

Referat

SAB

Møde den 21. november 2022

Udsendt den 29. november 2022

Organisationsbestyrelsesmøde den 21. november 2022, kl. 16.00 KAB-Huset, Mødesalen

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

Bjørn Olsen erklærede sig inhabil i behandlingen af pkt. 7 og forlod mødet i forbindelse med behandlingen af punktet.

Administrationen: Kundedirektør Sanne Kjær, Byggedirektør Rasmus Jessing, Kundechef Louise Lind, Chefkonsulent Ragavan Rudran (referent), Byudviklingschef Lene Vennits (pkt. 2 og 28, Områdechef Finn Larsen (pkt. 8) og Projektudviklingschef Charlotte J. Szøts (pkt. 9, 10 og 19)

Indholdsfortegnelse

1. Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 20. september 2022, ekstraordinært møde den 19. oktober 2022 og ekstraordinært møde den 27. oktober 2022	3
Sager til beslutning	3
2. Tingbjerg – beslutning og status vedr. byudviklingspuljen	3
3. 30-68 Bonderupgård Plejeboliger og 30-69 Bonderupgård Serviceareal – behandling af endelige byggeregnskaber	7
4. 30-53 Livornoparken – beslutning om igangsættelse af tagudskiftning	8
5. 30-23 Herlevhuse – beslutning om yderligere udlæg i forbindelse med helhedsplan	11
6. 30-86 Astersrækkerne – beslutning om fortsat dækning af stigende ejendomsskatter	12
7. 30-43 Flexibo – Beslutning om afsættelse af midler til akut udbedring af skimmelproblematik (fortroligt punkt)	14
8. 30-25 Bellahøj I og II – orientering og beslutning om genhusning	16
9. 30-22 Elleparken – principiel beslutning om frasal og udvikling af supermarked	17
10. Bystævneparken – beslutning om nedsættelse af følgegruppe og videre proces	19
11. Implementering af "Træbarometeret"	20
12. Udvikling af driftsfællesskaber	23
13. Beslutning om lejeregulering af erhvervslejemål	24
14. Beslutning om administration af bi-lejemål	25
15. Beslutning om håndtering af afdelingernes underskud – kurstab	26
16. Forberedelse af repræsentantskabsmøde den 26. januar 2023	27
17. Beslutning om udpegning af ekstern kandidat til organisationsbestyrelsen (fortroligt punkt)	29
18. Forslag til ny dato for organisationsbestyrelsens seminar	31
Sager til drøftelse	31
19. 30-34 Magrethegården – udvikling af matriklen	31

Referat

SAB

Møde den 21. november 2022

Udsendt den 29. november 2022

20. 30-58 Valbyholm – Plan for at bevare kommunale bofællesskaber i afdelingen	33
21. Kommunikation – fælles om et stort og synligt SAB.....	35
22. Drøftelse af initiativer på baggrund af den sociale screening	36
Sager til orientering.....	38
23. SAB Nybyggeri i Fælledbyen	38
24. 30-94 Sølund – status.....	39
25. 30-1 Sjællandshuse – syn og skønssag.....	40
26. 30-21 Sallinghus – status helhedsplan.....	42
27. 30-7 Humlevænget – status vedr. helhedsplan	43
28. Tingbjerg – status byudvikling	44
29. Landsbyggefondens - Ekstern granskning – Nyt koncept	45
30. Tilbud om økonomisk rådgivning til beboerne i SAB (protokollering af mailgodkendelse)	47
31. Orientering fra administrationen	48
32. Orientering fra formandskabet	48
33. Eventuelt.....	48
34. Bestyrelsens tid (uden for referat)	49

Bilagsfortegnelse

Bilag 1: Bonderupgård Plejeboliger endelige byggregnskab	8
Bilag 2: Bonderupgård Serviceareal endelige byggregnskab	8
Bilag 3: Oplæg til handleplan (fortroligt)	16
Bilag 4: Notat – permanent vs. Midlertidig genhusning (eftersendes).....	17
Bilag 5: SAB's svar på agterskrivelse.....	17
Bilag 6: Notat vedr. eksisterende forhold.....	17
Bilag 7: Afdelingsbestyrelsens høringssvar vedr. påtænkt påbud.....	17
Bilag 8: Elleparken projektforslag supermarked	19
Bilag 9: Opstartsbrev for lokalplansarbejde for supermarkedsprojekt.....	19
Bilag 10: De sociale spillekort	23
Bilag 11: "Træbarometeret".....	23
Bilag 12: Kort over fremtidige driftsfællesskaber	24
Bilag 13: Vejledning fra Landsbyggefondens vedr. kursregulering af afdelingshenlæggelser	27
Bilag 14: Volumen studie A	33
Bilag 15: Volumen studie B (eftersendes)	33
Bilag 16: Opsamling fra Creative ZOO af workshop den 27. oktober 2022.....	36
Bilag 17: Notat om konsekvenser ved nyt navn (eftersendes).....	36
Bilag 18: Referat fra fyraftensmøde om sociale tendenser i SAB	37
Bilag 19: Kort over Fælledbyen	39
Bilag 20: Oversigt og koncept	47
Bilag 21: Udvidet markvandringsskema	47

Referat

SAB

Møde den 21. november 2022

Udsendt den 29. november 2022

1. Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 20. september 2022, ekstraordinært møde den 19. oktober 2022 og ekstraordinært møde den 27. oktober 2022

Referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 20. september 2022, ekstraordinært møde den 19. oktober 2022 og ekstraordinært møde den 27. oktober 2022 er tilsendt organisationsbestyrelsen til godkendelse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender og underskriver referaterne.

Beslutning

Alle referater blev godkendt uden bemærkninger.

Sager til beslutning

2. Tingbjerg – beslutning og status vedr. byudviklingspuljen

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 endvidere 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 26. april 2022.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- tager orienteringen om status for byudviklingsøkonomien i Tingbjerg til efterretning
- godkender den nye fordelingsnøgle med fordelingen 65/35, der øger udgiftssiden i budgettet med samlet 300.000 kr.
- godkender at SAB's andel af budget til udvikling af www.tingbjerg-bydel.dk hæves til 100.000 kr. (tidligere godkendt 60.000 kr.) – dækket af budgetposten "Basisudgifter"
- godkender at anvende 150.000 kr. til medfinansiering af opgradering af haverummet bag plejecenteret (nyt haverum med kvalitets byhaver) – dækket af budgetposten "Udearealer".

Referat

SAB

Møde den 21. november 2022

Udsendt den 29. november 2022

Sagsfremstilling

Byudviklingsbudgettet, der er struktureret i samarbejde med fsb, udgør det opdaterede bud-
getoverslag for SAB "Tingbjerg udviklingspulje" under dispositionsfonden, og dækker hele pe-
rioden for byudviklingen – fra vedtagelsen af byudviklingsstrategien med Københavns Kom-
mune i 2015 til 2030, hvor den ifølge kravet om at nedbringe andelen af almene familieboliger
til 40 %, skal være gennemført.

Byudviklingsbudgettet er grundlaget for den regnskabsaflæggelse, som skal ske til Køben-
havns Kommune pga. fritagelsen for betaling af tillægskøbesum.

Indtægtsgrundlag

Lokalplanen etape 1 blev godkendt af borgerrepræsentationen i slutningen af december
2021. Købsaftalerne for lokalplan, etape 1 blev godkendt af tilsynet i marts 2022. Siden har
NREP gennemført projektering af etape 1, og det har betydet justeringer i arealerne for en
række byggefelter, hvilket påvirker de forventede indtægter for etape 1, der er nedjusteret
med knap 1,5 mio. kr. ift. status på budgettet i april 2022.

Startredegerelsen for lokalplanen etape 2 blev godkendt af TMU den 3.oktober 2022, redegø-
relsen indeholder tagboliger på "ringvejen", herunder Åkandevej og Ruten. Indtægtssiden for
etape 2 er blevet opdateret på baggrund af den nyeste information fra lokalplanarbejdet, og
de forventede indtægter er på det grundlag opjusteret med ca. 9 mio. kr. ift. status på budget-
tet i april 2022.

Det er dog fortsat usikkert hvor mange p-pladser, der kan etableres i terræn og hvor mange,
der skal opføres i konstruktion (p-kælder eller p-hus), hvilket kan få betydning for indtægterne
ifm. frasalget, da udgifter til etablering af parkering i konstruktion reducerer indtægterne ved
frasalget af byggeretter. Derfor er der fortsat alene budgetteret med usikre indtægter i lokalplan
etape 2.

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

Frasalg af areal	Budget	Realiseret 31.07.2022	Forventet indtægt 01.08.2022 til 31.03.2023
Lille Torv	3.275.000	3.275.897	Afsluttet
Store Torv	15.600.000	15.601.350	Afsluttet
Lokalplan, etape 1	18.900.000	1.561.040	Afventer
Lokalplan, etape 2	0 (29.000.000)		Usikker
I alt	37.775.000 (29.000.000)	20.438.287	

Referat

SAB

Møde den 21. november 2022

Udsendt den 29. november 2022

* Beløbene i parentes er **udover** de sikre indtægter således, at den samlede potentielle indtægt er ca. 66 mio. kr.

Udgifter

"Basisudgifterne" er inddelt i 5 års intervaller: 2015-2020 (opstartsfase), 2021-2025 (lokalplanen, etape 1) og 2026-2030 (lokalplanen, etape 2).

Udgifterne for opstartsfasen fordeles 50/50 til fsb og SAB og de efterfølgende på baggrund af en fordelingsnøgle, der løbende justeres i forhold til estimerede indtægter ved frasalg af byggeretter. På baggrund af den nyeste opdatering af indtægtssiden er fordelingsnøglen ændret fra 70/30 til 65/35. Det påvirker basisudgifterne, der hæves med samlet 50.000 kr. samt SAB's andel af puljen til "Uderum for alle" der med den nye fordelingsnøgle hæves med 250.000 kr. Altså øges udgiftssiden i alt med 300.000 kr. efter den nye fordelingsnøgle (jf. indstillingspunkt). De øvrige poster er inddelt efter kategorier og afholdes af den respektive boligorganisation. Nedenstående tabel er SAB's udviklingspulje:

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

Byudviklingsbudget 2015-2030	Budget	Realiseret i alt 31/7-2022	Forbrug 1/4 til 31/7-22	Forventet forbrug 1/8-22 til 31/3-23
Basisudgifter til byudvikling, ledelse, konsulentbistand samt kommunikation	13.025.000	6.377.716	731.129	612.000
2015-2020	4.825.000	4.672.313	-	-
2021-2025	4.525.000	1.705.403	731.129	650.000
2026-2030	3.675.000	-	-	-
Udgifter til frasalg	3.933.750	2.568.338	1.644.079	610.000
Advokatbistand, aftaler	925.000	809.269	2.525	0
Administration af frasalg mv.	433.750	176.059	90.908	110.000
Tomgangsleje/nedsat husleje	100.000	0	0	0
Matrikulering, tekniske undersøgelser mv.	475.000	32.364	0	0
Ekstraordinære ejendomsskatter	2.000.000	1.550.646	1.550.646	500.000
Ombygning og reetablering	4.000.000	3.881.357		
SAB: Ombygning til ungdomsboliger	4.000.000	3.881.357	2.815.538	Afsluttet
Udearealer	3.700.000	23.823	10.000	290.000
Uderum for alle	1.750.000	23.823	10.000	140.000
Haverum etape 1 og Store Torv	1.500.000	0	0	150.000
Haverum etape 2	450.000	-	-	-
I alt	24.658.750	12.851.234	5.200.746	1.550.000
Tilskud til fælles affaldsløsning	Afventer			

Referat

SAB

Møde den 21. november 2022

Udsendt den 29. november 2022

Status på basisudgifter

Der er afholdt udgift til en storskærm (å 65.000 kr.) til at styrke den lokale byudviklingskommunikation. Samt diverse udgifter til kommunikation, der nu er ajourført i fælles kommunikationssag med fsb.

Hjemmesiden www.tingbjerg-bydel.dk blev lanceret af Bydelsforeningen d. 27. oktober 2022 og har således erstattet www.tingbjergforum.dk, som det sted hvor både ejendomskontoret og byudviklingsteamet kan kommunikere med beboerne. I det samlede budget på 200.000 kr. er der budgetteret med forventelige småjusteringer i den kommende tid. Administrationen har i udviklingsfasen vurderet, at det vil være mere rimeligt at dele udgiften 50/50 mellem boligorganisationerne. Denne justering vil ikke påvirke budgettet, da den dækkes af budgetposten "Basisudgifter" (jf. indstillingspunkt).

Derudover forventes udgifter på 550.000 kr. til bystrategisk konsulentbistand og ledelse.

Status på udgifter til frasalg

Der er tilkøbt ydelser i KAB for ca. 90.000 kr. til administrative/juridiske opgaver ifm. frasalg af byggefelter i lokalplanen, etape 1. Der påregnes yderligere udgifter til afslutning af handlerne samt indfrielse af lån, sammenlagt 110.000 kr. i overensstemmelse med budgettering godkendt 26. april 2022.

Der er bogført ekstraordinære ejendomsskatter for Tingbjerg I og Tingbjerg IV, i alt 1,5 mio. kr. og der forventes en yderligere udgift på 500.000 kr. i den kommende periode.

Status på ombygning og reetablering

Ombygning af de gamle lægelokaler til ungdomsboliger er afsluttet, og udgiften hertil holder sig inden for det godkendte budget.

Status på udearealer

Orangeriet, som desværre ser ud til at kræve en dispensation fra lokalplanen, forventes opført i 2023. Den godkendte budgetramme på 150.000 kr., forudsætter, at der tilgås projektet ekstern finansiering via fondsmidler, ansøgning pågår og der er pt. benyttet 10.000 kr. til udarbejdelse af byggeandragende.

Der budgetteres i øvrigt med 150.000 kr. til medfinansiering af opgradering af haverummet bag plejecenteret (nyt haverum med kvalitets byhaver), inden for budgetposten (jf. indstillingspunkt). Opgraderingen forventes i 2023.

Videre proces

Næste status på byudviklingsøkonomien gives i april 2023.

Økonomi

Der er ingen afledte udgifter udover dem, der fremgår af budgettet.

Referat

SAB

Møde den 21. november 2022

Udsendt den 29. november 2022

Kommunikation

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

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at fordelingsnøglen blev ændret 65/35, hvilket øger udgiftssiden i budgettet med samlet 300.000 kr.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at SAB's andel af budgettet til udvikling af www.tingbjerg-bydel.dk hæves til 100.000 kr. (tidligere godkendt 60.000 kr.), og dækkes af budgetposten "Basisudgifter"

Organisationsbestyrelsen godkendte endvidere, at anvende 150.000 kr. til medfinansiering af opgradering af haverummet bag plejecenteret (nyt haverum med kvalitets byhaver), som dækkes af budgetposten "Udearealer".

3. 30-68 Bonderupgård Plejeboliger og 30-69 Bonderupgård Serviceareal – behandling af endelige byggeregnskaber

I denne indstilling skal organisationsbestyrelsen tage stilling til godkendelse af endeligt byggeregnskab for afdeling 30-68 Bonderupgård Plejeboliger og afdeling 30-69 Bonderupgård Serviceareal. Renoveringsprojektet er gennemført og afsluttet i 2016.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender

- at endeligt byggeregnskab for afdeling Bonderupgård Plejeboliger godkendes
- at endeligt byggeregnskabet for afdeling Bonderupgård Serviceareal godkendes.

Problemstilling

Renoveringsprojektet for Bonderupgård Plejeboliger og Bonderupgård Serviceareal omfattede følgende arbejder:

- Udskiftning af vinduer til træ/alu vinduer
- Beklædning samt isolering mellem vinduerne
- Bræddebeklædning med polystyren erstattet af ny isolering samt ny beklædning
- Gennemgang samt udbedring af overflader på trappetrånnene
- Udskiftning af tagrender.

Endeligt byggeregnskab for begge afdelinger er revisorgodkendte og forelægges derfor til godkendelse hos bestyrelsen.

Referat

SAB

Møde den 21. november 2022

Udsendt den 29. november 2022

Løsning

Der er udarbejdet to revisorgodkendte endelige byggeregnskaber. For at afslutte byggesagens proces skal bestyrelsen formelt godkende byggeregnskab for hhv. serviceareal og plejeboligerne.

Økonomi

Byggeregnskabet for plejeboligerne lander det ca. 170.000 kr. under budgettet. Overskuddet nedbringer egenfinansieringen.

Byggeregnskab - Serviceareal

Byggeregnskabet for plejeboligerne lander det ca. 70.000 kr. under budgettet. Overskuddet nedbringer egenfinansieringen.

Videre proces

Hvis organisationsbestyrelsen godkender de endelige byggeregnskaber, vil byggeregnskabet sendes til Københavns Kommunes videre godkendelse.

Bilag

Bilag 1: Bonderupgård Plejeboliger endelige byggeregnskab

Bilag 2: Bonderupgård Serviceareal endelige byggeregnskab

Beslutning

Det endelige byggeregnskab for Bonderupgård Plejeboliger og Bonderupgård Serviceareal blev godkendt uden bemærkninger.

4. 30-53 Livornoparken – beslutning om igangsættelse af tagudskiftning

Organisationsbestyrelsen bedes godkende projekt, finansiering og huslejekonsekvens for udskiftning af tage i Livornoparken.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- godkender, at der gennemføres udskiftning af tage inkl. efterisolering samt forberedelse for fremtidig etablering af solceller i Livornoparken til en samlet anskaffelsessum på 15.639.000 kr.
- godkender, at projektet finansieres ved optagelse af 30-årigt realkreditlån, hvilket medfører ny husleje i afdelingen på 1.744 kr./m²/år svarende til en lejestigning på 13,74 %.
- godkender, at følgegruppen for projektet udover repræsentanter fra ejendomskontoret og KAB, udgøres af medlemmer i afdelingsbestyrelsen i Livornoparken.

Referat

SAB

Møde den 21. november 2022

Udsendt den 29. november 2022

- drøfter, hvorvidt det er relevant, at der søges om egen trækningsret til den del af projektet, der omhandler isolering i lyset af det meget høje huslejeniveau efter projektet er gennemført.

Sagsfremstilling

Livornoparken har på et ekstraordinært afdelingsmøde den 26. oktober 2022 vedtaget at gennemføre udskiftning af tagdækning på samtlige tage i afdelingen. Forudsætningen for afdelingens beslutning er, at organisationsbestyrelsen godkender projektet samt godkender den nødvendige finansiering og deraf afledte huslejekonsekvens.

Baggrunden for projektet er, at den eksisterende tagdækning af "eternit" bølgeplader er meget nedslidte og har udtjent deres levetid. Der har gennem tiderne været foretaget en del arbejder, og tagene har væsentlig risiko for brudskader med vandindtrængen i boligerne og skader på tagkonstruktion til følge.

Der er tale om en afdeling bestående af ældreboliger med et begrænset økonomisk råderum, et i forvejen højt huslejeniveau og et meget hastende behov for at få udskiftet tage.

Arbejdet indebærer, at eksisterende tagdækning nedtages, at lægter udskiftes samt at ny tagdækning, af samme type som eksisterende, etableres.

Afdelingen har som tillæg besluttet, at tagudskiftningen desuden skal indeholde efterisolering af tagene med 100 mm. ekstra isolering, sådan at den samlede mængde af isolering i tagene vil svare til nugældende krav ved nybyggeri. Dette af hensyn til at kunne begrænse bygningernes varmetab mest muligt.

Rentabilitetsberegninger har vist, at det – på den korte bane i hvert fald – ikke er helt rentabelt at foretage efterisoleringen, set i forhold til etableringsudgiften, men den reduktion af bygningernes varmetab, som der trods alt opnås, ser afdelingen som en fremtidssikring samt som værende i tråd med boligselskabets målsætninger, hvilket man i afdelingen således følger.

Endelig har afdelingen besluttet, at der i projektet – som option – skal indgå, at udvalgte og bedst egnede tagflader forberedes for, at der i fremtiden kan ske etablering af solceller til brug for afdelingens fællesstrøm. Realiseringen af de forberedende arbejder for etablering af solceller, afhænger af licitationsresultatet for entreprisen.

Til projektet er nedsat en følgegruppe som, udover repræsentanter fra KAB og ejendomskontoret, består af medlemmerne i afdelingsbestyrelsen for Livornoparken. Organisationsbestyrelsen skal formelt godkende følgegruppens sammensætning og derigennem give mandat til, at beslutningskompetencen for projektets videre forløb, ligger hos medlemmerne af følgegruppen.

Referat

SAB

Møde den 21. november 2022

Udsendt den 29. november 2022

Følgegruppen har besluttet, at der indgås aftale med Kim Olsson rådgivende ingeniører A/S som totalrådgiver på projektet.

Økonomiske konsekvenser

Projektet gennemføres efter følgende anlægsbudget og med deraf følgende konsekvens for huslejen i afdelingen:

Udgifter

Entrepriseudgifter	12.918.000	kr.
Omkostninger	2.721.000	kr.
Samlet anskaffelsessum	15.639.000	kr.

Finansiering		
30-årigt realkreditlån	15.639.000	kr.
Finansiering i alt	15.639.000	kr.

Huslejekonsekvens		
Årlig ydelse på realkreditlån	1.094.682	kr.
Årlig besparelse på henlæggelser	-150.000	kr.
Årlig huslejekonsekvens	944.682	kr.

Afdelingens huslejeniveau pr. 1. oktober 2022	1.533	kr./m ² /år
Lejestigning som følge af projektet	211	kr./m ² /år
Nyt huslejeniveau som følge af projektet	1.744	kr./m²/år
- svarende til en lejestigning på	13,74	%

Det videre forløb

Forventet byggestart: maj 2023
 Forventet aflevering: december 2023

Projektet er forudsat, at der opnås godkendelse af projekt, lånoptagelse og huslejekonsekvens hos Københavns Kommune.

Beslutning

Projektets økonomi blev godkendt med forbehold for at Trækningsretsudvalget tager stilling til, om der skal ydes trækningsret til den del af projektet, der omhandler isolering. Der er planlagt møde i Trækningsretsudvalget den 6. december 2022. Der vil på næste organisationsbestyrelsesmødet den 12. januar 2023 blive taget stilling til, om Livornoparken skal have trækningsret.

Referat

SAB

Møde den 21. november 2022

Udsendt den 29. november 2022

5. 30-23 Herlevhuse – beslutning om yderligere udlæg i forbindelse med helhedsplan

Nærværende indstilling omhandler opdatering om rådgiver og omkostning ved risikovilligt udlæg til fase 1 vedrørende forundersøgelser til helhedsplan for afdeling Herlevhuse. Organisationsbestyrelsen godkendte den 20. september 2022 et risikovilligt udlæg på 1.000.000 kr. fra arbejdskapitalen til fase 1 (og 70.000 kr. til fortætning). Fase 1 omfatter forundersøgelser og rådgivning med henblik på ansøgning til skema A på Herlevhuse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender yderligere 1.875.000 kr. inkl. moms som et risikovilligt udlæg.

Sagsfremstilling

Siden 20. september 2022 har der været udsendt miniudbud på rådgiverydelserne i forbindelse med en helhedsplan for Herlevhuse. Miniudbuddet er udsendt til de fem rådgiverteams fra KAB's rammeaftale og alle fem rådgiverteams har fremsendt tilbud. Tilbuddene er blevet vurderet af KAB og fremlagt for følgegruppen den 25. oktober 2022.

Den vindende rådgiver blev Arkitema med Cowi som underrådgiver med et honorar på 1.875.000 kr. for fase 1 forundersøgelser og rådgivning frem til og med skema A ansøgning. Der søges derfor om yderligere et beløb på 1.875.000 kr. til det risikovillige udlæg fra arbejdskapitalen, så Herlevhuse kan igangsætte fase 1 forundersøgelser til en helhedsplan.

Det samlede udlæg fra organisationsbestyrelsen vil derfor udgøre 2.875.000 kr., der skal dække de foreløbige omkostninger og finansiering af rådgivning, miljø undersøgelser og KAB-honorar m.v.

Udlægget skal indfinansieres i skema A ansøgningen, når denne foreligger efter rådgivers forundersøgelser.

Det kan forventes at fase 1 vil omfatte en periode på ca. 20-24 måneder, før der foreligger et fyldestgørende materiale til en skema A ansøgning.

Den forventede tidsplan for fase 1 vedrørende forundersøgelser og skema A ansøgning aftales nærmere, når der indgås kontrakt med rådgiver i november 2022.

Indeholdt i den forventede tidsplan er også dialog med relevante myndigheder, Landsbyggerfonden og flere beboermøder før der søges om skema A.

Fortætning

Organisationsbestyrelsen godkendte den 20. september 2022 et risikovilligt udlæg til notat om fortætning.

Notatet og arbejdet med dette er igangsat og vil blive varetaget sideløbende med fase 1 af projektudvikler fra KAB.

Referat

SAB

Møde den 21. november 2022

Udsendt den 29. november 2022

Det samlede udlæg fra arbejdskapitalen vil derfor udgøre 2.875.000 kr., som skal dække de foreløbige omkostninger til fase 1 undersøgelserne inkl. finansiering af rådgivning, miljø undersøgelser og KAB-honorar m.v.

Økonomiske konsekvenser

Budgettet for den samlede helhedsplan estimeres i de nuværende tilstandsrapporter til ca. 358.942.778 kr. inkl. moms og inkl. uforudsete udgifter. Rådgiver har givet tilbud på fase 1, som skal præcisere det budget, der skal anvendes til afklaring af Skema A.

Omkostninger til fase 1 beløber sig til 1.875.000 kr. til rådgiver. Omkostninger til miljøundersøgelser, udvidede forundersøgelser efter dialog med Landsbyggefonden og KAB's bistand i fase 1 er ikke indeholdt i de 1.875.000 kr.

Godkendes nærværende indstilling, er der tale om et samlet udlæg på 2.875.000 kr. inkl. moms.

Det videre forløb

Såfremt indstillingen godkendes, vil der blive arbejdet videre med Arkitema som rådgiver for Herlevhuse.

Rådgiver præsenteres på næstkommende følgegruppemøde den 28. november 2022, hvor rådgivers ydelser også igangsættes.

Kommunikation

Organisationsbestyrelsen holdes opdateret på næstkommende organisationsbestyrelsesmøde.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen bevilligede 1.875.000 kr. inkl. moms som et risikovilligt udlæg fra arbejdskapitalen.

6. 30-86 Astersrækkerne – beslutning om fortsat dækning af stigende ejendomsskatter

I 2021 fik Astersrækkerne en voldsom stigning i ejendomsskatten fra Københavns Kommune. Organisationsbestyrelsen besluttede som følge af dette at dække den årlige stigning i ejendomsskat i kalenderårene 2021 og 2022 for at undgå en stor huslejestigning, idet der stadig ikke er kommet afgørelse i skatteankesagen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter at dække Astersrækkernes stigning i ejendomsskat på 394.000 kr. i kalenderåret 2023 via dispositionsfonden.

Referat

SAB

Møde den 21. november 2022

Udsendt den 29. november 2022

Sagsfremstilling

Ved første opkrævning for afdelingen efter indflytningen i 2019 var ejendomsskatten på 285.072 kr. i 2020. Københavns Kommune meddelte herefter, at ejendomsskatten for 2021 ville være på 680.000 kr., hvilket var en stigning på 394.928 kr. svarende til en 11,54 % huslejestigning. Via en ekstern advokat indsendte KAB herefter en klage over Astersrækkernes værdiansættelse, som danner baggrund for den stigende ejendomsskat. Advokaten vurderede, at der var gode chancer for en nedsættelse af værdiansættelse som følge af klagen og bemærkede samtidig, at der er lang sagsbehandlingstid på klager hos Skatteankestyrelsen. Hvis afdelingen fik medhold i klagen, skulle det, der var opkrævet for meget, tilbagebetales. For at undgå den voldsomme huslejestigning som følge af den uventede stigning i ejendomsskat godkendte organisationsbestyrelsen på deres møde den 12. april 2021 at dække afdelingens merudgift til den stigende ejendomsskat – svarende til 394.000 kr. i kalenderåret 2021 og 394.000 kr. i kalenderåret 2022.

Afdelingsbestyrelsen godkendte samtidig at indarbejde en huslejestigning på 4,5 % i det kommende budgetår ved at øge henlæggelserne fra 178.000 kr. i indeværende budgetår til 359.000 kr. i det kommende budgetår. Formålet var dels at øge afdelingens henlæggelser, dels at forberede afdelingen på huslejestigningen, idet henlæggelserne kan nedsættes igen alt efter det endelige niveau for ejendomsskatterne.

Status i september 2022 er, at den eksterne advokat er i løbende dialog med Skatteankestyrelsen, som oplyser en forventet sagsbehandlingstid på 6 måneder yderligere. Det vil sige ultimo 2022 eller primo 2023. Derfor indstilles det til organisationsbestyrelsen at udvide dækningen af afdelingens stigende ejendomsskat til også at omfatte kalenderåret 2023. Afdelingens henlæggelser vil på samme måde som tidligere blive øget, indtil Skatteankestyrelsen har truffet afgørelse på klagen.

Økonomiske konsekvenser

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil udgiften blive finansieret via dispositionsfonden.

Det videre forløb

Organisationsbestyrelsen vil blive orienteret, når Skatteankestyrelsen har behandlet klagen og truffet afgørelse.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at dække Astersrækkernes stigning i ejendomsskat på 394.000 kr. i kalenderåret 2023 via dispositionsfonden. Såfremt afdelingen får medhold i klagen hos Skatteankestyrelsen, skal alt tilskud tilbagebetales til dispositionsfonden svarende til tilbagebetalingsbeløbet fra SKAT.

Referat

SAB

Møde den 21. november 2022

Udsendt den 29. november 2022

7. 30-43 Flexibo – Beslutning om afsættelse af midler til akut udbedring af skimmelproblematik

Organisationsbestyrelsen afsatte 700.000 kr. den 23. februar 2022 til forundersøgelser i forbindelse med kommende helhedsrenovering i afdelingen. I forbindelse med forundersøgelserne har det vist sig, at der er et udbredt omfang af skimmelsvamp i krybekældrene under boligerne, med opstigning af skimmelsporer til boligerne. Skimmelproblematikken vurderes at kræve snarlig udbedring.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- tager orienteringen til efterretning
- afsætter en ramme på 3 mio. kr. i risikovilligt udlæg fra arbejdskapitalen til udbedring af skimmelproblematik i Flexibo. Udgiften søges efterfølgende indfinansieret i den kommende helhedsrenovering.

Sagsfremstilling

Administrationen har den 17. oktober 2022 modtaget "Bygningssyn Flexibo 14.10.2022" fra Teytaud". Rapporten er drøftet på et møde med rådgiver den 3. november 2022. Rapporten giver anledning til at igangsætte snarlig udbedring af skimmelproblematikken. Rapporten er baseret på skimmelundersøgelser i 5 boliger, der vurderes som repræsentative for afdelingen.

Rapporten viser, at der er høje forekomster af skimmel i alle de undersøgte krybekældre, samt at der er skimmelsporer i de undersøgte boliger. Skimmelsporerne vurderes at stamme fra krybekældrene, og problemet forventes at kunne elimineres med skimmelsanering af krybekældre samt efterfølgende overvågning. Skimmelforekomsten er størst, men ikke udelukkende forekommende, på steder hvor krybekældrene anvendes til opbevaring. Krybekældrenes konstruktion er ligeledes bidragende til problematikken.

Krybekældrene er udført som "varme kældre", det er en løsning som ses anvendt i bygninger opført i samme periode som Flexibo.

Rummet er alene tiltænkt installationer og ikke tilgængeligt for beboerne. Der er tilknyttet depotrum udenfor boligerne.

Løsning

Det er administrationens vurdering, at problemet har et omfang, der ikke kræver akut udbedring, men dog skaber behov for snarlig skimmelsanering af krybekældre og efterfølgende professionel rengøring af alle boliger. Dette kan ifølge rådgiver ikke afvente helhedsrenoveringen af afdelingen, der forventes gennemført om 3-5 år.

Administrationen har på ovenstående baggrund udarbejdet følgende plan for udbedring:

Referat

SAB

Møde den 21. november 2022

Udsendt den 29. november 2022

- kældre ryddes, rengøres og skimmelsaneres, inventar kasseres
- boliger rengøres (professionel) inventar kan bibeholdes
- beboer genhuses på hotel i 5-7 dage mens sanering pågår
- der gennemføres ikke interims-fugtspærre i kældre, da dette umiddelbart ikke kan forventes at ske med tilstrækkelig effekt pga. de fysiske og geometriske bindinger
- kældre og boliger overvåges for evt. ny udvikling af skimmelvækst i krybekælder - Evt. kombineret med affugter hvor fugtniveau ikke er tilstrækkelig kontrollabelt
- fremadrettet øget fokus på beboeradfærd samt ophør for beboernes adgang til krybekælder.

Kommunikation

Administrationen vurderer, at det er relevant at prioritere information om problemstillingen til beboere og eksterne.

På det kommende informationsmøde orienteres om rapportens konklusioner og proces for saneringsindsats. På mødet oplyses ligeledes at krybekælder ikke må anvendes af beboere. KAB's folder om sund bolig udleveres på mødet og husstandsomdeles.

Økonomi

Afdelingen har ikke tilstrækkelige henlæggelser til at kunne afholde udgiften til udbedring af skimmelproblematikken, hvorfor der søges om et risikovilligt udlæg fra arbejdskapitalen til dækning af udgiften. Den samlede udgift estimeres til tre mio. kr. og indeholder følgende budgetposter:

- skimmelsanering af alle krybekælder
- professionel rengøring af boliger
- genhusning af beboerne i den periode hvor skimmelsaneringen pågår i og under den enkelte bolig. Forventeligt 5-7 dage.
- omkostninger til rådgivning i forbindelse med gennemførelse af sanering.

Det understreges, at der er tale om et skøn, idet det grundet den korte tidshorisont ikke har været muligt at estimere den konkrete udgift.

Videre proces

Organisationsbestyrelsen vil blive orienteret om status på sagen på det kommende møde den 12. januar 2023. Herunder er tidsplanen for dialogen med afdelingen oplistet:

Uge 46 - Indkaldelse til infomøde udsendes

Uge 47 – Infomøde i afdelingen.

Uge 48 - Varsling om genhusning (hotel) udsendes.

Uge 2 - Saneringsproces påbegyndes

Uge 14 eller senere - Infomøde om konklusion på sanering + proces for kommende byggesag

Referat

SAB

Møde den 21. november 2022

Udsendt den 29. november 2022

Bilag

Bilag 3: Oplæg til handleplan (fortroligt)

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte et risikovilligt udlæg på 3 mio. kr. fra arbejdskapitalen til udbedring af skimmelproblematik. Udgiften søges efterfølgende indfinansieret i den kommende helhedsrenovering. Punktet er ikke underlagt fortrolighed længere, da afdelingen er orienteret på et informationsmøde den 22. november. Bilaget er dog fortsat fortroligt af hensyn til GDPR.

8. 30-25 Bellahøj I og II – orientering og beslutning om genhusning

Organisationsbestyrelsen besluttede den 19. oktober 2022 at påbegynde processen omkring planlagt genhusning af beboerne i Bellahøj. Organisationsbestyrelsen besluttede den 27. oktober 2022 at beboerne skal tilbydes permanent genhusning frem til endt renovering – forventeligt i 2029. Organisationsbestyrelsen drøftede ligeledes input til høringssvar i forbindelse med kommunens påtænkte påbud og bemyndigede i forlængelse heraf formandskabet til at udarbejde høringssvar i samarbejde med administrationen

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- tager orienteringen til efterretning
- drøfter fordele og ulemper ved hhv. midlertidig og permanent genhusning
- træffer beslutning om, hvorvidt organisationsbestyrelsen ønsker at fastholde beslutningen om permanent genhusning eller i stedet vil tilbyde beboerne valget mellem permanent eller midlertidig genhusning.

Sagsfremstilling

Beboerne på Bellahøj er efter organisationsbestyrelsens seneste møde orienteret om, at SAB på baggrund af kommunens påtænkte påbud, planlægger at opsige og genhuse beboerne frem til afsluttet renovering, hvorefter de beboere, der ønsker det, vil have mulighed for at komme tilbage til deres oprindelige bolig i Bellahøj. Der har efterfølgende været afholdt informationsmøder, hvor særligt afdelingsbestyrelsen har argumenteret for, at beboerne bør have mulighed for at vælge mellem midlertidig og permanent genhusning.

Administrationen har på baggrund af møderne og efter aftale med formandskabet udarbejdet et notat, der skitserer fordele og ulemper ved at supplere den lovbestemte permanente genhusningsmulighed med en mulighed for midlertidig genhusning. (Bilag 4 eftersendes)

På mødet vil administrationen fremlægge notatet med henblik på, at organisationsbestyrelsen kan tage endeligt stilling til spørgsmålet.

Referat

SAB

Møde den 21. november 2022

Udsendt den 29. november 2022

Administrationen har i samarbejde med formandskabet udarbejdet høringssvar i sagen. Høringssvaret er bilagt (**bilag 7**). Høringssvaret tager ikke stilling til spørgsmålet om hhv. permanent eller midlertidig genhusning, men skitserer alene, som drøftet på mødet den 27. oktober 2022, en opfordring til Københavns Kommune om at fastlægge fristen for genhusning af de første tre og mest udsatte huse til udgangen af 2023 og genhusningen af de resterende tre huse i Bellahøj II til udgangen af juni 2024.

Administrationen vil ligeledes gøre rede for den generelle status i sagen på mødet.

Kommunikation

På baggrund af organisationsbestyrelsens beslutning på mødet vil der blive udarbejdet en skrivelse til de berørte beboere i Bellahøj, som redegør for baggrunden for beslutningen.

Videre proces

Den videre proces afventer modtagelsen af det forventede påbud fra Københavns Kommune, hvilket på tidspunktet for dagsordenens udsendelse, endnu ikke var modtaget.

Beslutning

Finn Larsen orienterede om sagen og gennemgik fordele og ulempler ved hhv. permanent og midlertidig genhusning. Efter drøftelse blev det besluttet at fastholde den tidligere beslutning om permanent genhusning af beboerne. Organisationsbestyrelsen besluttede tillige, at den nuværende følgegruppe kan udvides fra i alt 3 til 5 beboerrepræsentanter. Det blev besluttet at tilbyde de to medlemmer, der skal permanent genhuses, at fortsætte i følgegruppen til og med afdelingsmødets godkendelse af skema B.

Der skal på baggrund af beslutningen laves en informationsskrivelse til beboerne, hvor de orienteres om baggrunden for beslutningen. Der indkaldes til informationsmøde medio december 2022.

Bilag

Bilag 4: Notat – permanent vs. Midlertidig genhusning (eftersendes)

Bilag 5: SAB's svar på agterskrivelse

Bilag 6: Notat vedr. eksisterende forhold

Bilag 7: Afdelingsbestyrelsens høringssvar vedr. påtænkt påbud

9. 30-22 Elleparken – principiel beslutning om frasal og udvikling af supermarked

Organisationsbestyrelsen har tidligere behandlet sagen den 18. september 2017 og igen den 30. oktober 2020. Der er sidenhen sket ændringer i form af et nyetableret servicecenter i Elleparken. Dette betjener alle SAB-afdelinger i Valby, og løser nogle af de udfordringer, der oprindeligt dannede baggrund for at gå med i det beskrevne projekt i denne indstilling.

Referat

SAB

Møde den 21. november 2022

Udsendt den 29. november 2022

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- drøfter indstillingen
- beslutter – på baggrund af den nyeste ændringer med det allerede nyetablerede service-center – om de fortsat ønsker at gå videre med dette projekt.

Sagsfremstilling

Den 6. oktober 2020 meddelte Teknik- og Miljøforvaltningen, at de ville igangsætte planarbejdet for den matrikel, hvor SAB og den private developer påtænker at samarbejde om et supermarked med ejendomskontor og beboerlokale i samme bygning. Dette skete jævnfør organisationsbestyrelsens tidligere beslutning om at frasælge det pågældende grundstykke på hjørnet af Gammel Køge Landevej og Folehaven.

Argumenter for at indgå samarbejde med Innovator ved at frasælge et grundstykke til supermarked var dårlig beliggenhed for det daværende ejendomskontor, og at det nuværende beboerlokale ligger i en fugtig og ikke tidssvarende kælder. Projektforslaget blev præsenteret for organisationsbestyrelsen den 30. oktober 2020 (**BILAG 8**).

Den 1. september 2022 åbnede der et nyt, stort servicecenter i Elleparken, som i dag fungerer som primær arbejdsplads for de ansatte i Valby-driftsfællesskabet, og som betjener samtlige afdelinger i driftsfællesskabet. Lokalerne er lyse og åbne og med gode mødefaciliteter – også for afdelingsbestyrelserne i driftsfællesskabet, der har fået deres eget mødelokale med egen indgang.

Kundecentret vurderer, at det nye servicecenters placering som en integreret del af butiksstræben i stueplan bidrager positivt til afdelingen i form af synlighed og tilgængelighed.

Hvis organisationsbestyrelsen beslutter at fortsætte med projektet om frasalg af grundstykke til supermarked, skal der senere hen træffes beslutning om alternativ anvendelse af det tilhørende lokale til ejendomskontor for SAB.

Det bemærkes, at projektet med Innovator er uafhængigt af renoveringsplanerne i afdelingen, men vil skulle tænkes sammen med løsninger på de trafikale udfordringer i området – herunder sikker skolevej, som organisationsbestyrelsen blev orienteret om den 22. november 2021.

Økonomiske konsekvenser

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil kundecentret fortsætte dialogen om projektet med Innovator og Teknik- og Miljøforvaltningen. Københavns Kommunes servicemål er på 64 uger frem fra den 25. november 2022 (**BILAG 9**).

Referat

SAB

Møde den 21. november 2022

Udsendt den 29. november 2022

Bilag

Bilag 8: Elleparken projektforslag supermarked

Bilag 9: Opstartsbrev for lokalplansarbejde for supermarkedsprojekt

Beslutning

Charlotte J. Szøts orienterede om sagens fremdrift og de seneste ændringer i projektet.

Organisationsbestyrelsen besluttede at gå videre med projektet, samt at alle udgifter til projektudvikling skal afholdes af Innovator. Såfremt dette ikke er muligt, vil organisationsbestyrelsen blive bedt om et udlæg i sagen.

10. Bystævneparken – beslutning om nedsættelse af følgegruppe og videre proces

Organisationsbestyrelsen besluttede den 27. oktober 2022 at afsætte 250.000 kr. til udarbejdelse af tilbud vedrørende nyt plejecenter i Bystævneparken.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- nedsætter en følgegruppe for projektet
- bemyndiger følgegruppen til at godkende det endelige materiale, der sendes til Københavns Kommune inden fristen den 20. december 2022.

Sagsfremstilling

KAB har nedsat en intern projektgruppe, der skal stå i spidsen for at udarbejde SAB's tilbud i sagen. Projektgruppen ledes af KAB's udviklingsdirektør Rolf Andersson. Der er tilsvarende nedsat en projektgruppe, der skal stå for udarbejdelsen af 3B's bud. Der er vandtætte skodder mellem de to projektgrupper.

KHS arkitekter, der har solid erfaring med plejecenterbyggeri er udvalgt til at udarbejde materiale og vil være på sagen frem til og med skema A (hvis SAB vinder sagen). Projektgruppen suppleres med Force 4 arkitekter, der har bistået med programmeringen af Sølund og Betty 3. Det er en stærk konstellation, som kan lave en kvalificeret bearbejdning inden for konkurrencens rammer.

I præsentationen vil der blive genbrugt en stor del af præsentationen af SAB, som vi havde succes med i jernbanebyen. Resten af tilbuddet vil være fokuseret på de specifikke krav, som kommunen stiller i udbuddet.

Videre proces

Det endelige tilbud skal fremsendes til Københavns Kommune senest den 20. december 2022. Med henblik på at undgå at afholde et ekstraordinært møde, hvor organisationsbestyrelsen godkender det materiale, der fremsendes, opfordrer administrationen til, at der nedsættes en følgegruppe, som får mandat til at godkende materialet. Grundet den korte tid

Referat

SAB

Møde den 21. november 2022

Udsendt den 29. november 2022

forventes det, at følgegruppen frem til afleveringsdatoen skal deltage i 1-2 møder, der kan afholdes på Teams, såfremt dette ønskes.

Beslutning

Det blev besluttet at nedsætte en følgegruppe, og der var enighed i organisationsbestyrelsen om at John B. Sørensen og Frank Sass skal indgå i en følgegruppen. Det blev ligeledes besluttet at bemyndige følgegruppen til at godkende konkurrencematerialet, der skal sendes til Københavns Kommune inden tidsfristen.

11. Implementering af "Træbarometeret"

Beton er en af byggebranchens største CO₂-syndere - mens træ derimod lagrer CO₂. KAB har gennem især AlmenBolig+ gode erfaringer med træhusbyggeri, og med "Generationernes Træhus" er ambitionen at opføre træhuse i en urban og højere kontekst.

I denne indstilling gøres status over udviklingsprojektet "Generationernes Træhus". Projektgruppen præsenterer derudover hvordan værktøjet "Træbarometeret" implementeres i KAB's Center for Byggeri og Byomdannelse og indstiller, at organisationsbestyrelsen forholder sig til brugen af værktøjet i relation til SAB's igangværende og fremtidige nybyggerier.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- tager orienteringen omkring status på udviklingsprojektet til efterretning
- tager orienteringen om implementering af "Træbarometeret" ifm. nybyggeri-projekter til efterretning
- godkender at "Træbarometeret" vedlægges SAB's byggeprogram med krav om, at det benyttes
- godkender at "Træbarometeret" skal anvendes ifm. projekteringen af "Generationernes Byhus Amagerbanen".

Sagsfremstilling

I juni 2020 bevilgede SAB 250.000 kr. fra dispositionsfonden til udviklingsprojektet "Generationernes Træhus". Projektet er finansieret med boligorganisationerne AKB, København, 3B, Himmerland Boligforening, Brabrand Boligforening og Boligforeningen Aarhus Omegn, og støttes desuden af KAB og Byggepartnerskabet &os, som samtidig har projektledelsen. Kort efter projektet fik tilsagn om støtte fra boligorganisationerne og KAB, opnåede projektet ligeledes udviklingsstøtte fra Boliglaboratoriet (Realdania og Kunstfonden).

Hovedformålet med projektet var at generere viden, som skal gøre det muligt at realisere etagebyggeri med højst mulig anvendelse af træ. Sekundært skulle projektet videreudvikle nabo-skabstanker i boligkonceptet "Generationernes byhus" så et samlet koncept omkring "Generationernes Træhus" kan blive opført i flere eksemplarer.

Referat

SAB

Møde den 21. november 2022

Udsendt den 29. november 2022

For hver af de deltagende boligorganisationer blev udpeget et case-byggeri, som skulle sikre, at den genererede viden kunne finde anvendelse i konkrete byggerier. De forskellige cases skulle afspejle forskellige bygningstypologier og bymæssige kontekster, dog med etagebyggeri op til fem etager i en urban kontekst som retningsgiver. Case-byggerierne skulle samtidig gøre det muligt at høste erfaringer på tværs af konkrete byggeprojekter og på den måde kvalificere den genererede viden.

Case-byggeriet for SAB er: "De studerendes hus" i Valby.

Status

Projektledelsen i KAB og Byggepartnerskabet & os kunne i starten af 2022 præsentere hovedværktøjet "Træbarometeret", som stod på skuldrene af 1,5 års intensivt arbejde omkring træbyggeri. Samtidig offentliggjorde projektgruppen "De sociale spillekort", som beskriver de temaer, der er væsentlige ift. at understøtte et godt naboskab under udviklingen af nybyggeri. Projektgruppen har i regi af Boliglaboratoriet initieret og afholdt den faglige møderække "Træforum", en paneldebat på Klimafolkemødet i 2021 samt deltaget med oplæg på Building Green-konferencen i både 2021 og 2022. For de deltagende boligorganisationer, har der været afholdt både en temadag og en studietur med fokus på træbyggeri.

I månederne efter offentliggørelsen af "Træbarometeret" oplevede projektgruppen en overvældende interesse fra branchen (private bygherrer, videns- og uddannelsesinstitutioner). I regi af Boliglaboratoriet er indgået et samarbejde med FSC Danmark og Bygningskonstruktøruddannelsen på VIA University College, om at oversætte værktøjet til engelsk og lade det indgå i et tværnationalt kursusmodul. På den måde arbejder projektgruppen fortsat med at skubbe til ambitionen om at få et gennembrud for højt træbyggeri i Danmark – og måske også i andre lande.

På et fælles møde mellem AKB, København, SAB og 3B den 16. maj 2022 blev kundecentre og organisationsbestyrelsesmedlemmer præsenteret for "Træbarometeret" og der var en efterfølgende drøftelse omkring implementeringen af værktøjet i KAB's Center for Byggeri og Byomdannelse. Herunder mulighederne for at anvende det på boligorganisationernes igangværende og fremtidige nybyggerier.

Implementering af Træbarometeret på byggeprojekter

De fem case-byggerier er alle ramt af forsinkelser, der skyldes den nuværende markedssituation i byggebranchen med forhøjede materialepriser osv. Projektgruppen følger de fem byggerier tæt og er i dialog med byggeprojektlederne omkring brugen af "Træbarometeret" på case-byggerierne.

"Træbarometeret" er blevet præsenteret for alle medarbejdere i KAB's Center for Byggeri og Byomdannelse i foråret 2022, og der har efterfølgende været en strategisk drøftelse af, hvordan værktøjet kan indgå i KAB's aftale- og udbudsprocesser med centerledelsen. Centerledelsen har i den forbindelse påpeget, at "Træbarometeret" kan indgå i dialogen om

Referat

SAB

Møde den 21. november 2022

Udsendt den 29. november 2022

byggeprojekternes bæredygtighedsstrategi sammen med centerets øvrige bæredygtighedsværktøjer. "Træbarometeret" kan bruges som dialogværktøj med særligt fokus på træ som byggemateriale, og i den forbindelse indgå i en helhedsbetragtning af hvordan og i hvilken grad bygherren ønsker at træ indgår i byggeriet.

Centerledelsen fremhæver samtidig, at værktøjets styrke er, at det er fleksibelt ift. bygningstypologi og bymæssig kontekst, hvorfor det ikke anbefales, at KAB eller boligorganisationerne lægger sig fast på et bestemt "trin" på barometeret.

Centerledelsen har i den forbindelse besluttet at vedlægge materialet som en del af bilagspakken til KAB's standard-rådgiveraftale, men det er op til den enkelte boligorganisation på den enkelte byggesag, hvorvidt man vil stille krav om dets anvendelse.

For SAB's vedkommende indstilles følgelig, at "Træbarometeret" vedlægges byggeprogrammet med krav om, at det benyttes.

Derudover har projektgruppen screenet boligorganisationens åbne nybyggeri-sager i dialog med byggeprojektlederne. Det indstilles følgelig at "Træbarometeret" anvendes på Generationernes Byhus Amagerbanen ifm. projektering.

Økonomiske konsekvenser

Uddannelse af KAB's byggeprojektledere samt rådgivning fra projektgruppen på de udpegede case-byggerier i 2022, er indeholdt i udviklingsprojektets økonomi. Arbejdet med "Træbarometeret" i de fremadrettede sager forventes ikke i sig selv at udløse ekstra økonomi.

Det er en forudsætning for brug af "Træbarometeret" og følgelig brugen af træ i de udvalgte case-byggerier, at byggeriet kan realiseres inden for det almene rammebeløb.

Indstillingen har derfor ingen økonomiske konsekvenser.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender de indstillede tiltag ift. at fremme brugen af værktøjet i relation til SAB's igangværende og fremtidige nybyggerier, vil projektledelsen tage kontakt til ledelsen samt byggeprojektledelsen i KAB's Center for Byggeri og Byomdannelse, for at sikre implementering af tiltagene.

I 2022 vil projektgruppen desuden have fokus på at udvikle "De sociale spillekort" med afsæt i konkrete byggesager. I den forbindelse afsøges alternative cases til de udvalgte bygge-cases grundet forsinkelserne.

Kommunikation

"Træbarometeret" er formidlet i et lettilgængeligt hæfte, målrettet dialogen mellem bygherrer og rådgivere i den indledende fase af byggeriet (inden skema A). Hæftet er offentliggjort på KAB's hjemmeside, og kan også tilgås via www.træbarometeret.dk

I forbindelse med offentliggørelsen fik "Træbarometeret" omtale via KAB's medier og branchemedier (f.eks. træ.dk).

Referat

SAB

Møde den 21. november 2022

Udsendt den 29. november 2022

I regi af Boliglaboratoriet får projektet ligeledes omtale på linje med de øvrige udvalgte projekter/temaer. Dette arbejde fortsætter i 2022 og 2023.

Organisationsbestyrelsen forventes fremadrettet at blive orienteret om implementeringen af "Træbarometeret" ifm. følgegruppemøder på de enkelte bygge-cases.

Derudover vil projektgruppen præsentere "De sociale spillekort" for organisationsbestyrelsen, når værktøjet er afprøvet og udviklet yderligere – forventeligt i starten af 2023.

Bilag

Bilag 10: De sociale spillekort

Bilag 11: "Træbarometeret"

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte at "Træbarometeret" vedlægges SAB's byggeprogram med krav om, at det benyttes.

Organisationsbestyrelsen godkendte at "Træbarometeret" skal anvendes ifm. projekteringen af "Generationernes Byhus Amagerbanen".

12. Udvikling af driftsfællesskaber

Organisationsbestyrelsen drøftede og godkendte på temadagen den 27. oktober 2022 administrationens oplæg til fremtidens driftsområder i SAB.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- godkender bilagte oplæg til driftsfællesskaber i SAB med effekt fra den 1. august 2023
- bemyndiger administrationen til at udarbejde afdelingens kommende driftsbudgetter med udgangspunkt i de nye driftsenheder.

Sagsfremstilling

På organisationsbestyrelsens temadag den 27. oktober 2022 drøftede organisationsbestyrelsen administrationens oplæg til fremtidens driftsfællesskaber. Der fremkom ikke ændringsforslag på mødet hvorfor det forslag, der her lægges op til beslutning, er identisk med det, der blev præsenteret på temadagen. Kortet over de nye driftsområder er vedlagt som **bilag 12**.

De nye driftsfællesskaber implementeres pr. 1. august 2023. Dog vil der i enkelte tilfælde af hensyn til personalesituationen være behov for at starte samarbejdet tidligere i praksis. På mødet vil administrationen orientere nærmere herom.

Referat

SAB

Møde den 21. november 2022

Udsendt den 29. november 2022

Økonomi

Afdelingernes budgetter for budgetåret 2023/2024 udarbejdes på baggrund af de ændrede driftsenheder. Beregningerne udarbejdes i udgangspunktet på baggrund af en fordelingsnøgle for det enkelte driftsfællesskab, der relaterer sig til den enkelte afdelings faktiske belastning for driftsfællesskabet og dannes på den baggrund af årshjulet. Fordelingsnøglen kan ændres løbende mellem de enkelte budgetår såfremt afdelingsmødet eksempelvis beslutter et ændret serviceniveau for den enkelte afdeling. Udgifter der alene afholdes i en enkelt afdeling fordeles ikke.

Det påses at de enkelte afdelingers udgiftsniveau på de konti, der relaterer sig til driftsfællesskabet, i udgangspunktet holdes i ro i forbindelse med udarbejdelse af budgettet for 2023/2024 og det tilstræbes som følge heraf, at ingen afdelinger får øgede udgifter.

Den videre proces

På mødet vil administrationen orientere om den fremtidige proces.

Bilag

Bilag 12: Kort over fremtidige driftsfællesskaber

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte det bilagte oplæg til driftsfællesskaber i SAB med effekt fra den 1. august 2023.

Organisationsbestyrelsen gav administrationen bemyndigelse til at udarbejde afdelingens kommende driftsbudgetter med udgangspunkt i de nye driftsenheder.

13. Beslutning om lejeregulering af erhvervslejemål

Administrationen har modtaget nogle henvendelser fra erhvervslejemål, som har svært ved at opretholde huslejebetalingerne på grund af de stigende energiudgifter.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter at undlade at indeksregulere erhvervslejere pr. 1. januar 2023

Sagsfremstilling

De fleste erhvervslejemål bliver indeksreguleret efter nettoprisindekset pr. 1. januar 2023, og det vil formentlig betyde en huslejestigning på ca. 11 %. Den store lejestigning kan betyde konkurser på sigt, hvilket betyder at dispositionsfonden skal dække udgifter til lejetab 100 %. For at undgå dette scenarie kan boligorganisation fravælge indeksregulering denne ene gang.

Referat

SAB

Møde den 21. november 2022

Udsendt den 29. november 2022

Økonomisk konsekvens

Det har ingen økonomisk konsekvens for afdelingerne hvis boligorganisationen undlader at indeksregulere for erhvervslejerne, da der ikke budgetteres med ekstra lejestigning pr. 1. januar 2023. Dog skal det nævnes at afdelingerne samlet set går glip af 680.000 kr. i merlejeindtægter.

Det videre forløb

På baggrund af organisationsbestyrelsens beslutning vil Kundecenteret sende information ud til de berørte erhvervslejere samt undlade at indeksregulere erhvervslejen pr. 1. januar 2023.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen delte bekymringerne om den store lejestigning for erhvervslejemål og besluttede at undersøge mulighederne for at regulere lejen for erhvervslejere tilsvarende den gennemsnitlige lejestigning for boliger pr. 1. august 2022. Såfremt det ikke er muligt, indeksreguleres erhvervslejemålene pr 1.1.2023 jf. erhvervskontrakterne.

Kundecenteret har efter mødet undersøgt niveauet for den gennemsnitlige lejestigning for boliglejemålene pr. 1. august 2022. Den gennemsnitlige lejestigning for boliger var på 2,47%. Kundecenteret iværksætter lejestigningen på 2,47%.

14. Beslutning om administration af bi-lejemål

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter at ventelister for alle bi-lejemål administreres af KAB.

Sagsfremstilling

I SAB-fællesskabet findes der ventelister for kælderrum, p-pladser, mv., der administreres lokalt af afdelingsbestyrelser og ejendomskontorer. I administrationen har vi løbende oplevet udfordringer med at ventelister til bi-lejemål håndteres lokalt på ejendomskontorerne. Administrationen ønsker derfor, at udlejningen af alle bi-lejemål fremadrettet sker på samme måde i alle afdelinger, og at det er udlejningen i KAB, der håndterer såvel venteliste som udlejning.

Økonomisk konsekvens

I forvejen bliver afdelingerne opkrævet administrationsbidrag i de afdelinger, hvor der er garager, kælderrum, mv.

I tilfælde af at der er bi-lejemål der ikke er registeret i KAB's systemer, vil der for disse lejemål opkræves administrationsbidrag i afdelingerne (konto 112*).

Pris for administrationsbidrag for garager/carporte, mv. er 1/5 af 3.636 kr. pr. år = 727 kr. og for kælderrum, mv.: 1/20 af 3.636 kr. pr. år = 182 kr.

Referat

SAB

Møde den 21. november 2022

Udsendt den 29. november 2022

Det vurderes, at det er i meget begrænset omfang, at bi-lejemålene ikke er registreret i KAB's systemer.

Det videre forløb

På baggrund af organisationsbestyrelsens beslutning vil administrationen sende information ud til de berørte afdelingsbestyrelser, og efterfølgende hjemtage opgaven.

Beslutning

Det blev besluttet at ventelister for alle bi-lejemål administreres af KAB's udlejningsafdeling.

Hvis der er bi-lejemål, som ikke er registreret i KAB's systemer, vil disse blive registreret og der vil blive opkrævet administrationshonorar for disse efter gældende satser.

15. Beslutning om håndtering af afdelingernes underskud – kurstab

Organisationsbestyrelsen er tidligere blevet orienteret om de store renteudgifter, som er årsagen til at de fleste afdelinger i regnskabet 2021/2022 ender med et underskud.

I forbindelse med orienteringen har organisationsbestyrelsen besluttet at afdelingerne kan afskrive opsamlet underskud over 10 år startende fra budgetår 1. august. 2023 - 31. juli 2024 for at undgå store lejestigninger.

Indstilling

Der indstilles, at organisationsbestyrelsen tager beslutning om:

- frivillig korrektion af renteudgifterne i de afdelinger hvor henlæggelserne tillader det
- mulighed for afskrivning over 10 år hvis frivillig korrektion ikke er bedste løsning
- afskrivning over tre år hvis kursreguleringen er lille og evt. finde andre besparelser på driftsudgifter.

Sagsfremstilling

Landsbyggefonden har i den seneste vejledning givet mulighed for en frivillig korrektion af det store kurstab. Der er givet mulighed at foretage korrektion af kurstabet i næste regnskabsår for alle regnskaberne afsluttet før 15. september 2022.

Da diskontorenten var 0% i regnskabsåret 2021/2022 betyder det at renteudgifterne kun består af kurstabet og hele beløbet kan korrigeres.

Derfor er det muligt at fortage korrektion af renteudgifterne i indeværende regnskabsår 2022/2023 og overføre dem på konto 401 opsamlede henlæggelser til planlagt vedligeholdelse.

For mange afdelinger vil det være fordelagtigt at modregne renteudgifterne i de opsamlede henlæggelser. Der skal dog tages forbehold for at der i visse afdelinger kan være planlagte aktiviteter eller andre forhold, hvor det ikke er muligt at foretage frivillig korrektion.

Referat

SAB

Møde den 21. november 2022

Udsendt den 29. november 2022

For at undgå store huslejestigninger for det kommende budgetår pr. 1. august 2023, vil administrationen vurdere om en frivillig korrektion eller afskrivning over 10 år vil være mest hensigtsmæssigt.

Bilag

Bilag 13: Vejledning fra Landsbyggefonden vedr. kursregulering af afdelingshenlæggelser

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at de afdelinger, hvor henlæggelserne tillader det, er det muligt at lave frivillig korrektion af renteudgifterne. Det er muligt at afskrive over 10 år, hvis frivillig korrektion ikke er den bedste mulighed.

Organisationsbestyrelsen besluttede yderligere at lave afskrivning over 3 år, hvis kursreguleringen er lille og evt. finde besparelser på driftsudgifter.

16. Forberedelse af repræsentantskabsmøde den 26. januar 2023

SAB's repræsentantskabsmøde er planlagt til afholdelse torsdag den 26. januar 2023 kl. 17.00. Administrationen er med udgangspunkt i evalueringen af seneste repræsentantskabsmøde i gang med at forberede mødet således, at aftaler kan komme på plads, og den foreløbige dagsorden kan blive udsendt inden jul – inkl. kandidatfolder med mulighed for hjælp til at præsentere budskaber/motivation for opstilling – både nuværende OB-medlemmer og kandidater udefra.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- drøfter afholdelse af det kommende repræsentantskabsmøde herunder hvorvidt medlemmer på valg ønsker at genopstille
- godkender den foreløbige dagsorden for mødet.

Sagsfremstilling

SAB's repræsentantskabsmøde afvikles 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

Referat

SAB

Møde den 21. november 2022

Udsendt den 29. november 2022

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
9. Valg af revisor
10. Eventuelt

Valg af dirigent

På organisationsbestyrelsesmødet den 23. februar 2022 evaluerede organisationsbestyrelsen repræsentantskabsmødet 2022. Der var enighed om, at dirigent Uffe Kjær klarede dirigentrollen tilfredsstillende og derfor skal foreslås som dirigent igen på repræsentantskabsmødet 2023. Kundecentret har derfor indgået aftale om dette med Uffe Kjær, der er en erfaren dirigent med juridisk baggrund og nuværende direktør for 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 tre år har der deltaget 59-79 repræsentantskabsmedlemmer. På repræsentantskabsmødet 2022 var det første gang, at KAB-Huset dannede baggrund for SAB's repræsentantskabsmøde. Organisationsbestyrelsen bemærkede i den forbindelse, at der fremadrettet skal ses på en anderledes opstilling, så deltagerne har bedre plads, bord til deres forplejning og notater mm. Dette arbejder KAB på at optimere til repræsentantskabsmødet 2023.

Elektronisk fremsendelse af materiale

Repræsentantskabsmedlemmerne har de sidste tre år haft mulighed for at modtage materialet til repræsentantskabsmødet digitalt. Administrationen vil øge indsatsen med, at flere repræsentantskabsmedlemmer i 2023 takker ja til at modtage materialet digitalt.

Kandidatfolder

Som en del af organisationsbestyrelsens evaluering af repræsentantskabsmødet 2022, blev det besluttet at gøre kandidatfolderen permanent. Kundecentret vil derfor arbejde for en åben proces, hvor alle kandidater får tilbud om at få deres kandidatur med i folderen. Dette gælder både organisationsbestyrelsen såvel som kandidater fra boligafdelingerne, der vil få tilbud om at komme med i kandidatfolderen og hjælp/vejledning til at formulere deres motivation for opstilling. Dette påtænkes at ske i forbindelse med "NYT FRA SAB" til alle afdelingsbestyrelser primo december 2022.

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.

Referat

SAB

Møde den 21. november 2022

Udsendt den 29. november 2022

Valg

Følgende medlemmer af organisationsbestyrelsen er på valg for en 2-årig periode:

- Frank Sass (næstformand)
- Lise Buhelt
- Jeanette Staudorf
- Bjørn Olsen
- Flemming Balle (særligt udpeget)

Kundecentret vil sikre en åben og tilgængelig proces, hvor alle potentielle kandidater får mulighed for at få deres opstilling med i kandidatfolderen.

Flemming Balle har meddelt, at han ikke ønsker genvalg. Derfor har organisationsbestyrelsen på flere organisationsbestyrelsesmøder drøftet mulige kandidater til at være særligt udpeget medlem. Det nye medlem skal indgå i kandidatfolderen.

Særlig indsats for at gøre materialet mere tilgængeligt

På baggrund af tilbagemeldingerne fra nogle af deltagerne på repræsentantskabsmøde 2022, der var nye i repræsentantskabssammenhæng, blev det besluttet at gøre en særlig indsats for at gøre materialet lettere tilgængeligt – f.eks. ved at undgå anvendelsen af brancherelaterede forkortelser. Dette vil kundecentret have fokus på i materialet til repræsentantskabsmødet 2023.

Det videre forløb

Administrationen arbejder videre med forberedelse af repræsentantskabsmødet 2023.

Økonomiske konsekvenser

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede afholdelse af repræsentantskabsmøde. Alle organisationsbestyrelsesmedlemmer, der er på valg, ønskede genvalg for 2 år. Flemming Balle har dog meddelt, at han udtræder af organisationsbestyrelsen med udgangen af januar 2023.

Den forløbige dagsorden for repræsentantskabsmødet blev godkendt.

17. Beslutning om udpegning af ekstern kandidat til organisationsbestyrelsen

Baggrund

Organisationsbestyrelsen besluttede den 21. september 2022 at formandskabet skulle indgå i dialog med relevant kandidat til posten som særligt udpeget i organisationsbestyrelsen.

Referat

SAB

Møde den 21. november 2022

Udsendt den 29. november 2022

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen udpeger Tine Lange som organisationsbestyrelsens kandidat til posten som særligt udpeget i organisationsbestyrelsen.

Sagsfremstilling

Tine Lange deltager i mødets indledning.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at udpegningen af eksterne kandidater skal ske under hensyntagen til, at medlemmet understøtter organisationsbestyrelsen på følgende måde:

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 organisationsbestyrelsen 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 f.eks. politiske, faglige og sociale netværk, der kan medvirke til, at organisationsbestyrelsen kan opnå dens aktuelle målsætninger og blive inspireret til udviklingen af boligorganisationen.

Den videre proces

Såfremt organisationsbestyrelsen beslutter at indstille Tine Lange til posten som særligt udpeget kandidat til organisationsbestyrelsen, skal repræsentantskabet godkende beslutningen.

Repræsentantskabet har mulighed for at afvise den/de kandidater, der indstilles fra organisationsbestyrelsens side, men kan ikke selv opstille nye kandidater.

Beslutning

Tine Lange præsenterede sig og fortalte om sit firma Responsible Assets, der rådgiver virksomheder, organisationer og offentlige institutioner i samfundsansvar og bæredygtighed inden for f.eks. byggerier.

Organisationsbestyrelsen besluttede at indstille Tine Lange som organisationsbestyrelsens kandidat til posten som særligt udpeget i organisationsbestyrelsen.

Punktet er ikke længere underlagt fortrolighed.

Referat

SAB

Møde den 21. november 2022

Udsendt den 29. november 2022

18. Forslag til ny dato for organisationsbestyrelsens seminar

Organisationsbestyrelsen besluttede mødeplanen for 2023 på mødet den 6. september 2022. I den forbindelse blev det besluttet, at seminaret planlægges til afholdelse den 10.-11. marts 2023. Efter aftale med formanden ønskes datoen ændret.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter, hvilken af de to nedenstående datoer, seminaret skal afholdes.

Sagsfremstilling

Nye datoforsalg er:

17.-18. marts 2023

24.-25. marts 2023

Beslutning

Det blev besluttet at afholde organisationsbestyrelsens seminar den 24.-25. marts 2023.

Sager til drøftelse

19. 30-34 Magrethegården – udvikling af matriklen

Indledning

Organisationsbestyrelsen drøftede senest sagen den 12. juni 2020, hvor organisationsbestyrelsen gav administrationen bemyndigelse til at drøfte udviklingsmulighederne for Margrethegården med Københavns Kommune. Organisationsbestyrelsen opfordrede i forbindelse med drøftelsen på mødet den 12. juni 2020 til, at der tænkes i at indarbejde alternative boformer, såfremt der skal bygges flere boliger i området – eksempelvis "oldekoller" eller andre boformer til ældre. Formålet hermed kan være at skabe et attraktivt botilbud til seniorer, som bor i et af de mange nærliggende kvarterer.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter sagen, herunder om man ønsker Københavns Kommune skal have mulighed for etablere en ny børnehave sammen med nye almene boliger.

Sagsfremstilling Margrethegården – hjemfald 2040

Administrationen har gennem de sidste par år været i dialog med Københavns Kommune om børnehavekapacitet samt hjemfald for ejendommen.

I juni 2020 bevilgede SAB 350.000 kr. fra dispositionsfonden til udviklingsprojektet Margrethegården. Projektet er samtænkt med Valbygårdhuse og Ungdomsboliger ved Torveporten, to andre udviklingsprojekter i området "Torveporten"

Referat

SAB

Møde den 21. november 2022

Udsendt den 29. november 2022

Magrethegården i Valby er en selvstændig afdeling under SAB, som anvendes af den selvejende børneinstitution Margrethegården. Servitutten forfalder i april måned i år 2040. Det fremgår af deklarationen, at ejendommen kan tilbagekøbes af kommunen til den købesum, som Samvirkende Boligselskaber købte den for tilbage i 1949. Købesummen var 48.000 kr. Der vil ikke blive tillagt markedsværdi oveni denne købesum.

Ejendommen er nedslidt og særligt taget er i en kritisk tilstand og bør skiftes hurtigst muligt. Der er ikke likvide midler til rådighed i afdelingen til en udskiftning. Såfremt tagudskiftningen skal leve op til det nye energikrav for denne type bygninger, ved en renovering der er så omfangsrig, som udskiftning af tag, skal isolering og konstruktion tilrettes og udskiftes, og der skal etableres varmegenindvinding m.v.

Idet hjemfaldet på afdelingen udløber i 2040 kan det blive svært at hjemtage et realkreditlån på normale vilkår idet de arbejder, der skal udføres, typisk skal finansieres med et 30-årigt lån.

Magrethegården ligger på Retortvej i trekanten, der støder op til Grønttorvet, dvs. i et område der er i rivende udvikling. Den matrikel, hvor Margrethegården ligger, er derfor attraktiv i forhold til den samlede udvikling af SAB's aktiviteter i området. På baggrund af organisationsbestyrelsens beslutning om at undersøge udviklingsmulighederne for Margrethegården med henblik på at træffe beslutning om, hvorvidt Margrethegården skal renoveres og bestå som daginstitution, eller om matriklen kan fortættes og anvendes til andre/flere formål, er der behov for en nærmere undersøgelse af udviklingsmulighederne for grunden herunder betydningen af hjemfald forpligtigelsen.

Økonomiske konsekvenser

KAB's udviklings-/projektledere samt rådgivning fra JJW-arkitekter, som har udarbejdet volumen studier, som kan synliggøres hvor mange m² der kan opføres på grunden med henblik på, dialog med Københavns kommune.

Organisationsbestyrelsen har tidligere godkendt et risikovilligt udlæg på 350.000 kr. Pengene skal bruges til forbrugt tid med kommunen samt udvikling og juridisk bistand indtil Skema A. Indstillingen har derfor ingen økonomiske konsekvenser.

Det videre forløb

Københavns Kommune har efterfølgende meddelt, at kommunen er indstillet på at igangsætte afklaringsfasen, som er en del af lokalplanprocessen. I afklaringsfasen vil der blandt andet være behov for at drøfte: om der skal være børnehave, hvor mange grupper, hvor mange boliger og hvor meget det koster sig at købe sig fri fra hjemfald. Trafikale forhold herunder parkering, friareal og bebyggelsens størrelse og udformning. Københavns Kommune har et servicemål på 64 uger for lokalplansarbejdet. Det forventes derfor, at der tidligst kan være en afklaring af projektet i starten af 2024-25.

Referat

SAB

Møde den 21. november 2022

Udsendt den 29. november 2022

Der pågår stadig dialog med Københavns Kommune om behovet for antallet af børnegrupper, og hvor høj bebyggelse procenten skal være, - og vigtig at få løst hjemfald forudsætningerne og konsekvenserne.

Bilag

Bilag 14: Volumen studie A

Bilag 15: Volumen studie B (eftersendes)

Beslutning

Charlotte J. Szöts præsenterede projektet og de udfordringer, der er opstået undervejs. Der var enighed i organisationsbestyrelsen om at give Københavns Kommune mulighed for at opføre en ny børnehave sammen med nye almene boliger.

20. 30-58 Valbyholm – Plan for at bevare kommunale bofællesskaber i afdelingen

Københavns Kommune har i dag flere opgangsfællesskaber med tilhørende servicearealer i SAB Valbyholm. Dispensationen til at have servicearealerne udløber i 2024 uden mulighed for forlængelse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter de fremtidige forhold for de kommunale bofællesskaber med tilhørende servicearealer.

Sagsfremstilling

I SAB-Valbyholm har der siden 2014 været flere bofællesskaber under Københavns Kommune, herunder bofællesskabet for de unge med Downs-syndrom. Der er i dag opgangsfællesskaber og tilknyttede servicearealer på følgende adresser:

- Skellet 6 (servicearealer st. tv. + st. th.)
- Valbyholm 38 (servicearealer st. tv. + st. th.)
- Valbyholm 34 (serviceareal st. th.)

Siden 2014 har der været givet en 10-årig dispensation til midlertidigt at nedlægge 5 boliger i de ovennævnte stueetager og i stedet anvende dem som de nødvendige servicearealer til bofællesskaber. Kundecentret har været i dialog med den forvaltning i Københavns Kommune, der har givet dispensationen, med henblik på at få den forlænget. Grundet en lovændring i 2017 er det ikke muligt at søge om forlængelse af dispensationen. Da dispensationen blev givet i 2014, var det med begrundelsen, at den daværende lovgivning forhindrede en ejerlejlighedsopdeling af de nedlagte boliger til serviceareal. Med lovændringen i 2017 er der ikke længere noget til hinder for at lave opdelingen.

Skal anvendelsen til serviceareal fortsættes efter 2024, skal der ske en varig nedlæggelse af boligerne med henblik på udskillelse i en ny ejerlejlighed, der skal overdrages til en

SAB

Møde den 21. november 2022

Udsendt den 29. november 2022

servicearealafdeling. En alternativ løsning er, at kommunen erhverver arealerne. Det kræver naturligvis også en opdeling i ejerlejligheder og vil betyde, at SAB frasælger boliger permanent. Kundecentret vurderer ikke, at frasalg af boligerne til Københavns Kommune er en attraktiv løsning for SAB.

Dialog om mulige løsninger

Kundecentret har holdt møde med repræsentanter fra Københavns Ejendomme og Indkøb v/ Økonomiforvaltningen med henblik på at finde mulige løsninger, hvor bofællesskaber kan blive boende i SAB-Valbyholm. Heriblandt bofællesskabet for de unge med Downs-syndrom, som afdelingsbestyrelsen har givet udtryk for, bidrager positivt til fællesskabet i Valbyholm. Kundecentret har derfor foreslået Københavns Ejendomme og Indkøb at drøfte mulige løsninger med Socialforvaltningen, som anvender de pågældende 5 servicearealer til bofællesskaberne. Herunder at undersøge muligheden for at flytte servicearealerne til Valbyholm 17.

På adressen Valbyholm 17 ejer Københavns Kommune i dag stueetagen og kælderetagen. I dag udgør kommunens Ejerlighed 2 i E/F Valbyholm, hvor SAB's ældreboligafdeling Valbyholm udgør Ejerlighed 1. Organisationsbestyrelsen blev den 26. april 2022 orienteret om, at Københavns Kommune ønsker at opdele deres ejerlighed i to ejerligheder, hvor den ene ejerlighed udgør stueetagen og den anden ejerlighed udgør kælderetagen. Dette med begrundelsen, at kommunen ikke kan udleje stueetage og kælderetage samlet. På baggrund af orienteringen om dette til organisationsbestyrelsen, vil kundecentret indkalde til generalforsamling i E/F Valbyholm for, at opdelingen af Københavns Kommunes ejerlighed kan ske. Dog ønskes det først og fremmest afklaret, om de pågældende kælderarealer kan fungere som ny placering/løsning for de 5 pågældende servicearealer.

Sideløbende er KAB Jura i gang med at undersøge, hvad det vil medføre for SAB, hvis der foretages en varig nedlæggelse af de 5 boliger med henblik på udskillelse i en ny ejerlejlighed, der skal overdrages til en servicearealafdeling, eller hvis kommunen erhverver arealet.

På selve organisationsbestyrelsesmødet forventer kundecentret at kunne præsentere KAB juras vurdering af de mulige scenarier samt at kunne præsentere tilbagemelding fra drøftelsen mellem Københavns Kommunes Ejendomme og Indkøb og Socialforvaltningen om kælderarealerne i Valbyholm 17.

Økonomiske konsekvenser

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser.

Det videre forløb

Ud fra organisationsbestyrelsens drøftelse af denne indstilling, vil kundecentret fortsætte dialogen med Københavns Kommunes forvaltninger omkring mulige løsninger vedrørende de pågældende bofællesskaber og tilhørende servicearealer. Derudover vil kundecentret indkalde til generalforsamling i E/F Valbyholm omkring opdelingen af Københavns Kommunes Ejerlighed 2 i Valbyholm 17.

Referat

SAB

Møde den 21. november 2022

Udsendt den 29. november 2022

Kundecentret har også været i dialog med forældregruppen til de unge med Downs-syndrom, der tidligere har givet udtryk for ønske om at blive et selvejende bofællesskab uafhængigt af Københavns Kommune. Der er på nuværende ikke konkrete planer for, at bofællesskabet kan blive selvejende. Hvis det bliver tilfældet, vil kundecentret indgå i dialog med forældregruppen omkring at undersøge mulige løsninger på, at bofællesskabet fortsat kan blive i Valbyholm, selvom de skulle blive selvejende, og organisationsbestyrelsen vil i så fald skulle drøfte dette.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede sagen og tilkendegav, at administrationen skal arbejde videre med en løsning, der sikrer, at de nuværende botilbud kan bevares, samt at der i forlængelse heraf kan arbejdes med en model, der sikrer en permanent omdannelse af de pågældende servicearealer. Der arbejdes videre med projektet under forudsætning af, at Københavns Kommune afholder alle udgifter i forbindelse hermed.

21. Kommunikation – fælles om et stort og synligt SAB

Organisationsbestyrelsen blev i september 2022 præsenteret for, hvordan SAB udvikler en visuel identitet og en grundfortælling i samarbejde med kommunikationsfirmaet Creative ZOO. Efterfølgende deltog organisationsbestyrelsen på temadagen den 27. oktober 2022 i en workshop med Creative ZOO om, hvem SAB er, og hvordan SAB gerne ser sig selv i fremtiden – SAB's brand-identitet

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- tager orienteringen til efterretning
- godkender en økonomisk rammebevilling på 100.000 kr. over arbejdskapitalen til at udvikle et nyt navn til selskabet.

Sagsfremstilling

Workshoppen tog deltagerne igennem en lang række spørgsmål og diskussioner, som til sammen giver Creative ZOO et grundlag at arbejde videre ud fra. Workshoppen supplerer de 7 mål for fremtiden, strategien for at effektivisere 2021-2026, kommunikationsstrategien mm.

Den skulle samtidig afdække, om det var relevant at se på, om et nyt navn til selskabet kan tilføre værdi til en profilering af SAB. Konklusionen blev, at selskabet ønsker en navneprocess, der afdækker om et nyt navn kan dette.

Organisationsbestyrelsen har givet arbejdsgruppen mandat til at arbejde videre med opgaverne, og arbejdsgruppen har godkendt og kommenteret opsamlingen fra workshoppen.

Opsamlingen er med som bilag til orientering.

Referat

SAB

Møde den 21. november 2022

Udsendt den 29. november 2022

Creative ZOO udtænker forslag til et eller flere navne. Det gør de på baggrund af deres kendskab til SAB, workshoppen og deres opsamling fra workshoppen. Forslagene bliver præsenteret for og vurderet af arbejdsgruppen.

Et notat, der ser på juridiske, økonomiske og praktiske konsekvenser af et nyt navn, er under udarbejdelse og vil være færdigt forud for mødet den 21. november 2022. Fokus i notatet er at fastholde Samvirkende Boligselskaber som det juridiske navn på afgørende dokumenter og at tilføje et binavn.

Notatet eftersendes som bilag.

Økonomiske konsekvenser

En navneprocess rækker ud over den aktuelle aftale med Creative ZOO og er vanskelig at prissætte, fordi det kan tage kort eller længere tid at udtænke et nyt navn, som der er opbakning til. Der afsættes derfor en bevilling på 100.000 kr. over arbejdskapitalen som rammebeholdning.

Det videre forløb

Tidsplanen for at udvikle en visuel identitet og en grundfortælling bliver tilpasset og fortsat. Vurderer arbejdsgruppen, at et eller evt. flere navne er et relevant bud på et nyt navn, bliver det præsenteret til godkendelse i organisationsbestyrelsen og skal efterfølgende godkendes af repræsentantskabet.

Bilag

Bilag 16: Opsamling fra Creative ZOO af workshop den 27. oktober 2022

Bilag 17: Notat om konsekvenser ved nyt navn (eftersendes)

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Det blev besluttet, at godkende en økonomisk rammebevilling på 100.000 kr. over arbejdskapitalen til udvikling af et nyt navn til selskabet.

22. Drøftelse af initiativer på baggrund af den sociale screening

På seminaret den 17.-18. september 2022 blev rapporten 'Sociale tendenser i SAB 2022' præsenteret for og drøftet med afdelingsbestyrelser. Efterfølgende besluttede organisationsbestyrelsen den 20. september 2022 at invitere afdelingsbestyrelser til et fyraftensmøde for at drøfte rapporten yderligere, og at rapporten på forhånd skulle udsendes til afdelingsbestyrelserne.

Referat

SAB

Møde den 21. november 2022

Udsendt den 29. november 2022

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter, hvilke forhold og initiativer der skal prioriteres og igangsættes.

Sagsfremstilling

Alle beboervalgte har været inviteret til fyraftensmøde om sociale tendenser i SAB tirsdag den 8. november 2022. Fyraftensmødet fokuserede på de sociale forhold, som rapporten omtaler, og lagde op til en diskussion af, hvordan deltagerne på mødet oplever forholdene lokalt. Dette fokus blev valgt for at skabe en diskussion, der var relevant for både afdelingsbestyrelser, der deltog i seminaret og allerede var præsenteret for rapporten, og afdelingsbestyrelser, der ikke deltog i seminaret.

20 afdelingsbestyrelsesmedlemmer fra 12 forskellige boligafdelinger deltog i mødet foruden medlemmer af organisationsbestyrelsen og repræsentanter fra KAB.

Forud for mødet var rapporten sendt ud til alle afdelingsbestyrelser med nyhedsbrevet "NYT I SAB", november.

Bilag 18 gengiver deltagernes tilkendegivelser og oplevelser af, hvilke problemer der fylder mest lokalt.

Økonomiske konsekvenser

Rapporten har en række anbefalinger med forskellig økonomi. De økonomiske konsekvenser afhænger derfor af, hvordan organisationsbestyrelsen prioriterer det videre arbejde.

Det videre forløb

Organisationsbestyrelsens fokus og prioriteringer er styrende for, hvordan det videre arbejde skal foregå. Besluttet et eller flere initiativer på baggrund af rapporten om sociale tendenser i SAB, skal de forberedes og igangsættes.

Kommunikation

Afdelingsbestyrelserne skal kunne følge med i, hvad rapporten bliver brugt til. Det bliver formidlet løbende i nyhedsbrevet "NYT I SAB" til afdelingsbestyrelserne og ligeledes til repræsentantskabet i januar 2023.

Bilag

Bilag 18: Referat fra fyraftensmøde om sociale tendenser i SAB

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede de input, der kom på fyraftensmødet. De vil på den baggrund arbejde videre med mulighederne for, at de ansatte på ejendomskontoret kan oplæres til at identificere sociale udfordringer og i hvordan "social drift" kan blive en del af dagligdagen.

Referat

SAB

Møde den 21. november 2022

Udsendt den 29. november 2022

På baggrund af drøftelsen blev det også besluttet, at kundecentret i samarbejde med HR og den Boligsociale enhed, skal udarbejde et oplæg til et uddannelsesforløb for medarbejdere i driften, som organisationsbestyrelsen efterfølgende kan tage stilling til.

Sager til orientering

23. SAB Nybyggeri i Fælledbyen

I 2019 blev SAB udpeget til at stå som almen bygherre på et byggeri med 5.000 m² almene familieboliger/ungdomsboliger i Fælledbyen, der er under planlægning lige nord for Bella Center.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

SAB's byggefelt ligger i det område af Fælledbyen der skal udvikles sidst, så der har siden udpegningen i 2019 ikke været dialog med Fælledby selskabet om SAB's byggeri. Nu har selskabet imidlertid taget kontakt til KAB for at begynde udviklingen af et byggeri. Byggefeltet ligger i en karré ned mod Vejlands Allé ovenpå en dagligvarebutik, ligesom boligerne i Strandlodshus.

Der bliver tale om et komplekst byggeri med en privatejet butik i stueetagen, et integreret parkeringshus og med almene boliger ovenpå disse. Der skal udover de almene boliger også opføres mellem 15- 20.000 m² private udlejningsboliger formentlig både over og ved siden af de almene boliger.

KAB har derfor foreslået Fælledby selskabet, at de står for realiseringen af byggeriet som delegeret bygherre, på baggrund af et byggeprogram som SAB godkender. Eksercerpladsen er i praksis opført efter denne model. Det har den fordel at SAB ikke løber så stor en risiko, som det er at være traditionel bygherre. I realiteten er det også nærmest praktisk umuligt at opføre SAB's andel af karréen som selvstændig bygherre.

For at nå frem til afklaring af vilkårene for den delegerede bygherreaftale, skal der udføres rummelighedsanalyser, fastlægges en juridisk aftale og formuleres et byggeprogram, der kan danne grundlag for en skema A ansøgning.

Økonomi

Organisationsbestyrelsen har tidligere afsat en bevilling på 500.000 kr. til de indledende analyser for at lave et skema A forslag fra organisationens dispensationsfond. Beløbet vil blive indfinansieret i byggeriet som en del af de sædvanlige sagsomkostninger.

Videre proces

KAB finder, at der er meget stor sikkerhed for opnåelse af skema A tilsagn. Der vil efterfølgende fremkomme fornyet ansøgning om projekteringskreditter med videre, som det er

Referat

SAB

Møde den 21. november 2022

Udsendt den 29. november 2022

sædvanligt i almene nybyggeprojekter. Det forventes at skema A ansøgningen fremsendes primo 2023 og at byggeriet realiseres i 2027/28.

Bilag

Bilag 19: Kort over Fælledbyen

Beslutning

Orienteringen blev taget til efterretning.

24. 30-94 Sølund – status

På organisationsbestyrelsesmødet den 20. september 2022 blev organisationsbestyrelsen orienteret om status for processen og dokumenter i voldgiftssagen samt KAB's proces med Landsbyggefonden, kommunen og de tekniske rådgivere om videreførelsen af byggeriet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Voldgiftssagen

Sirius, Rambøll og KAB har primo oktober 2022 fremsendt svarskriftet til Voldgiftsnævnet for Byggeri og Anlæg, hvori byggesagen har begrundet ophævelsen af entrepriseaftalen med Züblin samt opgjort afdelingens økonomiske krav i den forbindelse. I svarskriftet har Sirius anbefalet, at afdelingen foreløbigt rejser et krav på 150 mio. kr.

Sirius har fremsendt svar- og processkifter til Voldgiftsretten for at få adskilt erstatningskravet fra selskabet og afdelingen i voldgiftssagen. Züblin har i endnu et skrift til Voldgiftsretten argumenteret for, at SAB's selskab er erstatningsberettiget.

Derfor har Sirius ultimo oktober 2022 fremsendt et særskilt processkrift til Voldgiftsnævnet for Byggeri og Anlæg om, at SAB's selskab og SAB-afdeling 30-94 er to forskellige juridiske enheder, og at SAB's selskab ikke har tiltrådt entrepriseaftalen som økonomisk ansvarlig part.

Da Voldgiftsretten ikke har kompetence til at behandle en sag om selskabet som økonomisk forpligtende part, er de i processkriftet bedt om at afvise sagen som en del af den samlede voldgiftssag mod Züblin.

Tilbage melding fra Voldgiftsretten er i skrivende stund ikke modtaget.

Processen for gennemførelse af voldgiftssagen, hvor opmandsafgørelsen i forhold til hovedprojektet indgår i en samlet sag, forventes fortsat at hovedforhandlingerne gennemføres sommeren 2024.

Referat

SAB

Møde den 21. november 2022

Udsendt den 29. november 2022

Status

KAB er i tæt dialog med Københavns Kommune om mulig finansiering på videreførelsen af byggeriet. KAB og kommunen arbejder på en løsning, hvor det nuværende skema B tilsagn trækkes tilbage, og at der fremsendes et fornyet skema A og skema B for boligerne i byggeriet med anvendelse af maksimumsbeløbet for 2022 med tillæg på 5,5 %. Derudover skal kommunen med delprojekterne servicearealer, p-kælderens og daginstitutionen arbejde på udvidelse af deres budgetrammer, således at den samlede finansiering af byggeriet er løst.

KAB er fortsat i dialog med byggesagens tekniske rådgivere om løsning af og muligheden for at fortsætte samarbejdet, dette for at sikre ansvarsplacering og viden i projektet, minimering af tabsbegrænsningen i voldgiftssagen og sikre en hurtigere proces ved videreførelse af byggeriet.

Alle parter arbejder fortsat efter at rammetidsplanen overholdes og en mulig opstart på opførelse af byggeriet i 4. kvartal 2023.

På byggepladsen har kommunens vejmyndighed stillet krav om at byggepladshegnet i Ryesgade flyttes ind på fortovet således at ensretningen i Ryesgade ophæves, indtil byggeriet genoptages.

Som tidligere oplyst fortsættes grundvandssænkningen, de bevaringsværdige træer passes, hegnet vedligeholdes, og der er en vagtordning, som sikrer at hegnet er intakt og at der ikke sker uheld på pladsen.

Beslutning

Orienteringen blev taget til efterretning.

25. 30-01 Sjællandshuse – status på syn og skønssag

Ved seneste gennemgang af sagen for organisationsbestyrelsen i foråret 2021 blev et udlæg til dækning af en syn og skønssag til afdækning af ansvarsforholdene godkendt, som var gennemgået og beskrevet ved den uformelle bedømmer.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Efter lang tids drøftelser om afdækning og fastlæggelse af skønstemaer med de implicerede parter, blev der fundet en skønsmænd, som alle parter kunne acceptere.

De implicerede parter omfatter nu:

- Sjællandshuse v/Kammeradvokaten, bygherrerådgiver, KAB og driften
- SB-Entreprise, v/Bruun & Højle

Referat

SAB

Møde den 21. november 2022

Udsendt den 29. november 2022

- Wissenberg, v/Viltoft
- Dovista (vinduesleverandør), v/Seifert Adv.
- skønsmanden, udpeget af Voldgiftsnævnet.

Skønstemaet indeholder:

33 spørgsmål fra KAB

7 spørgsmål fra SB

1 spørgsmål fra Wissenberg

Den 27. oktober 2021 blev afholdt skønsforretning i Sjællandshuse.

På mødet blev fastlagt omfanget af boliger, som indgår og metoder til undersøgelser ved gennemførelse af syn- og skønsbesigtigelsen.

Besigtigelserne er efterfølgende gennemført i perioden fra februar til juni 2022 i flere forskellige omgange.

Afdelingsbestyrelsen er i perioden holdt løbende orienteret om status på syn- og skønssagen og besigtigelserne.

Den 16. september 2022 fremsendte skønsmanden sin skønserklæring.

Den 3. oktober 2022 orienteredes afdelingsbestyrelsen om status og den umiddelbare vurdering af skønserklæringen.

Det kan fremhæves, at vedrørende nedfaldne altandøre har skønsmanden konstateret, at stormkrogen er tilstrækkelig til at sikre, at dørene ikke falder ned og at de konstaterede nedfald skyldes "brugeradfærd".

Her er det nok et spørgsmål om, hvorvidt der er bestilt døre, som kun kan åbnes marginalt, og at der skal åbningsbegrænsere til for at sikre, at de ikke falder ned.

Skønsmanden fremlægger et afhjælpningsforslag, som indeholder, at vindues- og dørelementer bør udtages og genmonteres med korrekt tætning og udførelse af korrekte sålbænke.

Vinduer i køkken og bad bør udtages og genmonteres med korrekt tætning og korrekt udførelse af sålbænke.

Den vurdering menes ikke at være fyldestgørende i forhold til SAB's forventning om udbudte funktioner ved franske altandøre og bør derfor udfordres ved supplerende spørgsmål til skønsmanden.

Det ser ud til, at skønsmanden har vurderet, at det primært er udførelsesfejl, som er årsagen til problemer med tætning omkring vinduespartier. Her var den uformelle sagkyndiges vurdering mindre entydig. Han angav at udfordringerne skyldes både projekteringsfejl og udførelsesfejl. Det forventes, at SB-Entreprise vil udfordre vægtningen af ansvarsforholdene i sine supplerende spørgsmål til skønsmanden.

Derudover vurderer det i skønserklæringen at:

Referat

SAB

Møde den 21. november 2022

Udsendt den 29. november 2022

- kældervinduer skal genmonteres med korrekt fugestop.
- fald på altanplader kræver ikke udbedring.
- vinduer i opgangene kræver ikke udbedring. De skal dog serviceres og motioneres over driften.
- revnet glas betegnes som brugeradfærd, men er opfordring til, at ruderne skiftes af driften.
- brandsikring mellem 3. og 4. etage er ikke korrekt udført og bør udbedres.

I første omgang gav Voldgiftsnævnet frist til den 18. oktober 2022 til at indgive svarskrifter. Efter kontakt og drøftelser mellem parterne er denne frist udskudt til den 9. december 2022. Denne fristudskydelse giver anledning til, at parterne kan mødes uformelt og høre hinandens synspunkter, samt at der kan blive udarbejdet supplerende spørgsmål i parternes svarskrifter til skønsmanden.

KAB vil således udarbejde supplerende spørgsmål til især forholdet om elementernes egnethed ved at være indbygget som franske, udad gående, altandøre og til sikring af, at tætning omkring elementerne bliver projekteret bygbart og udført korrekt.

Afdelingsbestyrelsen er orienteret om ovenstående.

Det videre forløb

Afholdelse af uformelt møde mellem parterne samt forberedelse af supplerende spørgsmål.

Kommunikation

Afdelingsbestyrelsen og organisationsbestyrelsen holdes løbende orienteret om udviklingen.

Beslutning

Orienteringen blev taget til efterretning.

26. 30-21 Sallinghus – status helhedsplan

Siden sidste orientering er sagen nu startet op med de fysiske renoveringsarbejder i Sallinghus.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Sagen var i licitation i november 2021, og med en stram økonomi og enkelte udeståender i forhold til forhandling med Københavns Kommunes økonomiforvaltning lykkedes det at skabe grundlag for indsendelse af skema B i september 2022.

Det betyder, at alle arbejder i helhedsplanen gennemføres til den godkendte huslejestigning. Arbejderne er startet op primo oktober 2022 og forventes af være afsluttet i april 2024.

Referat

SAB

Møde den 21. november 2022

Udsendt den 29. november 2022

Økonomiske konsekvenser

Der er en samlet anlægsøkonomi på 138.651.246 kr. inkl. moms til en huslejestigning på 20,8 % som også blev stemt igennem ved skema A i 2019.

Da sagen lige er startet op, er der ingen forudsigelser om ændringer i entrepriseomkostninger.

Det videre forløb

Byggesagen er opdelt i 3 etaper hvor den første er i gang fysisk og forberedelse til næste etape er i gang med genhusning. Etape 2 forventes at opstarte til april 2023 og sidste etape til oktober 2023.

Kommunikation

Det forventes at der ved afslutning af etape 1 bliver kommunikeret om stade og eventuelle udfordringer.

Beslutning

Orienteringen blev taget til efterretning.

27. 30-7 Humlevænget – status vedr. helhedsplan

Der pågår forsat følgegruppemøder for at sikre/bidrage til at projektering af udbudsprojekt kan være klar til udbud primo 2023.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Helhedsplanen i Humlevænget er omfattende og krav i forbindelse med skema A tilsagnet fra både Landsbyggefond og Københavns Kommune øger frustrationsniveauet på følgegruppemøderne.

Den begrænsede støtte fra Landsbyggefonden forsøges øget for at varetage både renoveringsopgaverne samt vedligeholdelsesudfordringerne i afdelingen.

Tilsagnet bliver fastholdt i forhold til indhold og specielt kravene til bevaringsværdier for afdelingen giver mange udfordringer i forhold til sagens økonomi, udseende og ønsker fra beboerne.

Økonomiske konsekvenser

Det er forsat rammerne fra tilsagnet, skema A, der arbejdes inden for, dog har det været nødvendigt at medtage nedrivning af skorstene i henholdsvis stue- og 1. salsplan for at minimere generne ved lodrette rørføringer. Det øger alene tilsagnet med 10 mio. kr., hvilket der er forhåndstilsagn fra Landsbyggefonden til.

Referat

SAB

Møde den 21. november 2022

Udsendt den 29. november 2022

Renovering af skorstene, der er bevaringsværdige, stresser den samlede anlægsøkonomi, men der arbejdes med en løsning sammen med Københavns Kommune, som samtidig vil minimere afdelingens fremtidige driftsomkostninger til vedligehold af skorstene.

Ved vedligeholdelsesarbejder er der set på tagfod, som i nogle tilfælde er udført forkert, og der arbejdes i den forbindelse på at få det dækket ind under tilsagnet i skema A.

Det videre forløb

Projekteringen fortsætter, og i følgegruppen arbejdes der for tiden med valg af klinker og fliser i badeværelser.

Projektet arbejder sig frem mod et udbud i prækvalifikation primo 2023 og en efterfølgende licitation i andet kvartal 2023 med forventet licitation før sommeren 2023.

Såfremt økonomien passer og godkendelserne til skema B kan gøres hurtigt skønnes det, at en opstart af byggepladsen vil kunne ske ultimo 2023.

Kommunikation

Næste orientering forventes at ville være i forbindelse med udsendelse af projektet i udbud.

Beslutning

Orienteringen blev taget til efterretning med den bemærkning, at organisationsbestyrelsen så vidt muligt forsat skal arbejde for, at afdelingen fremadrettet undgår store vedligeholdelsesudgifter på skorstenene.

28. Tingbjerg – status byudvikling

Indstilling

Det indstilles, at boligorganisationen tager indstillingen til efterretning

Sagsfremstilling

Opførslen af Eilersminde Plejehjem er i fuld gang igen, efter konkursen i sommer. Hele bygningen forventes lukket inden årets udgang for at forebygge fugtskader. Rejsegilde forventes afholdt ultimo februar måned (taler v. borgmester og SAB). Supermarkedet (COOP) flytter ind sidst på sommeren 2023 og plejehjemsbeboerne i starten af 2024. Den nye store fælleshave mellem plejeboliger, almene og private boliger etableres i 2023 og indvies af Teknik- og Miljøborgmester Line Barfod den 12. april 2023 kl.15.

Byggemodning (herunder fældning af træer) til de 200 rækkehuse, der skal opføres i haverummene i etape 1, påbegyndes primo 2023. NREP starter med den nordlige del (fsb matrikler). Der holdes informationsmøde herom for de berørte beboere i slutningen af november 2022. Disse møder vil blive gentaget i takt med at byggemodningen udrulles.

Referat

SAB

Møde den 21. november 2022

Udsendt den 29. november 2022

Ombygning af de gamle lægelokaler til ungdomsboliger er afsluttet (inden for det afsatte budget), men vi venter fortsat på ibrugtagningstilladelse.

Startredegørelsen for lokalplan etape 2 er godkendt af TMF. Redegørelsen indeholder tagboliger på "ringvejen", herunder Åkandevej og Ruten.

Høringen om Bystævneforbindelsen – vejforbindelsen over Volden - er afsluttet og Københavns Kommune vurderer, at de positive effekter af vejforbindelsen i udviklingen af Tingbjerg og Bystævneparken opvejer den negative påvirkning af Vestvolden. Næste milepæl er vedtagelse af anlægslov (Folketinget).

Økonomiske konsekvenser

Orienteringen har ingen økonomiske konsekvenser.

Det videre forløb

Udarbejdelsen af lokalplan etape 2 er i fuld gang. Det ser desværre ikke ud til at de fredede områder – SAB-matriklen i afdeling III og de kommunale matrikler ved mosen og ned til Uterslevhuse - kommer med, da Københavns Kommune ikke er særlig langt med ansøgning om ændringen af fredningslinjen. Vi havde gerne set, og har fra starten argumenteret for, at affredningen af disse arealer blev forelagt Folketinget til beslutning samtidig med anlægsloven for Bystævneforbindelsen. Vi arbejder dog intenst med lokalplansforslag for afdeling III, således at der bliver mulighed for en hurtig vedtagelse af et lokalplantillæg, når affredning er vedtaget af Folketinget.

Kommunikation

Der er udarbejdet en kommunikationsplan, som er blevet forelagt på formandsmøde i Tingbjerg (organisationsbestyrelse og afdelingsbestyrelsesformænd). Planen udvikles løbende.

Beslutning

Lene Vennits orienterede om status på udviklingsplanerne og den planmæssige fremdrift.

De gamle erhvervslokaler er ombygget, men der mangler fortsat ibrugtagningstilladelse fra kommunens side. Lokalerne har stået tomme i ca. 4 måneder.

Organisationsbestyrelsen tog indstillinen til efterretning.

29. Landsbyggefonden - Ekstern granskning – Nyt koncept

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og er opmærksom på kommende styringsdialogmøder med kommunerne.

Sagsfremstilling

Referat

SAB

Møde den 21. november 2022

Udsendt den 29. november 2022

Landsbyggefonden (LBF) har som bekendt iværksat ekstern granskning af den almene sektor i år 2020/2021 og igen i 2025/2026. Det betyder, at LBF's eksterne granskere (rådgivere) gennemgår boligafdelingerne to gange i disse perioder vedrørende vedligeholdelsesstanden for de 20 væsentligste bygningsdele.

Det er besluttet politisk, hvorfor den almene sektor må tage denne opgave til efterretning.

Indførelsen af granskning betyder, at der i den periode ikke skal udarbejdes periodiske bygningseftersyn efter driftsbekendtgørelsens § 64, da den eksterne granskning fra LBF træder i stedet for. Dette er meddelt fra LBF.

KAB har på baggrund heraf udarbejdet et koncept for, hvorledes vi kan hjælpe den lokale drift med at analysere de eksterne granskninger. Konceptet indebærer også en hjælp til, hvordan der skal indføres bemærkninger i materialet. Bemærkninger forklarer eventuelle afvigelser mellem granskernes vurderinger sammenholdt med tallene fra planlagt og periodisk vedligeholdelse (PPV).

Granskningsrapporterne vil i øvrigt være en del af styringsdialogmaterialet.

I konceptet, er der en række informationer, som skal vurderes og noteres. Det skal sikre, at driften kan give en god tilbagemelding til systemet og dermed også i forhold til en eventuel kommende styringsdialog i kommunerne.

For at sikre at alle øvrige bygningsdele, som ikke er med i den eksterne granskning, bliver gennemgået, er skabelonen for den årlige markvandring tilpasset. Skabelonen skal anvendes for at komme alle forhold igennem.

Oplysningerne fra materialet bliver ført direkte ind i LBF's DCAB-system og bliver synligt i forbindelse med styringsdialogmateriale.

Økonomi

For boligafdelinger med stor pakke eller udvidet driftsmodul er det ikke forbundet med udgifter, da den eksterne granskning og KAB's assistance til driften i forbindelse med det nye koncept, vil stå i stedet for udførslen af det periodiske eftersyn.

Det videre forløb

KAB vil i den kommende tid, når rapporterne lander i LBF's system (DCAB), assistere driften med møder, drøftelser og eventuel indberetning til DCAB-systemet. Driften vil skulle gennemgå konceptet og indtaste oplysninger for afdelingen mv.

Der vil også blive udsendt et revideret markvandringsskema til driften.

Kommunikation

KAB's Forvaltningsudvalg har godkendt konceptet, som anvendes i KAB-Fællesskabet, i forbindelse med granskningsrapporterne.

Referat

SAB

Møde den 21. november 2022

Udsendt den 29. november 2022

Vi er bekendt med, at LBF vil udarbejde en evaluering af 1. rundes eksterne granskning i 2024/2025.

KAB vil holde boligorganisationerne orienteret, hvis der foreligger nyt.

Bilag

Bilag 20: Oversigt og koncept

Bilag 21: Udvidet markvandringsskema

Beslutning

Orienteringen blev taget til efterretning.

30. Tilbud om økonomisk rådgivning til beboerne i SAB (protokollering af mailgodkendelse)

KAB har indgået et samarbejde med Settlementet om økonomisk rådgivning til beboere i KAB-Fællesskabet, der nu startes op. Formålet er at tilbyde hjælp til beboere, der har svært ved at få økonomien til at hænge sammen. Håbet er at nå flere beboere tidligere, så tilbuddet også får en forebyggende effekt. Det er særligt aktuelt, fordi inflation og energipriser er høje.

I bedes med et svar på denne mail, bekræfte at I ønsker, at Samvirkende Boligselskaber bliver et af de tre test-selskaber i KAB-Fællesskabet, hvor samarbejdet med Settlementet starter, og beboerne allerede nu tilbydes gratis og uvildig økonomisk rådgivning.

Samarbejdet med Settlementet starter i tre boligselskaber, hvorefter tilbuddet til beboerne evalueres, tilpasses og forventes bredt yderligere ud i KAB-Fællesskabet. Opstarten af samarbejdet i tre boligselskaber sker hurtigst muligt og evalueres i starten af 2023.

Kommunikation

KAB formidler muligheden for gratis og uvildig økonomisk rådgivning som et tilbud, der er op til den enkelte beboer at tage imod:

- der bliver sat materialer op i boligafdelingerne, så alle beboere kender til tilbuddet og kan vælge at benytte sig af det.
- boligorganisationen kan vælge at udsende et bekymringsbrev til beboerne med opfordring om at benytte tilbuddet om rådgivning
- materiale bliver sendt direkte til beboere, der er i restance med huslejen, så de ved, at det er en mulighed for at få konkret hjælp. Derudover kan beboerne give samtykke til at blive kontaktet pr. telefon af Settlementet.

Settlementets rådgivning til beboerne

Settlementet tilbyder gratis og uafhængig økonomisk rådgivning, socialrådgivning og retshjælp til voksne, der står i en vanskelig situation og har brug for professionel hjælp til at løse problemet. Rådgivningen er akkrediteret af Rådgivnings Danmark 2021-2024.

Referat

SAB

Møde den 21. november 2022

Udsendt den 29. november 2022

Settlementets rådgivning vil møde beboerne med en helhedsorienteret tilgang til deres økonomiske og sociale situation.

Læs mere om Settlementet og rådgivningen på deres hjemmeside:
www.settlementet.dk/radgivningen/

Økonomi

KAB finansierer projektet i en opstartsperiode. Når tilbuddet på et senere tidspunkt er evalueret og justeret, bliver der også taget stilling til, hvordan det fremadrettet skal finansieres.

31. 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

Sanne Kjær orienterede om aktuelle personaleforhold.

32. 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

Intet at bemærke.

33. Eventuelt

Frank Sass orienterede om et fællesskab, der hedder "Herlev Bobler" www.boblberg.dk/herlevbobler, der er et fællesskab, som startede for blandt andet at kunne forbedre læsefærdigheden hos børn og tilgodese ensomme personer.

Boliger med have bør kommunen ikke have anvisningsret til, da haver ikke bliver vedligeholdt. Det bør tages op på styringsdialogmøde med Kommunen. Kundecenteret tager dette med til det kommende styringsdialogmøde med Københavns Kommune.

Velliv fonden støtter almene formål for at forbedre levevilkår.

Referat



SAB

Møde den 21. november 2022

Udsendt den 29. november 2022

34. Bestyrelsens tid (uden for referat)

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