gennemførslen af facademaleriet i Delebo ungdomsboliger, på det netop afholdte afdelingsmøde. Maleriet vil blive udført til foråret af kunstneren Knud Qaos sammen med beboerne.

Nabodialog

Der vil og bliver løbende afholdt dialogmøder om ønsker til reetablering og indretning af alle de gård-/haverum, der bliver berørt af nybyggeri. Seneste møde blev afholdt den 4. oktober 2021.

Kommunikation

Byudviklingsteamet informerer om alle kommende og afholdte aktiviteter. Teamet forsøger at informere de berørte beboere om kommende anlægs- og gravearbejder. Arbejdet besværliggøres dog ofte af:

- at forsyningsselskaberne "glemmer" at informere andre end kommunen om kommende arbejder, og kommunen får ofte ikke videreformidlet disse informationer.
- at entreprenørerne ændrer på deres planer og glemmer at videreformidle dette til byudviklingsteamet.

Antallet af modtagne beboerklager er dog begrænset. De indkomne klager har primært omhandlet gener ifm. støj, lys og logistik og er blevet løst i samarbejde med entreprenørerne.

Beslutning

Orienteringen blev taget til efterretning.

30. Tingbjerg – status fælles nedgravet affaldssystem med centralsug

SAB og fsb har bevilliget et risikovilligt udlæg på hver 1 mio. kr., som anvendes til planlægning og udbud af et nedgravet affaldssystem med centralsug. Der blev sidst orienteret om sagen på organisationsbestyrelsesmødet den 12. april 2021, hvor systemet forventedes færdigt ultimo 2023.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og godkender at der arbejdes videre med at konkretisere udbudsmaterialet og økonomien.

Sagsfremstilling

Det nedgravede affaldssystem etableres for at sikre en fælles, tidssvarende, bæredygtig affaldshåndtering i Tingbjerg og Utterslevhuse. NREP, der skal opføre de private boliger i Tingbjerg, skal tilslutte sig løsningen, ligesom der også arbejdes på, at de kommunale institutioner skal kobles på. Anlægget er et centralt element i lokalplanen etape 1.

SAB

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 24. november 2021

SKALA Arkitekter, udvalgt på KAB's rammeaftale, er bygherrerådgiver på sagen. Den hidtidige strategi var at forberede et udbud i totalentreprise med en tidsplan, hvorefter affaldsløsningen kunne tages i brug ultimo 2023. Fremdriften i projektet er imidlertid ikke som forudsat, hvilket betyder, at vi må forvente både forsinkelse og fordyrelse.

Infrastruktur - ledningsnet

Der arbejdes pt. med at sikre, at alle ledningsejere i veje, fortove og plantebede bliver hørt i forhold til placering af sugeledninger. Sagen kompliceres af to forhold:

1. HOFOR arbejder på en separation af spildevand og regnvand. Vand-, spildevand- og regnvandsledninger samt skraldesug skal krydse hinanden mindst muligt af hensyn til fremtidige opgravninger, derfor skal der skabes et fælles overblik og plan for nedgravning.
2. Der ligger et betragteligt antal øvrige ledninger bl.a. telefon, antenne og internet, som ikke er præcist kortlagt.

Den nødvendige koordination med placering af rørledninger i veje er således vigtigere og mere kompliceret end først antaget.

Ny udbudsstrategi

Der foregår fortsat en markedsdialog med de kendte danske aktører til systemleverancen for skraldesug, hvilket har afdækket, at det formentligt vil være umuligt at få tilbud på en samlet totalentreprise.

Strategien er derfor tænkt omlagt til to udbudsprojekter med henholdsvis en bygningsentreprise og en systemleverance.

Formålet med opdelingen i to entrepriser er at få de bedste leverandører til den billigste mulige pris. En systemleverance vil sikre, at vi får dem som fabrikere sugeanlæg til at give pris på rørsystemet inkl. nedkastningssteder. Bygningsentreprisen skal sikre en anlægsentreprenør, der er god til at bygge og etablere anlægget i forhold til de rammer, der er fastsat i lokalplanen. Vi vil ligeledes ved opsplitningen minimere det risikotillæg, der er ved totalentrepriser.

Begge entrepriser vil fortsat skulle udbydes i EU-udbud, da de hver for sig begge vil overstige tærskelværdien for udbud

Omlægningen af udbudsstrategien samt den langt større dialog med forsyningsselskaberne har trukket forberedelsesprocessen i langdrag. Rådgivernes estimat er pt. ibrugtagning sommeren 2025.

SAB

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 24. november 2021

Økonomiske konsekvenser

Bygherrerådgiverens arbejde med at sikre et udbud i en anlægsentreprise og en systemleverance samt finansieringsmodel forventes fortsat at kunne holdes indenfor det samlede udlæg på 2 mio. kr.

I forhold til den forventede anlægsøkonomi vil administrationen udfordre økonomien på en række parametre. Ligesom tidsplanen skal revurderes.

Når der foreligger et forventet anlægsbudget og ny tidsplan indstilles sagen på ny.

Kommunikation

Afdelingsbestyrelserne vil blive orienteret om status i sagen, når den har været behandlet i SAB's og fsb's organisationsbestyrelser.

Beslutning

Orienteringen blev taget til efterretning.

31. Tingbjerg – status på tomgang

SAB ønsker at følge udviklingen i status for udlejning af almene boliger i Tingbjerg, herunder tomgang. Sidste status blev givet 9. januar 2020

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Udlejningen af boliger i Tingbjerg er omfattet af de skærpede fleksible regler, som bl.a. betyder at alle i husstanden over 18 år skal være i beskæftigelse eller under uddannelse og ikke have begået kriminalitet, se kriterierne i bilag 17. Ved status i januar 2020 blev opsagte boliger sendt i tilbud til ca. 300 ansøgere ad gangen. På det tidspunkt var det kun ca. 5% af ansøgerne, der havde tilkendegivet deres interesse i en bolig, som vendte tilbage med den nødvendige dokumentation.

Følgende tiltag blev iværksat for at forbedre situationen:

- KAB anvender en udlejningsmodel i Unik, hvor det kun er de ansøgere, som aktivt angiver, at de opfylder de skærpede fleksible kriterier, der bliver tilbudt bolig.
- KAB opfordrer alle ansøgere om at tilføje oplysninger om ovennævnte til deres profil på MitKAB, således at det er tydeligt, at de opfylder kriterierne og dermed ikke går glip af boligtilbud.

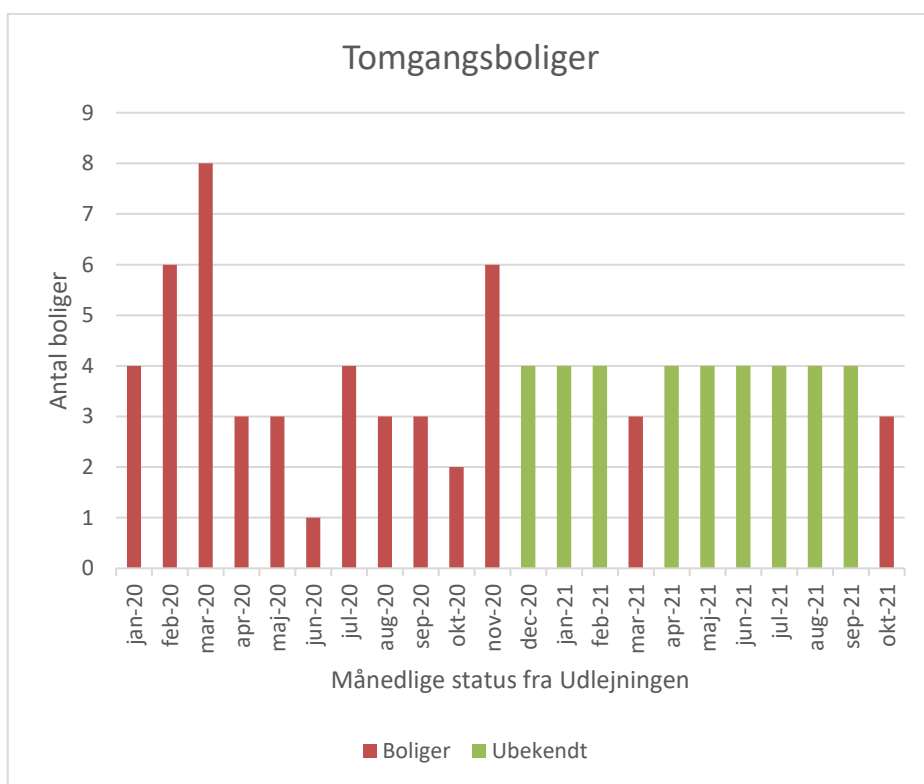
SAB

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 24. november 2021

Ovennævnte tiltag har haft en positiv indvirkning på udlejningen af boliger i Tingbjerg. Det er p.t. nemmere at finde ansøgere, som opfylder de skærpede udlejningskriterier, og derfor ikke længere nødvendigt at sende boliger i tilbud til 300 ansøgere ad gangen.

Nedenstående diagram illustrerer boliger i tomgang i Tingbjerg, som SAB hæfter for - over tidsperioden januar 2020 til oktober 2021.



Økonomiske konsekvenser

Det samlede tab ved lejeledighed af boliger i Tingbjerg (afd. I-V) i regnskabsåret, der løber fra d. 1. august 2020 til d. 31. juli 2021, har været 315.272 kr. og 67.500 kr. for bi-lejemål (dvs. kælderrum og garager). Til sammenligning var den samlede tomgangsudgift i foregående regnskabsår 775.121 kr., heraf 692.771 kr. til boliger og 82.350 kr. til bi-lejemål.

Utterslevhuse er ikke medregnet i ovenstående, da de nødvendige oplysninger ikke har kunnet fremskaffes før deadline.

Bilag 17: Skærpede fleksible kriterier

SAB

Møde den 22. november 2021

Udsendt den 24. november 2021

Beslutning

Orienteringen blev taget til efterretning.

32. Tingbjerg – orientering om administrationsaftale mellem bydelsforeningen Tingbjerg og KAB

Bydelsforeningen Tingbjerg og KAB har indgået aftale om fremtidig administration af bydelsforeningen i Tingbjerg.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Vedlagt til orientering administrationsaftale mellem Bydelsforeningen Tingbjerg og KAB. Aftalen er trådt i kraft den 1. oktober 2021.

Bilag 18: Administrationsaftale

Beslutning

Orienteringen blev taget til efterretning.