

# Referat

SAB

Møde den 25. april 2023

Udsendt den 8. maj 2023

## Organisationsbestyrelsesmøde den 25. april 2023, kl. 16.00 KAB-Huset, Mødesalen

**Mødedeltagere:** John B. Sørensen, Frank Sass, Pernille Høholt-Larsen, Jeanette Staudorf, Gertie Elleby, Bjørn Olsen, Bjarne Krohn, Lise Buhelt, Mogens Hansen og Tine Lange.

**Administrationen:** Kundechef Louise Lind, specialkonsulent Gry Abrahamsen, chefkonsulent Lasse Welander-Haahr, chefkonsulent Ragavan Rudran (referent), kundedirektør Sanne Kjær (under punkt 15), byggedirektør Rasmus Jessing (under punkt 15), områdechef Finn Larsen (under punkt 15)) og byudviklingschef Lene Vennits (under punkt 2-4).

**Afbud:** Ellen Højgaard Jensen

### Indholdsfortegnelse

|                                                                                                                               |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 22. februar 2023 .....                                                        | 3  |
| Sager til beslutning .....                                                                                                    | 3  |
| 2. Ansøgninger om trækningsret.....                                                                                           | 3  |
| 3. Tingbjerg – Tildeling af trækningsret og orientering om kommende helhedsplaner .....                                       | 5  |
| 4. Økonomisk status på Tingbjerg Byudviklingspulje samt godkendelse af bevillinger fra puljen .....                           | 10 |
| 5. 30-24 Valbyholm – Beslutning om risikovilligt udlæg i forbindelse med udskiftning af tag og vinduer .....                  | 15 |
| 6. Beslutning om ambassadørkorps samt medlemmer af følgegrupper og udvalg .....                                               | 17 |
| 7. Fælles om et stort og synligt SAB – grundfortælling og visuel identitet.....                                               | 19 |
| 8. Fælles om et stort og synligt SAB – foto.....                                                                              | 21 |
| 9. Fælles om et stort og synligt SAB – kampagne med merchandise .....                                                         | 23 |
| 10. Fælles om et stort og synligt SAB – skiltning i boligafdelingerne .....                                                   | 25 |
| 11. Fælles om et stort og synligt SAB – nyhedsbrev .....                                                                      | 27 |
| 12. Beslutning om studietur i egne afdelinger .....                                                                           | 28 |
| 13. Risikoregister for dispositionsfonden og arbejdskapitalen .....                                                           | 29 |
| 14. Status på arbejdet med SAB's målsætningsprogram samt strategisk drøftelse af fremtidige indsatser og prioriteringer ..... | 30 |
| 15. Status vedr. 30-25 Bellahøj I og II .....                                                                                 | 34 |
| 16. 30-21 Sallinghus helhedsplan – status på sagen .....                                                                      | 38 |
| 16a. Beslutning om økonomisk støtte til Cirkus Vanløse ved Bellahøj.....                                                      | 40 |
| 17. Orientering fra KAB.....                                                                                                  | 41 |
| 18. Orientering fra formandskabet .....                                                                                       | 42 |
| 19. Eventuelt.....                                                                                                            | 42 |
| 20. Bestyrelsens tid (uden for referat) .....                                                                                 | 42 |
| Sager til godkendelse og orientering – godkendes og tages til efterretning medmindre andet tilkendegives .....                | 42 |

## Referat

SAB

Møde den 25. april 2023

Udsendt den 8. maj 2023

|                                                                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 21. Godkendelse af regnskaber for Sølund 2021/2022 .....                                                              | 42 |
| 22. 30-24 Grøndalslund - byggeregnskab vedr. VVS-installationer .....                                                 | 43 |
| 23. 30-9 Glumsøparken – Udskiftning af døre og dørtelefoner .....                                                     | 45 |
| 24. 30-14 Rolandsgården – byggeregnskab vedr. tagudskiftning .....                                                    | 47 |
| 25. 30-18 Himmerlandshuse byggeregnskab vedrørende renovering af varmeanlæg i .....                                   | 48 |
| 26. Sølund – status på sagen .....                                                                                    | 49 |
| 27. 30-58 Valbyholm – anbefaling om dispensation til ikke at opsætte individuelle vandmålere .....                    | 51 |
| 28. Beslutning om afdelingernes medfinansiering i forbindelse med puljer til kollektiv individuel modernisering ..... | 52 |
| 29. Bekræftelse af beslutning vedr. genhusning i SAB .....                                                            | 53 |
| 30. Status på samarbejdet med Settlementet .....                                                                      | 54 |
| 31. 30-22 Elleparken – manglende mulighed for realisering af projekt omkring supermarked og beboerlokale .....        | 55 |
| 32. Evaluering af tilskudsordning til ladestandere i afdelinger .....                                                 | 56 |
| 33. Særligt fokus på psykisk arbejdsmiljø og arbejdsplads kultur .....                                                | 57 |
| 34. Orientering om program for Folkemøde 2023 .....                                                                   | 58 |
| 35. Forælder Fonden – henvendelse vedrørende projekt omkring hjælp til enlige forældre .....                          | 59 |
| 37. Midtvejsevaluering af Dele-Bo (bofællesskab for unge i Utterslevhuse) .....                                       | 61 |
| 38. Udlejningstal 2022 .....                                                                                          | 64 |
| 39. Oprettelse af 5 nye afdelinger – Sølund .....                                                                     | 66 |

## Bilagsfortegnelse

|                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------|----|
| Bilag 1: SAB's principper for tildeling af trækingsret .....                   | 4  |
| Bilag 2: Oversigt over SAB's trækingsret .....                                 | 4  |
| Bilag 3: Ansøgningsskema Servicecenter Vanløse .....                           | 4  |
| Bilag 4: Budgetoverslag for ombygning af ejendomskontor i Jyllandshuse .....   | 5  |
| Bilag 5: Fysiske helhedsplaner dispositionsforslag Tingbjerg II-V .....        | 10 |
| Bilag 6: Fysisk helhedsplan Tingbjerg II .....                                 | 10 |
| Bilag 7: Fysisk helhedsplan Tingbjerg III .....                                | 10 |
| Bilag 8: Fysisk helhedsplan Tingbjerg IV .....                                 | 10 |
| Bilag 9: Fysisk helhedsplan Tingbjerg V .....                                  | 10 |
| Bilag 10: Finansieringsbudget Valbyholm vinduer og tage .....                  | 17 |
| Bilag 12: Oversigt over følgegrupper og udvalg .....                           | 18 |
| Bilag 13: Grundfortælling og visuel identitet for SAB .....                    | 21 |
| Bilag 14: Flere eksempler og ny version af bomærke .....                       | 21 |
| Bilag 15: Tilbud på skiltemanual til SAB fra Creative ZOO .....                | 27 |
| Bilag 16: Risikoregister for dispositionsfonden marts 2023 .....               | 29 |
| Bilag 17: Risikoregister for arbejdskapitalen marts 2023 .....                 | 29 |
| Bilag 18: Overblik over indsatser i SAB 2018-2023 samt omverdens analyse ..... | 34 |
| Bilag 19: Sølund Daginstitution regnskab 2021-2022 .....                       | 43 |

# Referat

SAB

Møde den 25. april 2023

Udsendt den 8. maj 2023

|                                                                                            |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Bilag 20: Sølund Plejecenter regnskab 2021-2022.....                                       | 43 |
| Bilag 21: Ejerforening Sølund regnskab 2021-2022 .....                                     | 43 |
| Bilag 22: Ejerforening Sølund protokol.....                                                | 43 |
| Bilag 23: Byggeregnskab for Grøndalslund pr. 8. oktober 2021 .....                         | 45 |
| Bilag 24: Glumsøparken byggeregnskab pr. 1. april 2018.....                                | 46 |
| Bilag 25: Glumsøparken endeligt byggeregnskab pr. 23. marts 2023 .....                     | 46 |
| Bilag 26: Rolandsgården byggeregnskab pr. 31. juli 2019.....                               | 48 |
| Bilag 27: Rolandsgården endeligt byggeregnskab pr. 15. marts 2023.....                     | 48 |
| Bilag 28: Himmerlandshuse byggeregnskab for renovering af varmeanlæg .....                 | 48 |
| Bilag 29: Internt notat KIR sager vedrørende vedligeholdelsesudgift kontra fornyelse ..... | 53 |
| Bilag 30: Trafiknotat om supermarkedsprojekt i Elleparken.....                             | 55 |
| Bilag 31: Teknik- og Miljøforvaltningens mødereferat 9. februar 2023.....                  | 55 |
| Bilag 32: Forsikringsstatistik for boligorganisationen 2019 - 2022 .....                   | 60 |
| Bilag 33: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet 2019 - 2022.....                       | 60 |
| Bilag 34: Midtvejsevaluering (eftersendes).....                                            | 64 |

## 1. Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 22. februar 2023

Referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 22. februar 2023 er tilsendt organisationsbestyrelsen til godkendelse.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender og underskriver referatet.

### Beslutning

*Referatet blev godkendt uden bemærkninger.*

### Sager til beslutning

## 2. Ansøgninger om trækningsret

### Indledning

SAB har modtaget to ansøgninger om trækningsret, heraf en ansøgning om ombygning af ejendomskontor samt en ansøgning om trækningsret til helhedsplaner i Tingbjerg. Denne behandles særskilt i forbindelse med helhedsplanerne i Tingbjerg (pkt. 3). Trækningsretsudvalget har behandlet de to sager på mødet den 13. marts 2023.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tildeler 2/3 trækningsret svarende til 1. mio. kr. til nyt ejendomskontor i Jyllandshuse.

# Referat

SAB

Møde den 25. april 2023

Udsendt den 8. maj 2023

## 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 bo-komforten
- 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 1**.

### Ansøgning: Ombygning af ejendomskontor i Jyllandshuse

I forbindelse med det nye driftsfællesskab i Vanløse er der behov for at modernisere de eksisterende faciliteter.

Ansøgningsskema og budget er vedlagt som hhv. **bilag 3 og 4**.

Ansøgt beløb: 2/3 trækningsret – i alt 1 mio. kr.

## Det videre forløb

Afdelingsmødet i Grøndalslund har den 11. april 2023 har besluttet, at afdelingen ikke skal medfinansiere ombygningen af kontoret til det nye driftsfællesskab. Det betyder i princippet, at arbejderne ikke kan igangsættes medmindre det viser sig, at det ud fra et arbejdsmiljømæssigt perspektiv ikke er muligt at anvende de eksisterende faciliteter. Dette er i øjeblikket under afklaring. Efter godkendt indstilling ansøger administrationen Landsbyggefonden om støttetilsagn til de bevilgede arbejder såfremt forudsætningerne for at etablere en ny facilitet er til stede.

## Bilagsfortegnelse

Bilag 1: SAB's principper for tildeling af trækningsret

Bilag 2: Oversigt over SAB's trækningsret

Bilag 3: Ansøgningsskema Servicecenter Vanløse

# Referat

SAB

Møde den 25. april 2023

Udsendt den 8. maj 2023

Bilag 4: Budgetoverslag for ombygning af ejendomskontor i Jyllandshuse

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen godkendte 2/3 trækningsret på 1.000.000 kr. til ombygning af ejendomskontoret i Jyllandshuse. Projektet kan dog først gennemføres, når alle afdelinger i driftsfællesskabet har tilvejebragt den fornødne medfinansiering og/eller, der kommer et påbud fra Arbejdstilsynet om, at de nuværende faciliteter ikke kan leve op til gældende arbejdsmiljølovgivning.*

## 3. Tingbjerg – Tildeling af trækningsret og orientering om kommende helhedsplaner

### Baggrund for arbejdet med helhedsplanerne

De indledende arbejder med helhedsplanerne startede i juni 2019.

De udarbejdede tilstandsrapporter har vist et stort renoveringsbehov på stort set alle de tekniske fag samt behov for vedligeholdelsesarbejder på den udvendige klimaskærm.

Der foreligger pt. ikke endelig finansieringsskitse og huslejekonsekvensberegninger. I økonomiafsnittet herunder er dog indsat de kendte nøgletal, som der arbejdes med i sagen. Den endelige finansieringsskitse forventes at blive fremsendt til godkendelse på organisationsbestyrelsens møde i juni 2023.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- godkender, at der tages dialog med Landsbyggefonden om fritagelse for G-indskud
- godkender, at der søges om huslejestøtte i Landsbyggefonden
- bevilger egen trækningsret på i alt 40 mio. kr. fordelt som beskrevet under økonomi
- godkender driftsbesparelser for afdelingerne som beskrevet under økonomi
- godkender, at der anvendes frie henlæggelser for afdelingerne som beskrevet under økonomi
- tager orienteringen om indholdet i helhedsplanerne til efterretning.

### Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen har tidligere bevilget følgende:

|                                                 |                       |
|-------------------------------------------------|-----------------------|
| Forundersøgelser afd. II og III                 | 800.000 kr.           |
| Forundersøgelser afd. IV og V                   | 1.260.625 kr.         |
| Helhedsplan afd. II, III, IV og V, projektering | 10.840.000 kr.        |
| <u>Stigestreng afd. II, III, IV og V</u>        | <u>1.625.000 kr.</u>  |
| Samlet er der bevilget                          | <b>14.525.625 kr.</b> |

# Referat

SAB

Møde den 25. april 2023

Udsendt den 8. maj 2023

Bevillingen bruges til at bringe den fysiske helhedsplan frem til indsendelse af skema A. Der er arbejdet med indholdet i helhedsplanerne fælles for de fire afdelinger i følgegruppen. Der er ligeledes holdt åbne workshops i Tingbjerg, hvor beboerne kunne komme med input til helhedsplanens indhold. Første store informationsmøde blev afholdt den 15. marts 2022, her stemte alle afdelinger for, at der skulle indsendes ansøgning til LBF om støtte til helhedsplanerne.

Helhedsplanerne har samme indhold for de fire afdelinger. Der har været en langvarig dialog med Københavns Kommune om planerne, blandt andet fordi Tingbjergs bebyggelse er kategoriseret som bevaringsværdig.

Økonomien for arbejderne er fremlagt for Landsbyggefonden, som ligeledes har accepteret omfanget og har udmeldt støtteramme for de fire afdelinger.

Helhedsplanen indeholder:

## *Ustøttede arbejder*

- reparation af facader og efterisolering af gavle
- udskiftning af plantekasser under vinduer
- udskiftning af vinduer og sikring af kuldebroer
- efterisolering af tage og udskiftning af tagpap
- etablering af solcelleanlæg
- udskiftning af tagrender og -nedløb

## *Støttede arbejder*

- skimmelrenovering af badeværelser
- skimmelrenovering af køkkener
- nedrivning af skabe i soveværelser
- etablering af mekanisk ventilation

*Som option kan der på afdelingsmødet stemmes om:*

- altaner og nedgang til haver

## Reparation af facader og efterisolering af gavle

Facaderne er flere steder ramt af forvitring i fugerne. Det rettes der op på i forbindelse med, at der etableres stilladser ved facaderne. Flere steder over vinduerne er tegloverliggerne i dårlig stand og skal udskiftes. Gavlene skal efterisoleres, da der ved flere gavle er baderum med skimmelvækst, der støder ud til gavlen. Der er krav fra Københavns Kommune om, at der anvendes genbrugssten i videst muligt omfang.

# Referat

SAB

Møde den 25. april 2023

Udsendt den 8. maj 2023

## Udskiftning af plantekasser under vinduer

Et af egenskaberne i bevaringsværdien i Tingbjerg er beton-plantekasserne under stuevinduerne. De er dog i dårlig forfatning og skal udskiftes med nye sålbænke med mulighed for at plante til med blomster.

## Udskiftning af vinduer og sikring af kuldebroer

For at sikre vinduesfalske mod skimmelforekomst skæres der isolering ind i falsene. Isoleringen skal beskytte mod kolde vinduesfalske. For at udføre alle arbejderne med tegloverliggere, plantekasser og isolering i falsene udskiftes vinduerne i samme arbejdsgang. Vinduerne er ligeledes underlagt bevaringsværdier og skal derfor have speciel udformning.

## Efterisolering af tage og udskiftning af tagpap

Hvor der ikke bygges nye private tagboliger, efterisoleres taget for at give bedre isolering. Gensimsen fastholdes som en af egenskaberne i bevaringsværdierne for Tingbjerg. Taget afsluttes med ny tagpap for fornyet levetid.

## Udskiftning af tagrender og -nedløb

Grundet de mange arbejder på facader, gavle og tag udskiftes tagrender og -nedløb i samme omgang.

## Skimmelreovering af badeværelser

Der er omfattende skimmelproblemer i badeværelserne i Tingbjerg, dels grundet manglende muligheder for udluftning og dels brugeradfærd. Landsbyggefonden støtter en total reovering af badeværelserne med nye stigstrenger for vand samt faldstammer. Gulvene nedbrydes, og der etableres vandtætningsmembran i gulv og vægge. Overfladerne fornyes med fliser fra gulv til loft, og der lægges nye klinkegulve med fald til gulvafløb. Al sanitet udskiftes til nyt i samme forbindelse.

## Skimmelreovering af køkkener

Der er skimmel i køkkenskabe, der står op ad facaden. Derfor indgår udskiftning af køkkener, som en del af de arbejder Landsbyggefonden støtter. Hvor der i givet fald skal skabes adgang til eventuel altan fra køkkener, skal køkkenelementerne også nedrives.

## Nedrivning af skabe i soveværelser

Her er der skabe, som ligeledes er ramt af skimmel mod facaderne, disse nedbrydes og væggene malerbehandles, dette arbejde støttes af Landsbyggefonden. Der opsættes ikke erstatningsskabe.

## Etablering af mekanisk ventilation

Som et krav fra Landsbyggefonden etableres der nye decentrale mekaniske ventilationsanlæg med indblæsning i alle rum samt udsugning fra baderum og fra emfang i køkken.

# Referat

SAB

Møde den 25. april 2023

Udsendt den 8. maj 2023

## Altaner og nedgang til haver

Der har i følgegruppen været et ønske om at etablere altaner, dette fordi det har været et beboerønske og for at sikre de almene samme bo-værdi som i de private nybyggerier. Af byggetekniske årsager kan det ikke lade sig gøre i alle boliger. Derfor og pga. byggesagernes samlede økonomi /afledte huslejestigning er det besluttet at medtage altaner som en option, der skal stemmes om.

## Genhusning

Da der hverken vil være adgang til køkken eller badeværelse under renoveringen, kan beboerne ikke blive boende, mens arbejderne pågår. Alle beboerne skal derfor midlertidig genhuses, da det anslås, at renoveringen kan afsluttes indenfor 12 måneder efter igangsætning af en blok eller etape.

## Nye private tagboliger

Etablering af private tagboliger er en del af udviklingsplanen og indgår i startredegørelsen og forslaget til lokalplan etape 2. Projektering heraf vil skulle koordineres med gennemførslen af renoveringen og opføres i genhusningsperioden.

## **Økonomiske konsekvenser**

I dialog med Landsbyggefonden arbejdes der ud fra følgende forudsætninger:

### Tingbjerg afd. II

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| <b>Samlet anskaffelsessum</b> | <b>491,5 mio. kr.</b> |
| Støttede arbejder             | 308,9 mio. kr.        |
| Ustøttede arbejder            | 182,6 mio. kr.        |
|                               |                       |
| Frie henlæggelsesmidler       | 1,8 mio. kr.          |
| LBF egen trækningsret         | 11,5 mio. kr.         |
| Besparelser på henlæggelser   | 3,2 mio. kr.          |

### Tingbjerg afd. III

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| <b>Samlet anskaffelsessum</b> | <b>573,1 mio. kr.</b> |
| Støttede arbejder             | 369,0 mio. kr.        |
| Ustøttede arbejder            | 207,1 mio. kr.        |
|                               |                       |
| Frie henlæggelsesmidler       | 2,0 mio. kr.          |
| LBF egen trækningsret         | 13,1 mio. kr.         |
| Besparelser på henlæggelser   | 1,8 mio. kr.          |

### Tingbjerg afd. IV

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| <b>Samlet anskaffelsessum</b> | <b>445,6 mio. kr.</b> |
| Støttede arbejder             | 286,9 mio. kr.        |
| Ustøttede arbejder            | 158,7 mio. kr.        |



# Referat

SAB

Møde den 25. april 2023

Udsendt den 8. maj 2023

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
|                             |               |
| Frie henlæggelsesmidler     | 2,8 mio. kr.  |
| LBF egen trækningsret       | 10,8 mio. kr. |
| Besparelser på henlæggelser | 3,1 mio. kr.  |

Tingbjerg afd. V

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| <b>Samlet anskaffelsessum</b> | <b>143,5 mio. kr.</b> |
| Støttede arbejder             | 94,9 mio. kr.         |
| Ustøttede arbejder            | 48,6 mio. kr.         |
|                               |                       |
| Frie henlæggelsesmidler       | 0,8 mio. kr.          |
| LBF egen trækningsret         | 4,5 mio. kr.          |
| Besparelser på henlæggelser   | 1,0 mio. kr.          |

## Egen trækningsret

Administrationen anbefaler, at der samlet set anvendes 40 mio. kr. i egen trækningsret til medfinansiering i sagen. Dette beløb er på niveau med den medfinansiering, der har været i forbindelse med de øvrige helhedsplaner. Trækningsretten er fordelt mellem afdelingerne ud fra følgende princip:

|                    | <b>Antal<br/>boli-<br/>ger</b> | <b>Frie<br/>henlæg-<br/>gelses-<br/>midler</b> | <b>Besparel-<br/>ser på<br/>henlæg-<br/>gelser</b> | <b>Egen træk-<br/>ningsret re-<br/>lativ forde-<br/>ling pr. bolig</b> | <b>Forventet<br/>afsluttet</b> |
|--------------------|--------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| 3028 Tingbjerg II  | 213                            | 1.800.000                                      | 3.200.000                                          | 11.497.976                                                             | Ultimo 2025                    |
| 3029 Tingbjerg III | 243                            | 2.000.000                                      | 1.800.000                                          | 13.117.409                                                             | Medio 2027                     |
| 3030 Tingbjerg IV  | 201                            | 2.806.000                                      | 3.100.000                                          | 10.850.202                                                             | Ultimo 2028                    |
| 3031 Tingbjerg V   | 84                             | 770.000                                        | 1.000.000                                          | 4.534.413                                                              | Medio 2030                     |
| <b>I alt</b>       | <b>741</b>                     | <b>7.376.000</b>                               | <b>9.100.000</b>                                   | <b>40.000.000</b>                                                      |                                |

Ansøgt beløb: i alt 40 mio. kr.

## Det videre forløb

Der arbejdes hen imod et informationsmøde samlet for de fire afdelinger, der er berørt af helhedsplanerne i maj 2023.

Der inviteres til afstemningsmøde om indsendelse af skema A i maj 2023, hvor huslejekonsekvensen ligeledes vil fremgå.

# Referat

SAB

Møde den 25. april 2023

Udsendt den 8. maj 2023

Såfremt der stemmes for helhedsplanerne, vil der blive indsendt godkendelse af skema A til organisationsbestyrelsen i juni 2023. Herefter indsendes ansøgning om skema A til Landsbyggefonden i juli 2023.

## Kommunikation

Der er udarbejdet en informativ indkaldelse til informationsmødet, hvor detaljerne i planerne vil blive gennemgået og supplerende materiale kan udleveres. Materialet vil også ligge på hjemmesiden. Der vil blive afholdt genhusningsmøder og særlige møder om køkkenindretning mv. Da der er tale om én byggesag, vil alle afdelinger skulle stemme nu. Hver afdeling for sig.

## Bilag

Bilag 5: Fysiske helhedsplaner dispositionsforslag Tingbjerg II-V

Bilag 6: Fysisk helhedsplan Tingbjerg II

Bilag 7: Fysisk helhedsplan Tingbjerg III

Bilag 8: Fysisk helhedsplan Tingbjerg IV

Bilag 9: Fysisk helhedsplan Tingbjerg V

## Beslutning

*Lene Vennits præsenterede i korte træk helhedsplanerne, der på grund af byudviklingen i Tingbjerg er mere komplicerede end normale helhedsplaner.*

*Organisationsbestyrelsen godkendte at kundecenteret tager en dialog med Landbyggefonden om fritagelse for G-indskud.*

*Det blev godkendt, at der ansøges om huslejestøtte i Landsbyggefonden.*

*Organisationsbestyrelsen godkendte bevillinger på i alt 40 mio. kr. fordelt som beskrevet under økonomi.*

*Det blev endvidere godkendt at implementere driftsbesparelser samt at anvende de frie henlæggelser som beskrevet under økonomi.*

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen omkring indholdet i helhedsplanerne til efterretning.*

## 4. Økonomisk status på Tingbjerg Byudviklingspulje samt godkendelse af bevillinger fra puljen

### Tingbjerg Byudvikling – status på udviklingspuljen

Den 24. april 2019 besluttede organisationsbestyrelsen, at nettoprovenuet fra frasalg i Tingbjerg-Utterslevhuse skulle overgå til en særlig udviklingspulje, som kunne understøtte arbejdet med byudviklingen i Tingbjerg.

# Referat

SAB

Møde den 25. april 2023

Udsendt den 8. maj 2023

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- tager orienteringen om status for byudviklingsøkonomien i Tingbjerg til efterretning.
- godkender at dække udgifter til byggesagsbehandling og brandteknisk gennemgang af Dele-bo samt opsætning af brandalarmer, i alt 250.000 kr.
- godkender, at administrative udgifter forbundet med ommærkningen af SAB's mindre familieboliger til ungdomsboliger dækkes af udviklingspuljen med en særskilt budgetpost på i alt 50.000 kr.
- bevilliger yderligere 50.000 kr. til etablering af Fælleshaven indeholdt i budgetposten "Haverum etape 1 og Store Torv".
- bevilliger 5.000 kr. til at dække en mindre merudgift til udendørs fitness-udstyr, finansieret af udviklingspuljens budgetpost "Uderum for alle".

Godkendelsen af ovenstående indstillinger vil forøge udgiftsbudgettet med 200.000 kr., idet 155.000 kr. kan holdes indenfor allerede budgetterede udgiftsposter.

## Sagsfremstilling

Den 25. september 2020 godkendte organisationsbestyrelsen et budgetoverslag for udviklingspuljen indeholdende forventede indtægter og udgifter. Organisationsbestyrelsen gav endvidere administrationen kompetence til at anvende midler fra udviklingspuljen uden forudgående politisk beslutning i størrelsesorden op til 150.000 kr. pr. faktura, dog kun op til maksimalt 1 mio. kr. pr. halve år. Det aftaltes i øvrigt, at administrationen ville give organisationsbestyrelsen en status for økonomien og fremdriften i projektet to gange årligt. Seneste status blev givet den 21. november 2022.

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

Byudviklingsbudgettet er grundlaget for den regnskabsaflæggelse, der skal ske til Københavns Kommune pga. fritagelsen for betaling af tillægskøbesum.

## Indtægtsgrundlag

Lokalplanen etape 1 blev godkendt af borgerrepræsentationen i slutningen af december 2021. Købsaftalerne for lokalplan, etape 1 blev godkendt af tilsynet i marts 2022. NREP har siden projekteret etape 1, og er i gang med at bygge modne de nordlige byggefelt (fsb-arealer) til de næste 30 af de kommende 200 rækkehuse i 1. etape. Der er løbende dialog med afdelingsbestyrelserne om beboerkommunikation i den forbindelse.

# Referat

SAB

Møde den 25. april 2023

Udsendt den 8. maj 2023

Startredegerelsen for lokalplanen etape 2 – bl.a. med tagboliger – blev godkendt af TMU den 3. oktober 2022. Partnerskabet SAB, fsb, NREP og Innovater afleverede i februar i år et fælles oplæg til lokalplanen, der vil blive kommunikeret til beboerne efter nærmere aftale på formandsmøde den 17. april 2023. Lokalplanen forventes at skulle politisk behandles og i offentlig høring i efteråret 2023.

Det er aftalt at NREP betaler for byggeretterne, når de får ibrugtagningstilladelse fra kommunen. Derfor er indtægterne ved frasalg i etape 1 endnu ikke tilgået udviklingspuljen. Det er endvidere fortsat usikkert hvor mange p-pladser, der skal opføres i konstruktion (P-hus), samt i hvilket omfang udgifter til etableringen reducerer indtægterne ved frasalg af byggeretter. Derfor er der fortsat alene budgetteret med usikre indtægter i lokalplan etape 2.

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

| Frasalg af areal   | Budget                                           | Realiseret<br>31/7-2022 | Forventet indtægt<br>1/8-22 til 31/3-23 |
|--------------------|--------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------|
| Lille Torv         | 3.275.000 kr.                                    | 3.275.897 kr.           | Afsluttet                               |
| Store Torv         | 15.600.000 kr.                                   | 15.601.350 kr.          | Afsluttet                               |
| Lokalplan, etape 1 | 18.900.000 kr.                                   | 1.561.040 kr.           | Afventer                                |
| Lokalplan, etape 2 | 0 kr.<br>(29.000.000 kr.)                        |                         | Usikker                                 |
| <b>I alt</b>       | <b>37.775.000 kr.</b><br><b>(29.000.000 kr.)</b> | <b>20.438.287 kr.</b>   |                                         |

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

## Udgifter

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

Udgifterne for opstartsfasen fordeles 50/50 til fsb og SAB og de efterfølgende på baggrund af en fordelingsnøgle, der løbende justeres i forhold til estimerede indtægter ved frasalg af byggeretter. Ved seneste status blev fordelingsnøglen justeret til 65/35.

De øvrige poster er inddelt efter kategorier og afholdes af den respektive boligorganisation. Nedenstående tabel er SAB's udviklingspulje:

SAB

Møde den 25. april 2023

Udsendt den 8. maj 2023

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

| Byudviklingsbudget 2015-2030                                                       | Budget                | Realiseret i alt 31/1-23 | Forbrug siden 31/7-22 | Forventet forbrug 1/2-23 til 31/7-23 |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------------------|
| <b>Basisudgifter til byudvikling, ledelse, konsulentbistand samt kommunikation</b> | <b>13.025.000 kr.</b> | <b>6.860.110 kr.</b>     | <b>555.172 kr.</b>    | <b>765.000 kr.</b>                   |
| 2015-2020                                                                          | 4.825.000 kr.         | 4.672.313 kr.            | -                     | -                                    |
| 2021-2025                                                                          | 4.525.000 kr.         | 2.260.575 kr.            | 555.172 kr.           | 765.000 kr.                          |
| 2026-2030                                                                          | 3.675.000 kr.         | -                        | -                     | -                                    |
| <b>Udgifter til frasalg</b>                                                        | <b>3.933.750 kr.</b>  | <b>2.517.463 kr.</b>     | <b>-875 kr.</b>       | <b>610.000 kr.</b>                   |
| Advokatbistand, aftaler                                                            | 925.000 kr.           | 809.269 kr.              | 0 kr.                 | 0 kr.                                |
| Administration af frasalg mv.                                                      | 433.750 kr.           | 126.059 kr.              | -50.000 kr.           | 110.000 kr.                          |
| Tomgangsleje/nedsat husleje                                                        | 100.000 kr.           | 0 kr.                    | 0 kr.                 | 0 kr.                                |
| Matrikulering, tekniske undersøgelser mv.                                          | 475.000 kr.           | 31.489 kr.               | -875 kr.              | 0 kr.                                |
| Ekstraordinære ejendomsskatter                                                     | 2.000.000 kr.         | 1.550.646 kr.            | 0 kr.                 | 500.000 kr.                          |
| <b>Ombygning og reetablering</b>                                                   | <b>4.200.000 kr.</b>  | <b>3.975.263 kr.</b>     | <b>76.188 kr.</b>     | <b>165.000 kr.</b>                   |
| SAB: Ombygning til ungdomsboliger                                                  | 3.900.000 kr.         | 3.881.357 kr.            | 0 kr.                 | Afsluttet                            |
| SAB: Dele-bo                                                                       | 250.000 kr.           | 86.406 kr.               | 86.406 kr.            | 160.000 kr.                          |
| SAB: Ommærkning                                                                    | 50.000 kr.            | 3.750 kr.                | 3.750 kr.             | 5.000 kr.                            |
| <b>Udearealer</b>                                                                  | <b>3.700.000 kr.</b>  | <b>61.402 kr.</b>        | <b>37.578 kr.</b>     | <b>305.000 kr.</b>                   |
| Uderum for alle                                                                    | 1.750.000 kr.         | 23.823 kr.               | 0 kr.                 | 145.000 kr.                          |
| Haverum etape 1 og Store Torv                                                      | 1.500.000 kr.         | 37.578 kr.               | 37.578 kr.            | 160.000 kr.                          |
| Haverum etape 2                                                                    | 450.000 kr.           | -                        | -                     | -                                    |
| <b>I alt</b>                                                                       | <b>24.858.750 kr.</b> | <b>13.487.016 kr.</b>    | <b>632.032 kr.</b>    | <b>1.845.000 kr.</b>                 |
| Tilskud til fælles affaldsløsning                                                  | Afventer              |                          |                       |                                      |

## *Status på basisudgifter*

Der er i den forgangne periode afholdt udgifter til ledelse, konsulentbistand og kommunikation i overensstemmelse med bevillingen, herunder 15.000 kr. til opdatering af materialer i byudviklingens showroom på Ruten 6B. For den kommende periode forventes faktureret 135.000 kr. til dækning af SAB's andel (35 %) af kommunikationsbudgettet og videreudviklingen af hjemmesiden [www.tingbjerg-bydel.dk](http://www.tingbjerg-bydel.dk), samt 630.000 kr. til konsulentbistand og ledelse. De samlede basisudgifter frem til 2025 forventes fortsat at kunne holdes inden for budgetposten "Basisudgifter 2021-2025".

## *Status på udgifter til frasalg*

Der har ikke været udgifter til advokat, administration eller ekstraordinære ejendomsskatter i forbindelse med frasalg i foregående periode, men der er modtaget 50.000 kr. i refusion fra

# Referat

SAB

Møde den 25. april 2023

Udsendt den 8. maj 2023

NREP til at dække udgift til relaxsation. For kommende periode er der forventede udgifter til økonomiopgaver, og indfrielse af lån, på 110.000 kr. i overensstemmelse med budgettering godkendt den 26. april 2022. Der forventes fortsat en yderligere udgift/udlæg på 500.000 kr. til ekstraordinære ejendomsskatter for Tingbjerg I og Tingbjerg IV.

## *Status på ombygning og reetablering*

Under henvisning til statusnotat om Dele-bo – punkt 36 – søges om i alt 150.000 kr. til brand-tekniske undersøgelser/rådgiver og byggetilladelse (heraf anvendt ca. 86.000 kr. i foregående periode) samt 100.000 kr. til etablering af brandalarmer i forbindelse med anvendelsesskift.

Derudover er der nogle administrative udgifter forbundet med ommærkningen af SAB's mindre familieboliger til ungdomsboliger, som ikke hidtil har været budgetteret i byudviklingsbudgettet, men som indstilles budgetteret med særskilt post på i alt 50.000 kr.

Budgetposten for "Ombygning til ungdomsboliger" nedjusteres med 100.000 kr., da projektet er afsluttet med en besparelse. Samlet øges udgiftsbudgettet for "Ombygning og reetablering" og følgelig udviklingspuljen derfor med 200.000 kr. som følge af indstillingerne.

## *Status på udearealer*

Den godkendte budgetramme på 150.000 kr. til orangeri af genbrugsvinduer (forbrug 10.000 kr.) er blevet suppleret af fondsstøtte fra Nordea på 500.000 kr. Der er dialog med Københavns Kommune om dispensation fra lokalplanen. Budgettet til medfinansiering af opgradering af haverummet bag plejecenteret indstilles forøget med 50.000 kr. til i alt 200.000 kr. pga. prisstigninger. Der er afholdt udgifter for ca. 40.000 kr. i foregående periode. Opgraderingen forventes realiseret i år.

Der er i 2023 blevet etableret udendørs fitness på et SAB-areal, med støtte fra kommunen (458.000 kr.) – og efter aftale med afdelingsbestyrelsen. Der er en mindre merudgift på ca. 5.000 kr. der søges finansieret af udviklingspuljens budgetpost "Uderum for alle".

## **Videre proces**

Hen over sommeren forventes der anvendt 100.000 kr. til valuarvurderinger i relation til frasalg af etape 2 samt 100.000 kr. til advokat (ekstern og/eller KAB). Næste status på byudviklingsøkonomien gives i november 2023.

## **Økonomi**

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

## **Kommunikation**

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

# Referat

SAB

Møde den 25. april 2023

Udsendt den 8. maj 2023

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen om status for byudviklingsøkonomien i Tingbjerg til efterretning og godkendte at dække udgifter til byggesagsbehandling samt brandteknisk gennemgang af Dele-Bo og opsætning af brandalarmer, i alt 250.000 kr.*

*Det blev godkendt, at administrative udgifter forbundet med ommærkningen af SAB's mindre familieboliger til ungdomsboliger dækkes af udviklingspuljen med en særskilt budgetpost på i alt 50.000 kr. samt bevillige yderligere 50.000 kr. til etablering af Fælleshaven indeholdt i budgetposten "Haverum etape 1 og Store Torv" og 5.000 kr. til at dække en mindre merudgift til udendørs fitness-udstyr, finansieret af udviklingspuljens budgetpost "Uderum for alle".*

*Lene Vennits orienterede endvidere om, at bilag 34 – midtvejsevaluering af Dele-Bo – endnu ikke er færdigt, men at organisationsbestyrelsen kan forvente at behandle dette på mødet i juni.*

## 5. 30-24 Valbyholm – Beslutning om risikovilligt udlæg i forbindelse med udskiftning af tag og vinduer

Dette er første behandling af sagen.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender:

- at de valgte beboerdemokrater er beslutningstagere i følgegruppen og tager stilling til, om organisationsbestyrelsen vil være repræsenteret i følgegruppen.
- at der bevilges et risikovilligt udlæg til rådgiverudgifter på 2 mio. kr. inkl. moms fra arbejdskapitalen, som finansieres af byggesagen.

### Sagsfremstilling

Center for Byggeri og Byomdannelse (CFBB) har modtaget en anmodning fra driften om byggeforretningsførelse og projektledelse i renoveringsprojektet indeholdende udskiftning af tage og vinduer i Valbyholm.

I den forbindelse har Thomas Tang fra CFBB afholdt følgegruppemøde med repræsentanter fra Valbyholm. Følgegruppen består af nedenstående medlemmer:

- Bent Hansen, formand for Valbyholm
- Elin Bente Troest, næstformand for Valbyholm
- Michael T. Bantz, bestyrelsesmedlem for Valbyholm
- Kim Baundal, serviceleder KAB
- Michael Lund, driftschef SAB/KAB
- Thomas Tang, projektleder CFBB/KAB.

Der er blevet afholdt to følgegruppemøder. Ved møde to har følgegruppen og driften ønsket at forsætte med projektets indledende rådgiver Kim Olsson.

# Referat

SAB

Møde den 25. april 2023

Udsendt den 8. maj 2023

KAB er bundet på tærskelværdier på rådgiverydelser, således at sager op til 2 mio. kr. ikke skal i udbud eller afvikles ved hjælp af KAB's rammeaftale på mindre renoveringer. Kim Ols-son har sagt ja til at udføre rådgiverydelser for 2 mio. kr. under tærskelværdi.

Derefter kan vi sætte rådgivere i gang med at arbejde hen imod en nærmere konkretisering af projekterne samt et ekstraordinært afdelingsmøde for endelig godkendelse, som så kan føre til et udbud af en totalentreprise.

## Økonomiske konsekvenser

### Budget

|                                           |                |
|-------------------------------------------|----------------|
| Skønnet samlet anskaffelsessum inkl. moms | 53.672.378 kr. |
| Entrepriseudgifter i alt                  | 44.483.438 kr. |
| Rådgivere udgifter                        | 2.000.000 kr.  |
| Byggesagshonorar                          | 1.395.800 kr.  |
| Diverse adm. omk. i alt                   | 5.206.417 kr.  |
| Gebyrer til offentlige myndigheder        | 586.724 kr.    |
| Samlet anskaffelsessum inkl. moms         | 53.672.378 kr. |

For et samlet finansieringsbudget til økonomioplysninger, se bilag 10.

|                                                      |           |
|------------------------------------------------------|-----------|
| Nuværende gennemsnitlige leje pr. m <sup>2</sup>     | 1.174 kr. |
| Skønnet ny gennemsnitlige husleje pr. m <sup>2</sup> | 1.308 kr. |

|                                                  |           |
|--------------------------------------------------|-----------|
| Eksempler på gennemsnitlig månedlig lejestigning |           |
| 50 m <sup>2</sup>                                | 577 kr.   |
| 75 m <sup>2</sup>                                | 835 kr.   |
| 100 m <sup>2</sup>                               | 1.114 kr. |

### Det videre forløb

Såfremt organisationsbestyrelsen godkender sagens videre forløb og bevilliger ovenstående risikovillige udlæg til igangsætning af sagen, vil KAB med følgegruppen arbejde hen imod en nærmere konkretisering af projekterne samt ekstraordinært afdelingsmøde for endelig godkendelse.

Byggeforretningsføreraftalen vil blive sendt til underskrift af organisationens formandskab inden projektet igangsættes, således at KAB kan underskrive kontrakt med den valgt rådgiver, hvorefter der projekteres til totalentrepriseudbud i efteråret 2023.

Byggesagen forventes herefter igangsat foråret 2024 og afsluttet i sommeren 2025.



# Referat

SAB

Møde den 25. april 2023

Udsendt den 8. maj 2023

## Kommunikation

Følgegruppen inddrages løbende i arbejdet i form af følgegruppe-møder samt korrespondance. Ligeledes udarbejdes der beboerinformationsskrivelser, som omdeles.

## Bilag

Bilag 10: Finansieringsbudget Valbyholm vinduer og tage

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen godkendte, at de valgte beboerdemokrater deltager i følgegruppen og tog stilling til, at organisationsbestyrelsen ikke ønsker at være repræsenteret i følgegruppen, idet projektet er af mindre omfattende karakter og uden støtte fra Landsbyggefonden.*

*Der blev bevilget et risikovilligt udlæg til rådgiverudgifter på 2 mio. kr. inkl. moms fra arbejdskapitalen, som finansieres af byggesagen. Den samlede anskaffelsessum er på 53.672.378 kr. inkl. moms.*

*Der skal ikke afsættes bestyrelshonorar i finansieringsbudgettet, som bliver tilrettet.*

## 6. Beslutning om ambassadørkorps samt medlemmer af følgegrupper og udvalg

Organisationsbestyrelsen besluttede på seminaret i marts 2023 at arbejde videre med en ambassadørordning, der erstatter den tidligere kontaktpersonsordning.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- godkender det beskrevne koncept for ambassadørfunktionen herunder, at der udarbejdes materiale til afdelingsbestyrelserne, der beskriver ambassadørens rolle og funktion, samt at der fremadrettet holdes to årlige områdemøder for de beboervalgte, hvor ambassadøren er vært.
- udpeger syv ambassadører, der skal sikre dialogen mellem organisationsbestyrelsen og de otte driftsområder.
- gennemgår listen over medlemmer i følgegrupper og lokale udvalg, samt vedtager eventuelle ændringer.

### Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen har i en årrække haft kontaktpersoner, der har haft til formål at være afdelingsbestyrelsens kontakt til organisationsbestyrelsen. I forbindelse med seminaret i marts 2023 drøftede og evaluerede organisationsbestyrelsen kontaktpersonsordningen.

I praksis har kontaktpersonerne fungeret som:

- dirigenter i afdelingerne, hvor de har været kontaktpersoner.

# Referat

SAB

Møde den 25. april 2023

Udsendt den 8. maj 2023

- gennemgang af budgetter og regnskaber for afdelinger i området.
- kontaktperson for særlige problematikker i afdelingerne herunder eventuelle tvister mellem KAB og afdelingerne.

## Fra kontaktpersoner til ambassadører

Organisationsbestyrelsen besluttede på seminaret i marts 2023 at arbejde videre med et nyt ambassadørkoncept.

Formålet er at sikre

- en dialogbaseret kontakt til afdelingsbestyrelserne.
- styrkelse af organisationsbestyrelsens synlighed overfor afdelingerne herunder at formidle beslutninger i organisationsbestyrelsen, der har betydning for afdelingerne.
- opsamling af input fra afdelingsbestyrelserne i forhold til den videre udvikling af SAB som boligselskab.
- at viderebringe eventuelle kritikpunkter fra afdelingerne til organisationsbestyrelsen.

## **To årlige områdemøder**

For at understøtte ovenstående formål afholdes der årligt to områdemøder i afdelingerne med ambassadøren som vært. Administrationen bistår naturligvis i det omfang, som ambassadøren ønsker dette.

Der afholdes et møde i maj/juni, hvis primære formål er at byde nye bestyrelsesmedlemmer i afdelingerne velkomne, samt ønske gengangere tillykke med genvalget. Formålet med mødet er tillige at indsamle viden fra, hvad der rører sig i afdelingerne og bestyrelserne herunder viden om, hvordan afdelingsmøderne er forløbet.

I efteråret – typisk i november – afholdes et områdemøde, der primært har til formål at give organisationsbestyrelsen mulighed for at formidle relevante initiativer, der har betydning for afdelingerne.

## **Medlemmer af følgegrupper og lokale udvalg**

Bilag er en liste over eksisterende følgegrupper, udvalg mv. Det anbefales, at organisationsbestyrelsen beslutter at fortsætte med de eksisterende udvalg frem til at en ny udvalgsstruktur er på plads.

## **Bilag**

Bilag 12: Oversigt over følgegrupper og udvalg

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen godkendte det beskrevne koncept for ambassadørfunktionen herunder, at der udarbejdes materiale til afdelingsbestyrelserne, der beskriver ambassadørens rolle og funktion, samt at der fremadrettet holdes to årlige områdemøder for de beboervalgte,*

# Referat

SAB

Møde den 25. april 2023

Udsendt den 8. maj 2023

*hvor ambassadøren er vært. Kundecenter SAB vil i dialog med ambassadøren finde datoer for afholdelse af områdemøder i alle områder før sommerferien.*

*Der blev udpeget syv ambassadører, der skal sikre dialogen mellem organisationsbestyrelsen og de otte driftsområder. De 7 ambassadører er.*

*Amager – Frank Sass*

*Valby/Bavnehøj – Bjarne Krohn*

*Vanløse/Sydhavnen – Lise Buhelt*

*Indre By / Brokvarterer: Jeanette Staudorf*

*Husum (Nord og Syd): Bjørn Olsen*

*SAB Brønshøj og Herlev: John B. Sørensen*

*Tingbjerg: Gertie Elleby*

*Organisationsbestyrelsen gennemgik tillige listen over følgegrupper og udvalg. Den reviderede oversigt fremsendes til organisationsbestyrelsen på baggrund af mødet.*

## 7. Fælles om et stolt og synligt SAB – grundfortælling og visuel identitet

Organisationsbestyrelsen fik præsenteret og drøftede grundfortællingen og en visuel identitet for SAB på seminaret den 24.-25. marts 2023.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- godkender grundfortællingen
- vælger den endelige udgave af bomærket og godkender den visuelle identitet.

### Sagsfremstilling

I november 2022 besluttede SAB en kommunikationsstrategi, der sammen med en grundfortælling og en visuel identitet udgør fundamentet for SAB's kommunikation.

### Grundfortællingen

Efter aftale med arbejdsgruppen blev grundfortællingen indtalt af en speaker, og fortællingen blev præsenteret og afspillet for bestyrelsen på seminaret af Morten Søholm fra kommunikationsbureauet Creative ZOO. Fortællingen sætter ord på SAB, og hvordan SAB gerne vil udvikle selskabet, og den er målrettet beboere og beboervalgte i SAB.

Den korte grundfortælling om SAB er baseret på workshoppen med bestyrelsen i september 2022, hvor bestyrelsen formulerede, hvad SAB er – og hvad SAB vil. Arbejdsgruppen og den

# Referat

SAB

Møde den 25. april 2023

Udsendt den 8. maj 2023

samlede bestyrelse har vurderet, at grundfortællingen rammer SAB ind og sætter retningen fremadrettet.

Uddrag af grundfortællingen vil blive brugt i mange sammenhænge, f.eks. i forbindelse med rekruttering af medarbejdere til driftsområderne.

Grundfortællingen uden redaktionelle ændringer er med som bilag.

## Visuel identitet

Lorena Cruzado fra Creative ZOO præsenterede og introducerede den visuelle identitet og eksempler på eksekveringer for bestyrelsen på seminaret. Den visuelle identitet skaber et genkendeligt udtryk for SAB. Designet er fleksibelt og kan bruges på mange måder, men sørger for en rød tråd og et SAB-'brand'.

Logoet består af et navnetræk og et bomærke, der kan bruges hver for sig eller sammen. Desuden er den grafiske form 'vinduet' fra navnetrækket og bomærket brugt som gennemgående element i den visuelle identitet.

Den visuelle identitet er som grundfortællingen baseret på workshoppen med bestyrelsen i september 2022 og bygger desuden oven på grundfortællingen. Den 'brander' SAB – ligesom grundfortællingen – som et boligselskab med en social profil.

Arbejdsgruppen og den samlede bestyrelse bakker op om den visuelle identitet, men skal tage endelig stilling til hvilken udgave af bomærket, der skal indgå i designet.

## Bomærket – bestyrelsen skal vælge imellem to udgaver

Arbejdsgruppen er præsenteret for designet tidligt i udviklingsprocessen og har forholdt sig særligt grundigt til navnetræk og bomærke, som er skærpet i henhold til arbejdsgruppens tilkendegivelser.

I henhold til bestyrelsens drøftelse af den visuelle identitet på seminaret har Creative ZOO udarbejdet en såkaldt negativ version af bomærket (side 1 i bilag 14), som det blev præsenteret på seminaret, hvor en baggrundsfarve fremhæver logoet, og et eksempel på en nøglering (side 3 i bilag 14), hvor navnetræk og bomærke bruges adskilt.

Creative ZOO har også på baggrund af drøftelserne leveret en version af logoet (side 2 i bilag 14), hvor hænderne er blevet mere kantede, og huset fremstår mere klassisk.

## Økonomiske konsekvenser

Organisationsbestyrelsen bevilgede 250.000 kr. til udarbejdelse af en kommunikationsstrategi og udvikling af en visuel identitet i november 2020. Bevillingen kom med aftalen med Creative ZOO til også at omfatte grundfortællingen, ligesom bevillingen rummer udgiften til speak af fortællingen: 9.400 kr. inkl. moms.

# Referat

SAB

Møde den 25. april 2023

Udsendt den 8. maj 2023

## Det videre forløb

Når grundfortælling og visuel identitet er godkendt, skal den visuelle identitet implementeres og rulles ud, så kommunikation bidrager til indadtil at styrke selvforståelsen og udadtil styrke profilen for SAB.

SAB har en kommunikationsstrategi, der prioriterer en række opgaver, og flere af dem skal nu realiseres eller forberedes. Læs om hver enkelt opgave i efterfølgende indstillinger:

- skiltning i afdelingerne
- kampagne i afdelingerne med merchandise
- videreudvikling af nyhedsbrev
- ny hjemmeside.

## Kommunikation

Elementer fra grundfortællingen skal tænkes ind i al kommunikation og formidling fra SAB fremadrettet.

Den visuelle identitet skal arbejdes ind i al kommunikation og formidling fra SAB, og et nyt udtryk bliver markeret over for alle beboere med kampagne i august.

## Bilag

Bilag 13: Grundfortælling og visuel identitet for SAB

Bilag 14: Flere eksempler og ny version af bomærke

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen godkendte grundfortællingen, og valgte den endelige udgave af bomærket og godkendte den visuelle identitet.*

## 8. Fælles om et stolt og synligt SAB – foto

SAB's kommunikationsstrategi angiver, at selskabet bruger forskellige virkemidler i sin formidling. Arbejdsgruppen vurderer, at professionelle og nye foto er afgørende, når SAB skal 'brande' sig med en social profil – ikke mindst på SAB's kommende nye hjemmeside.

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- drøfter ideen om, at hver enkelt afdelingsbestyrelse involveres i at 'brande' SAB i billeder og senere i ord
- bevilger en økonomisk ramme på 200.000 kr. over arbejdskapitalen til, at en fotograf i samarbejde med de respektive bestyrelser i de 61 boligafdelinger tager professionelle

# Referat

SAB

Møde den 25. april 2023

Udsendt den 8. maj 2023

fotos, der viser bygninger, fællesarealer og beboere.

## Sagsfremstilling

En ny hjemmeside skal formidle SAB med forskellige virkemidler, så beboere og beboervalgte bliver mere bevidste om, hvilket boligselskab de bor og er engageret i. Den 'brander' selskabet over for beboere og beboervalgte og sekundært alle andre.

Arbejdsgruppen anbefaler, at afdelingsbestyrelserne er med til at skabe afdelingssiderne i bil- leder og ord, og at arbejdet begynder nu. I samarbejde med en professionel fotograf og Kundecenter SAB vil de enkelte afdelingsbestyrelser blive budt ind til at:

- udpege de interessante, de vigtige, de hyggeligste og de helt rigtige steder i afdelingerne – ude og inde, som skal fotograferes og vises frem.
- sætte ord på, hvad der er særligt ved de steder, der bliver fotograferet.
- hjælpe med at rekruttere en række beboere til fotografering og dermed sikre mennesker på alle billeder.
- fortælle om, hvordan og med hvad de arbejder som bestyrelse, hvad de er optaget af, hvordan de har kontakt med beboerne, hvilke udfordringer de skal forholde sig til m.m. – alt det, der er med til at fortælle, hvad man laver som bestyrelse, hvilke muligheder man har, og hvordan netop den afdelingsbestyrelse gør.

Så mange beboerdemokrater som muligt skal undervejs involveres for at:

- styrke og udvikle den enkelte afdelingsbestyrelse.
- øge bestyrelsernes forståelse af at være del af et større fællesskab i SAB.
- afspejle et stort selskab med 61 boligafdelinger og al den variation og dynamik, der er i beboerdemokratiet – i tilgang til opgaver, i ambitionsniveau, i fokus osv.
- tilbyde afdelingsbestyrelserne en konkret opgave, som de bliver støttet i at løse.
- sikre, at en ny hjemmeside får en rød tråd og fremstår i overensstemmelse med SAB's 'brand'.

Tilgangen er i tråd med SAB's mål om at styrke og udvikle beboerdemokratiet og bygger videre på selskabets gode erfaringer med at involvere bredt.

Det kommer til at tage tid at producere foto og fortællinger til alle afdelingerne i samarbejde med bestyrelserne, og generelt ønsker arbejdsgruppen, at der tages billeder i sommerperioden.

Foto til ny hjemmeside kan samtidig med tilladelse fra dem, der fotograferes, bruges af SAB til anden formidling.

# Referat

SAB

Møde den 25. april 2023

Udsendt den 8. maj 2023

## Økonomiske konsekvenser

Fotograf Mikal Schlosser har givet et tilbud på 25.000 kr. inkl. moms for fotografering i op til 10 afdelinger i samarbejde med afdelingsbestyrelser og Kundecenter SAB i 2023.

I tilbuddet er inkluderet: Kørsel, udvælgelse af billeder, billedbehandling og fri brug uden nogen form for binding. De enkelte afdelinger får også billederne og må gerne bruge dem.

I tilbuddet er også muligheden for at fotografere færre afdelinger. Så er prisen 3.125 kr. pr. afdeling.

Den økonomiske ramme på i alt 200.000 kr. er baseret på dette tilbud og omfatter fotografering i alle SAB's afdelinger. Beløbet er rundet op i et forsøg på at tage højde for eventuelle prisjusteringer.

## Det videre forløb

Det aftales med arbejdsgruppen, hvordan det kan blive så nemt og tilgængeligt som muligt for en afdelingsbestyrelse at være med, og hvordan afdelingsbestyrelserne konkret involveres.

Ikke alle afdelinger har en bestyrelse, og nogle bestyrelser vil ikke have mulighed for at involvere sig. Det bliver tænkt ind i udviklingen af afdelingssiderne på den kommende hjemmeside.

De første forløb med afdelingsbestyrelser i 2023 bliver evalueret, så processen kan gøres endnu nemmere og mere tilgængelig.

## Kommunikation

Organisationsbestyrelsen formidler i NYT I SAB, at afdelingsbestyrelserne kan være med, og hvordan det kommer til at foregå.

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen drøftede ideen om, at hver enkelt afdelingsbestyrelse involveres i at "brande" SAB i billeder og senere i ord.*

*Det blev endvidere godkendt at bevillige en økonomisk ramme på 200.000 kr. over arbejdskapitalen til, at en professionel fotograf i samarbejde med de respektive afdelingsbestyrelser i de 61 boligafdelinger tager fotos, der viser bygninger, fællesarealer og beboere.*

## 9. Fælles om et stolt og synligt SAB – kampagne med merchandise

En kampagne med sociale arrangementer og merchandise i hvert af de otte nye driftsområder lancerer i august 2023 SAB's nye udtryk. Bestyrelsens kontaktpersoner for hvert af de otte områder er med til de respektive arrangementer og kan møde beboervalgte, beboere og medarbejdere.

# Referat

SAB

Møde den 25. april 2023

Udsendt den 8. maj 2023

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- drøfter kampagnen i efteråret 2023.
- bevilger et tilskud på 10.000 kr. over arbejdskapitalen til hver af de otte driftsområder til forplejning og andre udgifter forbundet med et socialt arrangement, i alt 80.000 kr.
- bevilger en økonomisk ramme på 300.000 kr. over arbejdskapitalen til udvalgt merchandise.

## Sagsfremstilling

SAB arbejder med kommunikation under overskriften 'Fælles om et stolt og synligt SAB'. Sommerens kampagne arbejder med at pirre en følelse af stolthed og skabe synlighed på flere fronter:

- ny visuel identitet for SAB lanceres, så alle beboere kan se nyt udtryk – på fælleskontoret og/eller på fx cykelsadler i afdelingen.
- fællesarrangement lancerer merchandise som gaver til de fremmødte, men samme merchandise gives også som velkomstgaver til nye beboere (fx målebånd, bolsjer), sættes på cyklerne rundt omkring i afdelingerne eller benyttes på kontorerne mm. (kuglepenne, beachflag).
- fælleskontoret står for at arrangere det sociale arrangement og invitere driftsområdets beboere, afdelingsbestyrelser og kontaktperson i organisationsbestyrelsen.
- det vil være op til det enkelte driftsområde, om der skal bestilles en kaffevogn, en pølse- eller kebabvogn, en slush-ice- eller popcornmaskine eller noget helt andet – men det skal være et trækplaster.

Arbejdsgruppen 'Fælles om et stolt og synligt SAB' påpeger, at arrangementerne ikke behøver at være ens i de otte områder. Hvert område skal have mulighed for at gøre det til deres eget og skal have respektive tilskud til dette.

Merchandise produceres til kampagnen, men tænkes også ind som del af velkomsten til nye beboere – dette er også en defineret opgave for SAB som del af 'Fælles om et stolt og synligt SAB'.

## Økonomiske konsekvenser

|                                                      |                    |
|------------------------------------------------------|--------------------|
| Tilskud til socialt arrangement i otte driftsområder | 80.000 kr.         |
| Produktion af udvalgt merchandise                    | 300.000 kr.        |
| <b>I alt</b>                                         | <b>380.000 kr.</b> |

Økonomisk rammebeløb for merchandise er baseret på listepriser på udvalgt merchandise.



# Referat

SAB

Møde den 25. april 2023

Udsendt den 8. maj 2023

## Det videre forløb

Fælleskontorerne i de otte nye driftsområder får et fælles oplæg til det sociale arrangement fra Kundecenter SAB og står derefter selv for planlægning. Der fastsættes datoer for de lokale arrangementer i august før sommerferien, og alle inviteres umiddelbart efter skolesommerferien er slut.

Merchandise vælges endeligt ud og bestilles efter aftale med arbejdsgruppen under 'Fælles om et stort og synligt SAB'.

## Kommunikation

Organisationsbestyrelsen formidler kampagneplanerne til afdelingsbestyrelserne i NYT I SAB og opfordrer dem til at involvere sig og deltage i de sociale arrangementer.

Alle beboere inviteres via opslag i afdelingerne, og afdelingsbestyrelserne opfordres til at invitere beboerne i deres afdelinger direkte.

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen drøftede kampagnen i efteråret 2023.*

*Der blev bevilget et tilskud på 10.000 kr. over arbejdskapitalen til hver af de otte driftsområder til forplejning og andre udgifter forbundet med et socialt arrangement, i alt 80.000 kr. samt bevilgede en økonomisk ramme på 300.000 kr. over arbejdskapitalen til udvalgt merchandise.*

*Organisationsbestyrelsen lagde i drøftelsen vægt på, at det indkøbte merchandise er af en god kvalitet og har en relation/funktion til det "at bo i SAB" samt opfordrede til, at der i forbindelse med de planlagte arrangementer indtænkes, at beboerne kan få relevant viden eller praktisk vejledning, f.eks. i at bruge beboerappen.*

## 10. Fælles om et stort og synligt SAB – skiltning i boligafdelingerne

Blandt opgaverne i kommunikationsstrategien for "et fælles om et stort og synligt SAB" er skiltning i boligafdelingerne. Skiltningen skal synliggøre og profilere SAB for beboere og omverdenen.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- drøfter skiltning i afdelingerne
- godkender en rammebevilling over arbejdskapitalen på 85.000 kr. inkl. moms til udarbejdelse af en skiltemanual i samarbejde med Creative ZOO.

# Referat

SAB

Møde den 25. april 2023

Udsendt den 8. maj 2023

## Sagsfremstilling

Arbejdsgruppen var den 1. marts 2023 på rundtur på Amager for at se, hvordan SAB og andre selskaber viser sig frem. Der var både eksempler på selskaber, som skilte tydeligt, og selskaber, der skilte meget lidt eller slet ikke.

Baseret på denne tur og en drøftelse i arbejdsgruppen indstiller gruppen, at SAB prioriterer følgende på tværs af SAB:

- facadeskilte, udhængsskilte og vinduesbeklædning m.m. på kontorer i de otte driftsområder.
- skilte, der identificerer den enkelte afdeling, fx SAB Strandlodshus.

Al skiltning skal ske i henhold til designguiden for den visuelle identitet, og skiltningen vil tage udgangspunkt i lokale forhold. Kontorerne er forskellige og fordrer forskellig skiltning. På samme måde er der store forskelle mellem afdelingerne.

Arbejdsgruppen iagttog desuden på turen på Amager, at der på tværs af selskaber hænger alle slags skilte i afdelingerne, fx 'cykler fjernes uden ansvar' mfl. og ser gerne, at der tages aktivt stilling til den samlede skiltning i hver enkelt afdeling, så irrelevante eller unødvendige skilte tages ned.

## Økonomiske konsekvenser

Creative ZOO har givet et tilbud for at udarbejde en skiltemanual til SAB, hvor prisen er 65.000-85.000 kr. inkl. moms afhængigt af nærmere aftale om behov og eventuelt tilvalg.

Omkostninger til produktion af prioriterede skilte skal påregnes. Bestyrelsen kan forvente en indstilling om en økonomisk bevilling til dette på mødet i juni 2023.

## Det videre forløb

Allerførst skal der udarbejdes en skiltemanual, som folder det nye design ud og sikrer en ensartet tilgang til de nye skilte. Manualen indeholder retningslinjer for relevante skilte til afdelingerne, og den udarbejdes af Creative ZOO, der har udviklet identiteten.

Skiltemanualen skal indeholde retningslinjer fx omkring vejvisning, information, mærkning, beklædning, folie på køretøjer m.m. og dækker altså skiltning i bred forstand. Se yderligere beskrivelse i tilbuddet fra Creative ZOO.

Først skal kontorerne i de otte driftsområder skiltes, og det tilstræbes, at kontorerne er skiltet i august 2023, samtidig med at de otte områder er en realitet. Alle steder skal et nuværende udtryk erstattes med det nye design.

Dernæst skal alle 61 boligafdelinger skiltes. I de fleste afdelinger er der i dag ikke skiltning.

# Referat

SAB

Møde den 25. april 2023

Udsendt den 8. maj 2023

Når en afdeling bliver gennemgået for at bestemme, hvilke skilte der er relevante for afdelingen, vil der samtidig være opmærksomhed på eksisterende skilte for at rydde op i dem efter behov.

## Kommunikation

Afdelingsbestyrelserne formidler til afdelingsbestyrelserne i NYT I SAB, når der er nyt om skiltning. Derudover indgår skiltning i bred formidling af nyt udtryk.

## Bilag

Bilag 15: Tilbud på skiltemanual til SAB fra Creative ZOO

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen drøftede skiltning i afdelingerne.*

*Der blev godkendt en rammebevilling over arbejdskapitalen på 85.000 kr. inkl. moms til udarbejdelse af en skiltemanual i samarbejde med Creative ZOO.*

## 11. Fælles om et stort og synligt SAB – nyhedsbrev

Organisationsbestyrelsen har nyhedsbrevet NYT I SAB, hvor bestyrelsen kommunikerer direkte til selskabets beboervalgte. Som del af kommunikationsstrategien skal nyhedsbrevet videreudvikles.

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bevilger en økonomisk ramme over arbejdskapitalen på 45.000 kr. til udvikling af en template, løbende videreudvikling og support

## Sagsfremstilling

Nyhedsbrevet NYT I SAB sendes ud en gang om måneden til alle beboervalgte i selskabet, undtagen i juli. Nyhedsbrevet er fra organisationsbestyrelsen og fremhæver relevante beslutninger, muligheder, nye tilbud, viden, samarbejder mm. Formålet er at alle beboervalgte får indsigt i baggrunden og hensigten med udvalgte beslutninger og får en fælles viden, de kan trække på i hvervet som beboervalgte.

Nyhedsbrevet skal udvikles, så det fremstår, som man forventer af et nyhedsbrev, og kan bruges i sammenhæng med SAB's øvrige kommunikationskanaler, ikke mindst den kommende hjemmeside. Det skal desuden designes i tråd med den ny, visuelle identitet.

Indholdsmæssigt vil nyhedsbrevet bygge videre på det nuværende NYT I SAB, men indholdet bliver gennemgået, evalueret og præciseret.

# Referat

SAB

Møde den 25. april 2023

Udsendt den 8. maj 2023

## Økonomiske konsekvenser

Virksomheden Symbiotisk har givet et prisoverslag på udvikling af en template, undervisning i brug af template og support inkl. justeringer og videreudvikling: 45.000 kr. inkl. moms

## Det videre forløb

Et oplæg til form og indhold på nyhedsbrevet drøftes og udvikles med arbejdsgruppen, så udviklingen af en template til nyhedsbrev kan igangsættes.

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen bevilgede en økonomisk ramme over arbejdskapitalen på 45.000 kr. til udvikling af en template (skabelon), løbende videreudvikling og support.*

## 12. Beslutning om studietur i egne afdelinger

Organisationsbestyrelsen har tidligere drøftet muligheden for at tage på studietur i egne afdelinger.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og beslutter omfang og dato for studietur i efteråret 2023 med udgangspunkt i oplægget.

### Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen har senest på seminaret i marts 2023 drøftet muligheden for og relevansen af at tage på studietur i egne afdelinger i efteråret 2023.

Der er ikke afsat datoer til studietur i efteråret, og i samråd med formanden forslår administrationen, at studieturen kombineres med den allerede besluttede temadag torsdag den 26. oktober 2023 og gøres til en halvdags studietur med udgangspunkt i følgende programskitse:

Kl. 9.00 Glumsøparken

- Møde med Københavns Kommunes boligrådgivere, der har fast base i et lokale i Glumsøparken. Herudover mulighed for at se nyt ejendomskontor og møde medarbejdere og bestyrelser.

Kl. 11.00 Valbyholm

- Fokus på digitalisering herunder besigtigelse af nyt system for dørtelefoner og digitale opslagstavler samt mulighed for at besøge opgangsfællesskab for mennesker med Downs syndrom samt mulighed for dialog med bestyrelse.

Kl. 14.00 Teglværkshavnen

- Besigtigelse af vindturbiner og mulighed for at møde bestyrelse.

Kl. 15-17: Møde/temadag i beboerlokalet i Teglværkshavnen. Efterfølgende middag.

# Referat

SAB

Møde den 25. april 2023

Udsendt den 8. maj 2023

## Videre proces

Kundecenteret vil planlægge studieturen på baggrund af organisationsbestyrelsens bemærkninger. Såfremt organisationsbestyrelsen ikke ønsker at kombinere studieturen med temadagen, bedes organisationsbestyrelsen drøfte det ønskede omfang af studieturen (antal dage samt overordnet koncept), hvorefter kundecenteret i samarbejde med formandskabet vil fastlægge datoer for studieturens afholdelse.

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen besluttede omfang og dato for studietur i efteråret 2023 med udgangspunkt i oplægget. Arrangementet blev ændret til temadag i stedet for studietur, der afholdes den 26. oktober 2023 med udgangspunkt i ovenstående programkitse.*

## Sager til drøftelse

### 13. Risikoregister for dispositionsfonden og arbejdskapitalen

Administrationen præsenterede på temadagen i oktober 2022 et bud på et risikoregister for dispositionsfonden. Organisationsbestyrelsen besluttede her at arbejde videre med risikoregisteret, samt at dette fremlægges to gange årligt på møderne i hhv. april og november.

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter sagen.

## Sagsfremstilling

Administrationen har efterfølgende ligeledes udarbejdet risikoregister for arbejdskapitalen. På arbejdskapitalen er kun medtaget de sager, der er bevilget som udlæg (bygge og renoveringssager) mens egentlige bevillinger er udeladt. Således gælder det for både dispositionsfond og arbejdskapital, at der i hovedreglen dog med enkelte undtagelser, alene er medtaget sager, hvor tilskuddet er bevilget som et risikovilligt udlæg, der på sigt søges indfinansieret i en byggesag, hvorved midlerne kommer tilbage til hhv. dispositionsfond eller arbejdskapital, medmindre den pågældende sag ender med ikke at kunne realiseres.

På mødet vil administrationen fremlægge principperne bag risikoregisteret samt fremhæve de særligt kritiske sager.

Herefter vil det være muligt for organisationsbestyrelsen at drøfte, om der på baggrund af de oplyste risici er særlige forhold og sager, som det er nødvendigt at agere på.

## Bilag

Bilag 16: Risikoregister for dispositionsfonden marts 2023

Bilag 17: Risikoregister for arbejdskapitalen marts 2023

# Referat

SAB

Møde den 25. april 2023

Udsendt den 8. maj 2023

## Beslutning

*Ragavan Rudran fremlagde risikoregister for både dispositionsfonden og arbejdskapital, hvor de mest kritiske sager blev fremlagt. Det er et ønske at se udviklingen i pointscore i forhold til forrige fremlæggelse, samt at de væsentligste ændringer i vurderingerne i de enkelte sager, fremhæves.*

## 14. Status på arbejdet med SAB's målsætningsprogram samt strategisk drøftelse af fremtidige indsatser og prioriteringer

Organisationsbestyrelsen besluttede på dets seminar i marts 2023 at udskyde nedsættelsen af udvalg. Baggrunden for beslutningen var, at organisationsbestyrelsen mangler overblik over eksisterende indsatser, sammenhængen mellem indsatser og "De 7 mål" samt en analyse af hvorvidt de planlagte fremadrettede indsatser harmonerer med de udfordringer, som SAB står overfor anno 2023.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- drøfter status på arbejdet med "De 7 mål" samt de aktuelle udfordringer, som er væsentlige for SAB's organisationsbestyrelse at forholde sig til.
- drøfter den fremtidige organisering i lyset af de centrale udfordringer.
- drøfter, hvorvidt der er behov for en yderligere strategisk drøftelse af selskabets fremtidige retning og prioriteringer.

### Sagsfremstilling

Administrationen har udarbejdet bilagte oversigt over de indsatser, der har været udarbejdet i perioden 2019-2023, samt deres relation til "De 7 mål". Oversigten er bilagt som bilag 18 og vil ligeledes danne udgangspunkt for organisationsbestyrelsens drøftelse på mødet.

Organisationsbestyrelsen efterspurgte ligeledes en omverdens analyse, samt administrations vurdering af de primære udfordringer, som SAB aktuelt står overfor, og som udvalgsstrukturen og kommende indsatser skal imødekomme. Analysen er opstillet herunder, men fremgår ligeledes på bilag 18 og vil blive udfoldet på mødet.

### Omverdensanalyse

SAB har tidligere defineret de primære målgrupper som værende beboere (nuværende og kommende) samt beboerdemokrater. Øvrige målgrupper (Landsbyggefonden, kommunen, KAB, politikere mv.) er sekundære og primært relevante, idet de har betydning for de vilkår og rammebetingelser, der opstilles for beboere og beboerdemokrater.

SAB's repræsentantskab vedtog i 2019 "De 7 mål", der kan ses som strategiske pejlemærker for organisationsbestyrelsens arbejde. Målene er udarbejdet på baggrund af en involverende

# Referat

SAB

Møde den 25. april 2023

Udsendt den 8. maj 2023

proces og er dermed et udtryk for den strategiske retning, som beboerdemokraterne lokalt ønsker, at SAB skal bevæge sig i.

De primære udfordringer, som "De 7 mål" blev sat i verden for at imødekomme var:

1. Krav om at den almene sektor, herunder SAB, sparede 8,2 % af de afgrænsede driftsudgifter.
2. Manglende opbakning fra bestyrelse og medarbejdere til organisationsbestyrelsens forslag om nye driftsfællesskaber.

Der er nu gået fem år siden repræsentantskabet i januar 2019 vedtog "De 7 mål". Målene er blevet anvendt som strategiske pejlemærker for organisationens efterfølgende beslutninger og processer. Sammenhængen fremgår af bilaget.

## **SAB's udfordringer anno 2023**

Administrationen vurderer, at nedenstående udfordringer er centrale for SAB at håndtere på kort sigt.

### **Pres på boligorganisationens økonomi som følge af mange fysiske helhedsplaner**

SAB har i den foregående periode ikke haft en systematisk tilgang til prioriteringer og dispositioner i forhold til organisationens byggesager. I takt med at de mange fysiske helhedsplaner igangsættes, vil der tilgå færre midler til organisationens egen trækingsretskonto i Landsbyggefonden, idet mange afdelinger fritages for indbetaling af G-indskud, ligesom de igangværende byggesager, herunder ikke mindst Sølund, sætter begrænsninger for anvendelse af midler fra dispositionsfonden. Samlet set betyder ovenstående, at der fremadrettet bør være en mere markant prioritering af sager, der tildeles egen trækingsret. Dispositionsfonden kommer ligeledes under pres i de kommende år blandt andet grundet den medfinansiering, der er forudsat i finansieringsskitsen af de enkelte helhedsplaner samt de manglende bidrag til dispositionsfonden, der kommer når afdelingerne bliver fritaget for betaling af udamortiserede lån.

Udfordringen kalder på: En systematisk tilgang til udvælgelse og prioritering af byggesager herunder øget prioritering mellem sager i forbindelse med tildeling af egen trækingsret.

### **Fortsat krav om effektivisering af afdelingerne og forventninger om en moderne driftsorganisation**

SAB vedtog i 2022 en plan for udviklingen af driftsorganisationen i en moderne retning med større fokus på kompetent ledelse og servicering af bestyrelser og beboere. Konkret besluttede organisationsbestyrelsen, at driften pr. 1. august skal samles i otte nye driftsområder. Formålet med de otte nye driftsområder er at opbygge en organisation, der er i stand til at understøtte en moderne drift af høj kvalitet og med stort fokus på serviceniveauet i afdelingerne.

Organisationsbestyrelsen besluttede parallelt hermed en effektiviseringsstrategi, der har fokus på følgende fire indsatsområder.

# Referat

SAB

Møde den 25. april 2023

Udsendt den 8. maj 2023

## *Mindre energiforbrug*

Priserne er voldsomt stigende, og SAB sætter særligt fokus på energiforbruget i afdelingerne med følgende initiativer:

- Afdelingerne gennemgås med øje for energioptimerende muligheder, særligt fokus på at reducere varmetab i kældre, fx ved isolering af rør.
- Cirkulationspumpen slukkes, og afdelingerne 'sommerlukker' for varmen fra 15. maj til 15. september – dog ikke ældreboliger, inkl. plejeboliger.
- Medarbejderne uddannes til præventiv vedligeholdelse og til at udnytte mulighederne i CTS-anlæggene, der bruges til at styre, regulere og overvåge bygningernes tekniske installationer.
- Flere individuelle vandmålere sættes op, vandsparekampagne gennemføres, og der tages andre opmærksomhedsskabende initiativer.

## *Mere affaldssortering*

Krav til at sortere affaldet og nedbringe restaffald, muligheder for genanvendelse og nye muligheder på området får SAB til at tage følgende initiativer i afdelingerne:

- Beholdere gennemgås årligt for om muligt at nedjustere beholdere til restaffald og justere øvrige beholdere efter behov.
- En bred vifte af tiltag gennemføres for at fremme affaldssortering, bl.a. kampagne, fokus på placering af beholdere, indretning af storskrædsrum mm.
- Affaldsskakte i alle afdelinger er lukket senest i 2025.

## *Omlægning af fællesarealer*

De store driftstunge græsarealer i mange afdelinger kan omlægges, så de kræver mindre pleje, biodiversiteten fremmes, og beboerne får flere muligheder for at få glæde af arealerne – hver for sig og i nye fællesskaber. Derfor tager SAB følgende initiativer i afdelingerne:

Mulighederne for omlægning af fællesarealer til mindre plejekrævende arealer med større biodiversitet analyseres.

- Der vil være dialog med afdelingsbestyrelser om mulighed for og interesse i at inddrage fællesareal til at etablere private nyttehaver, udvide haver og lign. til glæde for beboerne og fællesskabet i afdelingen.
- Græsrobotter bruges på arealer, der ikke er relevante at omlægge til andre formål.
- Der udarbejdes businesscase på udlicitering af snevagt, hækkklipping og andre lignende opgaver. Hvor det giver mening, bliver opgaverne udliciteret.

## *Digitalt fokus*

SAB ønsker at udnytte digitale muligheder og tager initiativ til følgende i afdelingerne:



# Referat

SAB

Møde den 25. april 2023

Udsendt den 8. maj 2023

- Der sættes fokus på effektiviteten ved fraflytninger.
- Der sættes fokus på indkøb via indkøbsportal.
- Det digitale ejendomskontor breddes ud, evt. inklusive et mindre behov for aftenåbent med bemanding på kontoret.
- Materialer til afdelingsmøder, varslinger og beboerinformation generelt sendes i stigende grad digitalt – evt. målrettet via infoskærme i opgang og i lejemål via dørtelefon.

Administrationen har siden organisationsbestyrelsen vedtog strategien i sommeren 2022 arbejdet på at udvikle de nye driftsorganisationer samt at implementere effektiviseringsstrategien i driftsorganisationen. Dette arbejde fortsætter i løbet af 2023. Administrationen vil på mødet i juni 2023 komme med et bud på relevante indikatorer, der fremadrettet kan anvendes i forhold til at informere organisationsbestyrelsen om fremdriften i forhold til implementeringen af de enkelte fokusområder.

## **SAB's synlighed og organisationsbestyrelsens relation til baglandet**

En væsentlig drivkraft bag udarbejdelsen af "De 7 mål" tilbage i 2018 var, at der på repræsentantskabsmødet i januar 2018 ikke var opbakning til det målsætningsprogram, som blev præsenteret på mødet. Som følge heraf var der i organisationsbestyrelsen et stort ønske om en inddragende proces, der tog baglandet med på råd i forhold til at udvikle fremtidens retning for selskabet. Dette lykkedes i al væsentlighed, idet der i januar 2019 var stor opbakning til "De 7 mål".

Efterfølgende har blandt andet tilfredshedsundersøgelsen dog vist, at både beboere og afdelingsbestyrelser efterspørger større kendskab til organisationsbestyrelsens virke og målsætninger, samt at der generelt er behov for at styrke selskabets kommunikation og synlighed.

På den baggrund vedtog organisationsbestyrelsen i 2021 en kommunikationsstrategi og har efterfølgende igangsat et arbejde med at udarbejde en ny visuel identitet mv. Der er således igangsat en række initiativer, der skal imødekomme denne udfordring. Initiativerne implementeres løbende.

## **Livet mellem husene forsvinder**

Mange giver udtryk for, at de oplever, at der bliver færre aktiviteter i afdelingerne og færre initiativer, der kan styrke sammenholdet og naboskabet, og efterlyser mere fællesskab. I tilfredshedsundersøgelsen ses også en lang række ønsker fra beboere til boligafdelingerne, der i stedet for græs og asfalt skaber faciliteter og giver muligheder for fælles aktivitet mm.

Omlægningen af fællesarealer er del af strategien for effektiviseringer og skal øge biodiversiteten og skabe større variation til glæde for beboerne kombineret med at skabe arealer, der kræver mindre drift. 'SAB støtter fællesskaber' er indarbejdet i kommunikationsstrategien som en værdi og budskab, og udviklingen af et koncept for social drift styrker fællesskabsorienteringen.

# Referat

SAB

Møde den 25. april 2023

Udsendt den 8. maj 2023

Det vil være oplagt, at organisationsbestyrelsen drøfter, hvordan der i højere grad kan skabes rammer for lokale fællesskaber, og hvordan afdelingsbestyrelserne kan bidrage.

## Den sociale balance i mange afdelinger

I mange afdelinger opleves udfordringer med at håndtere beboere, der har det svært på grund af eksempelvis psykisk sygdom, og som på den ene eller anden måde er til gene overfor naboerne. SAB fik i 2022 udarbejdet en analyse af de sociale tendenser i alle SAB's boligafdelinger. Rapporten er dels anvendt i forhold til styringsdialogen med Københavns Kommune, ligesom den eksempelvis er anvendt i forhold til at vurdere behovet for forskellige sociale indsatser.

Organisationsbestyrelsen besluttede endvidere i efteråret 2022 at arbejde videre med at udvikle og implementere et koncept for social drift, der skal rumme de udfordringer, som opleves lokalt.

Udfordringen kalder på, at organisationsbestyrelsen i samarbejde med administrationen, som besluttet i efteråret 2022, konkretiserer et koncept for social drift i afdelingerne, samt drøfter, hvorvidt der er behov for yderligere strategiske tiltag.

## Videre proces

Administrationen vil arbejde videre med punktet på baggrund af organisationsbestyrelsens drøftelser på mødet.

## Bilag

Bilag 18: Overblik over indsatser i SAB 2018-2023 samt omverdens analyse

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen drøftede status på arbejdet med "De 7 mål" samt de aktuelle udfordringer, som er væsentlige for SAB's organisationsbestyrelse at forholde sig til.*

*Organisationsbestyrelsen besluttede, at administrationen frem mod næste møde skal arbejde med at beskrive den fremtidige organisering med dannelse af to faste arbejdsgrupper, der hhv. dækker nybyg/renovering og driftsområdet.*

## 15. Status vedr. 30-25 Bellahøj I og II

Organisationsbestyrelsen blev senest orienteret om sagen på mødet den 22. februar 2023.

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager den mundtlige orientering på mødet til efterretning.

# Referat

SAB

Møde den 25. april 2023

Udsendt den 8. maj 2023

## Sagsfremstilling

På mødet vil administrationen orientere om sagen med særligt fokus på:

- opdateret varslingsystem og lokal vejrstation i samarbejde med DMI
- status på genhusningssamtaler og genhusningsprocessen herunder antal genhusningsboliger til rådighed
- forsikringsforhold
- øvrige forhold i relation til de byggetekniske forarbejder forud for helhedsplanen.

## Kort opsummering af genhusningssamtaler og genhusningsprocessen

- 21 beboere er indtil videre blevet genhuset eller har fået hjælp til fraflytning.
- En liste med ønskede boligtyper i selskaberne AKB, 3B og FFB er sendt til Udlejningen, så opsagte boligerne fra de pågældende selskaber vil begynde at blive sat til rådighed for genhusningen fra denne uge, uge 17.
- Det nu afdækkede boligbehov bliver matchet med ledige boliger, så almindelig udlejning kan genoptages. En ledig bolig bliver først screenet af genhusningsteamet, hvorefter den enten bliver reserveret til genhusning eller udlejet efter den gældende udlejningsaftale.

## Samtaler

Alle bestilte samtaler fra Bellahøj II er nu blevet afholdt, hvoraf størstedelen blev afviklet i midten af marts som planlagt.

Udover de bestilte samtaler er vi løbende i dialog med beboerne dagligt både på mail og telefon.

Der er afholdt 214 samtaler i hele Bellahøj. 118 samtaler har været med beboere fra de påbudsrante huse i Bellahøj II.

## Boligbehov

Baseret på de modtagne spørgeskemaer og samtalerne er der behov for 280 genhusningsboliger. 14 beboere har ikke ønsket en specifik boligtype.

## Boliger til rådighed i SAB

Der er i øjeblikket 130 boliger til rådighed for genhusningen af Bellahøj.

## Boliger fra andre selskaber i KAB

Følgende adspurgte selskaber stiller boliger til rådighed for genhusning.

Flere adspurgte selskaber fra KAB-Fællesskabet er endnu ikke vendt retur med svar.

# Referat

SAB

Møde den 25. april 2023

Udsendt den 8. maj 2023

## Boliger fra selskaber uden for KAB

Andre selskaber har været imødekommende, men har desværre ikke mulighed for at opfylde beboernes boligønsker. Generelt meddeler selskaberne, at de selv renoveringssager, der kræver genhusning.

De pågældende selskaber er:

FSB

Domea

DAB

AAB

VIBO

BO-VEST

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Foruden de emner, der er nævnt i indstillingen, drøftede organisationsbestyrelsen de tre forslag, som afdelingsbestyrelsen i Bel-lahøj I og II har stillet forud for det kommende afdelingsmøde den 28. april 2022. Organisationsbestyrelsen besluttede i relation hertil følgende bemærkninger til forslagene og beretningen:*

*Bemærkninger til beretningen:*

*"Fra KAB's/SAB's side er vi uenige i afdelingsbestyrelsens fremstilling i beretningen og vi har blandt andet følgende præciseringer, som vi ønsker medtaget i referatet:*

*Beboernes sikkerhed er første prioritet for SAB og KAB.*

*Vi har videreformidlet de tekniske rapporter fra vores rådgivere til Københavns Kommune.*

*Det er Københavns Kommune, der som myndighed træffer beslutning på baggrund af de tekniske rapporter:*

- *Boligkommissionens Sekretariat; om frivillig genhusning af beboerne i SAB I, opsætning af AVA/ABA-anlæg og at fraflyttede boliger ikke genudlejes*
- *Tilsynet; at beboerne i de 3 højeste huse i SAB II skal være genhuset senest 30. juni 2024, at beboerne i de tre laveste huse tilbydes frivillig genhusning og at alle fraflyttede boliger i SAB II, ikke genudlejes*

*Organisationsbestyrelsen har truffet beslutning om permanent genhusning med løfte om at kunne flytte tilbage efter endt renovering".*

*Bemærkninger til Forslag 1:*

*"Fra SAB er der følgende bemærkninger til afdelingsbestyrelsens forslag 1, som vi ønsker medtaget i referatet:*

# Referat

SAB

Møde den 25. april 2023

Udsendt den 8. maj 2023

- *Den pågående projektering, som er godkendt med skema A på et tidligere afdelingsmøde, forventes afsluttet november 2023, hvorefter sagen sendes i udbud*
- *Licitation (prisindhentning) forventeligt maj 2024*
- *Juni til oktober 2024 gennemgang af tilbud og drøftelse med LBF og KK om økonomi og fremtidig husleje*
- *Afdelingsmøde om skema B forventeligt november 2024 – her skal I tage stilling til renoveringen på et oplyst grundlag – der kan fremlægges:*
  - *Hvad er med i renoveringen*
  - *Sagens økonomi*
  - *Hvad bliver huslejen efter renoveringen – det er først på dette tidspunkt at den reelle huslejestigning kendes*

*Boligkommissionens Sekretariat har pålagt SAB at forstærkningsprojekt i SAB I skal påbegyndes i 2025. På den baggrund anbefaler SAB, at afdelingsbestyrelsen trækker forslaget. Hvis afdelingsbestyrelsen fastholder forslaget, bemærker SAB at forslagens konsekvenser ikke er beskrevet. Hvis forslaget bliver vedtaget, skal konsekvenserne beskrives.*

*SAB har på organisationsbestyrelsesmøde den 25. april 2023 besluttet, at såfremt forslaget bliver vedtaget at anmode KAB om at beskrive forslagens konsekvenser og når det foreligger, vil organisationsbestyrelsen behandle sagen igen, og eventuelt anmode afdelingsbestyrelsen om at indkalde til et ekstraordinært afdelingsmøde for at genbehandle forslaget, og såfremt afdelingsbestyrelsen ikke imødekommer denne anmodning, indkalder organisationsbestyrelsen til et ekstraordinært afdelingsmøde”.*

*Bemærkninger til Forslag 2:*

*”Fra SAB er der følgende bemærkninger til afdelingsbestyrelsens forslag 2 som vi ønsker medtaget i referatet:*

*SAB anbefaler afdelingsbestyrelsen trækker forslaget*

*Hvis afdelingsbestyrelsen fastholder forslaget, bemærker SAB*

- *Forslagets konsekvenser er ikke beskrevet*
- *Hvis forslaget bliver vedtaget, skal konsekvenserne beskrives*

*SAB har på organisationsbestyrelsesmøde den 25. april 2023 besluttet at såfremt forslaget bliver vedtaget at anmode KAB om at beskrive forslagens konsekvenser og når det foreligger, vil organisationsbestyrelsen behandle sagen igen, og eventuelt anmode afdelingsbestyrelsen om at indkalde til et ekstraordinært afdelingsmøde for at genbehandle forslaget, og såfremt*

# Referat

SAB

Møde den 25. april 2023

Udsendt den 8. maj 2023

*afdelingsbestyrelsen ikke imødekommer denne anmodning, indkalder organisationsbestyrelsen til et ekstraordinært afdelingsmøde”.*

*Forslag 3:*

*”Fra SAB er der følgende bemærkninger til afdelingsbestyrelsens forslag 3 som vi ønsker medtaget i referatet:*

*SAB anbefaler afdelingsbestyrelsen trækker forslaget*

*Hvis afdelingsbestyrelsen fastholder forslaget, bemærker SAB*

- *Der foreligger er fyldigt grundlag fra rådgivernes side der er forelagt for KK*
- *Rådgivernes arbejde er kvalitetssikret af RAMBØLL*
- *Eventuelle nye undersøgelser vil forventeligt ikke føre til ændringer af de nuværende konklusioner om bygningernes statiske stabilitet*
- *Afdelingsmødet skal være opmærksom på, at der er KAB der indgår aftaler om rådgivningsydelser herunder valg af rådgivere på baggrund af en beskrivelse af opgaven”.*

## 16. 30-21 Sallinghus helhedsplan – status på sagen

### Projektstade

Siden sidste orientering har sagen nu været fysisk i gang i ca. 7 måneder, og i den forbindelse er der dukket nogle udfordringer op, som har stor indflydelse på tid og økonomi.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### Sagsfremstilling

#### Tidsplan:

Byggesagen er opdelt i tre etaper, hvor den første er i gang, og forberedelserne til næste etape er påbegyndt med genhusning. Etape 2 forventes fortsat at opstarte til april 2023 og sidste etape til oktober 2023.

På den første etape er der gang i de fleste af byggeprocesserne, og i den forbindelse har der vist sig nogle udfordringer, som har indflydelse på tid og økonomi.

I forbindelse med arbejderne i badeværelserne har det vist sig, at den bærende betonkonstruktion ikke er i en kvalitet, der kan bygges videre på, og det har derfor vist sig nødvendigt at nedhugge denne del af gulvkonstruktionen og støbe en ny, førend der kan arbejdes videre med færdiggørelsen. Det får en stor betydning for færdiggørelsen af etappen, og da

# Referat

SAB

Møde den 25. april 2023

Udsendt den 8. maj 2023

færdiggørelsestidspunktet bliver rykket, betyder det samtidigt, at de beboere der blev genhuset tidligt i processen, kommer på den anden side af de 12 måneder, som medfører, at de nu skal tilbydes permanent genhusning.

## Samarbejde og fremdrift:

Samarbejdet og fremdriften er ikke som ønsket, og på nogle fagområder er det svært at se, at byggeriet har været i gang siden oktober 2022. På baggrund af dette er det nu aftalt, at der afholdes styregruppemøder løbende med deltagelse af entreprenør, rådgiver og KAB for at sikre, at projektet hele tiden har og for den opmærksomhed, som projektet kræver. På møderne deltager ledelsesrepræsentanter og fra KAB deltager Byggedirektør Rasmus Jessing.

Det første møde blev afholdt den 27. marts 2023, og det næste møde afholdes den 19. april 2023. Der afholdes styregruppemøder, indtil der er den ønskede fremdrift og fokus på sagen.

## Økonomi:

Den samlede anlægsøkonomi på 138.651.246 kr. inkl. moms kan ikke længe holdes. Den forventede budgetoverskridelse på entrepriseomkostningerne er på skønnet mellem 9-11 mio. kr. pt., dertil kommer forøgede udgifter til tomgangsleje og genhusning, som ikke er medtaget. Ændringen i arbejdet og processen omkring badeværelsesgulvene er den største enkeltstående udfordring i forhold til tid og økonomi, men der er også andre mindre udfordringer som har kostet på tid og økonomi.

Landsbyggefonden er orienteret omkring de nye udfordringer i projektet, men det er endnu ikke afklaret, hvorledes økonomien for projektet endeligt skal stykkes sammen.

Der arbejdes på forskellige fronter på at beskytte anlægsøkonomien. Driften har overført 3.000.000 kr. til reguleringskontoen, driftsbesparselsen på 565.000 kr./årligt indbetales til reguleringskontoen fra 2023 og fremadrettet, derudover arbejdes der på at få udbetalt trækningsret, fællespuljetilskud og kapitaltilførslen så tidligt som muligt for at trække så lidt som muligt på byggekreditten. Derudover er det forventningen, at reguleringskontoen igen kommer i spil for at få projektet til at hænge sammen.

Oprindeligt var det tanken, at der først blev opkrævet husleje, når hele projektet var afsluttet. Det der arbejdes nu på er, at der opkræves husleje etapevis, dette for at minimere omkostningerne til byggekreditten, og det giver samtidigt mulighed for at optage lån etapevis, der måske kan give en mulighed for også at låse renten på et bedre niveau eller minimerer den samlede risiko ved evt. at optage tre lån i stedet for et, når alle arbejder er afsluttede.

## **Konsekvenser**

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

Projektet vil tage længere tid at bygge pga. de ændrede forhold omkring badeværelserne.

# Referat

SAB

Møde den 25. april 2023

Udsendt den 8. maj 2023

## Det videre forløb

Umiddelbart efter påske vil vi tage kontakt til Landsbyggefonden for en foreløbig afklaring af økonomien, der forhåbentlig efterfølgende kan meldes ud til beboerne.

## Kommunikation

Beboerne er foreløbigt orienteret om de udfordringer, der har været, og de forskydelser der er i tidsplanen. Der meldes noget mere præcist ud til beboerne, når der foreligger en tidsplan for gennemførelsen, som kan godkendes.

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

### 16a. Beslutning om økonomisk støtte til Cirkus Vanløse ved Bellahøj

Kundecenter SAB har modtaget en henvendelse fra arrangørerne bag Cirkus Vanløse, som holder cirkus fra den 11.-14. maj 2023 i Bellahøjparken. Arrangørerne søger et sponsorat eller alternativt, at SAB køber et antal billetter til beboerne i og omkring SAB Bellahøj.

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, om SAB skal støtte Cirkus Vanløse økonomisk.

## Sagsfremstilling

Cirkus Vanløse 2023 er en årlig begivenhed. Formålet er at fremme en aktiv kultur lokalt til glæde for lokallivet i Vanløse Brønshøj/Husum og Bispebjerg i København.

### Mulighed 1 for økonomisk støtte

Torsdag og fredag inviteres lokale skoleklasser, institutioner, plejehjem og botilbud til gratis at se forestillingerne. SAB har mulighed for at støtte Cirkus Vanløse og dermed dette initiativ med et sponsorat på 10.000 kr. eller et andet ønsket beløb

### Mulighed 2 for økonomisk støtte

Lørdag og søndag sælges der billige billetter til privatpersoner i lokalområdet. Her har SAB mulighed for at købe et ønsket antal billetter á 50 kr. og give til beboere, så de kan komme i cirkus uden egenbetaling.

Hvis organisationsbestyrelsen ønsker at støtte Cirkus Vanløse, anbefaler kundecenteret, at det sker i form af et sponsorat. At købe et antal billetter og at koordinere udlevering af billetter til beboerne vil være en administrativt tung opgave.

AKB, København har modtaget samme forespørgsel, men har ved afholdelsen af dette SAB-organisationsbestyrelsesmøde endnu ikke truffet beslutning.



# Referat

SAB

Møde den 25. april 2023

Udsendt den 8. maj 2023

## Økonomiske konsekvenser

Eventuel økonomisk støtte fra organisationsbestyrelsen vil blive finansieret gennem arbejdskapitalen.

## Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede ikke at støtte Cirkus Vanløse økonomisk med 10.000 kr. via arbejdskapitalen.

## 17. Orientering fra KAB

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

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## Beslutning

Louise Lind orienterede om syns- og skønssagen i Sjællandshuse.

Louise Lind orienterede ligeledes om, at KAB har taget initiativ til et fællesmøde med Herlev Kommune med deltagelse af de boligorganisationer, der har afdelinger i Herlev.

På mødet vil de overordnede mål fra klimaaftalen blive vist, herunder plan for nedlæggelse af gasfyr og hvilke muligheder der er og tidsplanen for dette. Almene boligafdelinger og beboere spiller en vigtig rolle i forhold til målopfyldelsen, det gælder i forhold til:

- CO<sub>2</sub> besparelse
- Biodiversitet
- Bæredygtige indkøb
- Etablering af ladestandere
- Kommunikation og viden om klimaaftalen

Klimaplanen findes her: <https://herlev.dk/klima>

Gry Abrahamsen orienterede om det kommende styringsdialogmøde med Københavns Kommune, hvor det er meningen, at der skal indhentes input fra afdelingsbestyrelser.

Ragavan Rudran orienterede om, at beboerne i Wittenberghus ikke godkendte driftsbudgettet efter appel fra afdelingsbestyrelsen. Det er en enkel udgiftspost vedr. lønninger til ejendoms-kontoret, som afdelingsbestyrelsen ikke er tilfreds med.

På afdelingsmødet i Hafniakollegiet blev der ikke valgt en afdelingsbestyrelse, hvorfor organisationsbestyrelsen overtager afdelingsbestyrelsens forpligtigelser frem til, der er valgt en ny afdelingsbestyrelse.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

# Referat

SAB

Møde den 25. april 2023

Udsendt den 8. maj 2023

## 18. Orientering fra formandskabet

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

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

*John B. Sørensen orienterede om det kommende formandsskifte i KAB*

*Franks Sass fortalte om, at han er inviteret til møde med driften på Amager.*

*Frank Sass orienterede om opsætning af solceller i Herlev Åhuse, som nu er mere eller mindre selvforsynende.*

## 19. Eventuelt

*Intet at referere.*

## 20. Bestyrelsens tid (uden for referat)

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

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

## 21. Godkendelse af regnskaber for Sølund 2021/2022

De senest aflagte regnskaber for de dele af Sølund, der stadig er i drift, skal godkendes.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender de reviderede regnskaber og protokol for Ejerforeningen Sølund, Sølund daginstitution samt Sølund Plejeboliger.

### Grundlag

#### 9098 Ejerforeningen Sølund

Resultatet af ejerforeningens årsregnskab udviser et overskud på 3.401.624 kr.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med god regnskabsskik for ejerforeninger og vedtægternes bestemmelser.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

# Referat

SAB

Møde den 25. april 2023

Udsendt den 8. maj 2023

Afdelingerne 4030 Sølund Ungdomsboliger og 4031 Sølund Ungdomsboliger II er nedlagt pr. 31. december 2020 og er overgået til nybyggerisagen. Som følge heraf, er de udtrådt af ejerforeningen pr. samme dato.

Hovedårsagerne til årets overskud er dels, at ejendomsskatter er overgået til direkte opkrævning i afdelingerne (og byggesager). Hertil kommer besparelser på vedligeholdelseskontoen.

Overskuddet er mellemregnet med afdelingerne.

## 4032 Sølund Daginstitution

Resultatet af afdelingens årsregnskab udviser et overskud på 150.594 kr., der er overført til afdelingens resultatkonto. Overskuddet afvikles med start i 2024.

Afdelingens resultatkonto udgør et opsamlet overskud på 296.768 kr. pr. 31. juli 2022.

Der er flere årsager til, at regnskabet udviser et overskud. Hovedårsagen er, at daginstitutionen er på erhvervsleje og reguleres ikke efter balancelejen.

## 4033 Sølund Plejeboliger

Resultatet af afdelingens årsregnskab udviser et overskud på 1.970.073 kr., der er overført til afdelingens resultatkonto. Overskuddet afvikles med start i 2024.

Afdelingens resultatkonto udgør et opsamlet overskud på 2.648.099 kr. pr. 31. juli 2022.

Der er flere årsager til, at regnskabet udviser et overskud. Hovedårsagen er, at daginstitutionen er på erhvervsleje og reguleres ikke efter balancelejen.

Budget 2023/2024 for overnævnte afdelinger er under udarbejdelse og vil blive fremlagt på næste organisationsbestyrelsesmøde.

## **Bilag**

Bilag 19: Sølund Daginstitution regnskab 2021-2022

Bilag 20: Sølund Plejecenter regnskab 2021-2022

Bilag 21: Ejerforening Sølund regnskab 2021-2022

Bilag 22: Ejerforening Sølund protokol

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen godkendte de reviderede regnskaber og protokol for Ejerforeningen Sølund, Sølund daginstitution samt Sølund Plejeboliger.*

## **22. 30-24 Grøndalslund - byggeregnskab vedr. VVS-installationer**

Organisationsbestyrelsen blev senest orienteret om status på projektet på organisationsbestyrelsesmødet den 26. april 2022.

# Referat

SAB

Møde den 25. april 2023

Udsendt den 8. maj 2023

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender nedenstående opgørelse for byggeregnskabet.

## Sagsfremstilling

Byggesagen blev afleveret den 8. oktober 2021, hvorpå byggeregnskabet i forbindelse med 1-års gennemgangen den 8. oktober 2022 nu er opgjort.

Generelt har forløbet under byggesagen været præget af budgetoverskridelser og store uenigheder mellem rådgiver og entreprenør. Dette har ligeledes præget det afsluttende forløb med byggeregnskabet.

Budgetoverskridelser og øget lånebehov har ikke påvirket den samlede huslejestigning. Organisationsbestyrelsen, følgegruppen og Københavns Kommune er løbende orienteret om sagens forløb. Senest har Københavns Kommune den 17. juni 2022 godkendt en forventet budgetoverskridelse.

På det afsluttende følgegruppemøde den 7. september 2022 godkendte følgegruppen det fremlagte byggeregnskab.

Byggeregnskabet blev herefter afsluttet og godkendt af revisoren den 30. januar 2023.

## Økonomiske konsekvenser

Afdelingen godkendte på et ekstraordinært afdelingsmøde den 13. maj 2019 en samlet anskaffelsessum inkl. moms på 39.827.478 kr.

Som følge af en højere licitation og tilbud på vvs-projektet i 2020 godkendte følgegruppen, afdelingsbestyrelsen og organisationsbestyrelsen i august 2020 en udvidet anskaffelsessum på i alt 43.974.553 kr.

Dette kunne gøres, da lånerenten på tidspunktet for optagelse af den godkendte anskaffelsessum kunne medgive en rentebesparelse. Derved kunne man udvide anskaffelsessummen forud for udførelsen, uden at påvirke den godkendte huslejekonsekvens.

Københavns Kommune har ligeledes godkendt den udvidede anskaffelsessum den 21. august 2020.

Før afleveringen og op til afslutningen blev organisationsbestyrelsen og Københavns Kommune orienteret omkring en mulig budgetoverskridelse på op til 3 mio. kr. Dette var som følge af større ekstra krav fra entreprenøren. Dette var fortsat muligt grundet den store rentebesparelse på den samlede anskaffelsessum.

# Referat

SAB

Møde den 25. april 2023

Udsendt den 8. maj 2023

Organisationsbestyrelsen og Københavns Kommune godkendte hhv. den 23. februar 2022 og den 18. oktober 2022 en budgetoverskridelse på maksimalt 3 mio. kr. under forudsætning af, at der ikke sker stigning i den godkendte huslejekonsekvens fra afdelingsmødet, 13. maj 2019.

Den nu opgjorte anskaffelsessum i det godkendte byggeregnskab er opgjort til 46.253.562 kr. inkl. moms.

|                                     |                 |
|-------------------------------------|-----------------|
| Byggeregnskab pr. 30. januar 2023   | 46.253.562 kr.  |
| Godkendt budget pr. 21. august 2020 | -43.974.553 kr. |
| Afvigelse                           | 2.279.009 kr.   |

## Finansiering

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| Realkreditlån          | 39.535.261 kr. |
| Frie henlæggelser      | 6.681.381 kr.  |
| Årets overskud dækning | 36.920 kr.     |
| Samlet                 | 46.253.562 kr. |

Den endelige huslejestigning overstiger ikke den huslejestigning, der blev godkendt i afdelingen den 13. maj 2019.

## Det videre forløb

Der har været afholdt 1-års gennemgang i oktober 2022. Udbedring af de reklamererede mangler pågår og forventes afklaret i foråret 2023.

Rådgiver har tidligere accepteret en reklamation på rådgiverfejl, og der er den 27. marts 2023 indgået aftale om en kompensation fra rådgivers forsikring på 200.000 kr.

## Bilag

Bilag 23: Byggeregnskab for Grøndalslund pr. 8. oktober 2021

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen godkendte opgørelse for byggeregnskabet.*

## 23. 30-9 Glumsøparken – Udskiftning af døre og dørtelefoner

Arbejderne i afdeling Glumsøparken er afleveret den 20. december 2017. Der er nu udført både byggeregnskab og det endelige byggeregnskab.

## Indstilling

Det indstilles overfor organisationsbestyrelsen at:

# Referat

SAB

Møde den 25. april 2023

Udsendt den 8. maj 2023

- godkende byggeregnskabet pr. 1. april 2018, der er underskrevet af revisor den 11. juli 2018.
- godkende endeligt byggeregnskab pr. 23. marts 2023.

Det endelige byggeregnskab er sendt til revisoren.

## Sagsfremstilling

Byggesagen er nu afsluttet med et samlet overskud på 419.342 kr.

### Økonomiske konsekvenser

*Byggeregnskab pr. 1. april 2018*

Den samlede anskaffelsessum i byggeregnskabet er 8.750.386 kr. Dette beløb holder sig inden for den godkendte budgetramme. I byggeregnskabet er der indarbejdet et reservationsbeløb på 907.301 kr.

*Endeligt byggeregnskab pr. 23. marts 2023*

I det endelige byggeregnskab kan det anvendte reservationsbeløb opgøres til i alt 487.959 kr.

Differencen på 419.342 kr., der ikke blev anvendt i byggesagen, vil blive brugt til at nedskrive realkreditlånet.

|                                                           |               |
|-----------------------------------------------------------|---------------|
| Anskaffelsessum, ifølge byggeregnskabet                   | 8.750.386 kr. |
| - indregnede reservationsbeløb i byggeregnskabet          | -907.301 kr.  |
| + anvendte reservationsbeløb i endeligt byggeregnskab     | + 487.959 kr. |
| Endelig anlægsudgift                                      | 8.331.044 kr. |
| Difference mellem byggeregnskab og endeligt byggeregnskab | -419.342 kr.  |

### Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender byggeregnskabet og det endelige byggeregnskab, vil disse dokumenter blive sendt til godkendelsen hos Københavns Kommune.

### Bilag

Bilag 24: Glumsøparken byggeregnskab pr. 1. april 2018

Bilag 25: Glumsøparken endeligt byggeregnskab pr. 23. marts 2023

### Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte byggeregnskabet pr. 1. april 2018, der er underskrevet af revisor den 11. juli 2018 samt det endelige byggeregnskab pr. 23. marts 2023.

# Referat

SAB

Møde den 25. april 2023

Udsendt den 8. maj 2023

## 24. 30-14 Rolandsgården – byggeregnskab vedr. tagudskiftning

Arbejderne i afdeling Rolandsgården er afleveret den 17. juni 2019, og Byggeskadefonden har afholdt sit 1-års eftersyn på sagen i august 2020. Der er nu udført byggeregnskab, hvilket er det, denne indstilling omhandler.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- godkender byggeregnskabet pr. 31. juli 2019, der er underskrevet af revisor den 17. januar 2022
- godkender endeligt byggeregnskab pr. 15. marts 2023.

Det endelige byggeregnskab er sendt til underskrift hos revisor.

### Sagsfremstilling

Rolandsgården er bedømt til at være bevaringsværdig i SAVE 3 kategorien. Det har betydet, at hele processen med tagudskiftningen har været tung at komme igennem – blandt andet har der været to byggestop, der har haft omkostninger for sagen.

Der er som følge heraf indgået forlig med rådgiver vedrørende tab på det første byggestop ligesom SAB i juni 2020 har besluttet at yde tilskud fra arbejdskapitalen i forbindelse med at nedbringe udgifterne i relation til det andet byggestop. Begge forhold er indarbejdet i byggeregnskabet.

### Økonomiske konsekvenser

*Byggeregnskab pr. 31. juli 2019*

Den samlede anskaffelsessum i byggeregnskabet er 28.770.170 kr. Dette beløb holder sig inden for den godkendte budgetramme i skema A. I byggeregnskabet er der indarbejdet et reservationsbeløb på 1.273.736 kr.

*Endeligt byggeregnskab pr. 15. marts 2023*

Da vi først har modtaget den endelige godkendelse fra kommunen på restfinansieringen af byggesagen den 17. januar 2023, har vi nu kunnet udarbejde det endelige byggeregnskab af sagen.

I det endelige byggeregnskab kan reservationsbeløbet opgøres til i alt 490.566 kr.

Differencen på 783.170 kr., der ikke er anvendt i byggesagen, vil blive brugt til at nedskrive realkreditlånet.

|                                                       |                 |
|-------------------------------------------------------|-----------------|
| Anskaffelsessum, ifølge byggeregnskabet               | 28.770.170 kr.  |
| - indregnede reservationsbeløb i byggeregnskabet      | - 1.273.736 kr. |
| + anvendte reservationsbeløb i endeligt byggeregnskab | + 490.566 kr.   |
| Endelig anlægsudgift                                  | 27.987.000 kr.  |

# Referat

SAB

Møde den 25. april 2023

Udsendt den 8. maj 2023

## Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender det endelige byggregnskab, vil det blive sendt til godkendelsen hos Københavns Kommune.

## Bilag

Bilag 26: Rolandsgården byggregnskab pr. 31. juli 2019

Bilag 27: Rolandsgården endeligt byggregnskab pr. 15. marts 2023

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen godkendte byggregnskabet pr. 31. juli 2019, der er underskrevet af revisor den 17. januar 2022 samt det endelige byggregnskab pr. 15. marts 2023.*

## 25. 30-18 Himmerlandshuse byggregnskab vedrørende renovering af varmeanlæg i

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender byggregnskabet for Himmerlandshuse Renovering af varmeanlæg. Regnskabet er revisorgodkendt.

### Sagsfremstilling

Renoveringen af varmeanlægget i afdelingen Himmerlandshuse samt udskiftning af vinduer i ejendommen på Helga Larsens Plads er afsluttet i foråret 2021. Der er nu kommet revisorgodkendt regnskab på sagen. Sagen er afsluttet inden for budget.

Anskaffelsessummen er iht. byggregnskabet 15.341.000 kr. svarende til en årlig lejepåvirkning på 377.893 kr. med deraf afledt huslejestigning på 11,92 %. Afdelingen har den 28. juni 2016 godkendt budget på 20.168.500 kr. i anskaffelsessum og 15,33 % i huslejestigning.

Huslejestigning er lagt i driftsbudget 2021/2022, og lånet er hjemtaget november 2022.

### Økonomiske konsekvenser

Denne indstilling har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser.

### Det videre forløb

Hvis regnskabet kan godkendes, sendes det til Københavns Kommune for kommunal godkendelse.

## Bilag

Bilag 28: Himmerlandshuse byggregnskab for renovering af varmeanlæg

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen godkendte det revisorgodkendte byggregnskab for Himmerlandshuses renovering af varmeanlæg.*



# Referat

SAB

Møde den 25. april 2023

Udsendt den 8. maj 2023

## 26. Sølund – status på sagen

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### Status – udbudsmateriale, udbud og markedsdialog

De tekniske rådgivere har igennem de sidste 6-8 måneder bearbejdet projektet til et fuldt færdigt udbudsprojekt, der udbydes i et hovedentrepriseudbud. I disse dage er de i gang med den tværfaglige projektgranskning af projektet, så det er klar til udsendelse i offentligt udbud den 9. maj 2023.

Sirius advokater, Rambøll og KAB har udarbejdet de juridiske og øvrige nøgledokumenter til udbuddet.

KAB har i marts-april 2023 afholdt markedsdialog med de største entreprenører på markedet for at orientere dem om projektet, entrepriseformen, den stramme tidsplan for beregning af deres tilbud, erfaringsudveksling og for at høre, om de havde interesse i afgivelse af tilbud på videreførelse af byggeriet. KAB's oplevelse var, at flere af dem var meget interesseret og havde afsat tid og ressourcer til at beregne deres tilbud.

### Entrepriseformen

På grund af den pressede tidsplan gennemføres udbuddet som et offentligt udbud, hvor der ikke skal gennemføres en forudgående prækvalifikation. Der vil som følge heraf blive opstillet relevante minimumskrav til egnethed hos de bydende entreprenører. Minimumskravene skal sikre, at de bydende entreprenører er i stand til at opfylde kontrakten på en tilfredsstillende måde, og at antallet af bydende begrænses til de mest relevante entreprenører.

I udbuddet vil der blive fastsat relevante tildelingskriterier, der forventeligt vil omfatte (i) pris, (ii) organisation og samarbejde samt (iii) proces og tid. Særligt i forhold til prisen vil der blive tillagt stor vægt, at prisen holder sig inden for projektets maksimumbeløb.

Udbudsprocessen ender ud i en betinget kontraktindgåelse ultimo august 2023, hvorefter der igangsættes en udførelsesprojektphase. Her skal de tekniske rådgiver sammen med entreprenøren færdiggøre udførelsesprojektet. I samme periode vil den valgte hovedentreprenør foretage en mængdeverificering af de i tilbudslisten angivne mængder. Hovedentreprenøren overtager herefter mængdeansvaret.

### Tidsplan

Tidsplan for gennemførelse af udbuddet og den politiske godkendelse proces ser således ud:

|                                                     |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|
| Offentliggørelse af udbud                           | 9. maj 2023    |
| Tilbudsperiode, infomøde og besvarelse af spørgsmål | maj-juli 2023  |
| Tilbudsfrist                                        | 2. august 2023 |

SAB

Møde den 25. april 2023

Udsendt den 8. maj 2023

|                                                    |                        |
|----------------------------------------------------|------------------------|
| Vurdering af tilbuddene og tildeling               | 17. august 2023        |
| Betinget entreprisekontrakt                        | ultimo august 2023     |
|                                                    |                        |
| Budgetforhandlinger i Københavns Kommune           | august-oktober 2023    |
| Skema A/B ansøgning                                | august 2023            |
| Skema A/B tilsagn (forventet)                      | november 2023          |
|                                                    |                        |
| Opstart af byggeriet                               | ultimo 2023/primo 2024 |
| Byggeperiode opdelt i 2 etaper og 3 ibrugtagninger | januar 2024-juni 2028  |

## Byggeledelse og Arbejds miljøkoordinator (B) - udbud

KAB har med anvendelse af rammeaftalerne for Byggeledelse og Arbejds miljøkoordinering (B) gennemført et miniudbud i december 2022-marts 2023 for at finde et rådgiverfirma til at varetage byggeledelsen og arbejds miljøkoordineringen af byggeriet.

Desværre kunne det konstateres, at konkurrencen har været for begrænset, og KAB har derfor annulleret processen. Dette for at iværksætte et nyt udbud for at sikre en bedre konkurrencesituation om opgaven.

Sirius og KAB er i gang med at udarbejde udbudsmateriale til et nyt udbud efter udbudsloven. Udbudsbekendtgørelsen og udbudsmaterialet bliver derfor udsendt den 17. april 2023, og med en tilbudsfrist den 26. juni 2023.

Evaluerings, tildeling og indgåelse af betinget aftale vil blive gennemført efter sommerferien.

## Voldgiftssagen – status

Voldgiftssagen indeholder to delspor – 1) syn og skøn i forbindelse med afklaring af om Züblin havde afleveret et fuldt færdigt hovedprojekt den 23. november 2021, og 2) hvorvidt SAB var berettiget til at ophæve totalentrepriseaftalen med Züblin maj 2022.

I forhold til syn og skøn er der opnået enighed mellem advokaterne om de spørgsmål, som skønsmændene skal besvare i forhold til, hvorvidt der forelå et fuldt færdigt hovedprojekt den 23. november 2021. Skønsmændene har modtaget spørgsmålene og Sirius vurderer, at der indkaldes til en skønsforretning i maj 2023. Vi forventer at modtage skønsforretningen – besvarelse af spørgsmål i september 2023.

Voldgiftssagen – berettiget ophævelse af totalentreprisekontrakten, her har advokaterne modtaget Züblins replik (svar på SAB's svarskrift) den 31. marts 2023. Advokaterne er i gang med at gennemgå replikken, og påbegynde udarbejdelse af duplikken (SAB's svar på replikken). Afleveringsfristen er den 2. juni 2023.

Parterne har indgået en suspensionsaftale, for det processuelle spørgsmål om Samvirkende Boligselskaber hæftelse for Samvirkende Boligselskabers afdeling 3094-3-0001's forpligtelser overfor Züblin. Dette krav udskydes til eventuel senere afgørelse. Med denne aftale har

# Referat

SAB

Møde den 25. april 2023

Udsendt den 8. maj 2023

Züblin hævet den del af sagen overfor boligselskabet, og voldgiftssagen fortsætter alene overfor afdeling 3094-3-001.

## Byggepladsen

Status er, at grundvandssænkningen udføres, træerne og byggepladshegnet passes, og der er et vagtfirma til at sikre pladsen. De udførte mock-upper af facadepartier er besigtiget af kommunen i forhold til deres tilsynspligt ved valg af teglsten mm. jf. lokalplanen. Dermed kan mock-upperne fjernes, og plejehjemmet få arealet tilbage til deres udendørs ophold.

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 27. 30-58 Valbyholm – anbefaling om dispensation til ikke at opsætte individuelle vandmålere

Organisationsbestyrelsen besluttede den 12. januar 2023, at alle SAB-afdelinger skal have opsat individuelle vand- varme- og elmålere, samt at eventuel anbefaling om dispensation skal besluttet af organisationsbestyrelsen.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender dispensation for opsætning af individuelle vandmålere i Valbyholm.

### Sagsfremstilling

Driften har gennemgået mulighederne for opsætning af individuelle vandmålere i Valbyholm. Konklusionen er, at der vil være store økonomiske omkostninger ved at opsætte individuelle målere på nuværende tidspunkt, og at rørenes forventede restlevetid er 5-10 år. På den baggrund anbefaler administrationen, at organisationsbestyrelsen dispenserer for beslutning om opsætning af individuelle vandmålere i Valbyholm, og at dette i stedet sker i forbindelse med rørudskiftning efter udtjent restlevetid.

### Økonomiske konsekvenser

Intet at bemærke.

### Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil driften budgettere med forundersøgelse til udskiftning af rør ved udtjent restlevetid og opsætning af individuelle målere.

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen godkendte dispensation for opsætning af individuelle vandmålere i Valbyholm.*

# Referat

SAB

Møde den 25. april 2023

Udsendt den 8. maj 2023

## 28. Beslutning om afdelingernes medfinansiering i forbindelse med puljer til kollektiv individuel modernisering

Organisationsbestyrelsen skal besluttet andelen af afdelingernes medfinansiering i forbindelse med puljer til kollektiv individuel modernisering.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at afdelingerne i udgangspunktet skal betale 20 % af udgiften, og 80 % finansieres gennem den kollektive pulje og pålignes lederen i forbindelse med vedtagelse af kollektive puljer til modernisering af køkken og bad.

### Sagsfremstilling

En række SAB-afdelinger har vedtaget og fået godkendt puljer til kollektiv individuel modernisering. Udgangspunktet har tidligere været, at 100 % af udskiftningen er sket via lånefinansiering.

Pt. er der aktive puljer i følgende afdelinger:

- Grøndalslund
- Dybbølhus
- Herlevhuse
- Wittenberghus

Som det fremgår af vedlagte notat (bilag 28) skelnes der i lovgivningen mellem vedligehold og modernisering, idet der er krav om, at det er afdelingen, der afholder vedligeholdelsesudgifter, der skyldes slid og ælde. Idet det i praksis ikke er muligt at vurdere alle køkkener og bad individuelt, anbefales det, at organisationsbestyrelsen vedtager et princip om, at afdelingerne skal finansiere 20 %, samt at 80 % kan finansieres gennem låneoptag.

Denne beslutning vil alene have betydning i sager fremadrettet, og ikke for sager der allerede er kommunalt godkendte.

Pt. forventer Kundecenteret, at der indenfor det kommende år er sager på vej i følgende afdelinger:

- Abildgården
- Sallinghus
- Lønstruphuse

### Økonomi

Såfremt organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil der i de kommende sager blive indarbejdet et krav om at afdelingen medfinansierer med 20 %. Dette beløb finansieres via afdelingernes langtidsplaner.

# Referat

SAB

Møde den 25. april 2023

Udsendt den 8. maj 2023

## Videreproces

Kundecenteret vil fremadrettet tilsikre, at medfinansieringen indberegnes i forbindelse med fremtidige sager, der forelægges afdelingsmøderne og efterfølgende organisationsbestyrelsen til beslutning. Pt. forventer Kundecenteret, at der indenfor det kommende år er sager på vej i følgende afdelinger: Abildgården, Sallinghus, Lønstruphuse.

Bilag 29: Internt notat KIR sager vedrørende vedligeholdelsesudgift kontra fornyelse

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen godkendte, at afdelingerne som udgangspunkt skal betale 20 % af udgiften, og 80 % finansieres gennem den kollektive pulje og pålignes lejerens i forbindelse med vedtagelse af kollektive puljer til modernisering af køkken og bad.*

## 29. Bekræftelse af beslutning vedr. genhusning i SAB

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender nedenstående prioriteringsrækkefølge i forbindelse med genhusninger i SAB. Beslutningen er i overensstemmelse med organisationsbestyrelsens principbeslutning omkring genhusning på tværs fra september 2019.

### Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen besluttede i september 2019 nedenstående principper for genhusning:

Alle boliger tildeles efter lovreglen om bo-anciennitet jf. LLA § 86 stk. 4 og med hensyntagen til tidsplanerne for de enkelte byggesager. Det betyder, at der ikke kun kigges på beboernes bo-anciennitet, men at der samtidig sker en vurdering i forhold til byggesagernes tidsplaner, der skal overholdes:

- Når en bolig opsiges i en SAB-afdeling og reserveres til genhusning, har genhusningsteamet tre hverdage til at fordele genhusningsboligen til en byggesag.
- Fordelingen sker på baggrund af en screening af efterspørgsel på en boligtype og deadline for byggestart. Dermed kan vi bedst sikre, at vi kan nå de mange deadlines på de forskellige byggesager.
- Når en bolig tildeles en byggesag, konteres evt. tomgangsleje på den pågældende byggesag.
- Boligen tildeles herefter til beboerne efter bo-anciennitet i tråd med LLA § 86 stk. 4.
- Hvis beboeren med højeste bo-anciennitet takker nej til boligen, tilbydes boligen til beboeren i afdelingen med næsthøjeste bo-anciennitet.
- Hvis ingen beboere i en afdeling ønsker boligen, kan den overgå til genhusningsbrug i en af de andre byggesager, hvor beboerne efterspørger samme boligtype. Dermed flyttes udgiften til tomgangslejen til den anden byggesag.

# Referat

SAB

Møde den 25. april 2023

Udsendt den 8. maj 2023

I henhold til sagernes fremdrift, herunder kravet om at de tre højeste blokke i Bellahøj II skal være tømt inden sommeren 2024, samt overblikket over beboernes ønsker til boligstørrelser mv., planlægger administrationen at tilbyde beboerne genhusning efter nedenstående prioritering.

1. Sallinghus (igangværende helhedsplan)
2. Skyttevænget (skema B godkendt – byggeri starter sommeren 2023)
3. Fynshuse (Forventes igangsat ved årsskiftet)
4. SAB I (brandforhold) – lader vi pt. køre lige nu, og frem til der er afholdt samtaler med SAB II beboere – efter påske.
5. SAB II – de tre højeste huse til den 30. juni 2024
6. Elleparken
7. Humlevænget
8. Tingbjerg
9. SAB II de laveste huse – som minimum efter byggetidsplanerne blokvis.

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen godkendte prioriteringsrækkefølgen i forbindelse med genhusninger i SAB. Beslutningen er i overensstemmelse med organisationsbestyrelsens principbeslutning omkring genhusning på tværs fra september 2019.*

## 30. Status på samarbejdet med Settlementet

SAB var et af de tre selskaber i KAB-Fællesskabet, hvor samarbejdet mellem KAB og Settlementet om gratis, uafhængig rådgivning til beboerne startede i december 2022. Antallet af rådgivningsforløb med beboere stiger fortsat.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### Sagsfremstilling

Settlementet tilbyder gratis, uafhængig økonomisk rådgivning, socialrådgivning og retshjælp til voksne, der står i en vanskelig situation og har brug for hjælp. I starten af marts 2023 havde Settlementet startet i alt 40 rådgivningsforløb med beboere i KAB-Fællesskabet. 17 rådgivningsforløb er med beboere i restance med huslejen.

### Det videre forløb

Pga. GDPR er det ikke muligt at opgøre rådgivningssagerne fordelt på boligselskaber, men KAB arbejder på en procedure og en dataudvekslingsaftale, der muliggør at se, hvordan sagerne fordeler sig.

### Kommunikation

Tilbuddet om rådgivning til beboerne skal fortsat formidles i SAB's kanaler.

# Referat

SAB

Møde den 25. april 2023

Udsendt den 8. maj 2023

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

### 31. 30-22 Elleparken – manglende mulighed for realisering af projekt omkring supermarked og beboerlokale

Organisationsbestyrelsen har senest behandlet indstilling om projektet den 21. november 2022. Teknik- og Miljøforvaltningen har den 9. februar 2023 konkluderet, at projektet ikke kan realiseres set ud fra et trafikalt og sikkerhedsmæssigt perspektiv.

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager indstillingen til efterretning.

## Sagsfremstilling

I forbindelse med Teknik- og Miljøforvaltningens planarbejde er der blevet udarbejdet et trafiknotat v/SWECO. Trafiknotatet har været højt prioriteret af både Teknik- og Miljøforvaltningen, Innovator og KAB på vegne af SAB. Dette med henblik på at særligt vareindlevering med lastbiler til et eventuelt supermarked ikke må være til gene for beboerne i Elleparken eller være til fare for forbigående og cyklister ved eksempelvis højresving.

Trafiknotatet viser fem mulige scenarier for ind- og udgange til varelevering til et evt. supermarked på den pågældende hjørnegrund (bilag 29). Det er forvaltningens vurdering, at der ved alle fem scenarier er betydelige trafiksikkerheds- og tryghedsmæssige udfordringer. Forvaltningen vurderer derfor ikke, at det er muligt at etablere vejtekniske løsninger, så almindelige standarder for trafiksikkerheder, herunder oversigtsforhold, kan opfyldes. Dertil kommer, at udviklingen i området betyder flere bløde trafikanter – blandt andet flere skolebørn, da der skal bygges ny skole ved Torveporten.

Ud fra en samlet trafikal vurdering kan Teknik- og Miljøforvaltningen derfor ikke give en trafik faglig anbefaling til, at der etableres dagligvarebutik på den pågældende placering i Elleparken, hvilket både Innovator og KAB er enige i. På den baggrund realiseres projektet ikke (bilag 30).

## Økonomiske konsekvenser

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser, idet Innovator har afholdt udgifterne – herunder til udarbejdelse af trafikanalysen v/SWECO.

## Bilag

Bilag 30: Trafiknotat om supermarkedsprojekt i Elleparken

Bilag 31: Teknik- og Miljøforvaltningens mødereferat 9. februar 2023

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

# Referat

SAB

Møde den 25. april 2023

Udsendt den 8. maj 2023

## 32. Evaluering af tilskudsordning til ladestandere i afdelinger

Organisationsbestyrelsen besluttede den 14. januar 2021 at give tilskud på 10.000 kr. til de SAB-afdelinger, der besluttede at opsætte elbil-ladestandere i 2021 og 2022.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen evaluerer tilskudsordningen og beslutter ikke at fortsætte denne.

### Sagsfremstilling

Da organisationsbestyrelsen besluttede tilskudsordningen, var det på baggrund af, at flere beboere efterspurgte ladestandere til deres elbiler i egen boligafdeling. Med tilskudsordningen har SAB understøttet og fremmet tiltaget i SAB's boligafdelinger.

Følgende SAB-afdelinger har benyttet sig SAB's tilskudsordning:

- 30-52 Lykkebo (er opsat og i brug)
- 30-67 Teglværkshavnen (er opsat og i brug)
- 30-7 Humlevænget (forventes opsat i foråret 2023)
- 30-9 Glumsøparken (forventes opsat foråret 2023)
- Alle 5 SAB-afdelinger i Tingbjerg (forventes opsat i foråret 2023).

To Tingbjerg SAB-afdelinger modtog derudover hver især 52.500 kr. til opsætning af ladestandere fra Bolig- og Planstyrelsen pulje, og organisationsbestyrelsen blev orienteret om anvendelsen af disse puljemidler den 23. februar 2022 og den 26. april 2022.

Det er dog administrationens opfattelse, at organisationsbestyrelsens tilskud ikke er afgørende for, hvorvidt der opsættes el-ladestandere i afdelingerne, men at det derimod er andre barrierer, herunder valg af leverandører samt divergerende holdninger i afdelingsbestyrelser og blandt beboerne, der har betydning for, hvorvidt der opsættes el-ladestandere i afdelingerne.

Derudover er det offentlige ladestandardnet i Københavns Kommune igennem de seneste år blevet udvidet betragteligt, og dækker stadigt flere bydele, hvilket i mange tilfælde overflødiggør standere på afdelingernes områder. Der kan dog være en god signalværdi overfor afdelinger og beboere i at oprette tilskuddet.

### Økonomiske konsekvenser

Denne indstilling har ingen økonomiske konsekvenser.



# Referat

SAB

Møde den 25. april 2023

Udsendt den 8. maj 2023

## Det videre forløb

Driften arbejder videre med at etablere ladestandere i de SAB-afdelinger, der har truffet beslutning om dette og følger udviklingen på området. Dette arbejde vil fortsætte uagtet, at organisationsbestyrelsen måtte beslutte at afvikle tilskudsordningen.

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen besluttede ikke at fortsætte tilskudsordningen.*

## 33. Særligt fokus på psykisk arbejdsmiljø og arbejdsplads kultur

Kundecenteret har igangsat arbejdet med at styrke det psykiske arbejdsmiljø i driften.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### Sagsfremstilling

Der vil i 2023 være særligt fokus på at styrke det psykiske arbejdsmiljø i driften. Indsatsen gennemføres i dialog med KAB's arbejdsmiljøleder og arbejdsmiljøorganisationen og har primært et forebyggende sigte, og blev skudt i gang ved en personaledag fredag den 10. februar 2023.

Som et led i indsatsen forventes det, at der i maj og juni 2023 vil blive gennemført et særligt uddannelsesforløb for driftschefer, serviceledere og assistenter. Formålet med forløbet er at sikre, at ledelsen i driftsområderne har et løbende fokus på og en løbende dialog omkring det psykiske arbejdsmiljø, samt er klædt på til at håndtere dette både i et forebyggelsesøjemed, samt når der opstår udfordringer.

I forbindelse med indsatsen er der et flerrettet fokus på at håndtere de forskellige faktorer, der kan have betydning for det psykiske arbejdsmiljø herunder faktorer relateret til:

- Øgede krav fra ledelsen eksempelvis i forhold til at medarbejderne kan betjene digitale værktøjer såsom iOpgaver, indkøbsportal mv.
- Ændrede arbejdsgange og processer som resultat af de større driftsenheder, der blandt andet betyder, at den enkelte medarbejder ofte oplever at få flere kollegaer.
- Pres fra afdelingsbestyrelser, der har krav og forventninger, som den enkelte medarbejder ikke kan imødekomme.
- Beboere med psykiske udfordringer, der kan være udadreagerende, og som derfor påvirker det lokale arbejdsmiljø.

# Referat

SAB

Møde den 25. april 2023

Udsendt den 8. maj 2023

## Økonomi

Udgifter til indsatsen vil blive afholdt indenfor den økonomiske ramme til uddannelsesindsatser, der er fastlagt i organisationens budget.

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 34. Orientering om program for Folkemøde 2023

SAB besluttede på mødet i september 2022 at deltage på Folkemødet 2023 på Bornholm som partner på den sociale scene. SAB står sammen med Boligforeningen 3B og Boligselskabet AKB, København for programmet lørdag den 17. juni 2023 kl. 12-15 på scenen.

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## Sagsfremstilling

SAB deltager for første gang i Folkemødet på Bornholm og er repræsenteret ved formandskabet fra torsdag den 15. juni til lørdag den 17. juni. 3B og AKB, København har deltaget i flere år. Programmet på den sociale scene for alle tre selskaber er lagt i samarbejde med de tre respektive Kundecentre.

Med debatprogrammet rejser SAB i fællesskab med de to andre store almene københavnerselskaber aktuelle udfordringer, formidler, hvad der skal til for at skabe positiv forandring, og sætter spot på den almene sektors rolle i samfundet.

Programmet:

### Kl. 12-12.45 Den almene sektor og psykiatrien

Den almene sektor oplever en stigende efterspørgsel på at kunne henvise borgere med svære psykiske diagnoser til en almen bolig. Men hvis vi modtager for mange svage beboere, der ikke får den fornødne hjælp, går det ikke bare ud over den pågældende beboer, men hele afdelingen og på sigt hele sektoren.

Panel: Overlæg i børne- og ungdomspsykiatrien Nina Tejs Jørring og to MF'er eller regionsmedlemmer fra henholdsvis regering og opposition. Vært og repræsentant for sektoren: Mikkel Warming.

### Kl. 13-13.45 Hvordan ville samfundet se ud uden en almen sektor

Den almene sektor spiller en ofte overset rolle i samfundets kernevelfærd og som dynamo for positive forandringer, fx for den grønne omstilling, for det sociale løft af udsatte borgere, ved at tilbyde billige boliger, så hovedstaden ikke kun er for de rige mm.

SAB

Møde den 25. april 2023

Udsendt den 8. maj 2023

Bekræftede navne: direktør i Realdania Jesper Nygaard, byggedirektør i KAB Rasmus Jesing, chef for Center for Boligsocial Udvikling Anne Maria Foldgast – flere navne er i spil.

## **Kl. 14-14.45 Kan man bygge sig til positive forandringer**

Med udgangspunkt i Urbanplanen, Tingbjerg og erhvervsområdet Sydhavnen fortæller de tre forpersoner i henholdsvis 3B, SAB og AKB, København om, hvordan man ved at bygge op og omstrukturere områder har været med til at skabe positive forandringer for områderne.

Panel: Forkvinde i 3B Iris Gausbo, formand i SAB John B. Sørensen, formand i AKB, København Bjørn Petersen.

## **Økonomiske konsekvenser**

I september 2022 bevilgede organisationsbestyrelsen en økonomisk ramme på 70.000 kr. til udgifter forbundet med deltagelse i Folkemødet.

## **Det videre forløb**

Programmet tilrettelægges endeligt.

KAB arrangerer en bustur for beboervalgte i KAB-Fællesskabet lørdag den 17. juni, som afdelingsbestyrelserne i SAB kan melde sig til.

## **Kommunikation**

De tre boligselskaber annoncerer sammen i Politiken for de tre events på Folkemødet, og de tre events indgår i det officielle program for Folkemødet.

KAB og alle tre boligselskaber formidler om Folkemødet i egne medier og gør PR for busturen for beboervalgte i KAB-Fællesskabet til Folkemødet lørdag den 17. juni 2023.

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **35. Forælder Fonden – henvendelse vedrørende projekt omkring hjælp til enlige forældre**

Forældrefonden har taget kontakt til formanden for boligorganisationen vedrørende et muligt samarbejdsprojekt omkring støtte til enlige forsørgere.

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## **Sagsfremstilling**

Forældre Fonden har i februar 2023 rettet henvendelse til SAB, 3B og AKB KBH vedrørende et muligt samarbejdsprojekt. Målgruppen er enlige forældre i udsatte og sårbare positioner samt deres børn.

# Referat

SAB

Møde den 25. april 2023

Udsendt den 8. maj 2023

Administrationen har efter aftale med formanden for organisationsbestyrelsen undersøgt, hvorvidt projektet er relevant for SAB at gå ind i samt medfinansiere. Der har efterfølgende ligeledes været dialog mellem administrationen og Forældre Fonden om projektet. Konklusionen er, at projektet ikke umiddelbart er relevant for SAB at gå ind i blandt andet fordi, SAB, jf. den sociale screening, ikke i tilstrækkelig grad har afdelinger med egentlige forsørgere i så stort antal.

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 36. Forsikringsstatistik 2019-2022

Vedlagt den årlige forsikringsoversigt

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### Sagsfremstilling

Vedlagt den 4-årige forsikringsstatistik for SAB. Her fremgår boligorganisationens forsikrings-skader i relation til bygningsforsikringen.

Kundecenteret bemærker, at der i 2022 har været et markant fald i anmeldte skader, og at SAB i modsætning til tidligere ligger markant under gennemsnittet for KAB-Fællesskabet.

I den forbindelse har Kundecenteret aktuelt en særlig opmærksomhed på at sikre, at driften anmelder alle relevante skader, ligesom eventuelle barrierer i anmeldelsesprocedurerne på ejendomskontorerne, der kan være opstået i forbindelse med overgangen til ny forsikringsordning i oktober 2021, søges overkommet gennem øget vejledning til ejendomskontorerne.

### Det videre forløb

Statistikken kan bruges både til at give jer et overblik og som et redskab til at forebygge nye skader.

### Bilag

Bilag 32: Forsikringsstatistik for boligorganisationen 2019 - 2022

Bilag 33: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet 2019 - 2022

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

# Referat

SAB

Møde den 25. april 2023

Udsendt den 8. maj 2023

## 37. Midtvejsevaluering af Dele-Bo (bofællesskab for unge i Utterslevhuse)

Organisationsbestyrelsen besluttede den 24. april 2020 forsøg med dele-ungdomsboliger i Utterslevhuse.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### Sagsfremstilling

Udviklingsplanen for Tingbjerg/Utterslevhuse fra 2019 omfatter afdeling Utterslevhuse Udviklingsplanen forudsætter, at antallet af familieboliger i området nedbringes med 60 pct., herunder ved ommærkning til ungdomsboliger.

Forsøgets 16 familieboliger blev indtil 2019 lejet ud som et opgangsfællesskab med anvisningsret for Københavns Kommune, hvor kommunen besluttede at afvikle det. Hermed opstod en mulighed for en samlet ommærkning af familieboligerne til ungdomsboliger.

SAB og kommunen blev enige om, at Tingbjerg/Utterslevhuse området havde brug for at tiltrække lejere, der ville kunne understøtte udviklingen af området. Der var også behov for at reducere antallet af familieboliger, jf. Udviklingsplanen Tingbjerg/Utterslevhuse. Endelig var der enighed om, at en ommærkning til ungdomsboliger på grund af de snævre fysiske forhold i boligerne, ville kræve særlige udlejningsredskaber for at sikre en vellykket udlejning.

### Forsøget

På den baggrund ansøgte kommunen og KAB den 14. februar 2020 om godkendelse af et forsøg, jf. lov om almene boliger § 144, stk. 1, med henblik på, at boligerne skulle lejes ud efter reglerne for familieboligbofællesskaber, selvom de blev ommærket til i alt 33 ungdomsboliger. Det vil sige på grundlag af en aftale med boligorganisationen, der ville give beboerne i bofællesskabet en medindflydelse på udlejningen, jf. lov om almene boliger § 51 a.

Den 9. marts 2020 godkendte Transport- og Boligministeriet et 5-årigt forsøg med boformer og udlejning af ungdomsboliger i afdelingen. Forsøget går på, at de 16 familieboliger ommærkes til 33 ungdomsboliger og udlejes efter reglerne for familieboligbofællesskaber i henhold til lov om almene boliger m.v.

### Boligerne

Forsøget omfattede oprindeligt 16 familieboliger fordelt på 12 stk. 3-værelses boliger og 4 stk. 4-værelses boliger.

Alle boliger er altangangsboliger og indeholder entre, bad, stue, køkken og henholdsvis 2 og 3 værelser. Alle boliger har lille altan/lille opholdsterrasse i stuetaen.

De 4-værelsesboliger varierer i størrelsen fra 95,7 m<sup>2</sup> til 96,1 m<sup>2</sup>

De 3-værelsesboliger varierer i størrelsen fra 81,7 m<sup>2</sup> til 87,4 m<sup>2</sup>

# Referat

SAB

Møde den 25. april 2023

Udsendt den 8. maj 2023

En bolig bebos stadig af den oprindelige lejer. Forsøget består derfor i praksis af 15 boliger.

Hvert værelse i de tidligere familieboliger udlejes som en ungdomsbolig med adgang til den oprindelige boligs køkken/stue/bad/entre som fælles boligareal. En bolig i stueetagen anvendes som fællesboligareal for hele bofællesskabet.

Det viste sig meget tidligt, at det var vanskeligt at leje værelserne i de oprindelige 3-værelsesboliger ud på grund af den noget højere husleje, der skyldes det forholdsvis større fællesboligareal pr. værelse. Der er derfor besluttet, at der etableres et ekstra værelse i de 3-værelsesboliger ved opsætning af skillevæg.

Bofællesskabet indeholder derfor i alt 42 værelser. Værelserne varierer i størrelse – f.eks. 8,6 m<sup>2</sup>, 9,8 m<sup>2</sup> og 13,4 m<sup>2</sup>.

## **Huslejefordeling, indskud, husleje og forbrug.**

Huslejen pr. m<sup>2</sup> i 2023 er 980,07 kr. (ex. forbrug). Husleje og indskud fordeles efter nettoareal af værelser tillagt lige stor andel af fællesboligarealet. Hertil kommer en lige stor brøkdel af fællesboligens areal. Udgiften til forbrug fordeles på lejerne efter værelsesstørrelse.

Den månedlige husleje for et værelse på 8,6 m<sup>2</sup> ved en oprindelig bolig på 95,7 m<sup>2</sup> bliver ca. 2.500 kr. ekskl. forbrug.

Den månedlige husleje for et værelse på 13,4 m<sup>2</sup> ved en oprindelig bolig på 95,7 m<sup>2</sup> bliver ca. 2.900 kr. ekskl. forbrug.

Eksempel på aconto gennemsnitforbrug pr. måned: Vand: 187-218 kr. El: 187-218 kr. Varme: 281-326 kr. (mindste pris = mindste værelse og omvendt).

## **Udlejning**

Der er indgået en udlejningsaftale mellem SAB og kommunen. Aftalen trådte i kraft den 1. oktober 2020.

### *Målgruppe*

I overensstemmelse med lov om almene boliger § 52 udlejes boligerne til unge under uddannelse. SAB og kommunen har aftalt at friholde boligerne fra boligsocial anvisning i forsøgsperioden, jf. at det er et udviklingsplansområde.

### *Fællesanvisning*

Centralindstillingsudvalget – CIU – anviser boligsøgende til bofællesskabets interesseliste.

### *Lejekontrakter og enkeltværelsesudlejning*

De enkelte værelser udlejes til beboerne på individuelle lejekontrakter. Den enkelte lejer kommer herved alene til at hæfte for sin egen husleje og vil således kunne holde sin økonomi

# Referat

SAB

Møde den 25. april 2023

Udsendt den 8. maj 2023

adskilt fra de andre lejerers, jf. Vejledning om kollektive bofællesskaber i almene familieboliger af 10. maj 2016.

Konsekvensen af udlejning på individuelle lejekontrakter er, at udlejningen overgår til enkeltværelsesudlejning, hvilket er et anvendelsesskift, der skal godkendes i henhold til byggeloven. I den forbindelse vil byggemyndigheden kunne stille krav om, at relevante bestemmelser i det gældende bygningsreglement skal overholdes, herunder krav vedrørende brandsikkerhed.

Kommunen har den 6. marts 2023 meddelt byggetilladelse til anvendelsesskiftet på vilkår, at kapitel 5 om brand og kapitel 9 om bygningers indretning i BR18 iagttages.

Det betyder konkret, at der i Dele-bo skal etableres serieforbundne røgalarmer i den enkelte deleboligs værelser/opholdsrum tilsluttet strømforsyning med batteribackup. Derudover skal der etableres befæstet areal af hensyn til brandvæsenets indsatsforhold.

## *Resultaterne af evaluering – hovedkonklusioner*

Som (bilag 34) fremgår midtvejsevaluering, der er fremsendt til Ministeriet i april 2023.

Alle boliger er udlejet, og der er unge på venteliste til boligerne. I sammenligning med gennemsnittet for fraflytning i København, hvor langt de fleste ungdomsboliger er placeret mere centralt og tættere på uddannelsesinstitutioner, er det forventeligt, at dele-boligerne i Utterslevhuse har en kortere bopperiode end gennemsnittet.

Sammenligner man med de mere spredte ungdomsboliger i Utterslevhuse indikerer evalueringen, at boformen kan være mere tiltalende for nogle unge end konventionelle ungdomsboliger, hvilket kan begrundes i antagelsen om, at en samling af unge i fællesskaber (som i Tingbjerg Kollegiet) fordrer højere grad af fællesskab og bidrager til længere botid.

Endeligt viser evalueringen, at konstruktionen af boformen er en metode, hvorpå kommunen og boligorganisationen kan tilvejebringe et større antal betalbare boliger til unge til en pris, der ikke kan modsvares i konventionelle almene ungdomsboliger.

## *Tilfredshed med boligen*

Evalueringen indikerer altovervejende tilfredshed med boformen på et generelt niveau, herunder deling af fællesfaciliteter, som er særligt for boformens konstruktion.

Der vurderes at være behov for at granske processen for genudlejning med henblik på at afhjælpe uoverensstemmelser mellem bofæller og minimere tomgangsleje i afdelingen.

De rapporterede lydgener kan eventuelt afhjælpes, hvis udlejer finder det hensigtsmæssigt. Evalueringen peger videre på, at der er behov for klarhed over, hvem der skal dække mislighold/vedligehold af fællesarealer i de enkelte boliger eller af fælleslejligheden.

# Referat

SAB

Møde den 25. april 2023

Udsendt den 8. maj 2023

## *Naboskabet*

Den primære motivation for at bo i Dele-bo er den lave husleje som muliggøres ved boformen og dernæst delvist af sociale årsager.

En overvejende del af beboerne er tilfredse med det sociale fællesskab i Dele-bo. Det indikeres, at administrationen i højere grad kan arbejde aktivt for at styrke det sociale fællesskab yderligere. Men omvendt er en stor del af de nuværende beboere tilfredse med niveauet af det sociale i Dele-bo og spørgsmålet er, om man fra administrationens side kan gøre sig forhåbninger om at øge botiden ved at gøre en indsats for at styrke det sociale fællesskab.

Der vurderes at være et endnu ikke afsøgt potentiale i koblingen til de eksisterende ungdomsfællesskaber i Tingbjerg Kollegiet samt kobling til Tingbjergs grønne og rekreative kvaliteter.

Der peges fra lejernes side på, at der ikke er stor nok indflydelse på, hvem der bliver ens bofælle, ligesom der peges på, at nye beboere ikke i stor nok grad introduceres til forventningerne til fællesskabet i Dele-bo. Udlejer peger på, at der skal findes en balance mellem involvering af beboere og tomgang. Processen for udvælgelse af nye beboere bør derfor bearbejdes, så processen opleves tilfredsstillende for eksisterende og kommende beboere uden for stort økonomisk tab for afdelingen.

## **Videre proces**

Forsøget løber frem til 2025. Inden da skal boligorganisationen og Københavns Kommune tage stilling til, hvorvidt der skal arbejdes for at gøre forsøget permanent.

## **Bilag**

Bilag 34: Midtvejsevaluering (eftersendes)

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Bilaget var ikke færdigt forud for mødet, og blev derfor ikke eftersendt. Sagen genbehandles på organisationsbestyrelsens møde i juni 2023.*

## **38. Udlejningstal 2022**

### **Indledning**

KAB udarbejder årligt en statistik. Nedenfor er de væsentligste tal trukket ud for SAB, og hvor det giver mening, sammenlignes med KAB-Fællesskabet.

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.



# Referat

SAB

Møde den 25. april 2023

Udsendt den 8. maj 2023

## Sagsfremstilling

### Udlejninger 2022 for SAB

Tabellen viser, hvor mange udlejninger boligorganisationen har haft i 2022 fordelt på typer boliger. Til sammenligning er tal for KAB (det lyseblå felt). Der er i 2022 i alt indgået 7.719 kontrakter i KAB-Fællesskabet. I SAB er der i 2022 indgået 1.385 kontrakter.

| Familieboliger (%) |     | Ældreboliger (%) |      | Ungdom/ Kollegier (%) |      | Erhverv (%) |     | Bilejemål (%) |     |
|--------------------|-----|------------------|------|-----------------------|------|-------------|-----|---------------|-----|
| 8,4                | 8,7 | 32,9             | 32,4 | 26                    | 33,3 | 3,3         | 4,2 | 7,5           | 8,5 |

### Anvisninger 2019 - 2022

Tabellen illustrerer, hvordan tildelingen af udlejede familieboliger har fordelt sig i perioden 2019 - 2022 for boligorganisationen og KAB-Fællesskabet (det lyseblå felt).

| År   | I alt |       | Venteliste – almindelig (%) |      | Venteliste – oprykning (%) |      | Venteliste fleksibel (%) |      | Andet* (%) |      | Bytte (%) |     | Kommunal anvisning (%) |      |
|------|-------|-------|-----------------------------|------|----------------------------|------|--------------------------|------|------------|------|-----------|-----|------------------------|------|
| 2019 | 622   | 4.840 | 16,3                        | 17,4 | 35,5                       | 27,5 | 19,2                     | 19,9 | 5,1        | 4,6  | 6,6       | 4,8 | 18,5                   | 26,7 |
| 2020 | 643   | 4.577 | 16,3                        | 14,7 | 30,1                       | 23,2 | 31,0                     | 27,9 | 3,9        | 6,05 | 3,1       | 5,3 | 16,3                   | 24,2 |
| 2021 | 612   | 4.636 | 28,6                        | 14,8 | 20,6                       | 27,7 | 30,2                     | 22,6 | 3,4        | 8,8  | 5,9       | 6,4 | 14,3                   | 22,1 |
| 2022 | 598   | 4.442 | 32,14                       | 17,9 | 14,9                       | 22,5 | 19,8                     | 19,6 | 16         | 11,4 | 3,8       | 5,1 | 16,2                   | 25,0 |

### Billige boliger

Antallet af almene familieboliger i KAB-Fællesskabet til en husleje på maksimum 4.000 kr. er faldet fra 5.281 i 2021 til 4.385 i 2022. Det skal dog bemærkes, at tallet ikke er reguleret for den almindelige prisudvikling.

For SAB er der i 2022 966 boliger til en husleje på maksimalt 4.000 kr.

### Udsættelser 2019 - 2022

I nedenstående tabel vises, hvor mange udsættelser der har været i SAB og samlet i KAB-Fællesskabet (det lyseblå felt).

| År   | Antal boliger* |        | Udsættelser, restance i alt |     | Heraf udsættelser fastholdt |    |
|------|----------------|--------|-----------------------------|-----|-----------------------------|----|
| 2019 | 9.077          | 57.699 | 35                          | 194 | 14                          | 50 |
| 2020 | 9.183          | 58.182 | 25                          | 177 | 3                           | 45 |
| 2021 | 9.375          | 58.559 | 29                          | 147 | 2                           | 38 |
| 2022 | 9.306          | 58.880 | 39                          | 162 | 10                          | 38 |

\*(familie, ældre og ungdom)

# Referat

SAB

Møde den 25. april 2023

Udsendt den 8. maj 2023

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## Protokollering af mailgodkendelse

### 39. Oprettelse af 5 nye afdelinger – Sølund

"KAB skal hermed anmode om, at SAB's organisationsbestyrelse godkender, at 4 tidligere oprettede afdelinger, i forbindelser med projekt Sølund, nedlægges og at der samtidig godkendes, at der oprettes 5 nye afdelinger.

De 4 afdelinger, der nedlægges og som endnu ikke har været i drift er som følger:

- Sølund Plejeboliger (finansenhed 30094)
- Sølund Plejeboliger, serviceareal (finansenhed 30095)
- Sølund Ungdomsboliger (finansenhed 30096)
- Sølund Ældreboliger (finansenhed 30097)

De 5 nye afdelinger som bestyrelsen bedes godkende oprettelse af, er som følger:

- Sølund Plejeboliger
- Sølund Plejeboliger, serviceareal
- Sølund Ungdomsboliger
- Sølund Ældreboliger
- Sølund Mikrobutikker

Årsagen til denne øvelse er, at det er et krav fra kommunens og Landsbyggefondens side, at der i forbindelse med et nyt skema A og B for Sølund, oprettes nye afdelinger og at de "gamle" afdelinger, der tidligere har modtaget skema A og B nedlægges.

Endvidere er det lykkedes at opnå dispensation for at oprette et sideaktivitetsselskab i forbindelse med erhvervet/mikrobutikker, men at vi stedet opretter en almen afdeling til erhvervsdelen.

De allerede afholdte udgifter på de "gamle" afdelinger isoleres i SAB og afholdes af Landsbyggefondens via et mankolån, der over tid skal tilbagebetales. Beboere i SAB vil IKKE mærke huslejestigning i den forbindelse, men mankolånet afvikles via bl.a. fritagelser for tilbagebetalinger af støtte i hjemfaldssager.

De allerede udbetalte grundkapitallån på plejeboligerne, ungdomsboligerne og ældreboligerne overføres 1:1 til de nye tilsvarende afdelinger.

Finansenheds-numre til de nye afdelinger kan af gode grunde først tilvejebringes, når bestyrelsen har godkendt oprettelsen af de nye afdelinger."

# Referat



SAB

Møde den 25. april 2023

Udsendt den 8. maj 2023

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen besluttede at nedlægge de nævnte 4 afdelinger, og oprette 5 nye afdelinger i forbindelse med projekt Sølund.*