

SAB

Møde den 25. september 2020

Udsendt den 1. oktober 2020

Organisationsbestyrelsesmøde den 25. september 2020, kl. 9.00 Billedsalen

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

Afbud: Lise Buhelt

Administrationen: kundedirektør Sanne Kjær, kundechef Annette Birkov, byudviklingschef Lene Vennits (pkt. 1-7), chefkonsulent Louise Lind (referent), konsulent Gry Abrahamsen.

Indholdsfortegnelse

1. Referat fra organisationsbestyrelsesmøde 12. juni 2020	3
2. Revisionsprotokol.....	3
Sager til drøftelse og beslutning	3
3. 30-26 Tingbjerg I – renovering af stigstrenger	3
4. Afdeling Tingbjerg-Utterslevhuse - nedgravet affaldsløsning med centralsug	5
5. Bydelsforeningen i Tingbjerg - økonomiske nøgletal.....	8
6. Tingbjerg afdelinger - renovering, udbygning og frasalg af institutioner	11
7. 30-40 Utterslevhuse - beslutning om boligændringer og udgifter til etablering af deleungdomsboliger	13
8. 30-1 Sjællandshuse – status på altandøre.....	16
9. 30- 7 Humlevænget - helhedsplan status og proces	18
10. 30-22 Elleparken – helhedsplan status og proces.....	20
11. 30-8 Fynshuse - helhedsplan – risikovilligt udlæg og proces	21
12. Seminar/temadag for organisationsbestyrelsen.....	24
13. Digitale møder og ejendomskontorets åbningstid.....	25
14. 30-94 fremtidens Sølund – status	27
15. 30-25 Bellahøj I og II – status på affaldshåndtering.....	29
16. Orientering fra administrationen	31
17. Nyt fra formandskabet	32

SAB

Møde den 25. september 2020

Udsendt den 1. oktober 2020

18. Eventuelt.....	32
19. Samlet oversigt over SAB helhedsplaner, herunder tidsplaner.....	32
20. Tingbjerg/Uterslevhuse - statusrapport for udviklingsplanen	33
20. 30-40 Uterslevhuse – tillæg til rammeaftale om udlejning.....	35
21. Tingbjerg Kulturhus - Udpegning af nyt bestyrelsesmedlem.....	36
22. 30-24 Grøndalslund – status for udskiftning af VVS-installationer	37
23. Udbud af energimærkning	39
24. Trækningsretssager – egen trækningsret	41
25. 30-23 Herlevhuse – udbetaling af erstatning for ekspropriation af grund.....	45
26. Mødeplan 2021.....	46
27. 30-85 Hafniakollegiet – status på udlejning og ambassadører.....	47
28. Protokollering af mailgodkendelse: 30-6 Jydeholmen - revideret projekt og urafstemning	48
29. Protokollering af mailgodkendelse: midlertidig anvendelse af fuldmagter.....	50
30. Godkendelse af projekt vedrørende renovering af installationer i Lønstruphuse samt beslutning om at sende sagen i urafstemning blandt afdelingens beboere	51

Bilagsfortegnelse

Bilag 1: Baggrundsnotat	19
Bilag 2: Tidsplan	19
Bilag 3: Temaavis.....	19
Bilag 4: Procesplan	21
Bilag 5: Budget	21
Bilag 6: Statusrapport.....	35
Bilag 7: SAB's principper for tildeling af trækningsret.....	44
Bilag 8: Oversigt over SAB's trækningsret.....	44
Bilag 9: Ansøgning om trækningsret til helhedsplan i Elleparken.....	44
Bilag 10: Ansøgning om trækningsret til ændret affaldshåndtering i Bellahøj I og II	44
Bilag 11: Oversigt over affaldsmodeller, Bellahøj I og II	44
Bilag 12: Ansøgning om trækningsret til klimasikring i Bispebjergghjemmet	44
Bilag 13: Ansøgning om trækningsret til energioptimering.....	44
Bilag 14: Ansøgning om trækningsret til nyt ejendomskontor i Fynshuse i tilknytning til etablering af driftsfællesskab.....	44
Bilag 15: Ansøgning om trækningsret til nyt ejendomskontor i tilknytning til etablering af driftsfællesskab i Husum	44
Bilag 16: Afgørelse fra taksationskommissionen	46
Bilag 17: Ansøgning fra Herlevhuse	46
Bilag 18: Proces	48

SAB

Møde den 25. september 2020

Udsendt den 1. oktober 2020

1. Referat fra organisationsbestyrelsesmøde 12. juni 2020

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender og underskriver referatet.

Beslutning

Referatet blev godkendt.

2. Revisionsprotokol

Der er ikke siden regnskabsaflæggelsen den 10. januar 2020 foretaget indførelser i protokollen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Orienteringen blev taget til efterretning.

Sager til drøftelse og beslutning

3. 30-26 Tingbjerg I – renovering af stigstreng

Organisationsbestyrelsen godkendte på mødet den 20. februar 2020 igangsættelsen af projekteringen af stigstreng for Tingbjerg II, III, IV og V sammen med projektering for de fire helhedsplaner. Organisationsbestyrelsen godkendte samtidigt, at projektet vedrørende stigstreng i Tingbjerg II, III, IV og V gennemføres i KAB Byggepartnerskabet. Organisationsbestyrelsen besluttede endvidere, at såfremt der kræves yderligere udlæg end de beløb, der er ansøgt bevilliget til udlæg til helhedsplanerne, kan administrationen vende tilbage med en indstilling herom samt at administrationen på et senere tidspunkt kunne præsenteres for et specifikt projekt for udskiftning af stigstreng i afdeling I.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

SAB

Møde den 25. september 2020

Udsendt den 1. oktober 2020

- bevilliger et udlæg på 1.288.000 kr. af dispositionsfonden til projektering og gennemførelse af de obligatoriske byggetekniske forundersøgelser i forbindelse med udarbejdelsen af projektet for stigstreng i Tingbjerg I
- godkender, at projektet vedrørende stigstreng – forstået som stigstreng til vand og faldstammer (toilet) i Tingbjerg I gennemføres i KAB Byggepartnerskabet
- godkender, at projektet forelægges til beslutning på et afdelingsmøde, hvis der bliver behov for finansiering ud over henlæggelser (huslejestigning)
- godkender, at projektet kan sendes direkte i urafstemning i afdelingen, såfremt det ikke er muligt at gennemføre et afdelingsmøde under hensyntagen til de på det aktuelle tidspunkt gældende Covid-19 restriktioner.

Baggrund

Der er i 2012-2017 gennemført en fysisk helhedsplan i Tingbjerg afdeling I. Der blev i den forbindelse ikke renoveret stigstreng. Der er tale om ustøttede arbejder (vedligeholdelse), der som udgangspunkt skal finansieres via henlæggelsesmidler fra langtidsbudgettet for afdelingen.

Efter en kort besigtigelse af stigstreng for brugsvand og afløb vurderes restlevetiden at være begrænset og maksimalt 3-5 år.

Samtidig med udskiftningen af brugsvandsledninger etableres der forbrugsmålere for både koldt og varmt brugsvand. Afløbsrør skiftes fra fodbøjning i kælder til øverste bolig samtidig med, at der etableres rottespærre på afløbsledningerne. Håndvaske og blandingsarmaturer bør skiftes i samme arbejdsgang grundet nedslidning

Det vil være hensigtsmæssigt at afslutte dette arbejde, inden fortætning med private boliger i gårdrummet påbegyndes.

KAB Byggepartnerskabet

Det foreslås at forankre udarbejdelsen og gennemførelsen af stigstrengsprojektet i Tingbjerg I i Byggepartnerskabet i KAB, da de allerede har kontrakt på helhedsplanerne for Tingbjerg II, III, IV og V. Byggepartnerskabet udmærker sig ved, at det er de samme rådgivere og entreprenør, der skal udarbejde projekt og stå for udførelsen.

Denne indstilling vedrører hele forarbejdet og projekteringen frem til godkendt skema A.

Der startes med at lave byggetekniske forundersøgelser som en obligatorisk del af Byggepartnerskabets budgetplanlægning. Resultaterne gennemgås på følgegruppemøder, hvor der også tages beslutninger om endelig placering af stigstreng, målerplacering mm.

Økonomi

Stigstrengprojektet for Tingbjerg I budgetteres særskilt og hele anlægsøkonomien opdeles særskilt. På sigt, når de konkrete byggeaktiviteter ligger fast, vil fordelingen af udgifterne

SAB

Møde den 25. september 2020

Udsendt den 1. oktober 2020

vedrørende fælles byggepladsdrift blive fordelt procentvis efter afdelingens samlede byggebudget.

Budgettet for rådgivningen for processen er et overslag med loft. Udgiften til rådgivning i denne fase kan således ikke overstige det budgetterede, men kan godt blive lavere.

Budgettet for KAB Byggeforretningsførelse er baseret på et foreløbigt estimat på ca. 25 mio. kr. inkl. moms i anlægsudgifter.

Budget Tingbjerg I, stigstreng:

Byggetekniske undersøgelser	230.000 kr.
Teknisk rådgivning, fase 1	800.000 kr.
KAB byggeforretningsførelse	240.000 kr.
Uforudseelige udgifter, projektering - ca. 2 %	<u>18.000 kr.</u>
Indledende arbejder i alt	<u>1.288.000 kr.</u>

Udgifterne indfinansieres i byggesagen og er dermed dækket af lånoptaget.

Kommunikation

&OS udarbejder en plan for beboerinformation og Tingbjerg Forum bistår med kontakt til beboerne.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen afsatte 1.288.000 kr. i risikovilligt udlæg til renovering af stigstreng til vand og faldstammer i Tingbjerg 1.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at projektet vedrørende stigstreng og faldstammer i Tingbjerg I gennemføres i KAB Byggepartnerskabet &OS.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at projektet forelægges til beslutning på et afdelingsmøde,, hvis der bliver behov for finansieringer ud over afdelingens henlæggelser.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at projektet kan sendes direkte i urafstemning i afdelingen, såfremt det ikke er muligt at gennemføre et afdelingsmøde under hensyntagen til de på det aktuelle tidspunkt gældende Covid-19 restriktioner.

4. Afdeling Tingbjerg-Utterslevhuse - nedgravet affaldsløsning med centralsug

Organisationsbestyrelsen vedtog den 10. januar 2019 en handleplan for effektivisering af driften. Lukning af skakte og nedgravede affaldsløsninger var et væsentligt element i handleplanen.

SAB

Møde den 25. september 2020

Udsendt den 1. oktober 2020

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bevilliger et udlæg fra dispositionsfonden på 995.000 kr. til kortlægning samt udbud af et nedgravet affaldssystem med centralt placeret mobilsug i Tingbjerg-Utterslevhuse under forudsætning af, at fsb bevilliger tilsvarende.

Sagsfremstilling

Affaldshåndteringen i Tingbjerg med skakte og containere i terræn er ressourcekrævende (mange mandskabstimer og højt affaldsgebyr til kommunen). Det er arbejdsmiljømæssigt problematisk at udføre skaktarbejde pga. bakterier mv. Endelig er skakte ikke befordrende for affaldssortering.

Formandskaberne for afdelingsbestyrelserne i Tingbjerg-Utterslevhuse har på et fællesmøde den 20. april 2020 truffet en principbeslutning om, at de ønsker, at der skal arbejdes på at etablere et fælles nedgravet affaldssystem med centralt mobilsug, hvor flest mulige fraktioner håndteres. Systemet skal betjene hele Tingbjerg-Utterslevhuse, herunder de nye private boliger og så vidt muligt erhverv samt kommunale institutioner. Dette vil bidrage til visionen om Tingbjerg-Utterslevhuse som en grøn, bæredygtig bydel.

Lokalplanarbejdet, som er grundlaget for realiseringen af byudviklingsstrategien med fortætning af op til 1.500 nye boliger, tager udgangspunkt i, at der etableres en nedgravet affaldsløsning til hovedparten af de fraktioner, der skal sorteres i (dog formentlig ej glas og metal samt stort pap). I modsat fald skal der reserveres plads i terræn til et større antal affaldscontainere, hvilket vil påvirke muligheden for at opføre nye boliger og p-pladser i nedadgående retning.

Økonomi

NREP, som har forkøbsret til byggegrunde til private boliger i Tingbjerg-Utterslevhuse, har tilkendegivet, at de ønsker at medvirke til, herunder medfinansiere, den foreslåede affaldsløsning. Dette kan enten ske ved, at de bliver medejere af systemet, eller at de betaler deres relative andel af etableringsomkostningerne via et årlig ejerbidrag. Driftsomkostningerne fordeles relativt til alle brugere via fordelingsnøgler i bydelsforeningen – den nye grundejerforening, som påtænkes dannet i starten af 2021.

Tilsvarende i forhold til kommunale institutioner og erhverv, som tilslutter sig.

Afdelingsmøderne i Tingbjerg-Utterslevhuse skal godkende forslag til ny affaldsordning, men det kræver, at der kan præsenteres et konkret forslag med tilhørende økonomi. Derfor er der behov for, at boligorganisationerne fsb og SAB bevilliger et risikovilligt udlæg på hver 995.000 kr. til kortlægning og udbud af opgaven. Udgiften indfinansieres i byggesagen og fordeles relativt til alle ejere/brugere.

SAB

Møde den 25. september 2020

Udsendt den 1. oktober 2020

Vi arbejder på, at udgifterne til etablering af det nye affaldssystem i videst muligt omfang bliver udgiftsneutralt for beboerne. Dette forudsætter, at der opnås trækningsret til nedlæggelse af skakte, at besparelser på ressourcer (mandskabstimer) til affaldshåndtering samt lavere affaldsgebyrer anvendes til medfinansiering af låneudgifter samt at en andel af de indtægter, som boligorganisationerne opnår ved frasalg af byggeretter (udviklingspuljen), indgår i finansieringsmodellen. Finansieringsmodellen vil blive forelagt til godkendelse, når der er overblik over projektets samlede økonomi.

Øvrige forhold

Fysiske helhedsplaner i fsb afdeling 1-50 og SAB Tingbjerg afdeling II-V er pt. under forberedelse. Det vil blive undersøgt, om der kan opnås tilskud (støttede lån) til etablering af et nedgravet affaldssystem i de pågældende afdelinger, eventuelt som fremskudte arbejder. Det anses dog næppe for sandsynligt, men det skal dog prøves. Ligeledes arbejder Tingbjerg Byudvikling på at undersøge, om der er mulighed for at udføre gravearbejdet til det nedgravede system sammen med andre infrastrukturprojekter i Tingbjerg-Utterslevhuse. Det være sig separation af spildevand og overfladevand (HOFOR), kloakrenovering, fibernet ect. Dette er dog heller ikke sandsynligt, da det er vanskeligt at sikre tidsmæssigt og lokaliseringsmæssigt sammenfald mellem projekterne. Ambitionen er et ønske om at begrænse generne ved gravearbejder for beboerne i Tingbjerg-Utterslevhuse samt minimere omkostningerne. Tiden er imidlertid også en faktor og her er det væsentligt, at det nye affaldshåndteringssystem står klar, så det kan betjene de nye private boliger, som forventes opført 2022.

Udlæg

Udlægget fra dispositionsfonden skal anvendes til at ansætte en bygherrerådgiver, der skal beskrive den ønskede leverance og finansieringsmodel (med udgangspunkt i foreliggende materiale fra hhv. Airbin, Niras og lokalplansarbejdet) samt gøre materialet klar til udbud for indhentning af priser for udførelse. Det er tanken, at bygherrerådgiveren skal følge projektet under udførelsen og forestå kvalitetskontrollen under udførelsen.

Det forudsættes, at prisen for bygherrerådgivningen ligger under tærskelværdien på 2 mio. kr., i modsat fald skal opgaven formentlig i udbud.

Kommunikation

Afdelingsbestyrelserne vil blive orienteret om, at ovenstående sættes i gang, forudsat at SAB's og fsb's organisationsbestyrelser godkender dette.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen bevilligede et udlæg fra Dispositionsfonden på 995.000 kr. til kortlægning, samt udbud af et nedgravet affaldssystem med centralt placeret mobilsug i Tingbjerg-Utterslevhuse under forudsætning af, at fsb bevilliger tilsvarende.

SAB

Møde den 25. september 2020

Udsendt den 1. oktober 2020

Organisationsbestyrelsen opfordrede i forbindelse med drøftelsen til, at administrationen i den videre proces er opmærksom på, at regeringen er på vej med skærpede krav til affaldssortering, og at det bør sikres, at et kommende system er fremtidssikret.

5. Bydelsforeningen i Tingbjerg - økonomiske nøgletal

Organisationsbestyrelsen besluttede den 10. december 2019 at arbejde for at etablere en bydelsforening for Tingbjerg. I forbindelse med beslutningen udbad organisationsbestyrelsen sig en drøftelse af hvilke økonomiske nøgletal, der vil være relevante for organisationsbestyrelsen at følge fremadrettet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- godkender måltalsmodellen og i øvrigt tager orienteringen om status for økonomien for Tingbjerg-Utterslevhuse byudvikling til efterretning
- beslutter, at de parkerede udgifter til bystrategisk konsulentbistand for perioden 2015-2019 på i alt 2.703.000 kr. inkl. moms trækkes fra udviklingspuljen, når betalingen for byggeretterne for Store Torv er tilgået SAB's dispositionsfond.

Baggrund

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 at udvikle Tingbjerg.

Administrationen ville på et senere tidspunkt fremlægge en samlet plan for det skønnede ressourcebehov til udviklingsarbejdet samt behovet for reinvestering i udearealer mv.

Den 23. april 2020 godkendte Københavns Kommunes Borgerrepræsentation, at Københavns Kommune i forhold til Tingbjerg-Utterslevhuse giver afkald på tillægskøbesum i forbindelse med de almene boligafdelingers salg af byggeret med henblik på opførelse af private boliger eller erhverv.

For projektet som helhed skal der udarbejdes sædvanligt byggeregnskab, som skal godkendes af kommunens tilsyn med almene boliger.

Udviklingen af Tingbjerg kræver en markant investering fra fsb og SAB for at sikre, at tiltag sker i overensstemmelse med boligorganisationernes vision om en åben, grøn, boligby samt beboernes ønsker, herunder tæt inddragelse i forhold til reetablering af udearealer og gårdrum.

Økonomi og måltal

SAB

Møde den 25. september 2020

Udsendt den 1. oktober 2020

Arbejdet med udviklingen af Tingbjerg pågår løbende. Der er derfor fortsat stor usikkerhed omkring det fulde omfang af både udgifter og indtægter.

Indtægterne ved frasalg skal dække nødvendige medarbejderressourcer til udviklingsarbejdet kommunikation, salgsomkostninger ombygninger samt gårdrum. Herudover forventes medfinansiering af udgifterne til et nyt affaldshåndteringssystem i Tingbjerg-Utterslevhuse, se særskilt indstilling herom.

Udgifterne kan deles op i nedenstående kategorier - måltal - som løbende vil blive præciseret og opdateret.

Tabel 1: SAB's forventede udgifter i forbindelse med byudviklingen i Tingbjerg

Udgifter til udviklingen generelt	
Basis- og personaleudgifter: (byplanlægger/bystrategisk konsulentbistand, valuar, kommunikation, og advokat (bydelsforening))	ca. 10 mio. kr.
Udgifter forbundet med Store Torv og etape 1	
Salgsomkostninger: (advokat, udstykning, indfrielse af lån og revision)	ca. 5 mio. kr.
Ombygning og reetablering (materielgård. lægelokaler)	ca. 7 mio. kr.
Kvalitetsløft af gårdrum	ca. 12 mio. kr.
Udgifter forbundet med etape 2	
Salgsomkostninger: (advokat, udstykning og revision)	? mio. kr.
Kvalitetsløft af gårdrum	? mio. kr.
Nyt affaldssystem	? mio. kr.
I alt Store Torv og Fase 1	34 -? mio. kr.

De forventede indtægter er direkte afledt af, hvor mange kvadratmeter byggeretter der sælges. Dette afklares i forbindelse med lokalplanarbejdet, der forventes afsluttet i to etaper i 2021 og 2022 samt i forbindelse med de konkrete købsaftaler. Nogle af byggefeltene, navnlig i etape 2, kan vise sig ikke at være bygbare, eftersom de ligger i randområder, der i dag er omfattet af fredning. Der er derfor endnu ikke estimeret udgifter til frasalg i fase 2.

På baggrund af de nuværende planer forventes følgende indtægter:

Tabel 2: Forventede indtægter til SAB ved salg af arealer i Tingbjerg

Store Torv	ca. 15 mio. kr.
Lokalplansetape 1	ca. 20 – 27. mio. kr.
Nedslag i pris pga. jordbundsforhold mv.	?
Lokalplansetape 2	ca. 7-17 mio. kr.

SAB

Møde den 25. september 2020

Udsendt den 1. oktober 2020

I alt	Ca. 42 - 59 mio. kr.
-------	----------------------

Til denne indtægt skal lægges 3 mio. kr., som er indtægter ved frasalget af Lille Torv (nu Bygården).

Måltallene skal - ud over at give boligorganisationen løbende indblik i økonomien omkring byudviklingen i Tingbjerg-Utterslevhuse - bruges til at aflægge regnskab for anvendelsen af indtægterne ved frasalg til det kommunale tilsyn.

Da kommunen ikke gav afkald på tillægskøbesum for Bygården (der blev handlet, før der forelå en hjemmel), indgår provenuet for frasalget ikke i regnestykket til kommunen. Måltalsmodellen giver administrationen (v. Tingbjerg Byudvikling) mulighed for at afholde nødvendige udgifter, f.eks. udgifter forbundet med frasalg og kommunikation, uden at disse forelægges særskilt for organisationsbestyrelsen. De store investeringer i udviklingen af Tingbjerg-Utterslevhuse vil blive indstillet til beslutning i organisationsbestyrelsen. Der vil i perioder være underskud i udviklingspuljen, fordi betalingen af byggeretterne falder senere end afholdelsen af udgifter til konkrete formål, f.eks. gårdrum, gør. Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender måltalsmodellen og i øvrigt tager orienteringen om økonomien for Tingbjerg-Utterslevhuse til efterretning.

Bystrategisk konsulentbistand

SAB indgik i marts 2018 en "Aftale om bystrategisk konsulentbistand og processtøtte" med KAB, der har bemandet byudviklingen i Tingbjerg med konsulenter fra Center for Byggeri og Byomdannelse (tidl. Sekretariat for By- og Boligudvikling) siden 2016. Aftalen dækker perioden 2015-2022 med en ramme på 4.309.500 kr. inkl. moms.

Ifølge aftalen skulle SAB's dispositionsfond faktureres kvartalsvist gennem perioden. Faktureringerne til og med 2019 er imidlertid blevet "parkeret" på infrastrukturprojektet, der ifølge den daværende tidsplan skulle være fokus for byudviklingen i 2018-2019.

I realiteten har byudviklingen imidlertid været fokuseret på ejendomsudvikling og den udviklingsplan, ministeriet krævede indsendt i 2019. Med organisationsbestyrelsens beslutning om at lade provenuet fra de kommende frasalg i Tingbjerg-Utterslevhuse overgå til en særlig udviklingspulje og Københavns Kommunes beslutning om under særlige forudsætninger at frafalde tillægskøbesum, er der nu sikret det nødvendige grundlag for at finansiere udgiften til bystrategisk konsulentbistand via indtægterne ved frasalg. Det samlede beløb for perioden 2015-2019 på 2.703.000 kr. inkl. moms foreslås derfor finansieret af udviklingspuljen (udgiften er derfor indregnet i tabel 1 under "Basis- og personaleudgifter" ca. 10 mio. kr.). For løbende at kunne afstemme behovet for bystrategisk konsulentbistand erstattes aftalen fra 2018 i 2020 og fremadrettet af en aftaleseddel. Afregning vil ske via udviklingspuljen efter medgået tid til KAB's gældende takst. Behovet for at trække på KAB's konsulenter vurderes ultimo året, justeres halvårligt og koordineres

SAB

Møde den 25. september 2020

Udsendt den 1. oktober 2020

med de opgaver, der løses af Tingbjergs nye byudviklingsteam (finansieret af Landsbyggefonden).

Videre proces

Arbejdet med byudviklingen af Tingbjerg pågår fortsat. Byggeriet af de nye private boliger forventes påbegyndt i 2021 med realisering af størsteparten af de nye boliger frem til 2025, hvor fritagelsen for betaling af tillægskøbesum udløber.

Udviklingsplanen til ministeriet skal være fuldt implementeret i 2030.

Administrationen v. Tingbjerg Byudvikling vil løbende orientere om udviklingen i økonomien ud fra den opstillede måltalsmodel.

Kommunikation

Denne indstilling har ingen afledt kommunikation.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte måltalsmodellen.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen om status for økonomien for Tingbjerg-Utterslevhuse byudvikling til efterretning.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at de parkerede udgifter til bystrategisk konsulentbistand for perioden 2015-2019 på i alt 2.703.000 kr. inkl. moms trækkes fra udviklingspuljen, når betalingen for byggeretterne for Store Torv er tilgået SAB's dispositionsfond.

Organisationsbestyrelsen gav administrationen kompetence til at anvende midler fra udviklingspuljen uden forudgående politisk beslutning i organisationsbestyrelsen i størrelsesorden op til 150.000 kr. pr faktura, dog kun op til maksimalt 1 mio. kr. pr halve år.

Organisationsbestyrelsen orienteres om fremdriften i projektet 2 gange årligt.

6. Tingbjerg afdelinger - renovering, udbygning og frasalg af institutioner**Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at

- boligorganisationen gennemfører en gennemgribende renovering af børneinstitutionen Åkanden, så standarden bliver tidssvarende
- der arbejdes på at frasælge børneinstitutionen Midtfløjene med matr.nr. 3760 Husum, København, beliggende Midtfløjene 3, 2700 Brønshøj til NREP med henblik

SAB

Møde den 25. september 2020

Udsendt den 1. oktober 2020

på nedrivning/udbygning, såfremt det ikke kan lade sig gøre at finde en model, hvor SAB nedriver og bygger en ny større institution.

Sagsfremstilling

Realiseringen af Udviklingsplanen for Tingbjerg-Utterslevhuse, som skal sikre, at Tingbjerg senest 2030 kun har 40 % almene boliger, forudsætter, at Tingbjergs eksisterende daginstitutioner med en kapacitet på 33 grupper renoveres og at kapaciteten udbygges med yderligere 10 grupper. Alle SAB/fsb's børneinstitutioner i Tingbjerg er omfattet af hjemfald til Københavns Kommune. Vi har gennem længere tid - som led i partnerskabet med kommunen om byudviklingen - forhandlet med Københavns Kommune, BUF og Københavns Ejendomme, KEJD; som en samlet strategi for forsyning af tidssvarende børneinstitutioner i Tingbjerg-Utterslevhuse. Københavns Kommune ønsker på sigt at eje alle kommunale børneinstitutioner. Strategien for modernisering og udbygning vanskeliggøres af anlægsloftet (selv om der er lettet lidt på dette pt.) samt hjemfaldet, som det i henhold til de på ejendommene tinglyste deklarationer, ikke er muligt for den til enhver tid værende ejer at frikøbe sig fra.

For så vidt angår SAB's børneinstitutioner i Tingbjerg omfatter strategien pt. følgende:

Åkanden

SAB beholder Åkandevej matr.nr. 3844 Husum, København. SAB renoverer institutionen mod regulering af huslejen (udgiftsneutralt for SAB/balanceleje). Den tinglyste tilbagekøbsklausul forbliver på ejendommen. Åkanden har gennem længere tid haft behov for en større renovering, da ejendommen er nedslidt og indretningen utidssvarende. Denne løsning er derfor optimal og betyder, at vi vil samarbejde med kommunen om en hensigtsmæssig genhusningsplan for børnene. Hvis SAB godkender indstillingen, vender vi tilbage med en indstilling i forhold til renoveringssagen, udlæg samt byggeforretningsførelse i henhold til sædvanlig praksis.

Midtfløjene

Københavns Kommune lægger til grund, at en almen boligorganisation i henhold til almenboligloven § 98 (LBK nr. 119 af 1. februar 2019) ikke kan frikøbe eller udbygge sociale Institutioner. Derfor foreslår Københavns Kommune, at SAB frasælger børneinstitutionen matr.nr. 3760 Husum, København, beliggende Midtfløjene 3, 2700 Brønshøj, som er en del af SAB afdeling V, til NREP med henblik på udbygning/nyopførelse. I forbindelse med salget, forpligter NREP sig til at nedrive de eksisterende institutionsbygninger og opføre en otte grupper daginstitution på 1.440 bruttoetagemeter med tilhørende friareal på 1.440 m², som herefter udlejes til Københavns Kommune.

Sagen forudsætter, at NREP på Ejendommens blad i tingbogen, forud for al pantegæld, tinglyser en deklaration om køberet til Københavns Kommune. Det betyder, at NREP

SAB

Møde den 25. september 2020

Udsendt den 1. oktober 2020

”overtager” hjemfaldsforpligtelsen. Sagen er økonomisk kompliceret, idet institutionen er en integreret del af afdeling V's økonomi. Hvis ikke det lykkes at ”overbevise” Københavns Kommune om, at SAB kan indfri hjemfaldet og opføre en ny instruktion på grunden, må der forhandles en frasalgsaftale, da udbygningen af dagsinstitutionskapaciteten er vigtig for realiseringen af udviklingsplanen for Tingbjerg-Utterslevhuse.

Sagen vil blive uddybet på organisationsbestyrelsesmødet.

Økonomi

Sagen har pt. ingen økonomiske omkostninger.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der gennemføres en gennemgribende renovering af børneinstitutionen Åkanden, så standarden bliver tidssvarende.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der arbejdes på at frasælge børneinstitutionen Midtfløjene med matr.nr. 3760 Husum, København, beliggende Midtfløjene 3, 2700 Brønshøj til NREP med henblik på nedrivning/udbygning, såfremt det ikke kan lade sig gøre at finde en model, hvor SAB nedriver og bygger en ny større institution.

7. 30-40 Utterslevhuse - beslutning om boligændringer og udgifter til etablering af deleungdomsboliger

Organisationsbestyrelsen besluttede den 24. april 2020 at iværksætte forsøg med deleungdomsboliger i Utterslevhuse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- tager orienteringen til efterretning
- afsætter 50.000 kr. til administration af forsøget som udlæg fra arbejdskapitalen.
- afsætter 50.000 kr. til reklame og annoncering som udlæg fra arbejdskapitalen.
- godkender, at antallet af ungdomsboliger kan forøges fra 33 til 45, såfremt Københavns Kommune godkender, at de nuværende 2-værelses boliger kan omdannes til 3-værelses boliger.
- afsætter op til 275.000 kr. af arbejdskapitalen til ombygning af op til 11 nuværende 2-værelses boliger til 3-værelses boliger.
- Ovennævnte udgifter indfinansieres på sigt i udviklingspuljen, såfremt der er økonomisk råderum herfor.

Sagsfremstilling

SAB

Møde den 25. september 2020

Udsendt den 1. oktober 2020

I forbindelse med forsøget omdannes 15 eksisterende familieboliger til ungdomsboliger, hvor 2-3 unge bor sammen og deler køkken, bad og opholdsrum. Derudover friholdes et lejemål til fællesrum.

Socialforvaltningen, som tidligere har haft anvisningsret til boligerne, har fundet nye hjem til langt hovedparten af de nuværende beboere. Beboerne flytter løbende og boliger vil blive ommærket i takt med, at de fraflyttes. Kommunen betaler tomgang for boligerne indtil årets udgang, ligesom de dækker mislighold.

Rekrutteringsprocessen blev igangsat umiddelbart før sommerferien og der er afholdt informationsmøder i løbet af august 2020. Pr. 2. september 2020 var der 35 unge anvist til tilbuddet via CIU. Efter første runde af rekrutteringsprocessen er der ca. 8 unge, som er klar til indflytning pr. 1. oktober 2020.

Målsætningen var, at 100 unge skulle vise interesse for tilbuddet i forbindelse med førstegangsudlejningen. Det har således vist sig, at der umiddelbart er begrænset interesse for tilbuddet - og at flere adspurgte angiver prisen på et værelse, som den primære grund til den manglende interesse. Prisen for et værelse i en 2-værelses bolig er 4.000 kr. for det mindste værelse og 4.500 kr. for det største værelse inklusiv forbrug.

Samtidigt angiver de personer, som har deltaget i processen, at de primært er interesseret i at få et værelse i en af de tre-værelses boliger, da prisen her er væsentligt billigere, hvis man er tre om at dele. Huslejen i de boliger, hvor de unge er tre om at dele, er mellem 3.200 og 3.700 kr. pr. måned inklusiv forbrug. Samtidigt er der mulighed for at søge boligsikring, hvis man bor tre personer sammen – denne mulighed eksisterer ikke for de unge, der kommer til at bo i et 2-dele bofælleskab, fordi der skal indgå minimum tre boliger for, at boligformen kan defineres som bofællesskab.

Administrationen har undersøgt muligheden for at opsætte skillevægge i de eksisterende 3-værelses boliger, hvorved der skabes mulighed for at lave et ekstra værelse på 9-11 m², dvs. tre boliger og et mindre fællesrum. Derved bliver der mulighed for at omdanne de nuværende i alt 15 familieboliger til op til 45 ungdomsboliger mod de tidligere planlagte 33 ungdomsboliger. Prisen i de nuværende boliger, hvor to unge deler sammen, vil falde til ca. 3.000 kr. inklusiv forbrug pr. værelse. Det er administrationens vurdering, at dette vil skabe et bedre og mere attraktivt boligtilbud. Administrationen er aktuelt i dialog med Københavns Kommune om ovenstående.

Det forventes, at alle boliger kan være udlejet frem mod årsskiftet, hvor SAB overtager udgiften til tomgangsleje, men at det vil lette udlejningsprocessen - samt sikre en større grad af fastholdelse - hvis huslejen reduceres.

SAB

Møde den 25. september 2020

Udsendt den 1. oktober 2020

Samtidig betyder ovenstående, at der kan ommærkes flere ungdomsboliger i Tingbjerg, hvilket bidrager positivt til at nå måltallet om, at der maksimalt må være 40 % familieboliger i Tingbjerg-Utterslevhuse.

Økonomi

Udgifterne til omdannelse af de 3-værelses boliger til 4-værelses boliger vurderes til at være ca. 25.000 kr. pr bolig, inklusive rengøring. Organisationsbestyrelsen anmodes som følge heraf om at finansiere udgiften til ombygning af arbejdskapitalen med 275.000 kr. med henblik på at sikre, at forsøget bliver succesfuldt og at der dermed bliver mulighed for at brede boformen ud, så antallet af unge uden tag over hovedet kan reduceres.

I forbindelse med forsøget er der udgifter til administration - herunder studiekontrol. For at holde afdelingen skadesløs er der derfor behov for, at organisationsbestyrelsen i forsøgsperioden bevilliger et tilskud til de administrative udgifter, som forventes at være 50.000 kr. over 5 år. Herudover er der behov for 50.000 kr. til annoncering/reklame. I alt søges der om en bevilling til projektet fra arbejdskapitalen på 375.000 kr.

Kommunikation

Der er udarbejdet en rekrutteringsvideo, som har fået over 20.000 visninger og der er kontakt til flere uddannelsesinstitutioner. Der vil fortsat løbende blive kommunikeret om projektet i relevante kredse, ligesom det forventes, at de første beboere kan være med til at tiltrække flere interesserede gennem deres netværk på eksempelvis uddannelsesinstitutionerne. Det har vist sig, at CIU ikke er en kendt platform, så der er behov for yderligere markedsføring. Vi arbejder også på en god historie om bofælleskabstanken/betalelige boliger, men den forudsætter, at forsøget bliver en succes.

Beslutning

Administrationen oplyste forud for drøftelsen, at Københavns Kommune har accepteret, at de nuværende 2-værelses boliger kan omdannes til 3-værelses boliger som beskrevet i indstillingen.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen afsatte 50.000 kr. til administration af forsøget som udlæg fra arbejdskapitalen.

Organisationsbestyrelsen afsatte 50.000 kr. til reklame og annoncering som udlæg fra arbejdskapitalen.

Organisationsbestyrelsen godkendte at antallet af ungdomsboliger kan forøges fra 33 til 45, såfremt Københavns Kommune godkender, at de nuværende 2-værelses boliger kan omdannes til 3-værelses boliger.

Organisationsbestyrelsen afsatte op til 275.000 kr. af arbejdskapitalen til ombygning af op til 11 nuværende 2-værelses boliger til 3-værelses boliger.

SAB

Møde den 25. september 2020

Udsendt den 1. oktober 2020

Ovennævnte udgifter indfinansieres på sigt i udviklingspuljen, såfremt der er økonomisk råderum herfor.

Organisationsbestyrelsen udtrykte ønske om at få en løbende tilbagemelding på status for udlejningen og erfaringerne fra projektet.

8. 30-1 Sjællandshuse – status på altandøre

Senest blev organisationsbestyrelsen orienteret i september 2018 om afholdelse af reklamationsmøder med Wissenberg og SB-entreprise. Organisationsbestyrelsen bevilligede 600.000 kr. til en juridisk vurdering, honorar til KAB og betaling af Voldgiftsnævnet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og godkender, at selskabet stiller et udlæg på 720.000 kr. fra selskabets arbejdskapital til rådighed for det videre forløb i Sjællandshuse.

Sagsfremstilling

Siden organisationsbestyrelsens seneste behandling af sagen er der udarbejdet et kommissorium til beskrivelse af reklamationer og spørgsmål til afklaring via Voldgiftsnævnet.

Der blev udpeget en uformel bedømmer, som i henhold til kommissoriet fik til opgave at gennemgå 60 boliger ud af de 275 boliger i Sjællandshuse.

Der er gennemført en besigtigelse og vurdering i perioden fra 25. november 2019 til starten af januar 2020.

Den uformelle bedømmer giver i hovedtræk bygherre ret i sine påstande om, at der er fejl i byggeriet og at fejlene alene påhviler rådgiver og entreprenør at afhjælpe. Der er på baggrund af det rejst krav mod både Wissenberg og SB-entreprise.

Ved årsskiftet 2018/19 faldt en dør til en fransk altan ned i forbindelse med voldsom blæst. Døren var ikke fastgjort med stormkrog. Det blev i første omgang vurderet til at være et enkelt tilfælde, men alligevel burde det ikke forekomme.

Efterfølgende faldt endnu en dør af sine hængsler og der er i maj 2020 rejst et formelt reklamationskrav om at sikre og udskifte de defekte døre straks.

I samme forbindelse besluttede driften og KAB at indarbejde krav om sikring mod nedfaldende døre i et samlet krav overfor rådgiver og entreprenør.

SAB

Møde den 25. september 2020

Udsendt den 1. oktober 2020

Baggrunden for det samlede krav er, at hvis elementerne eventuelt skulle udskiftes til andre elementer eller på anden måde udtages og genmonteres, vil det komme forud for de opretninger, som indgår i den uformelle bedømmelse.

Både Wissenberg og SB-entreprise afviser krav om udskiftning og sikring af dørene. Efter flere møder og pres fra KAB indvilliger Wissenberg og SB-Entreprise i at udarbejde metoder og plan for afhjælpninger af de rejste problemstillinger i den uformelle bedømmers svar til parterne.

I staten af juli 2020 fremsender Wissenberg på egne og SB-Entrepriises vegne et forslag til opretning af løse og utætte sålbænke, tætning og fugning omkring altandøre, træk og kulde omkring vinduer samt eftergang af kældervinduer. Udskiftning af revnet glas og eftergang af skæve vinduer i opgange afvises.

Efter henvendelse fra driften i KAB blev der den 1. juli 2020 afholdt en besigtigelse i Sjællandshuse for at drøfte og anbefale løsningsforslag til sikring af altandøre i Sjællandshuse. Kim Olsson, der er tilknyttet som bygherrerådgiver på sagen, har efterfølgende udarbejdet et notat, dateret den 15. juli 2020.

Heri beskrives det, at døre kan forlade ventilationsbeslagene og slå op. Yderligere beskrives et forslag og en anbefaling til sikring af døre med en åbningsbegrænser midt på døren til sikring mod, at døre slår op og river sig løs. Derudover påpeges det, at det er KAB's opfattelse, at de monterede elementer ikke har den nødvendige styrke og bæreevne. Det anbefales, at parterne, inkl. elementleverandør, indkaldes til et møde, hvor problemstillingerne samlet gennemgås. Det møde er endnu ikke afholdt.

Det er almindelig praksis, at entreprenøren har både ret og pligt til at afhjælpe egne fejl og mangler. Dette også for at fastholde garantier fra leverandør og entreprenøren. Imidlertid afviser SB-entreprise og Wissenberg at være ansvarlige for de nedfaldende døre.

Da det ikke er muligt at få hverken rådgiver eller entreprenør til at afholde denne udgift, skal det igangsættes og udgiften afholdes af Sjællandshuse.

På møde med følgegruppen den 26. august 2020 besluttede følgegruppen at sikre dørene med både åbningsbegrænser midt på døren og yderligere med et stop i glideskinnen i toppen af døren.

Yderligere blev det aftalt i følgegruppen, at man beder Wissenberg og SB-entreprise om at overveje, om sikringen skal udføres af dem, jvf. deres garantier og ansvar.

På nuværende tidspunkt skønnes det overvejende sandsynligt, at sagen kan ende som en regulær Voldgiftssag, hvor bygherre indklager Wissenberg og SB-entreprise. Til brug for vurdering og forberedelse skønnes det nødvendigt at indhente en juridisk vurdering, der kan

SAB

Møde den 25. september 2020

Udsendt den 1. oktober 2020

analysere bygherres risici og muligheder. Yderligere skal der bruges penge til sikringen af dørene.

Økonomi

Det er aftalt med følgegruppen, at der udarbejdes et oplæg til SAB's organisationsbestyrelse med anmodning om etablering af et udlæg til dækning af ydelser leveret af bygherrerådgiver, advokat, KAB og betaling for materialer og arbejds løn ved sikring af døre i Sjællandshuse.

En konkret vurdering af størrelsen på udlægget er 720.000 kr.: 420.000 kr. til sikring af døre, 300.000 kr. til betaling af honorar til advokat, bygherrerådgiver og KAB.

Det samlede udlæg vil således andrage 1.320.000 kr.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte, at der i tillæg til det tidligere bevilligede afsættes et risikovilligt udlæg på 720.000 kr. fra selskabets arbejdskapital til rådighed for den videre håndtering af krav rejst mod både Wissenberg og SB-entreprise i sagen om nedfaldne altandøre i Sjællandshuse.

9. 30- 7 Humlevænget - helhedsplan status og proces

Organisationsbestyrelsen er senest blevet orienteret om helhedsplan i Humlevænget på mødet den 28. juni 2019.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- tager orienteringen til efterretning
- godkender, at helhedsplanen kan sendes direkte i urafstemning i afdelingen, såfremt det ikke er muligt at gennemføre et afdelingsmøde under hensyntagen til på det aktuelle tidspunkt gældende Covid-19 restriktioner.

Sagsfremstilling

Projektleder Trine Majgaard er stoppet i KAB og specialkonsulent Gert Lindenskov har overtaget sagen.

Sagen har en lang historik og har i princippet fået Skema A-tilsagn. Dog er helhedsplanen efterfølgende nedstemt og der arbejdes nu hen imod et fornyet Skema A. Som bilag 1 vedlægges en samlet gennemgang af sagens forløb.

I forhold til Københavns Kommunes udmelding om fremme af helhedsplaner i forhold til afvikling af Landsbyggerfond-køen jf. Boligaftalen 2020 er Humlevænget ikke med i denne fremrykning med opnåelse af Skema A tilsagn i 2020. Dog arbejdes der på at få sagen bragt

SAB

Møde den 25. september 2020

Udsendt den 1. oktober 2020

frem til et informations- og projekteringsstade, så sagen kan blive bragt til afstemning på et ekstraordinært afdelingsmøde forventeligt ultimo 2020.

Bygherrerådgiver fra Wissenberg arbejder på nuværende tidspunkt for at fremme sagen til dette afdelingsmøde. Forud for afdelingsmødet vil der blive afholdt informationsmøder.

Til orientering er der vedlagt nuværende tidsplan som bilag 2.

Ligeledes arbejdes der på at få etableret dialogmøde med Københavns Kommune og Landsbygefonden for at afklare endeligt omfang, økonomi og tid på Skema A-niveau.

I forhold til arbejdet med følgegruppen er der planlagt møde med både følgegruppen og afdelingsbestyrelsen i september 2020 for at få dannet fælles ejerskab til projektet, inden dette skal til afstemning i afdelingen.

Økonomiske konsekvenser

Orienteringen har ingen særskilte økonomiske konsekvenser. Organisationsbestyrelsen bør dog være opmærksom på, at der pr. 19. marts 2020 er anvendt i alt 9.766.973,96 kr. i forundersøgelser og rådgiverhonorarer. Heraf er langt de fleste udgifter anvendt til rådgivning. Såfremt afdelingsmødet og/eller følgegruppen vedtager, at der skal iværksættes supplerende undersøgelser af eksempelvis alternative ventilationsløsninger, rørføringer eller andet, vil udgifterne til rådgivning blive forøget.

Alle udgifter afholdes af afdelingen, idet Skema A er vedtaget og afdelingsmødet derfor principielt har vedtaget helhedsplanen allerede.

Det videre forløb

Der henvises til bilag 1 samt øvrigt beskrevet under sagsfremstilling.

Kommunikation

Der pågår udarbejdelse af temaavis, som skal godkendes af følgegruppen inden udsendelse i afdelingen.

Derudover arbejdes der på en kommunikationsstrategi hen imod et ekstraordinært afdelingsmøde.

Bilag 1: Baggrundsnotat

Bilag 2: Tidsplan

Bilag 3: Temaavis

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

SAB

Møde den 25. september 2020

Udsendt den 1. oktober 2020

Organisationsbestyrelsen godkendte, at helhedsplanen kan sendes direkte i urafstemning i afdelingen, såfremt det ikke er muligt at gennemføre et afdelingsmøde under hensyntagen til de på det aktuelle tidspunkt gældende Covid-19 restriktioner.

Organisationsbestyrelsen besluttede, med udgangspunkt i erfaringerne fra Humlevænget, at drøfte processerne omkring helhedsplaner på den kommende temadag i oktober.

10. 30-22 Elleparken – helhedsplan status og proces

Organisationsbestyrelsen er senest orienteret om sagen den 20. november 2019.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender

- indsendelse af Skema A til Københavns Kommune og Landsbyggefonden inden den 28. september 2020
- at helhedsplanen kan sendes direkte i urafstemning i afdelingen, såfremt det ikke er muligt at gennemføre et afdelingsmøde under hensyntagen til de på det aktuelle tidspunkt gældende Covid-19 restriktioner.

Sagsfremstilling

Elleparkens helhedsplan og nye tagboliger er rykket nærmere en milepæl i form af skema A. Sagen er blevet en hastesag i Københavns Kommune og hos Landsbyggefonden. Det betyder, at skema A ansøgningen skal være indsendt til kommunen senest den 28. september 2020 jf. procesplan bilag 3.

I den forbindelse fremsendte Landsbyggefonden finansieringsskitser for helhedsplanen den 5. august 2020. Efterfølgende har det været muligt at lave et foreløbigt budget for helhedsplanen bilag 4. Budgettet er ikke endeligt, da der mangler afklaring på tillægskøbesum og grøn screening. Grøn screening er en udmøntning af Boligaftalen fra foråret 2020 og indebærer, at det er muligt at få flere støttede arbejder. Arbejdet med grøn screening af Elleparken er igangsat.

I øjeblikket afholdes der afklaringsmøder med Københavns Kommune, hvor bl.a. Elleparken bliver behandlet og gjort klar til skema A. Det eneste udestående punkt med kommunen er, i hvilket omfang de nye tiltag i helhedsplanen, herunder orangeri, glasfacade og tagboliger, vil udløse tillægskøbesum. Der afholdes følgegruppemøde den 3. september 2020, hvor helhedsplanen og budgetterne gennemgås. Derudover skal der, i samarbejde med følgegruppen, laves en strategi for den kommende proces med beboerne, så der kan arbejdes hen mod et besluttende afdelingsmøde.

SAB

Møde den 25. september 2020

Udsendt den 1. oktober 2020

Projektleder Bente Heltberg er stoppet i KAB. Projektleder Carina Borum er tilbage fra barsel og overtager sagen herfra.

Det videre forløb

Efter organisationsbestyrelsen godkendelse af fremsendelse af Skema A fremsendes dette til Københavns Kommune med henblik på videre proces og endelig forventet godkendelse fra Landsbyggefonden i december 2020.

Der forventes afholdt informationsmøde om helhedsplanen den 30. september 2020. Der vil blive udarbejdet informationsmateriale og planen vil blive sat til endelig godkendelse på et ekstraordinært afdelingsmøde, der forventes afholdt i starten af december 2020. Her forinden vil organisationsbestyrelsen på organisationsbestyrelsesmødet den 23. november 2020 modtage helhedsplan og Skema A til godkendelse.

Bilag 4: Procesplan

Bilag 5: Budget

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der kan indsendes Skema A til Københavns Kommune og Landsbyggefonden inden den 28. september 2020.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at helhedsplanen kan sendes direkte i urafstemning i afdelingen, såfremt det ikke er muligt at gennemføre et afdelingsmøde under hensyntagen til de på det aktuelle tidspunkt gældende Covid-19 restriktioner.

Flemming Balle orienterede om, at der fortsat er usikkerhed omkring hvorvidt der skal betales tillægskøbesum for orangeriet. Der er indarbejdet tillægskøbesum i Skema A materialet. Såfremt Københavns Kommune efterfølgende frafalder kravet vil posten blive udtaget af budgettet.

11. 30-8 Fynshuse - helhedsplan – risikovilligt udlæg og proces

SAB's boligafdeling Fynshuse står overfor en kommende helhedsplan.

Organisationsbestyrelsen godkendte på sit organisationsbestyrelsesmøde den 12. juni 2020 at sagen varetages i regi af KAB's Byggepartnerskab. Byggepartnerskabet overtager derved sagen fra rådgivningsfirmaet Pålsson. Byggepartnerskabet har siden juli 2020 arbejdet med at kvalificere det foreliggende materiale i forhold til økonomi, byggetekniske analyser mv. Processen er nu tilrettelagt frem mod fremsendelse af skema A til Københavns Kommune inden den 28. september 2020.

Med indstillingen ansøges om et risikovilligt udlæg fra SAB på i alt 530.850 kr. inkl. moms til honorar for Byggepartnerskabets arbejde frem til forventet godkendt skema A ved årsskiftet. Honoraret dækker arkitekt- og ingeniørrådgivning, udarbejdelse af helhedsplan,

SAB

Møde den 25. september 2020

Udsendt den 1. oktober 2020

udarbejdelse af brandteknisk undersøgelse og bistand til beboerinformation forud for beboerinformationsmødet samt formidling på besluttende ekstraordinært afdelingsmøde.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender

- indsendelse af Skema A til Københavns Kommune og Landsbyggefonden inden den 28. september 2020
- et risikovilligt udlæg på 530.850 kr. inkl. moms, der dækkes af SAB's arbejdskapital
- at helhedsplanen kan sendes direkte i urafstemning i afdelingen, såfremt det ikke er muligt at gennemføre et afdelingsmøde under hensyntagen til de på det aktuelle tidspunkt gældende Covid-19 restriktioner.

Sagsfremstilling

Helhedsplanen i Fynshuse har været i proces siden 2013, hvor der igennem årene har været afsøgt forskellige muligheder og ønsker til den kommende renovering. Seneste afdelingsmøde med information omkring helhedsplanen blev afholdt den 12. juni 2019, hvor der var bred opbakning til at arbejde videre med sagen.

Som følge af Boligforliget i juni 2020 har Landsbyggefonden bekræftet, at byggesagen kan hastebehandles og at Landsbyggefonden kan tildele støtte til sagen nu. Det betyder, at finansieringen kan tildeles i år og huslejberegning (projektets økonomi) kan foreligge til endelig godkendelse af Skema A i både afdeling, boligorganisation og kommune inden udgangen af 2020.

For at kunne nå denne hastebehandling i hhv. Københavns Kommune og Landsbyggefonden skal kommunen have fremsendt Skema A inden den 28. september 2020.

Den forestående proces/tidsplan er:

Indsendelse Skema A til Københavns. Kommune	28. september 2020
Godkendelse af helhedsplan inkl. økonomi/afdelingsmøde	november 2020
Godkendelse af skema A, SAB's organisationsbestyrelse	23. november 2020
Godkendelse af skema A, Københavns Kommune	december 2020
Godkendelse af skema A, Landsbyggefonden	december 2020
Projektering	januar 2021
Skema B	2021/22
Udførelse	2022-23

Grundet sagens hastekarakter vil der være tekniske emner, som ikke er undersøgt til bunds og som først vil blive klarlagt mellem Skema A og B. Der vil derved være en tæt dialog med Københavns Kommune og Landsbyggefonden vedrørende disse emner:

- krav om balanceret ventilation
- brandforhold ved duplexboliger

SAB

Møde den 25. september 2020

Udsendt den 1. oktober 2020

- konstruktioner i tilgængelighedsboliger
- grøn screening, krav fra Landsbyggefonden
- krav om tillægskøbesum på ca. 6 mio. kr. – kan frafalde i oktober 2020
- krav om afkobling vedrørende spildevand – kan blive et krav i 2023.

Helhedsplanens indhold

Helhedsplanen indeholder bl.a. renovering af installationer, modernisering af køkken og bad, ombygning og sikring af kældre og hovedtrapper, reducere af lydgener i lejligheder, opgradering af cykelparkering, opgradering af gårdmiljø og udearealer på Rørsangervej, nye altaner på gårdfacader, lodrette lejlighedsudvidelser med udvidelse af boliger op i uudnyttet tagrum (duplexboliger), vandrette lejlighedssammenlægninger, som indrettes til tilgængelighedsboliger samt et nyt beboerlokale.

Økonomiske konsekvenser

En samlet opgørelse over økonomien viser, at der frem til Byggepartnerskabets overtagelse af sagen fra Pålsson er brugt i alt 692.311 kr. på udarbejdelse af helhedsplanen (rådgiver og forundersøgelser). SAB har i 2015 bevilliget i alt 400.000 kr. til helhedsplanen som et lån til afdelingen. Afdelingen har herudover godkendt udlæg for i alt 440.000 kr. til udarbejdelsen af helhedsplanen (jf. afdelingsmøde den 7. december 2017).

Med indstillingen ansøges om et yderligere udlæg - risikovilligt udlæg - fra SAB på i alt 530.850 kr. inkl. moms til honorering af Byggepartnerskabets arbejde frem til forventet godkendt Skema A ved årsskiftet.

Det videre forløb

Efter organisationsbestyrelsen godkendelse af fremsendelse af Skema A fremsendes dette til Københavns Kommune med henblik på videre proces og endelig forventet godkendelse fra Landsbyggefonden i december 2020.

Helhedsplanen vil blive sat til endelig godkendelse på ekstraordinært afdelingsmøde i november 2020, hvorefter organisationsbestyrelsen på organisationsbestyrelsesmøde den 23. november 2020 vil modtage helhedsplan og Skema A til godkendelse.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der indsendes Skema A til Københavns Kommune og Landsbyggefonden inden den 28. september 2020

Organisationsbestyrelsen bevilligede et risikovilligt udlæg på 530.850 kr. inkl. moms, der dækkes af SAB's arbejdskapital

SAB

Møde den 25. september 2020

Udsendt den 1. oktober 2020

Organisationsbestyrelsen godkendte at helhedsplanen kan sendes direkte i urafstemning i afdelingen, såfremt det ikke er muligt at gennemføre et afdelingsmøde under hensyntagen til de på det aktuelle tidspunkt gældende Covid-19 restriktioner.

Annette Birkov orienterede om forhold omkring eventuelt frikøb af børneinstitutionen i afdelingen med henblik på, såfremt beboerdemokratiet træffer beslutning herom, at etablere et beboerlokale samt fælles ejendomsfaciliteter.

Annette Birkov orienterede om, at der grundet fraflytning ikke er en fungerende bestyrelse i afdelingen.

12. Seminar/temadag for organisationsbestyrelsen

Organisationsbestyrelsens planlagte seminar i weekenden den 13-14. marts blev som bekendt aflyst. Organisationsbestyrelsen besluttede på mødet i april 2020 at slå den allerede planlagte temadag i oktober 2020 sammen med seminaret til et samlet arrangement, som afholdes fredag den 30. oktober kl. 09.00 til lørdag den 31. oktober 2020 kl. 14.00 på Glostrup Parkhotel.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- drøfter ønsker til indhold af arrangementet med henblik på, at administrationen kan færdiggøre programmet i samarbejde med formandskabet
- beslutter at afholde et ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde som en del af arrangementet.

Sagsfremstilling

Herunder følger en bruttoliste over emner, som kan behandles til arrangementet:

- ny udvalgsstruktur for SAB's udvalg (til temadrøftelse og beslutning på ekstraordinært møde)
- kommende mulige udviklings- og byggeprojekter (til temadrøftelse og beslutning på ekstraordinært møde)
- kommunikationsstrategi – herunder designguide, ny hjemmeside mv. (til temadrøftelse og beslutning på ekstraordinært møde)
- aktuelle økonomiske emner herunder status for investerede midler mv (til temadrøftelse og eventuel beslutning på ekstraordinært møde)
- ny i bestyrelsen – hvordan kan vi arbejde med at hjælpe nye bestyrelsesmedlemmer i gang?
- målsætningsprogrammet – hvordan kan SAB arbejde med det strategisk?
- rettigheder som medlem af organisationsbestyrelsen.

Det videre forløb

SAB

Møde den 25. september 2020

Udsendt den 1. oktober 2020

Administrationen vil i samarbejde med formandskabet færdiggøre programmet på baggrund af de på mødet faldne bemærkninger. B

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede punktet.

Organisationsbestyrelsen besluttede i tillæg til de ovenstående punkter at drøfte følgende på temadagen:

- *Processerne omkring helhedsplaner herunder gennemgang af økonomien – drøftelsen skal ske med udgangspunkt i Humlevænget som case.*
- *Stratregi for afdelingernes henlæggelser*

Organisationsbestyrelsen besluttede at afholde et ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde, som en del af arrangementet, med følgende emner:

- *ny udvalgsstruktur for SAB's udvalg*
- *kommende mulige udviklings- og byggeprojekter*
- *kommunikationsstrategi – herunder designguide, ny hjemmeside mv.*
- *aktuelle økonomiske emner herunder status for investerede midler mv*

Organisationsbestyrelsen besluttede i forlængelse af drøftelsen at afholde yderligere en temadag snarest muligt, hvor punktet vedr. arbejdet med at realisere målsætningsprogrammet behandles.

Administrationen udarbejder i samarbejde med formandskabet det endelige udkast til programmet på baggrund af de på mødet faldne bemærkninger.

13. Digitale møder og ejendomskontorets åbningstid

KAB opfordrer boligorganisationen til at evaluere erfaringerne fra Corona-nedlukningen og foreslår, at gode erfaringer bruges.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter

- en plan for fremtidig afholdelse af organisationsbestyrelsesmøder, herunder afvikling af fysiske og digitale møder
- erfaringer med afholdte digitale møder
- en dialog med afdelingsbestyrelserne om fremtidig afvikling af møder
- om åbningstiderne på ejendomskontorerne skal revideres ud fra erfaringerne i perioden med Corona.

SAB

Møde den 25. september 2020

Udsendt den 1. oktober 2020

Sagsfremstilling**Digitale møder**

Digitale møder bliver allerede benyttet i mange sammenhænge, men Coronakrisen har fremrykket behovet for dem. Vi kan risikere, at vi ikke alle kan mødes i lang tid, fordi nogle er i risikogruppen, eller vi er for mange i forhold til regeringens udmelding om forsamlingsstørrelser. Digitale møder har en række fordele, da de bl.a. giver større fleksibilitet og mindsker transporttiden. De er særligt velegnede til kortere møder, informationsmøder, møder, der skal indkaldes med kort frist, eller hvis deltagerne sidder fysisk langt fra hinanden.

De digitale muligheder giver afdelingsbestyrelser og organisationsbestyrelser chancen for at revurdere mødeform og kadence. Vil det f.eks. give mening med korte møder lidt oftere digitalt og så kan man samle debatpunkter ved fysiske møder? Det er vigtigt at finde en god balance mellem digitale og fysiske møder.

I KAB-huset er der installeret videobar i flere mødelokaler. Den gør det muligt, at nogle kan være fysisk til stede og andre deltage digitalt.

Ejendomskontorenes åbningstider

Ejendomskontorerne i KAB-fællesskabet har i ca. to måneder været lukket for personlig henvendelse. Sager er klaret via mail, telefon eller beboerapp. Der er nu lukket op igen og beboerne kan bestille tid på ejendomskontoret, så det sikres, at der ikke kommer for mange på en gang.

KAB har ikke modtaget klager, men har fået en række positive tilbagemeldinger fra beboerne, f.eks. at de slipper for at stå i kø. Derudover giver det også beboerne en fleksibilitet i beboerservicen. For medarbejderne har det frigivet tid til andre opgaver og givet en større fleksibilitet i opgaveløsningen. Medarbejderne har deres mobil med sig og kan besvare opkald uden at være bundet til at sidde på kontoret.

Flere beboere har fået øjnene op for beboerapp'en, der er blevet downloadet og aktiveret 1.636 gange fra marts til april 2020 af beboere i hele KAB-fællesskabet.

Genåbning af ejendomskontorer er en lokal beslutning. KAB mener ikke, at der er hindringer for at genåbne kontorerne under forudsætning af, at sundhedsmyndighedernes retningslinjer fortsat overholdes.

Men det kan være en god anledning til at genoverveje, om der skal være de samme åbningstider som tidligere, eller om der - på baggrund af erfaringer under Corona - er mulighed for at justere åbningstid og levere service og tilgængelighed på andre måder.

Det videre forløb

SAB

Møde den 25. september 2020

Udsendt den 1. oktober 2020

Hvis boligorganisationen ikke har afholdt digitale møder, men ønsker det:
Beslutning vedrørende digitale møder i organisationsbestyrelsen indarbejdes i forretningsorden og eventuelt i vedtægter.
KAB tilbyder webinar om brugen af Teams (mødeværktøjet til digitale møder).
Kundecenteret indkalder til mødet og kan supportere.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede punktet.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at møder i organisationsbestyrelsen fortsat afholdes som fysiske møder med mindre alternativet er at aflyse mødet – i det tilfælde kan mødet afholdes digitalt.

Organisationsbestyrelsen bakkede op om, at der i øvrige sammenhænge kan afholdes digitale møder når dette giver mening – eksempelvis følgegruppemøder. Flere medlemmer af organisationsbestyrelsen udtrykte i forbindelse med drøftelsen ønske om opgradering af de teknologiske hjælpemidler. Administrationen udarbejder et oplæg til hvilket udstyr, organisationsbestyrelsen bør have i henhold til at kunne arrangere og deltage i digitale møder på en optimal måde.

Organisationsbestyrelsen tilkendegav, at praksissen med at udsende punkter, der ikke er af politisk karakter, til godkendelse på mail, kan fortsætte med henblik på at skabe mere tid til at drøfte væsentlige punkter på selve mødet.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at åbningstiderne på ejendomskontorene fortsat skal aftales lokalt.

14. 30-94 fremtidens Sølund – status

På SAB's organisationsbestyrelsesmøde den 12. juni 2020 blev organisationsbestyrelsen orienteret om årsagen til den forsinkede indgåelse af de ubetingede totalentreprisekontrakter og organisationsbestyrelsen bemyndigede styregruppen og administrationen til at indgå de ubetingede totalentreprisekontrakter under forudsætning af, at projektets økonomiske ramme holdes.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Sagsfremstilling

Det var forventet, at der kunne indgås ubetingede totalentreprisekontrakt med Züblin den 8. juli 2020 og dermed blev kontrakten med nedrivningsentreprenøren også ubetinget. Herefter kunne klargøring af nedrivningen påbegyndes ultimo august 2020.

Siden sidste møde har projektorganisationen arbejdet med at få indarbejdet de aftalte besparelserne i projektforslaget. I den forbindelse er det konstateret, at projektet har en række

SAB

Møde den 25. september 2020

Udsendt den 1. oktober 2020

tekniske forhold – de konstruktive principper, brandstrategien og dagslysforholdene, som ikke var løst tilstrækkeligt i udbudsmaterialet. Disse forhold er der anvendt mange ressourcer på at få løst på projektforslagniveau i det reviderede projektforslag.

Det forventes og der arbejdes på, at der kan indgås en ubetinget kontrakt med Züblin 1. oktober 2020 og derfor kan klargøring og nedrivning af bygningerne først iværksættes 1. november 2020. Samlet set betyder det, at afleveringen af den endelige samlede bebyggelse forventes at kunne ske 1. kvartal 2026, og ikke som forventet 4. kvartal 2025.

Årsager til forlængelse af fristen for opstart af byggeriet med 3 måneder skyldes flere forhold:

- Forsinkelse på aftaler med Københavns Kommune – der er forsinkelse på den kommunale behandling af aftaler vedrørende købsaftalen på daginstitutionen, allonge til købsaftalen indeholdende refusion af miljøudgifter og intern aftale om den offentlige p-kælder. Den politiske behandling i kommunen er oplyst til at kunne gennemføres ultimo september 2020. Først herefter kan SAB indgå ubetingede kontrakter med de 2 entreprenører.
- Indarbejdelse af besparelser på 60 mio. kr. i projektet – det er ikke lykkedes for Züblin at fremkomme med konkrete løsningsforslag på besparelser. Siden budgetforliget i oktober 2019 har projektorganisationen arbejdet med at få indarbejdet de aftalte besparelser i projektforslaget. I den forbindelse er det konstateret, at flere af besparelsesforslagene ikke var realiserbare og ikke havde det forventede omfang. Züblin har derfor fremkommet med supplerende besparelser, således at besparelseskravet og deres prisindhentning kunne holde den aftalte økonomiske ramme. Disse besparelser skal ligeledes prissættes.

På grund af ovennævnte årsager har det været nødvendigt at indgå en tillægsaftale med Züblin inden 8. juli 2020. I tillægsaftalen er det gjort klart, at projektet skal kunne realiseres indenfor en prisramme på 785 mio. kr. ekskl. moms i håndværkerudgifter til opførelsen af bygningerne og at bygherren skal fremskaffe de nødvendige godkendelser i Kommunen.

Tilbud fra Züblin er modtaget 1. september 2020 og er på 805 mio. kr. ekskl. moms. Administrationen forhandler med Züblin om, at prisen i tillægsaftalen holdes med henblik på kontraktindgåelse den 1. oktober 2020. Da projektorganisationen er kommet så langt som muligt i forhold til besparelsesforslagene, er de sidste forhandlinger med Züblin alene en ren prisforhandling.

Situationen på Sølund

Som oplyst på seneste møde har forsinkelsen medført, at KAB har forlænget de midlertidige lejekontrakter med de unge beboere. Der var dog mange af de unge, som havde fået andet sted at bo og derfor har flere af boligerne stået tomme hen over sommeren. Det har medført, at der har været nogen uroligheder hen over sommeren med festglade unge. Det har driften håndteret i tæt samarbejde med lokalpolitiet.

SAB

Møde den 25. september 2020

Udsendt den 1. oktober 2020

Den 31. august 2020 flyttede de sidste unge mennesker ud og der er en stor opgave i at rydde bygningerne for efterladte møbler, affald m.m.

Desværre har der været en situation fredag den 4. september 2020, hvor mange unge mennesker havde taget adgang til bygningerne og holdt en stor fest. Politiet blev tilkaldt og de forsøgte at stoppe festen – det lykkedes delvist. KAB har sat ekstraordinære tiltag i gang – der er sat et vagtfirma på opgaven fra lørdag eftermiddag kl. 17 – 06 og i den kommende tid, lokalpolitiet patruljere oftere omkring bygningerne og bygningernes døre og vinduer er afspærret med plader i stueplan og på 1. sal.

Det videre forløb

Den nære tidsplan for byggeriet ser således ud:

- september 2020 – oprydning og klargøring
- oktober 2020 – aftale med entreprenører og etablering af byggeplads
- januar 2021 – nedrivning af bygningerne begynder
- efteråret 2021 – opførelse af byggeriets første etape

Kommunikation

KAB har udarbejdet en sær-information til naboerne og plejehjemmet, om hvilke tiltag der er gennemført og hvad der kommer til at ske fremover samt forslag til afholdelse af et nabomøde i oktober.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Administrationen oplyste efter mødet, at forhandlingerne netop er afsluttet med Züblin og at kontrakterne derfor kan underskrives indenfor nærmeste fremtid, hvorefter projektet igangsættes jf. den i indstillingen beskrevne tidsplan.

15. 30-25 Bellahøj I og II – status på affaldshåndtering

Organisationsbestyrelsen er på tidligere møder orienteret om situationen omkring håndtering af affald fra affaldsskakte i Bellahøj I og II og i tilknytning hertil de to påbud, som SAB har modtaget fra Arbejdstilsynet. De to påbud omhandler løft af affaldssække samt medarbejdernes udsættelse for sundhedsskadelige mikroorganismer i forbindelse med håndtering af affald i skakt- og skralderum, med frister hhv. den 15. november 2019 og 22. januar 2020.

På baggrund af de modtagne påbud besluttede organisationsbestyrelsen den 16. september 2019, at affaldsskaktene i Bellahøj I og II skulle lukkes, hvis der ikke kunne findes en

SAB

Møde den 25. september 2020

Udsendt den 1. oktober 2020

tilfredsstillende løsning på den nuværende affaldshåndtering, der kunne implementeres inden for de tidsfrister, som arbejdstilsynet har fastsat i påbuddene. Affaldsskaktene blev herefter fra den 15. november 2019 midlertidigt taget ud af brug.

I tilknytning til påbuddene blev der nedsat en arbejdsgruppe med repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen i Bellahøj, der har afdækket forskellige løsningsmodeller for håndtering af affald.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- tager orienteringen til efterretning
- godkender, at sagen kan sendes direkte i urafstemning i afdelingen, såfremt det ikke er muligt at gennemføre et afdelingsmøde under hensyntagen til de på det aktuelle tidspunkt gældende Covid-19 restriktioner.

Sagsfremstilling

Arbejdsgruppen er kommet frem til 4 mulige løsninger med 8 fraktioner. De 4 mulige løsninger er:

- Model 1 – nedgravet løsning, hvor alle affaldsskakte er lukket
- Model 2 – nedgravet løsning, hvor alle affaldsskakte ombygges og genåbnes
- Model 3 – nedgravet løsning, hvor affaldsskakte i B-siden og VBS 15, 21 og 26 ombygges og genåbnes
- Model 4 – affaldsskure opsat på de grønne områder, hvor alle affaldsskakte er lukket.

Det videre forløb

De 4 modeller forventes at blive præsenteret for beboerne på et informationsmøde den 30. september 2020. Efter informationsmødet vil de 4 forslag med tilhørende økonomi blive forelagt beboerne til beslutning på et ekstraordinært afdelingsmøde, der forventes afholdt den 21. oktober 2020 under forudsætning af, at det på det aktuelle tidspunkt er muligt at gennemføre et afdelingsmøde i lyset af Covid-19 situationen. Alternativt kan forslagene sendes direkte til urafstemning i afdelingen, idet den nuværende løsning er utilfredsstillende for alle parter og det derfor haster med at få truffet beslutning om en permanent løsning for affaldshåndtering i afdelingen.

Kommunikation

Det forventes, at der bliver omdelt tilbundsående information til beboerne forud for informationsmødet. Materialet forventes omdelt den 25. september 2020 og der er generel opmærksomhed på at sikre en god og informativ beboerrettet proces.

Der er planlagt og igangsat en affaldskampagne i afdelingen, som skal få beboerne til at sortere mere. Kampagnen kører uafhængigt af hvilken løsning, der vælges, men kan være med til at øge opmærksomheden på vigtigheden af at sortere affald uafhængigt af hvilken løsning, der vælges.

SAB

Møde den 25. september 2020

Udsendt den 1. oktober 2020

Beslutning

Annette Birkov orienterede om, at der er fremdrift i projektet, men at datoen for informationsmødet er udskudt til medio oktober, da det i lyset af Covid-19 ikke har været muligt at afholde informationsmødet på det i indstillingen angivne tidspunkt.

Sanne Kjær orienterede om, at afdelingsbestyrelsen har rettet henvendelse til Københavns Kommune med henblik på at få affaldsskakterne genåbnet idet den midlertidige affaldsløsning er uhensigtsmæssig. Københavns Kommune har som følge heraf haft overvejelser om at give KAB et påbud om at genåbne skakterne, hvilket kommunendog har undladt.

Organisationsbestyrelsen drøftede sagen, og lagde vægt på, at det er vigtigt at beboerne – og ikke kun afdelingsbestyrelsen – bliver grundigt oplyst om de økonomiske konsekvenser af de enkelte løsningsforslag herunder risikoen for at regeringen indenfor nærmeste fremtid vedtager en affaldssorteringsordning, der gør det umuligt at bibeholde en skaktløsning.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at sagen om den kommende affaldsløsning i afdelingen kan sendes direkte i urafstemning i afdelingen, såfremt det ikke er muligt at gennemføre et afdelingsmøde under hensyntagen til de på det aktuelle tidspunkt gældende Covid-19 restriktioner.

16. Orientering fra administrationen

Der vil være en kort orientering fra administrationen om aktuelle sager

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Annette Birkov orienterede om, at der er indgået forlig med Geihede i sagen vedr. Rolandsgården og at afdelingen holdes skadesfri i forbindelse med det første byggestop i tagrenoveringssagen.

Annette Birkov orienterede om, at den midlertidige bekendtgørelse vedr. beslutningsprocesser i beboerdemokratiet er forlænget frem til 15. december 2020.

Annette Birkov orienterede om, at ny driftschef tiltræder pr. 1. oktober 2020. Den nye driftschef skal have ansvar for afdelingerne i sydhavnen samt driftsfællesskabet omkring Sallinghus, Bellahøj undtaget.

Gry Abrahamsen orienterede om, at KAB-konferencen i år holdes som en endagskonference den 24. oktober. Det vil være muligt at livestream konferencen via KAB's hjemmeside.

SAB

Møde den 25. september 2020

Udsendt den 1. oktober 2020

17. Nyt fra formandskabet

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

John B. Sørensen orienterede om, at formandskabet har deltaget i møde vedr. byggeri i Vejlandskvarter i samarbejde med 3B.

John B. Sørensen orienterede om henvendelse fra Københavns Kommune vedr. udbud af ny afdeling for skæve boliger på Østerbro. Formandsskabet har i samarbejde med formandskaberne for AKB København og 3B besluttet at meddele Københavns Kommune, at man gerne vil opføre afdelingen, men ikke ønsker at deltage i en udbudskonkurrence da omkostningerne herved er forholdsvis store.

John B. Sørensen gjorde opmærksom på, at Morten Bekholm har rejst en problematik omkring opførsel af parkeringspladser i p-huse i forbindelse med nybyggerier. Der er enighed om, at organisationsbestyrelsen fremadrettet bør være opmærksom på problematikken, samt at problemstillingen bør tages op med KAB og på styringsdialogen med Københavns Kommune.

Frank Sass orienterede om korrespondance med beboer i Herlevhuse.

18. Eventuelt

Pernille Høholt-Larsen orienterede om udfordring med øget risiko for legionelle i lyset af HOFOR's generelle beslutning om at sænke vandtemperaturen. Sanne Kjær orienterede om, at KAB generelt har stor fokus på risikoen for legionella og vil følge op på, om stor-pakke er dækkende nok i forhold til at imødekomme udfordringerne.

Flemming Balle orienterede om udfordringer med Københavns Kommune i forbindelse med Hafniakollegiet herunder udfordringer med forsyningslinjerne og etablering af fortov.

Bjørn Olsen udstrykte bekymring om hvorvidt det i forbindelse med kommende møder i afdelingerne er hensigtsmæssigt at begrænse antallet af fuldmagter til én såfremt smittetrykket fortsat er stigende igennem efteråret og vinteren. Organisationsbestyrelsen vil følge udviklingen.

19. Samlet oversigt over SAB helhedsplaner, herunder tidsplaner

SAB

Møde den 25. september 2020

Udsendt den 1. oktober 2020

Organisationsbestyrelsen udbad sig på mødet den 12. juni 2020 en oversigt over samtlige helhedsplaner samt tidsplaner for disse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Sagsfremstilling

SAB har aktuelt 7 helhedsplaner, der alle er i de forberedende faser. Humlevænget, Elleparken og Fynshuse er beskrevet i henholdsvis punkt 10, 11 og 12 i denne dagsorden. Herunder følger en kort orientering om de øvrige helhedsplaner.

30-10 Skyttevænget: Helhedsplanen er godkendt på et afdelingsmøde i september 2019 og Skema A forventes godkendt i Københavns Kommune i september 2020. Der er i september 2020 afholdt genhusningsmøder i afdelingen. Det forventes, at arbejderne påbegyndes ved indgangen til 2022. Byggeriet forventes gennemført medio 2024.

30-21 Sallinghus: Helhedsplanen er godkendt på ekstraordinært afdelingsmøde den 11. november 2019 og af Københavns Kommune i december 2019. Det forventes, at Skema B er endelig godkendt i efteråret 2021 og at byggeriet kan igangsættes i januar 2022. Renoveringen forventes gennemført medio 2023.

30-25 Bellahøj I og II: Der er givet Skema A tilsagn i 2012. Det forventes, at Skema B vil være afklaret i slutningen af 2022, hvorefter renoveringen igangsættes. Renoveringen forventes at være gennemført ved udgangen af 2026.

30-23 Herlevhuse: Organisationsbestyrelsen har nedsat en følgegruppe og der er den 16. september 2020 ekstraordinært møde i afdelingen med henblik på at afsætte de nødvendige midler til en forundersøgelse. Der er ikke udarbejdet en detaljeret tidsplan for projektet.

Økonomi

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning uden bemærkninger.

20. Tingbjerg/Uterslevhuse - statusrapport for udviklingsplanen

Organisationsbestyrelsen besluttede den 23. marts 2019 udviklingsplanen for Tingbjerg.

Indstilling

SAB

Møde den 25. september 2020

Udsendt den 1. oktober 2020

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager statusrapporten for 2020 for udviklingsplanen i Tingbjerg, der skal indsendes til ministeriet senest 1. oktober 2020, til efterretning.

Sagsfremstilling

fsb, SAB v. KAB og Københavns Kommune er med godkendelsen af udviklingsplanen for Tingbjerg-Utterslevhuse pålagt at indsende en statusrapport til ministeriet hvert år senest den 1. oktober. I statusrapporten skal det seneste års aktiviteter i forbindelse med udviklingsplanen beskrives og der skal gøres status på milepælene. Ministeriet ønsker igennem statusrapporterne at følge, om der er den fornødne fremdrift i gennemførelsen af udviklingsplanen.

Statusrapporten (se bilag 5) følger den obligatoriske skabelon fra ministeriet, som fsb, SAB v. KAB og Københavns Kommune har udfyldt sammen. Rapporten beskriver kortfattet, at parterne dels er i gang med at udvikle det nødvendige plangrundlag for byudviklingen af Tingbjerg og dels hvordan der arbejdes med både udvikling af renoveringer/helhedsplaner, infrastruktur samt flere mindre projekter i området.

Derudover har parterne udfyldt en anden skabelon (et regneark), hvori andelen af almene boliger for det givne år udregnes. I regnearket er boligallet justeret på baggrund af forsøgsprojektet med ungdoms-bofællesskab i Utterslevhuse samt de forundersøgelser, der er gennemført af mulighederne for tagboliger og fortætning ved kollegiet. Statusrapporten rummer i øvrigt ingen indholdsmæssige ændringer. Den udviklingsplan, som både boligorganisationerne (repræsentantskaberne) og kommunen (borgerrepræsentationen) har vedtaget i 2019, følges derfor fortsat.

Proces

Statusrapporten har været sendt i skriftlig høring i afdelingsbestyrelserne i Tingbjerg-Utterslevhuse fra d. 7. til d. 17. august 2020. Administrationerne har ikke modtaget nogen kommentarer. fsb tog statusrapporten til efterretning på deres seneste organisationsbestyrelsesmøde d. 26. august 2020.

Statusrapporten vil blive behandlet af Københavns Kommunes Teknik- og Miljøudvalg den 14. september 2020 og af Økonomiudvalget den 29. september 2020. Rapporten vil i forbindelse med behandlingen være offentlig tilgængelig på kommunens hjemmeside. Herefter indhentes underskrifter fra alle parter og Københavns Kommune indsender den til ministeriet senest den 1. oktober 2020.

Økonomi

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser. Deltagelsen i arbejdet med at udfylde den er indeholdt i budgettet omkring Tingbjerg Byudvikling.

Kommunikation

SAB

Møde den 25. september 2020

Udsendt den 1. oktober 2020

Da statusrapporten ikke indeholder indholdsmæssige ændringer, vil den ikke blive videreformidlet udover behandlingerne i afdelingsbestyrelserne, boligorganisationerne og kommunens udvalg.

Ministeriet har i juni 2020 udgivet "Redegørelse om Parallelsamfund 2020". Redegørelsen indeholder en række statistikker omkring de af regeringen udpegede "udsatte boligområder". Ministeriets pressemeddelelse og rapporten kan findes her: <https://www.trm.dk/nyheder/2020/indsatsen-mod-parallelsamfund-paa-den-rette-vej/>

Bilag 6: Statusrapport

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning uden bemærkninger.

20. 30-40 Utterslevhuse – tillæg til rammeaftale om udlejning

Reglerne om udlejning giver mulighed for at se et boligområde med flere afdelinger som et sammenhængende udlejningsområde

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bakker op om, at Utterslevhuse bliver en del af fællesudlejningsområde i Tingbjerg-Utterslevhuse

Sagsfremstilling

I forbindelse med drøftelse af tillæg til rammeaftale om udlejning i perioden juli 2019- juli 2023 på organisationsbestyrelsesmødet den 12. juni 2020 blev det oplyst, at Københavns Kommune efter punktets udsendelse havde åbnet op for at se Tingbjerg som et sammenhængende udlejningsområde.

Det blev drøftet, hvorvidt Utterslevhuse skulle indgå i aftalen om fællesudlejningsområde. Konklusionen blev, at afdelingen formentlig ikke ønskede at indgå. Efterfølgende har formandskabet for Utterslevhuse rettet henvendelse til administrationen v. Tingbjerg Byudvikling og bedt om, at Utterslevhuse indgår i det fælles udlejningsområde, dels fordi det generelt giver god mening i forhold til byudviklingen som helhed og specifikt fordi det giver beboerne mulighed for intern oprykning i Utterslevhuse samt de 5 SAB- afdelinger.

Kommunikation

Når aftalen om fællesudlejningsområde for SAB afdelingerne i Tingbjerg samt Utterslevhuse er endelig konfirmeret af Københavns Kommune og administrativt køreklar i KAB's udlejning, skal der udsendes beboerinfo om den udvidede mulighed for intern oprykning.

SAB

Møde den 25. september 2020

Udsendt den 1. oktober 2020

Økonomi

Aftalen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutning

Indstillingen blev godkendt uden bemærkninger.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at Utterslevhuse bliver en del af fællesudlejningsområdet i Tingbjerg-Utterslevhuse

21. Tingbjerg Kulturhus - Udpegning af nyt bestyrelsesmedlem

SAB har to repræsentanter i bestyrelsen for Tingbjerg Kulturhus, hhv. en repræsentant fra administrationen og et medlem fra boligorganisationen. Som repræsentant fra administrationen sidder i dag Sara Sjøholm samt Pernille Høholt som repræsentant fra boligorganisationen.

Grundet ny lokal organisering omkring den igangværende udvikling af Tingbjerg vurderer administrationen, at den bedste synergi for bestyrelsesarbejdet i Tingbjerg Kulturhus vil blive varetaget ved en tæt kobling til de lokale indsatser. På denne baggrund indstiller administrationen, at repræsentation fra administrationen fremadrettet varetages af en lokal tilknyttet konsulent, Ingrid Branner med tæt kobling til byudviklingschef Lene Vennits.

Samtidig indstilles at Sara Sjøholm bliver suppleant til bestyrelsen i stedet for Louise Lind og derved sikrer en fortsat videndeling og sparring i forhold til tidligere drøftelser i bestyrelsen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at

- Ingrid Branner, konsulent i Tingbjerg indtræder som repræsentant for administrationen i bestyrelsen for Tingbjerg Kulturhus i stedet for Sara Sjøholm
- Sara Sjøholm indtræder som suppleant til bestyrelsen i Tingbjerg Kulturhus i stedet for Louise Lind.

Bestyrelsen for Tingbjerg Kulturhus varetager driften af Kulturhuset, som ejes af Københavns Kommune, fsb og SAB i fællesskab. Bestyrelsen består af syv medlemmer - tre repræsentanter fra Københavns Kommune, to repræsentanter fra fsb og to fra SAB. Derudover er der udpeget suppleanter for hvert enkelt medlem af bestyrelsen.

I begge boligorganisationer er der både valgt et medlem fra boligorganisationen og et medlem fra administrationen.

SAB

Møde den 25. september 2020

Udsendt den 1. oktober 2020

SAB's organisationsbestyrelse godkendte på deres møde den 10. januar 2019, at Sara Sjøholm indtrådte som bestyrelsesmedlem i Tingbjerg Kulturhus samt Loise Lind som suppleant.

Kulturhuset blev taget i brug i oktober 2018 og bestyrelsen har et fortsat fokus på den nuværende og kommende drift af Kulturhuset. Et aktuelt fokusområde i bestyrelsen er at få en betydelig større andel af de lokale foreninger og bestyrelser til at anvende Kulturhuset og få Kulturhuset til at være en aktiv aktør i udviklingen af Tingbjerg.

På denne baggrund er det administrationens vurdering, at bestyrelsesarbejdet vil blive styrket ved en repræsentant fra administrationen med tæt kobling og indsigt i de igangværende strategier og indsatser for udviklingen af Tingbjerg.

Det videre forløb

På førstkommende bestyrelsesmøde i Tingbjerg Kulturhus den 28. oktober 2020 vil bestyrelsen blive orienteret om skiftet. Eventuelle sager vil blive drøftet i fællesskab med henblik på overlevering af viden.

Økonomi

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at Ingrid Branner, konsulent i Tingbjerg, indtræder som repræsentant for administrationen i bestyrelsen for Tingbjerg Kulturhus i stedet for Sara Sjøholm
Organisationsbestyrelsen godkendte, at Sara Sjøholm indtræder som suppleant til bestyrelsen i Tingbjerg Kulturhus i stedet for Louise Lind.

22. 30-24 Grøndalslund – status for udskiftning af VVS-installationer

Organisationsbestyrelsen blev senest orienteret om sagen på organisationsbestyrelsesmødet den 28. juni 2019, hvorefter projektet blev igangsat.

Indstilling

Der indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen om

- en højere anskaffelsessum men mindre huslejestigning end den, som blev godkendt på afdelingens ekstraordinære afdelingsmøde mandag den 13. maj 2019, til efterretning
- fund af miljøfarlige stoffer til efterretning

Sagsfremstilling

Udbedringen af kloakskader er nu udført og der er der afholdt licitation for udskiftning af brugsvands- og afløbsinstallationer.

SAB

Møde den 25. september 2020

Udsendt den 1. oktober 2020

På baggrund af et større omfang kloakskader, en højere egenbetaling til forsikringen på kloakdelen og væsentligt højere VVS-tilbud på licitationen er den godkendte anskaffelsessum ikke længere mulig at holde.

Driften og KAB har med bestyrelsens godkendelse tilført ekstra penge fra henlæggelser og fremsat en besparelse på renter til kreditlånet.

Dette har medført - på trods af en højere anskaffelsessum, jf. nedenstående økonomi - at den samlede huslejestigning kan holdes under den godkendte huslejestigning på afdelingens ekstraordinære afdelingsmøde mandag den 13. maj 2019.

Afdelingens bestyrelse har den 11. juni 2020 godkendt oplægget, så længe huslejen ikke overstiger den godkendte huslejestigning den 13. maj 2019.

Fund af miljøskadelige stoffer

I forbindelse med registreringen af eksisterende forhold før opstart af renovering, er der fundet miljøfarlige stoffer på loftrum. De miljøfarlige stoffer er fundet i gamle tagrester, som er og har været skjult mellem det gamle isoleringslag og et nyere lag isolering fra tagrenoveringen omkring 2005. Omfanget af de miljøfarlige stoffer kan indkapsles på loftrummen, indtil der kan udføres en sanering, så man ikke spreder de registreret stoffer. Vedrørende VVS-projektet kan man udføre en anden løsning til installationerne, hvorpå saneringen kan rykkes til efter projektet.

Loftrum er afspærret for afdelingens beboere og er ikke åbent for beboere og driftspersonale.

Økonomiske konsekvenser

Håndteringen af de miljøskadelige stoffer kan forventes at have en betydelig økonomisk udgift for afdelingen. Administrationen er aktuelt ved at klarlægge de forventede udgifter til miljøsanering samt finansieringsmulighederne herfor.

Herunder følger en oversigt over ændringerne i anskaffelsessummen og sammenhængen med lejestigningen:

Oprindelig anskaffelsessum og huslejestigning godkendt den 13. maj 2019:

Entrepriseudgifter inkl. 10 % til uforudsete udgifter	33.863.353 kr.
Adm. omkostninger inkl. teknikerhonorar og gebyrer	5.964.125 kr.
Samlet anskaffelsessum, inkl. moms:	39.827.478 kr.
Huslejestigning i %:	11,73%

Revideret anskaffelsessum og huslejestigning – godkendt af afdelingens bestyrelse den 11. juni 2020:

Entrepriseudgifter inkl. 10 % til uforudsete udgifter	36.948.828 kr.
---	----------------

SAB

Møde den 25. september 2020

Udsendt den 1. oktober 2020

Adm. omkostninger inkl. teknikerhonorar og gebyrer	<u>7.025.725 kr.</u>
Samlet anskaffelsessum, inkl. moms	<u>43.974.553 kr.</u>
Huslejestigning i %:	11.56%

Finansiering

Finansiering, fastforrentet lån, 30 år	37.309.553 kr.
Frie henlæggelsesmidler	6.500.000 kr.
Besparelse på henlæggelser	500.000 kr.
Nuværende leje kr./pr./m ²	651 kr.
Samlet lejestigning, kr./pr./m ²	75,28 kr.
Gennemsnitlig lejestigning i %	11.56 %
Ny husleje kr./pr./m ²	726 kr.

Eksempler på gennemsnitlig månedlig lejestigning i kr.:

79 m ²	496 kr.
89 m ²	558 kr.
101 m ²	634 kr.

Det videre forløb

Projektet er nu klar til opstart i august-september 2020.

Beslutning

Bjørn Olsen udbad sig i forbindelse med behandlingen af punktet oplysninger om hvilke miljøfarlige stoffer, der er fundet. Administrationen oplyste, at der er tale om asbest.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

23. Udbud af energimærkning

I dag skal ejendomme energimærkes hvert 10. år, jf. Bekendtgørelse om energimærkning af bygninger, BEK nr. 793 af den 7. august 2019 § 15 og § 17.

Derfor tilbyder KAB at udarbejde et EU-udbud på vegne af boligorganisationerne/afdelingerne i KAB-fællesskabet med henblik på indgåelse af en 4-årig rammeaftale med forskellige rådgivere, gældende fra ca. 2021/2022 og frem.

Det betyder, at hver boligorganisation skal beslutte sig for, om man vil deltage i udbuddet via KAB fællesskabet.

Alternativt kan boligorganisationen anmode en ekstern rådgiver om at forestå udbuddet på vegne af boligorganisationen.

SAB

Møde den 25. september 2020

Udsendt den 1. oktober 2020

Indstilling

Det indstilles, at boligorganisationen drøfter og beslutter, om boligorganisationen vil deltage i udbuddet fra 2021 via KAB fællesskabet. Den samlede udgift for SAB bliver ca. 120.000 kr. inklusiv moms.

Sagsfremstilling

Se ovenfor.

Det kan oplyses, at det seneste udbud blev udarbejdet i 2012 (og lovgivningen har været gældende siden 2006).

Økonomiske konsekvenser

Udgiften for boligorganisationen er 4.000 kr. ekskl. moms i grundbidrag tillagt 10 kr. ekskl. moms pr. lejemål til at dække KAB's faktiske omkostninger til udbudsforretningen og løbende opsamling i årene efter med driften.

Derudover skal hver enkelt afdeling selv afholde udgiften til selve energimærkningsrapporten igennem afdelingens energiregnskab, i det år rapporten udarbejdes. Udgiften vurderes til at variere mellem 6 og 10 kr. pr. m² tillagt en grundpris pr. ejendom, men resultatet kendes først efter udbuddet.

KAB håber med et fælles udbud at få en attraktiv pris for KAB fællesskabets boligafdelinger.

Den samlede udgift for SAB bliver ca. 120.000 kr. inklusiv moms.

Det videre forløb

Det antages, at boligorganisationerne i efteråret 2020 kan tage stilling til deres deltagelse i udbuddet. Hvis boligorganisationen deltager i udbuddet, vil KAB orientere alle de berørte afdelinger via driften. Endvidere kan KAB støtte driften i forbindelse med indgåelse af aftale med den valgte rådgiver.

I forbindelse med udarbejdelse af selve energimærkningsrapporten vil dette være en aftale mellem den valgte rådgiver og driften (f.eks. driftschef/ejendomsleder/kundekonsulent). Det betyder, at driften skal facilitere og godkende aftalen, udarbejde rekvisition mv. til rådgiveren.

Kommunikation

Der tænkes ikke yderligere kommunikation til den enkelte boligorganisation. Hvis det er ønskeligt, kan KAB oplyse om udbuddets resultat.

Beslutning

SAB

Møde den 25. september 2020

Udsendt den 1. oktober 2020

Indstillingen bortfalder, da en ny bestemmelse i driftsbekendtgørelsen om, at der skal ske ekstern granskning af afdelingernes aktiviteter på langtidsplanen hvert 5., har afstedkommet, at Landsbyggefonden vil stå for den eksterne granskning for alle afdelinger. I den forbindelse vil Landsbyggefonden også sørge for, at der udarbejdes / opdateres energimærkninger for de afdelinger der ikke har nye energimærkninger.

24. Trækningsretssager – egen trækningsret

SAB har modtaget 6 ansøgninger om trækningsret, heraf 1 ansøgning om tilskud til gennemførelsen af helhedsplan i Elleparken, 1 ansøgning om ændret affaldsløsning i Bellahøj I og II, 2 ansøgninger fra Bispebjergghjemmet vedrørende klimasikring og energioptimering samt 2 ansøgninger om etablering af nyt ejendomskontor i tilknytning til driftsfællesskab i hhv. Nordvest/Vesterbro/Brønshøj og Vanløse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bevilliger:

- tilskud til gennemførelsen af helhedsplan i Elleparken - i alt 15 mio. kr.
- 2/3 dels trækningsret til etablering af ændret affaldsløsning i Bellahøj I og II - i alt 4.508.000 kr.
- 2/3 dels trækningsret til klimasikring i Bispebjergghjemmet – i alt 3.333.333 kr.
- 1/2 dels trækningsret til energioptimering ved opsætning af solceller i Bispebjergghjemmet – i alt 2.000.000 kr.
- 2/3 dels trækningsret til etablering af nyt ejendomskontor i Fynshuse til driftsfællesskab dækkende Nordvest/Vesterbro/Brønshøj – i alt 1.200.000 kr.
- 2/3 dels trækningsret til etablering af nyt ejendomskontor i Rolandsgården til driftsfællesskab i Husum – i alt 166.666 kr.

Sagsfremstilling

SAB har besluttet at yde trækningsret til projekter, der øger kvaliteten af afdelingen og som støtter op om realiseringen af SAB's målsætningsprogram "Det vil SAB – 7 mål for fremtiden".

SAB har besluttet at prioritere tilskud fra egen trækningsretspulje til nedenstående typer af projekter (uprioriteret rækkefølge):

- udskiftning af utidssvarende varmeanlæg
- etablering og forbedring af beboerhuse eller fælleslokaler, som kan benyttes på tværs af afdelinger
- lejlighedssammenlægninger eller -udvidelser
- sammenlægning eller ombygning af ejendomskontorer i forbindelse med etablering eller udvidelse af driftsfællesskaber
- helhedsplaner
- energiforbedringer, der øger bocomforten

SAB

Møde den 25. september 2020

Udsendt den 1. oktober 2020

- tiltag, der forbedrer arbejdsmiljøet og fremmer bæredygtighed, herunder nedlæggelse af skakte - under forudsætning af, at medarbejderstaben reduceres relativt i forhold til opgavens bortfald.

SAB's principper for tildeling af trækningsret er vedlagt som **bilag 7**.

Ansøgninger om trækningsret er vedlagt som **bilag 8-9 og 12-15**.

Ansøgninger

I alt 6 afdelinger ansøger om trækningsret for i alt 26,2 mio. kr.

Ansøgning: Gennemførelse af helhedsplan i Elleparken

Helhedsplanen i Elleparken har til formål at sikre et generelt løft og fremtidssikring af bebyggelsen ift. energi og boligkvalitet.

Helhedsplanen indeholder sammenlægninger af lejligheder, nye tagboliger, nye udearealer, orangeri/støjskærm mod Folehaven, ny tagbelægning, gavlisolering med nyt murværk, nye vinduer og facadedøre, nye badeværelser og køkkener, nye gulve og nymalede vægge og lofter samt nye varme-, vand- og ventilationsinstallationer.

Der er udarbejdet et foreløbigt finansieringsbudget på i alt ca. 353 mio. kr. Heri indgår en andel af egen trækningsret.

Ansøgt beløb: I alt 15 mio. kr.

Ansøgning: Etablering af ændret affaldsløsning i Bellahøj I og II

For at sikre et bedre arbejdsmiljø for de ansatte samt en grønnere og mere miljørigtig affaldshåndtering er der i samarbejde med afdelingsbestyrelsen udarbejdet 4 forskellige modeller for en fremtidig permanent affaldsløsning. Den konkrete løsning skal vedtages på et afdelingsmøde. Af de 4 affaldsmodeller indbefatter to af modellerne lukning af affaldsskakte. Det er derved udelukkende disse 2 modeller, hvortil der kan tildeles trækningsret.

De 4 modeller er:

1. Nedgravet affaldsløsning – *støtteberettiget*
2. Ombygning af kælderarealer og skaktrum og derved bevarelse af affaldsskakte
3. Delvis ombygning af kælderrum og skaktrum og bevaring af skakte (variant af model 2)
4. Opsætning af affaldsskure i terræn – *støtteberettiget*

Med ansøgningen ansøges om en rammebevilling til at gennemføre en ændret affaldsløsning, således at der ved en præsentation af en ændret affaldsløsning på et kommende afdelingsmøde kan præsenteres en samlet økonomi for projektet – og derved præsentere en eventuel huslejekonsekvens for beboerne.

SAB

Møde den 25. september 2020

Udsendt den 1. oktober 2020

Med ansøgningen ansøges om et rammebeløb ud fra det dyreste støtteberettigede projekt – "Nedgravet affaldsløsning".

Ansøgt beløb: 2/3 dels trækningsret - i alt 4.508.000 kr.

Ansøgning: Klimasikring i Bispebjergghjemmet

Københavns Kommune har vedtaget en spildevandsplan med det formål at gøre byen mere robust overfor kommende skybrud og oversvømmelser. Som følge af denne stiller Københavns Kommune og HOFOR et krav om, at Bispebjergghjemmet senest i 2023 skal foretage kloakseparering for tag og overfladevand.

Som en del af dette har HOFOR allerede igangsat et større skybrudsprojekt i Nordvest, hvor der aktuelt nedlægges afledningsrør, som de enkelte afdelinger skal koble sig på.

Idet HOFOR pt. har igangsat et større byggearbejde i afdelingen vedrørende skybrudssikring, ønskes det, at kloakseparationsprojektet fremskyndes, således at anlægsarbejdet kan koordineres med HOFOR og derved medføre mindst mulige gener for beboerne.

Ansøgt beløb: 2/3 dels trækningsret – i alt 3.333.333 kr.

Det ansøgte beløb tager udgangspunkt i, at det er et begrænset antal afdelinger, der bliver omfattet af dette krav. På nuværende tidspunkt har administrationen ikke kendskab til andre tilfælde. På mødet vil administrationen orientere om eventuelle yderligere oplysninger med henblik på eventuel justering af støttebeløb.

Ansøgning: Energioptimering ved opsætning af solceller i Bispebjergghjemmet

Bispebjergghjemmet er et plejehjem med høj aktivitet og brug af strøm i dagtimerne. For afdelingen vil der derfor være en stor miljø- og energimæssig gevinst ved opsætning af solceller på afdelingens tag. Ved opsætning af solceller er det forventningen, at solcelleanlægget kan dække ca. 60 % af afdelingens strømforbrug.

Ansøgt beløb: 1/2 dels trækningsret – i alt 2.000.000 kr.

Ansøgning: Etablering af nyt ejendomskontor i Fynshuse til driftsfællesskab dækkende Nordvest/Vesterbro/Brønshøj

Til at understøtte det nyetablerede driftsfællesskab mellem afdelingerne Stefansgården, Fynshuse, Saxobo, Vesterbo, Absalonhus, Bispebjergghjemmet og Bonderupgård er der behov for etablering af et nyt fælles ejendomskontor. I Fynshuse er der nogle lokaler i stueetagen, der tidligere har været udlejet til Københavns Kommune som daginstitution. Lokalet står i dag ledigt og derved klar til ny anvendelse. Lokalet vil dog være for stort til blot at etablere "eget" ejendomskontor. Det planlægges derfor, at det nye kontor kan deles med boligselskabet 3B, der i samme område ønsker at etablere et fælles områdekort. I alt ca. 17 medarbejdere vil derved have base i kontoret.

SAB

Møde den 25. september 2020

Udsendt den 1. oktober 2020

Ejendomskontoret skal være et moderne ejendoms kontor, der kan gøre brug af de digitale muligheder for kommunikation og formidling til beboerne.

Ansøgt beløb: 2/3 dels trækingsret - i alt 1.200.000 kr.

Ansøgning: Etablering af nyt ejendoms kontor i Rolandsgården til driftsfællesskab i Vanløse
Siden etableringen af driftsfællesskabet i Vanløse i 2017 har ejendomskontoret til understøttelse af driftsfællesskabet haft sin placering i et kælderlokale i Rolandsgården. Der har længe været søgt efter andre muligheder med henblik på at sikre et godt arbejdsmiljø for de ansatte.

Der er nu fundet et egnet butikslokale i Rolandsgården, der i dag anvendes til bestyrelseslokale. Bestyrelsen benytter i dag også andet lokale som bestyrelsen i fremtiden i stedet kan benytte.

Etableringen omfatter ny facade og dør, solafskærmning (stort sydvendt vinduesparti), møbler, lyddæmpning (højloftet lokale med meget rungende lyd), nye el- og datainstallationer. I indretningen af det nye ejendoms kontor vil der blive indtænkt moderne digitale løsninger, der bl.a. kan understøtte kommunikation til beboerne.

Ansøgt beløb: 2/3 dels trækingsret - i alt 166.666 kr.

Det videre forløb

Efter godkendt indstilling ansøger administrationen Landsbyggefonden om støttetilsagn til de bevilligede arbejder.

Bilag

Bilag 7: SAB's principper for tildeling af trækingsret

Bilag 8: Oversigt over SAB's trækingsret

Bilag 9: Ansøgning om trækingsret til helhedsplan i Elleparken

Bilag 10: Ansøgning om trækingsret til ændret affaldshåndtering i Bellahøj I og II

Bilag 11: Oversigt over affaldsmodeller, Bellahøj I og II

Bilag 12: Ansøgning om trækingsret til klimasikring i Bispebjergghjemmet

Bilag 13: Ansøgning om trækingsret til energioptimering

Bilag 14: Ansøgning om trækingsret til nyt ejendoms kontor i Fynshuse i tilknytning til etablering af driftsfællesskab

Bilag 15: Ansøgning om trækingsret til nyt ejendoms kontor i tilknytning til etablering af driftsfællesskab i Husum

Beslutning

Organisationsbestyrelsen bevilligede tilskud til gennemførelsen af helhedsplan i Elleparken - i alt 15 mio. kr.

SAB

Møde den 25. september 2020

Udsendt den 1. oktober 2020

Organisationsbestyrelsen bevilligede 2/3 dels trækningsret til etablering af ændret affaldsløsning i Bellahøj I og II - i alt 4.508.000 kr.

Organisationsbestyrelsen bevilligede 2/3 dels trækningsret til klimasikring i Bispebjergghjemmet – i alt 3.333.333 kr.

Organisationsbestyrelsen bevilligede 1/2 dels trækningsret til energioptimering ved opsætning af solceller i Bispebjergghjemmet – i alt 2.000.000 kr.

Organisationsbestyrelsen bevilligede 2/3 dels trækningsret til etablering af nyt ejendomskontor i Fynshuse til driftsfællesskab dækkende Nordvest/Vesterbro/Brønshøj – i alt 1.200.000 kr.

Organisationsbestyrelsen bevilligede 2/3 dels trækningsret til etablering af nyt ejendomskontor i Rolandsgården til driftsfællesskab i Husum – i alt 166.666 kr.

25. 30-23 Herlevhuse – udbetaling af erstatning for ekspropriation af grund

Taksaktionskommissionen for Sjælland har den 20. maj 2020 tildelt SAB en erstatning i forbindelse med anlæggelsen af letbanen langs Ring 3.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter at tildele afdelingen Herlevhuse 223.881 kr., svarende til den udbetalte erstatning fratrukket SAB's udgifter til advokatbidstand.

Sagsfremstilling

I forbindelse med anlæggelsen af letbanen langs Ring 3 er et mindre areal beliggende i afdelingen Herlevhuse eksproprieret. Taksaktionskommissionen har besluttet at tildele boligorganisationen en erstatning for det eksproprierede areal. I bilag 15 fremgår en orientering om sagens forløb frem mod tilkendelse af erstatningen.

Afdelingen ønsker at opføre et støjhegn mod Ring 3 og dermed skærme beboerne for støjgener. Se bilagte motiverede ansøgning fra afdelingsbestyrelsen (bilag 16).

I forbindelse med opsætning af støjhegn er der fra afdelingens side ønske om, at den tilkendte erstatning kan indgå i finansieringen af støjhegnet. Finansieringen forventes samlet set at blive ca 2,3 mio. kr., som finansieres af afdelingen selv efter beslutning på et kommende afdelingsmøde.

Økonomi

Erstatning for ekspropriation af areal: 237.400 kr

Fratrukket udgifter til advokatbistand: 13.519 kr

SAB

Møde den 25. september 2020

Udsendt den 1. oktober 2020

Til udbetaling til Herlevhuse: 223.881 kr

Bilag 16: Afgørelse fra taksationskommissionen

Bilag 17: Ansøgning fra Herlevhuse

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at tildele afdelingen Herlevhuse 223.881 kr., svarende til den udbetalte erstatning fratrukket SAB's udgifter til advokatbidstand.

26. Mødeplan 2021

Organisationsbestyrelsen skal godkende mødeplanen for 2021.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender mødeplanen for 2021.

Sagsfremstilling

Der foreslås følgende mødedatoer for organisationsbestyrelsens møder i 2021:

Onsdag den 24. februar 2021 kl. 16.00

Mandag den 12. april 2021 kl. 16.00

Fredag den 11. juni 2021 kl. 9.00 (med efterfølgende tivolitur)

Tirsdag den 21. september 2021 kl. 16.00

Mandag den 22. november 2021 kl. 16.00

Torsdag den 13. januar 2022 kl. 16.00

Torsdag den 27. januar 2022 kl. 18.00 (repræsentantskabsmøde)

Øvrige arrangementer i 2021

Det årlige organisationsbestyrelsesseminar foreslås afholdt fredag den 12. marts og lørdag den 13. marts 2021.

Studietur foreslås afholdt onsdag den 5. maj - fredag den 7. maj 2021.

Det årlige seminar for afdelingsbestyrelsesmedlemmer foreslås afholdt lørdag den 18. september og søndag den 19. september 2021.

Den årlige temadag for organisationsbestyrelsen foreslås afholdt torsdag den 28. oktober 2021.

Det videre forløb

Når mødeplanen er godkendt, vil alle møder blive indkaldt i outlook samt blive offentliggjort på SAB's hjemmeside

SAB

Møde den 25. september 2020

Udsendt den 1. oktober 2020

Indstilling

Organisationsbestyrelsen godkendte mødeplanen

27. 30-85 Hafniakollegiet – status på udlejning og ambassadører

Organisationsbestyrelsen blev senest orienteret om sagen på organisationsbestyrelsesmødet den 12. juni 2020.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og afsætter 0,2 mio kr. fra arbejdskapitalen til indkøb af inventar til fælleslokaler mv.

Sagsfremstilling

Byggeriet skrider planmæssigt frem og der er indflytning den 15. december 2020. De ca. 10 ambassadører flytter ind den 1. december 2020. Processen omkring ambassadørerne er bilagt denne indstilling til orientering.

KAB forventer, at Hafniakollegiet vil være fuldt udlejet ved indflytning og de første kontrakter er fremsendt og underskrevet.

Ambitionen har været at rekruttere sportsinteresserede unge. Det har været begrænset fremmøde i forbindelse med de aktiviteter, der er afholdt for denne målgruppe, men det er endnu for tidligt at konkludere på, hvorvidt der blandt de kommende beboere er en overvejende andel af sportsudøvere.

Økonomi

Der er ikke afsat midler til indretning af fællesarealer ude og inde, som er nødvendigt for, at fællesarealerne kan fungere. Der er 2 fælleslokaler og et gårdrum. Det er forventningen, at der vil blive et særlig behov for fælleslokalerne netop her, fordi boligerne alle er ungdomsboliger. På Sølund har beboerne selv sørget for indretning af fællesarealer via genbrug, mens der på Eksercerpladsen blev afsat 0,5 mio kr til inventar til fælleslokalerne fra boligorganisationens arbejdskapital.

Velindrettede fællesarealer styrker fællesskabet/respekten for fællesarealerne. De 0,2 mio kr vil blive indfinansieret i byggesagen såfremt det viser sig, at der er økonomisk råderum til dette. Vi vil foreslå, at driftschefen i samarbejde med de kommende ambassadører og bestyrelsen får mulighed for at disponere over midlerne til at indkøbe evt. yderligere inventar mv. og at beløbet tages fra SAB's arbejdskapital.

Det videre forløb

Når indflytningsprocessen er afsluttet, vil administrationen evaluere på forsøget med at tiltrække sportsudøvere. Resultatet af evalueringen vil blive fremsendt organisationsbestyrelsen til orientering.

SAB

Møde den 25. september 2020

Udsendt den 1. oktober 2020

Bilag 18: Proces

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og afsatte 0,2 mio kr. fra arbejdskapitalen til indkøb af inventar til fælleslokaler mv.

28. Protokollering af mailgodkendelse: 30-6 Jydeholmen - revideret projekt og urafstemning

Følgegruppen i Jydeholmen ønsker, at organisationsbestyrelsen beslutter at sende nærværende renoveringsprojekt til urafstemning i afdelingen. Baggrunden for ønsket er, at følgegruppen har behov for, at afdelingen snarest muligt vedtager den regulerede huslejestigning med henblik på at undgå yderligere forsinkelser af projektet. I den forbindelse har det i lyset af Covid-19- krisen vist sig vanskeligt at finde egnede lokaler til afholdelse af afdelingsmøde i nærområdet.

I henhold til den midlertidige lovgivning som følge af Covid-19 har organisationsbestyrelsen mulighed for at sende en sag, der ikke kan udsættes og som kræver afdelingens godkendelse, direkte til urafstemning blandt afdelingens beboere.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- beslutter at iværksætte urafstemning i Jydeholmen vedrørende revideret projekt for renovering af installationer og murværk i afdelingen
- under forudsætningen for og hensyntagen til afdelingens godkendelse ved urafstemningen, godkender ét af de to herunder beskrevne projekter med en lejestigning på henholdsvis 18,07 % eller 20,3 %.

Sagsfremstilling

Afdeling Jydeholmen vedtog i maj 2019 at gennemføre et projekt med udskiftning af afløb, faldstammer og brugsvand i etageboligerne, nye jordledninger, renovering af murværk på rækkehusene samt renovering af varmecentral. Det godkendte budget for projektet er på 29.915.000 kr. med deraf følgende lejestigning på 14,16% og indebærer, at nye afløb, faldstammer og brugsvandsrør i etageboligerne skal placeres og fremstå synlige og friholdte i rummet på samme måde som eksisterende – altså en "1:1 udskiftning".

Undervejs i den efterfølgende bearbejdning af projektet besluttede følgegruppen, at man i stedet vil lade udskiftningen af afløb, faldstammer og brugsvand i etageboliger udføre i lukkede og præfabrikerede skakte med nye toiletter (som i Lollikhuse) – et så kaldt "Modulett-system" velvidende, at dette i så fald vil kræve ny vedtagelse på afdelingsmødet.

SAB

Møde den 25. september 2020

Udsendt den 1. oktober 2020

Følgegruppen har derfor nu, sammen med teknisk rådgiver og KAB, udarbejdet forslag til et Modulett-projekt, som afdelingen skal tage stilling til.

Samtidigt er budgettet for det projekt, som blev vedtaget i maj 2019 steget til 30.168.250 kr., med deraf følgende lejestigning på 18,07 % og kan således ikke gennemføres på baggrund af vedtagelsen i maj 2019. Skal dette gennemføres, vil det kræve øget finansiering og dermed yderligere lejestigning ift. oprindeligt forudsat, hvilket skal godkendes på afdelingsmødet.

Fordyrelsen af det oprindelige projekt skyldes hovedsageligt en række eksisterende forhold på bygningerne og i boligerne, som vores rådgiver har registreret efterfølgende. De registrerede forhold ændrer i nogen udstrækning på forudsætningerne for projektet og indebærer prismæssige usikkerheder, som det er nødvendigt budgetmæssigt at tage højde for.

Følgegruppen ønsker således, at præsentere følgende to projekter for afdelingens beboere ved en urafstemning:

1. Det oprindeligt vedtaget projekt fra maj 2019, med opdateret budget til 30.168.250 kr. og med deraf følgende lejestigning på 18,07 %,
2. Modulett-projekt, budgetsat til 32.903.000 kr. med deraf følgende lejestigning på 20,3 %

Økonomiske konsekvenser

Afdelingsmødet har i maj 2019 vedtaget en huslejestigning på 14,16 %. De to forslag, der fremlægges til urafstemning, indebærer en huslejestigning på enten 18,07 % (det oprindelige projekt med et opdateret budget) eller 20,3 % (det oprindelige projekt med opdateret budget og Modulett løsning).

Den gennemsnitlige leje er i dag 731 kr. pr. m² pr år. Den besluttede lejestigning på 14,16 % medfører en forhøjelse på ca. 103 kr., hvorved den gennemsnitlige leje bliver ca. 833 kr. pr. m² pr år.

En lejestigning på 18,07% medfører en fremtidig gennemsnitlig husleje på ca. 863 kr. pr. m² pr år mens en huslejestigning på 20,3% medfører en fremtidig gennemsnitlig husleje på ca. 879 kr.

Det videre forløb

Såfremt organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil administrationen i samarbejde med Center for Byggeri udarbejde det præsentationsmateriale, der skal danne baggrund for en urafstemning.

Materialet sendes medio august 2020 til alle husstande i afdelingen og der vil i løbet af en periode på ca. 14 dage være mulighed for, at beboerne kan fremsende skriftlige spørgsmål til materialet.

SAB

Møde den 25. september 2020

Udsendt den 1. oktober 2020

En samlet oversigt over spørgsmål og svar til projektet fremsendes til alle beboere ca. 1. september 2020 sammen med det præcise afstemningstema, stemmesedler mv. Der vil være en svarfrist på ca. 10 dage.

Den endelige godkendelse af urafstemningen vil foreligge medio september 2020.

Med godkendelse af denne indstilling skal sagen ikke genbehandles i organisationsbestyrelsen, idet indstillingen indbefatter en godkendelse af det reviderede projekt under hensyntagen til afdelingens beslutning i forbindelse med urafstemningen.

Såfremt projektet er endeligt godkendt i september 2020 vil byggestarten være primo 2021.

Kommunikation

Der udarbejdes præcist og lettilgængeligt præsentationsmateriale til afdelingens beboere. Materialet godkendes af følgegruppen før udsendelse.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at iværksætte urafstemning i Jydeholmen vedrørende revideret projekt for renovering af installationer og murværk i afdelingen

Organisationsbestyrelsen besluttede under forudsætningen for og hensyntagen til afdelingens godkendelse ved urafstemningen, godkender ét af de to herunder beskrevne projekter med en lejestigning på henholdsvis 18,07 % eller 20,3 %. Administrationen oplyser efter mødet, at afdelingen ved urafstemning har forkastet ovenstående forslag, og den allerede besluttede og godkendte huslejestigning på 14,16% dermed fastholdes. Projektet tilrettes i forhold til den vedtagne økonomi.

29. Protokollering af mailgodkendelse: midlertidig anvendelse af fuldmagter

I forbindelse med COVID-19 indførte boligministeriet foreløbige regler, således at beboere kan stemme pr. fuldmagt til afdelingsmødet. Fuldmagten kan alene gives til beboere i ejendommen og udefrakommende kan ikke deltage i mødet med fuldmagt.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Der kom forskellige udmeldinger fra Boligministeriet, således at organisationsbestyrelsen 2 gange pr. mail har skullet forholde sig til antallet af fuldmagter.

I slutningen af juni 2020 meldte Boligministeriet ud, at boligorganisationerne skulle give mulighed for, at der kan stemmes ved fuldmagt på afdelingsmøderne og formandskabet for SAB besluttede, at en beboer maksimalt kunne medbringe 2 fuldmagter.

SAB

Møde den 25. september 2020

Udsendt den 1. oktober 2020

11. august 2020 skulle organisationsbestyrelsen træffe ny beslutning om antallet af fuldmagter, som hver husstand måtte medbringe til afdelingsmødet – minimum 3 og maksimum 5. Et flertal i organisationsbestyrelsen besluttede, at der maksimalt kunne medbringes 3 fuldmagter.

28. august 2020 besluttede et flertal i organisationsbestyrelsen, at der maksimalt må medbringes 1 fuldmagt pr. husstand, idet Boligministeriet nu gav mulighed for at begrænse antallet af fuldmagter til 1.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser.

Det videre forløb

Ministeriet udarbejdede før sommerferien midlertidige regler for beboerdemokratiet som følge af Covid-19-situationen. De regler gælder til 1. oktober 2020, og vi ved nu, at de bliver forlænget, men ikke hvor længe.

Kommunikation

Der er ingen afledt kommunikation.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

30. Godkendelse af projekt vedrørende renovering af installationer i Lønstruphuse samt beslutning om at sende sagen i urafstemning blandt afdelingens beboere

Indledning

Følgegruppen i Lønstruphuse ønsker, at organisationsbestyrelsen beslutter at sende nærværende renoveringsprojekt til urafstemning i afdelingen. Baggrunden for ønsket er, at følgegruppen har behov for, at afdelingen snarest muligt vedtager projektet, idet der er akut behov for at igangsætte projektet, da de eksisterende installationer er yderst ringe.

I den forbindelse har det i lyset af Covid-19- krisen vist sig vanskeligt at finde egnede lokaler til afholdelse af afdelingsmøde i nærområdet.

I henhold til den midlertidige lovgivning som følge af Covid-19 har organisationsbestyrelsen mulighed for at sende en sag, der ikke kan udsættes og som kræver afdelingens godkendelse, direkte til urafstemning blandt afdelingens beboere.

Indstilling

SAB

Møde den 25. september 2020

Udsendt den 1. oktober 2020

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- beslutter at iværksætte urafstemning i Lønstruphuse vedrørende projekt for renovering af installationer
- under forudsætningen for og hensyntagen til afdelingens godkendelse ved urafstemningen, godkender det beskrevne projekt med en lejestigning på 15,23 %.

Sagsfremstilling

Afløb og vandinstallationer samt varmecentral i afdelingen Lønstruphuse er nedslidte og der er behov for en snarlig udskiftning. Der er derfor i samråd med følgegruppen udarbejdet et projektforslag med udskiftning af afløb, faldstammer og brugsvand samt renovering af varmecentral.

Der er tale om en 1:1 udskiftning af de eksisterende installationer.

Økonomiske konsekvenser

Den samlede anskaffelsessum for projektet er 13.369.141 kr., hvilket svarer til en huslejestigning på 15,23 %.

Den gennemsnitlige leje er i dag 834 kr. pr. m² pr år. Den besluttede lejestigning på 15,23 % medfører en forhøjelse på ca. 127 kr., hvorved den gennemsnitlige leje bliver ca. 961 kr. pr. m² pr år.

Det videre forløb

Såfremt organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil administrationen i samarbejde med Center for Byggeri og projektets rådgiver udarbejde det præsentationsmateriale, der skal danne baggrund for en urafstemning.

Materialet sendes medio oktober til alle husstande i afdelingen og der vil i løbet af en periode på ca. 14 dage være mulighed for, at beboerne kan fremsende skriftlige spørgsmål til materialet.

En samlet oversigt over spørgsmål og svar til projektet fremsendes til alle beboere ca. 1. november 2020 sammen med det præcise afstemningstema, stemmesedler mv. Der vil være en svarfrist på ca. 10 dage.

Den endelige godkendelse af urafstemningen vil foreligge medio november 2020.

Med godkendelse af denne indstilling skal sagen ikke genbehandles i organisationsbestyrelsen, idet indstillingen indbefatter en godkendelse af det samlede projekt under hensyntagen til afdelingens beslutning i forbindelse med urafstemningen.

SAB

Møde den 25. september 2020

Udsendt den 1. oktober 2020

Såfremt projektet er endeligt godkendt i november 2020 vil byggestarten være i marts/april 2021.

Kommunikation

Der udarbejdes præcist og lettilgængeligt præsentationsmateriale til afdelingens beboere. Materialet godkendes af følgegruppen før udsendelse.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at iværksætte urafstemning i Lønstruphuse vedrørende projekt for renovering af installationer

Organisationsbestyrelsen besluttede, under forudsætningen for og hensyntagen til afdelingens godkendelse ved urafstemningen, at godkende det beskrevne projekt med en lejestigning på 15,23 %.