

Referat

SAB

Møde den 9. januar 2025

Udsendt den 15. januar 2025

Organisationsbestyrelsesmøde den 9. januar 2025, kl. 16.00 KAB-Huset, Mødesalen

Mødedeltagere: John B. Sørensen, Pernille Høholt-Larsen (deltog på teams), Bjørn Olsen, Jeanette Staudorf, Ellen Højgaard Jensen, Frank Sass, Bjarne Krohn, Mogens Hansen, Tine Lange (pkt. 1-10 samt pkt. 19) og Gertie Elleby

Bjarne Krohn erklærede sig inhabil under punkt 3 vedr. behandling af afdelingsregnskab for Strandlodshus og forlod mødet i forbindelse med behandlingen af punktet.

Afbud: Lise Buhelt

Administrationen: Kundedirektør Sanne Kjær, byggedirektør Rasmus Jessing, økonomidirektør Mikkel Boel, økonomisk teamchef Nazli Tetik, controller Jakob Monrad Nielsen, kundefachef Louise Lind (referent), chefkonsulent Mette Ringvad, byggechef Meik Bille Keller (pkt. 6-12), senior projektleder Lars Madsen (pkt. 10), driftschef Jan Holbæk Nielsen (pkt. 6-12), Nexus Advokater, Simon Heising (pkt. 10), Albjerg Revision, Dorthe Brandt Andersen (pkt. 1-10) samt (pkt. 19), senior projektleder Vibeke Gravlund (pkt. 19), konsulent Christopher Valeur Vestergaard (pkt. 1-5) samt (pkt. 9), Sirius Advokater Kim Ørnstrup Rasmussen og Kurt Helles Bardeleben (pkt. 19)

Indholdsfortegnelse

1. Referat fra organisationsbestyrelsesmødet den 18. november 2024	3
2. Aktuel status på selskabets arbejdskapital og dispositionsfond	3
3. Selskabets og afdelingernes regnskaber 2023/2024.....	4
4. Revisionsprotokol	8
5. Selskabets budget 2025/2026	8
6. Bestyrelsens årsberetning 2024.....	9
7. Godkendelse af forretningsorden for repræsentantskabet	10
8. Opfølgning på indkomne forslag og tilmeldinger til mødet.....	10
9. Fremvisning af ny hjemmeside	11
10. 30-21 SAB Sallinghus – beslutning om videre proces (fortroligt punkt)	11
11. 30-86 SAB Astersrækkerne – bevilling af tilskud fra arbejdskapitalen til stillads.....	11
12. 30-1 SAB Sjællandshuse – bevilling af udlæg fra dispositionsfonden	13
13. Beslutning vedrørende lukning af skakte på baggrund af påbud fra Arbejdstilsynet.....	15
14. SAB Tingbjerg – forsøg med pilotprojekt i forbindelse med skaktlukninger	20
15. Beslutning om håndtering af eventuelle budgettvister	22
16. Principper for byggeri og renovering	23
Sager til drøftelse	24

SAB

Møde den 9. januar 2025

Udsendt den 15. januar 2025

17. Styrkelse af det psykiske arbejdsmiljø i driften – medarbejderguide	24
18. Opfølgning på områdemøderne	25
19. Sølund – orientering om status	26
20. Orientering fra KAB.....	27
21. Orientering fra formandskabet	27
22. Eventuelt Beslutning <i>Intet at referere</i>	27
22. Bestyrelsens tid (uden for referat).....	27
Sager til godkendelse og orientering – godkendes og tages til efterretning medmindre andet tilkendes gives	28
23. 30-2 SAB Jyllandshuse – godkendelse af tagprojekt	28
24. 30-8 SAB Fynshuse status på helhedsplanen.....	29
25. Orientering om proces for skiltning af afdelingerne	31
26. Orientering om relancering af Beboerapp	32

Bilagsfortegnelse

Bilag 1: Overblik over dispositionsfonden	4
Bilag 2: Overblik over arbejdskapitalen	4
Bilag 2A: Dispositionsfond	4
Bilag 3: Selskabets regnskab 2023/2024.....	7
Bilag 4-10: Komprimerede regnskaber for afdelingerne 2023/2024	7
Bilag 11: Glumsøparken og Strandlodshus regnskab 2023/2024.....	7
Bilag 11A: 30025 Bellahøj I og II - 30040 Utterslevhuse - 30060 Toften.	7
Bilag 12: Afdelingsbestyrelsens begrundelse for ikke at godkende regnskab	7
Bilag 13-24: Regnskaber for afdelinger uden afdelingsbestyrelse.....	7
Bilag 25-32: Byggebaltancer.....	7
Bilag 33-40: Institutioner	7
Bilag 41: Protokol for 2023/2024.....	8
Bilag 41A: 2024_30000_Protokol_Samvirkende_Boligselskaber	8
Bilag 42: Selskab budgetforslag 2025-2026.....	9
Bilag 43: Budgetoverblik med afvigelser	9
Bilag 44: Budgetkonsekvens vedr. bidrag til boligorganisation.....	9
Bilag 45: Beretning 2024	10
Bilag 46: Økonomisk årsberetning 2023-2024	10
Bilag 47: Forretningsorden for repræsentantskabsmøde 2025	10
Bilag 48: Opdateret foreløbig juridisk vurdering af 13. december 2024 Fejl! Bogmærke er ikke defineret.	
Bilag 49: Påbud vedrørende sikkerhed	20
Bilag 50: Påbud vedrørende løft	20
Bilag 51: Notat vedr. arbejdsmiljø i forbindelse med skaktning	20
Bilag 52 SAB-principper for byggeri og renovering af 20. december 2024	24
Bilag 53: Oplæg til medarbejderguide	25
Bilag 54: Opsamling fra områdemøderne november 2024	26

SAB

Møde den 9. januar 2025

Udsendt den 15. januar 2025

Bilag 55: Referat ekstraordinært afdelingsmøde 27. november 2024..... 29

1. Referat fra organisationsbestyrelsesmødet den 18. november 2024

Referat fra organisationsbestyrelsesmødet den 18. november 2024 er tilsendt organisationsbestyrelsen til godkendelse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referatet, som efterfølgende vil blive tilsendt elektronisk til underskrift via Addo sign.

Beslutning

Referatet blev godkendt.

2. Aktuel status på selskabets arbejdskapital og dispositionsfond

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Dispositionsfonden

Den disponible saldo for dispositionsfonden pr. 31. juli 2024 var på 5.812.468 kr. (pr. 1. juli 2023 var den på 33.120.180 kr.).

Der er bevilget ikke udbetalte tilskud på samlet 17.704.000 kr. (rest) og bevilget risikovillige ikke udbetalte udlæg på 1.909.538 kr. (rest) – som for begge dele skal betales hen over de næste år.

Bilag 1 giver et samlet overblik over bevillingerne – såvel som et estimat for, hvornår de skal udbetales.

Arbejdskapitalen

Den disponible saldo for arbejdskapitalen pr. 31. juli 2024 var på 30.860.392 kr. (pr. 31. juli 2023 var den på 39.692.406 kr.) Heraf er 28.476.053 kr. bevilget (men ikke udbetalt) til henholdsvis tilskud, lån og risikovilligt udlæg. Til disposition (frie midler, der ikke er disponeret) er der før dette møde 2.384.338 kr.

SAB

Møde den 9. januar 2025

Udsendt den 15. januar 2025

Bilag 2 giver et samlet overblik over arbejdskapitalen – herunder over aktuelle bevillinger samt forbrug.

Hvis organisationsbestyrelsen godkender bevillingerne, der forelægges på dette møde, vil det tilsvarende forøge det bevilgede, som er angivet ovenfor.

Sjællandshuse – 831.000 kr. fra dispositionsfonden

Astersrækkerne – 154.000 kr. fra arbejdskapitalen

Undersøgelse af arbejdsmiljø ifm. skaktning – 54.103 kr. fra arbejdskapitalen.

Bilag

Bilag 1: Overblik over dispositionsfonden

Bilag 2: Overblik over arbejdskapitalen

Bilag 2A: Dispositionsfond

Beslutning

Økonomisk teamchef Nazli Tetik orienterede om, at korrektionen i regnskabet (jf. beslutningspunkt 3 i denne dagsorden vedr. organisationen og afdelingernes regnskab) medfører en retelse i de disponible saldi for hhv. arbejdskapital og dispositionsfond. Pr. 31. juli 2024 var den disponible saldo således 7.298.730 kr. jf. det korrigerede regnskab, mens den disponible saldo for arbejdskapitalen var 40.038.945 kr. Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3. Selskabets og afdelingernes regnskaber 2023/2024

Det reviderede organisationsregnskab for 2023/2024 samt sideaktiviteter er vedlagt som **bilag 3**.

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender selskabets og afdelingernes regnskaber for 2023/2024.

Sagsfremstilling

SAB har i regnskabsåret den 1. august 2023 til den 31. juli 2024 et underskud på 3.614.848 kr., det er efter gældende lovgivning overført til arbejdskapitalen. Resultatet skyldes primært realiseret kurstab på de investerede midler.

På side 5 i regnskabet, under note 1 - konto 502 møde, kursusudgifter, mv., er der brugt ca. 56.000 kr. mere end budgetteret. Det skyldes øgede kursusaktiviteter.

SAB

Møde den 9. januar 2025

Udsendt den 15. januar 2025

På side 5, under note 2 - konto 511 personaleudgifter, er der en større udgift på ca. 196.000 kr. Det skyldes hovedsageligt en forskydning i feriepengeforpligtelsen. På side 7, under note 6, er der en nettorenteudgift på ca. 3,8 mio. kr. Der var budgetteret med en nettorenteindtægt på 734.000 kr. Afvigelsen skyldes først og fremmest kurstab i forbindelse med salg af selskabets investerede midler for at frigive likviditet.

På side 12, i note 23 vises dispositionsfondens disponible del, der udgør ca. 5,8 mio. kr. mod 33,1 mio. kr. året før. Faldet skyldes, at der er givet mere i tilskud til afdelingerne, end der har været tilgang i form af bidrag fra afdelingerne. Dispositionsfondens disponible del er på 5,8 mio. kr. (udover de bevilligede, ikke udbetalte bevillinger (19,6 mio. kr.) og ligger herefter 58,8 mio. kr. under det anbefalede minimum, der udgør 64,6 mio. kr.

På side 13, i note 24, vises arbejdskapitalen. Arbejdskapitalens disponible del udgør 30,9 mio. kr. mod 39,7 mio. kr. året før. Nedgangen skyldes primært årets underskud på 3,6 mio. kr. og udbetalte tilskud på 5,2 mio. kr. Arbejdskapitalens disponible del fratrukket ikke udbetalte bevillinger (28,4 mio. kr.) ligger herefter 4,6 mio. kr. under det anbefalede maksimum, der udgør 35,5 mio. kr.

Arbejdskapitalen er kommet under Landbyggefondens anbefalede minimum efter indregning af driftsunderskuddet for året.

Afdelingernes godkendelse af regnskaberne

Alle afdelingsbestyrelser har modtaget revideret regnskab. Afdelingsbestyrelserne i Strandlods-
hus og Glumsøparken har tilkendegivet, at de ikke kan godkende regnskaberne (**bilag 11**).
Deres begrundelser er vedlagt som **bilag 12**.

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

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

Afdelinger

Jyllandshuse

Fynshuse

Himmerlandshuse

Sallinghus

Elleparken

Tingbjerg hjemmet

SAB

Møde den 9. januar 2025

Udsendt den 15. januar 2025

Flexibo (har en bestyrelse men ingen formand, hvorfor regnskabet sendes til organisationsbestyrelsens godkendelse)

Tusindfryd

Kastrupvej Ungdomsboliger

Bonderupgård

Bispebjergghjemmet

Strandlodshus Plejeboliger

Institutioner

Tingbjerg II Børnehave 15.12.2022-31.07.2024

Tingbjerg II Børnehave 2023-2024

Børnegården i Vanløse

Margrethegaarden

Bonderupgård Serviceareal

Tingbjergghjemmet Serviceareal

Bispebjergghjemmets Serviceareal

Strandlodshus Serviceareal

Der foreligger følgende byggebalancer til godkendelse

Sølund Plejeboliger

Sølund Servicearealer

Sølund Ungdomsboliger

Sølund Ældreboliger

Banebo

Elleparkens Tagboliger

Eilersminde (eftersendes)

Eilersminde Servicearealer (eftersendes)

Underskud i afdelingerne

I regnskabsåret 2023/2024 er der 12 afdelinger med driftsunderskud:

Askholm	-22.225 kr.	På Sporet (nedlagt)	-25.107 kr.
Bispebjergghjemmet	-50.338 kr.	Saxobo	-11.518 kr.
Eksercerpladsen	-485.994 kr.	Strandlodshus Familieboliger	-928.675 kr.
Flexibo	-85.055 kr.	Strandlodsvej, plejeboliger	-54.548 kr.
Herlev Åhuse	-31.500 kr.	Tingbjerg I	-463.779 kr.
Kastrupvej Ungdomsboliger	-112.847 kr.	Valbyholm	-703.103 kr.

Akkumuleret underskud:

Der er 23 afdelinger med akkumuleret underskud, og det samlede underskud udgør i alt 17.297.585 kr.

SAB

Møde den 9. januar 2025

Udsendt den 15. januar 2025

Abildgården	-1.442.394 kr.	Livornoparken	-634.946 kr.
Bellahøj III	-875.411 kr.	Rebildhuse	-307.901 kr.
Bispebjerg Terrasser	-1.792.304 kr.	Sejlhuset	-547.233 kr.
Bispebjergghjemmet	-129.759 kr.	Skyttevænget	-267.590 kr.
Bonderupgård Plejeboliger	-401.659 kr.	Strandlodsvej, plejeboliger	-530.423 kr.
Eksercerpladsen	-147.401 kr.	Tingbjerg I	-4.495.255 kr.
Fynshuse	-285.688 kr.	Tingbjergghjemmet	-169.134 kr.
Grøndals ældreboliger	-101.607 kr.	Tusindfryd	-29.424 kr.
Herlev Åhuse	-44.032 kr.	Valbyholm	-499.637 kr.
Humlevænget	-3.351.196 kr.	Voldboligerne	-616.610 kr.
Jyllandshuse	-190.412 kr.	Wittenberghus	-270.483 kr.
Kastrupvej Ungdomsboliger	-167.086 kr.		

Bilag

Bilag 3: Selskabets regnskab 2023/2024

Bilag 4-10: Komprimerede regnskaber for afdelingerne 2023/2024

Bilag 11: Glumsøparken og Strandlodshus regnskab 2023/2024

Bilag 11A: 30025 Bellahøj I og II - 30040 Utterslevhuse - 30060 Toften.

Bilag 12: Afdelingsbestyrelsens begrundelse for ikke at godkende regnskab

Bilag 13-24: Regnskaber for afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Bilag 25-32: Byggebaltancer

Bilag 33-40: Institutioner

Beslutning

Økonomisk teamchef Nazli Tetik orienterede om, at der, efter organisationsbestyrelsen har fået tilsendt regnskaberne til godkendelse, er indtrådt en rettelse, som har betydning for såvel afdelingernes som selskabets regnskaber. Korrektionens pålydende på 9.178.554 kr. vedrører rente og kursregulering af lånet til Sølund sagen og mellemregningen mellem organisationen og afdelingerne i den forbindelse.

For selskabets regnskab betyder korrektionen, at det endelige regnskab udviser et overskud på 5.563.705 kr. Det ændrede regnskab for organisationen er tilsendt organisationsbestyrelsen umiddelbart før mødet og er tillige revideret, hvorfor det er det korrigerede regnskab, der skal godkendes af organisationsbestyrelsen og efterfølgende forelægges repræsentantskabsmødet til endelig godkendelse. Controller Jakob Monrad Nielsen præsenterede herefter regnskabet. Organisationsbestyrelsen godkendte efter enkelte spørgsmål og en kortere debat om baggrunden for korrektionen af selskabets regnskab.

Økonomisk teamchef Nazli Tetik orienterede om, at afdelingernes regnskaber først korrigeres for renteberegningen i indeværende regnskabsår, idet revisor efter en nærmere gennemgang

SAB

Møde den 9. januar 2025

Udsendt den 15. januar 2025

ikke finder, at korrektionen er af væsentlig betydning for de enkelte afdelingers samlede økonomi, revisor Dorthe Brandt Andersen bekræftede dette.

Organisationsbestyrelsen gennemgik herefter alle afdelingernes regnskaber og godkendte disse – herunder regnskaberne for afdelinger uden bestyrelse, afdelinger hvor bestyrelsen ikke har godkendt regnskabet (Glumsøparken, Strandlodshus, Toften og Utterslevhuse) samt regnskaberne for institutioner samt byggebalancer. Regnskabet for Stefansgård er efterfølgende ligeledes godkendt af organisationsbestyrelsen (på mail) idet afdelingsbestyrelsen ikke har haft mulighed for at gennemgå regnskabet og dermed godkende dette, inden mødet.

4. Revisionsprotokol

Revisionsprotokollat vedrørende årsregnskabet for 1. august 2023 – 31. juli 2024.

Indstilling

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

Bilag

Bilag 41: Protokol for 2023/2024

Bilag 41A: 2024_30000_Protokol_Samvirkende_Boligselskaber

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte det fremsendte protokollat med den ændring, som er indført på baggrund af rentekorrektionen jf. referatets pkt. 3. Ændringen er indsat her:

"Der er efter afslutning af afdelingernes årsregnskaber foretaget korrektion af renteberegning af mellemregninger mellem selskabet og afdelingerne med mio. kr. 10,7.

Korrektionen er indarbejdet i selskabets årsregnskab for 2023/2024 og vil blive indregnet i afdelingernes årsregnskaber for 2024/2025 som korrektion tidligere år.

Korrektionerne i de enkelte afdelinger er beløbsmæssigt ikke væsentlige for årsregnskaberne for 2023/2024".

5. Selskabets budget 2025/2026

Organisationsbestyrelsen skal godkende selskabets budget før dette forelægges for repræsentantskabet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender budgettet for året 2025/2026.

Sagsfremstilling

SAB

Møde den 9. januar 2025

Udsendt den 15. januar 2025

Budgetforslag for selskabet vedlægges som **bilag 42**. Hovedparten af de ordinære udgifter er fastholdt på samme niveau som indeværende års budget. Der er mindre ændringer for personaleudgifter, hvor der er kalkuleret med udgifter i forbindelse med barsel samt forskydning i feriepengeforpligtelsen, samt en opnormering fra 1 til 1,25 konsulent jf. organisationsbestyrelsens beslutning på mødet i november 2024 om at tilkøbe 1 konsulent til bygningservice samt nedjustere kommunikationstilkøbet fra 1 til 0,25.

Budgettet udviser en budgetreserve på 282.000 kr. og forudsætter en indlånsrente på 0,87 % og udlånsrente til afdelingerne på 4,10 %. Der er forudsat et nettoadministrationsbidrag på 5.005 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket betyder, at nettoadministrationsbidraget stiger med 4,2 % i forhold til indeværende års budget. Samlet stiger det med 202 kr. pr. lejemålsenhed, mens bidrag til boligorganisationen stiger med 97 kr. pr. lejemålsenhed.

Udover nettoadministrationsbidraget opkræves 191 kr. pr. lejemålsenhed for arbejdskapitalen, da beholdningen i arbejdskapitalen er kommet under det anbefalede niveau.

Bilag

Bilag 42: Selskab budgetforslag 2025-2026

Bilag 43: Budgetoverblik med afvigelser

Bilag 44: Budgetkonsekvens vedr. bidrag til boligorganisation

Beslutning

Controller Jakob Monrad Nielsen gennemgik budget for selskabet for budgetåret 2025/2026. Kundechef Louise Lind orienterede om, at de ændringer, der tidligere er drøftet vedr. tilkøb mv., er indarbejdet i budgetudkastet. Organisationsbestyrelsen godkendte herefter budgettet uden bemærkninger.

6. Bestyrelsens årsberetning 2024

Organisationsbestyrelsen skal godkende den samlede beretning for SAB 2024, førend den kan forelægges repræsentantskabet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

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

Sagsfremstilling

Et tekstudkast til den skriftlige beretning er vedlagt som **bilag 45**. Der tages forbehold for redaktionelle ændringer. Den økonomiske beretning er ligeledes vedlagt som bilag 46.

SAB

Møde den 9. januar 2025

Udsendt den 15. januar 2025

På organisationsbestyrelsesmødet i november 2024 kom der forslag om, at der skal være en kort sidemandsdrøftelse som opfølgning på den mundtlige beretning. Organisationsbestyrelsen opfordres til at drøfte de nærmere rammer for denne sidemandsdrøftelse.

Bilag

Bilag 45: Beretning 2024

Bilag 46: Økonomisk årsberetning 2023-2024

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte beretningen med de enkelte ændringer, der blev fremført på mødet, og de ændringer, der er blevet administrationen tilsendt.

Organisationsbestyrelsen godkendte den økonomiske årsberetning med de konsekvensændringer, der skal indføres på baggrund af det korrigerede regnskab.

Organisationsbestyrelsen drøftede videoen, der skal indgå som en del af den mundtlige beretning, og kom med ændringsforslag til videoen samt kom med input til, hvordan de skal indgå som en del af beretningen, herunder hvordan gruppedrøftelse kan indarbejdes samt øvrige forhold vedr. den mundtlige del af beretningen.

7. Godkendelse af forretningsorden for repræsentantskabet

Som **bilag 47** vedlægges forretningsorden for SAB's repræsentantskabsmøde.

Indstilling

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

Bilag

Bilag 47: Forretningsorden for repræsentantskabsmøde 2025

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte forretningsordenen til forelæggelse for SAB's repræsentantskab.

8. Opfølgning på indkomne forslag og tilmeldinger til mødet

Repræsentantskabsmødet er planlagt til afholdelse den 22. januar 2025. Organisationsbestyrelsen godkendte på mødet den 18. november 2024 den foreløbige dagsorden.

Indstilling

SAB

Møde den 9. januar 2025

Udsendt den 15. januar 2025

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

Sagsfremstilling

Fristen for indsendelse af forslag til behandling på repræsentantskabsmødet er onsdag den 8. januar 2025. Hvis der indkommer forslag til behandling på repræsentantskabsmødet, fremsendes de til organisationsbestyrelsen til orientering den 9. januar 2025 senest kl. 12.00.

Beslutning

Der er indkommet i alt 8 forslag til drøftelse på repræsentantskabsmødet. Organisationsbestyrelsen gennemgik de enkelte forslag.

9. Fremvisning af ny hjemmeside

Organisationsbestyrelsen blev senest orienteret om status på arbejdet med hjemmesiden på mødet den 17. september 2024.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og drøfter formen for fremvisning på repræsentantskabsmødet samt forventninger til den videre proces frem mod offentliggørelsen af den endelige hjemmeside.

Sagsfremstilling

På mødet vil hjemmesiden blive fremvist i en demoversion.

Beslutning

Kundechef Louise Lind orienterede om status for hjemmesiden.

Konsulent Christopher Valeur Vestergaard præsenterede herefter forsiden samt eksempel på en afdelingsside. Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Der planlægges efter, at den endelige hjemmeside er klar til organisationsbestyrelsens seminar i marts 2025 med offentliggørelse umiddelbart herefter, afhængig af hvor mange eventuelle rettelser der vil være.

10. 30-21 SAB Sallinghus – beslutning om videre proces (fortroligt punkt)

11. 30-86 SAB Astersrækkerne – bevilling af tilskud fra arbejdskapitalen til stillads

SAB

Møde den 9. januar 2025

Udsendt den 15. januar 2025

Astersrækkerne i Samvirkende Boligselskaber og AKB, København er færdigopført af BM Byggeindustri, som er gået konkurs efter opførelsen. Byggeskadefonden har foretaget 1-års eftersyn, og i deres rapport er teglskallerne nævnt som en mangel, der skal udbedres.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- godkender en bevilling fra arbejdskapitalen på 154.000 kr. inkl. moms til dækning af udgifter til stillads for SAB, indtil afklaring af udbedring af mangler påbegyndes.
- tager orienteringen om sagen vedrørende nedfaldne teglskaller i Astersrækkerne til efterretning.

Sagsfremstilling

Byggeskadefonden har ikke vurderet, at stilladsoverdækning var nødvendig. Afdelingen kunne nøjes med afskærmning med plastkegler og afdækningsbånd langs gavle, da Byggeskadefonden ikke fandt nogen forhøjet risiko for personskader.

Afdelingen har dog alligevel valgt at sætte et overdækket stillads op ved gavle og hjørneboliger for at sikre beboernes tryghed og sikkerhed.

Det er fortsat nødvendigt med overdækket stillads for afskærmning. Derfor søges der om bevilling på 154.000 kr. inkl. moms til dækning af udgifter til leje af stillads. Dette koster 14.000 kr. inkl. moms pr. md. i leje, og det ansøgte beløb dækker for perioden oktober 2024 til september 2025.

- Skaden er anmeldt til Byggeskadefonden september 2022.
- Byggeskadefonden fremsendte partshøring til kommentering september 2023
- KAB og interne jurister har afholdt møde i sagen marts 2024.
- KAB har rykket Byggeskadefonden for afklaring af sagen i juni 2024
- Byggeskadefonden oplyste i august 2024, at de ikke forventer at dække sagen, da forældelsesfristen er passeret.
- KAB har kontaktet garantistiller Tryg om dækning i sagen i august 2024.
- Tryg meldte tilbage i august 2024, at de ønsker at finde en mindelig afklaring i sagen, hvis det er muligt.

Hvis Tryg og Byggeskadefonden ikke vil dække sagen, vil KAB rette henvendelse til KAB's forsikringsselskab.

Økonomiske konsekvenser

SAB

Møde den 9. januar 2025

Udsendt den 15. januar 2025

Udgifter til sagen om teglskallerne har Byggeskadefonden på baggrund af deres erfaringer skønnet til at udgøre ca. 1.050.000 kr. inkl. moms. Disse udbedringsomkostninger skal indekseres op til opstartstidspunkt for udbedring af teglskallerne.

Det videre forløb

KAB rykker for afklaring og fysisk møde med garantistiller i starten af 2025. BSF vil komme med deres konklusion i sagen, når garantistillers afgørelse kendes.

Byggesagen vil tidligst kunne påbegyndes i august 2025.

Kommunikation

Organisationsbestyrelsen og driften vil løbende blive orienteret om sagens forløb.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte en bevilling fra arbejdskapitalen på 154.000 kr. inkl. moms til dækning af udgifter til stillads for SAB.

Organisationsbestyrelsen tog de øvrige orienteringer til efterretning.

12. 30-1 SAB Sjællandshuse – bevilling af udlæg fra dispositionsfonden

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- tager orienteringen til efterretning.
- bevilger yderligere 831.000 kr. til sagens gennemførelse. Udgiften dækkes som et udlæg fra dispositionsfonden.

Sagsfremstilling

Ved seneste orientering blev bestyrelsen orienteret om, at Wissenberg A/S og SB-Entreprise ApS har fremsendt supplerende spørgsmål til Voldgiftsnævnet. KAB har ikke haft bemærkninger til dem, inden de er sendt til skønsmandens besvarelse.

De supplerende spørgsmål drejer sig om, at skønsmanden skal undersøge et repræsentativt antal steder i bebyggelsen og oplyse, om der på nuværende tidspunkt (eller på et tidspunkt på året, hvor skønsmanden finder det relevant) kan måles et forhøjet fugtindhold i den yderste del af træreglerne.

Skønsmanden skal oplyse, om de faktiske målinger understøtter KAB's påstand om, at Wissenbergs afhjælpningsforslag kasseres.

Skønsmanden skal således se og vurdere tilstanden ved konstruktionerne i et repræsentativt antal boliger.

SAB

Møde den 9. januar 2025

Udsendt den 15. januar 2025

Beboerne i Sjællandshuse har modtaget en generel orientering om arbejdet i bebyggelsen, og de berørte otte boliger har modtaget en særskilt varsling om, at vurderingerne er sket den 12. og 13. december 2024 fra en lift, hvor skønsmanden ikke behøvede adgang til boligerne.

Økonomiske konsekvenser

En opgørelse over udgifterne i voldgiftssagen viser, at der er en overskridelse på ca. 266.000 kr.

Der er to tidligere bevillinger til denne sag fra dispositionsfonden:

- 25. september 2020 på 2.460.000 kr.
- 24. februar 2021 på 122.874 kr.
- I alt en samlet bevilling på 2.582.874 kr.
- Der er forbrugt 2.803.575 i hele sagsforløbet.

Overskridelsen skyldes, at udgiften til betaling af depot i Voldgiftsnævnet er øget ni gange efter begæring fra Voldgiftsnævnet.

- Der var i 2021 budgetteret med en depotudgift på 405.000 kr.
- Der er i december 2024 forbrugt 1.844.521 kr.
- En overskridelse af denne budgetpost med 1.439.521 kr.
- Der øvrige enkelte budgetposter er i december 2024 ikke overskredet.

For at boligselskabet kan håndtere de kommende udfordringer i voldgiftssagen anbefales det, at der gives en ekstrabevilling til dækning af følgende udgifter:

Dækning af merforbrug	266.000 kr.
Depotudgifter til Voldgiftsnævnet	250.000 kr.
Udgifter til Poul Schmith	100.000 kr.
Udgifter til håndværkerbistand og lift	75.000 kr.
Udgifter til KAB	50.000 kr.
Udgifter til ekstern rådgivning	50.000 kr.
Udgifter til lejetab i prøvebolig, skøn	40.000 kr.
I alt	831.000 kr.

KAB har bedt Kammeradvokat Poul Schmith om en redegørelse for udviklingen i depotudgifterne. Poul Schmith har svaret:

"Depotopkrævning og -beregning:

Depotet skal dække omkostningerne til VBA's behandling af sagen (deres løbende sagsbehandling, honorar til dommere, lokaleleje til hovedforhandling m.v.) og omkostningerne til skønsmandens arbejde.

SAB

Møde den 9. januar 2025

Udsendt den 15. januar 2025

Den indledende opkrævning af depot skete til sikkerhed for VBA's omkostninger, og er beregnet på baggrund af størrelsen af sagsgenstanden og sagens kompleksitet. Senere har sagen udviklet sig til at omfatte syn og skøn, hvilket har medført yderligere opkrævning af depot til sikkerhed for omkostningerne til skønsmanden. Størrelsen på depotet har hertil udviklet sig løbende som omfanget af skønsmandens arbejde (og omkostninger) er blevet mere omfattende.

Beregningen af depotet sker således dels på baggrund af VBA's vurdering af deres omkostninger til sagens gennemførelse, og sker ved igangsætning af sagen. Depotet til syn og skøn sker på baggrund af skønsmandens oplysninger om honorar til besvarelse af de spørgsmål, som parterne stiller under sagen og opkræves løbende som skønsmanden stiller spørgsmål og supplerende spørgsmål.

Depotet opgøres endeligt ved sagens afslutning, hvor omkostningerne fordeles mellem parterne ift. sagens udfald."

Det videre forløb

Skønsmanden har varslet supplerende undersøgelser af otte boliger for at kunne besvare de sidste spørgsmål. Disse besigtigelser gennemføres den 12. og 13. december 2024, hvorefter skønsmanden skal udarbejde supplerende skønsrapport.

Når besigtigelsen ligger så tæt på jul, kan skønsrapporten nok først forventes i starten af det nye år. Efter modtagelsen af skønsrapporten må parterne vurdere, om der er grobund for en mindelig løsning, eller om sagen skal fortsætte i voldgiftssporet. Organisationsbestyrelsen kan således forvente at skulle behandle sagen igen på mødet i februar 2025.

Kommunikation

Afdelingsbestyrelsen er senest orienteret den 2. december 2024 i forbindelse med gennemførelse af de supplerende undersøgelser.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og bevilgede yderligere 831.000 kr. til sagens gennemførelse. Udgiften dækkes som et udlæg fra dispositionsfonden.

13. Beslutning vedrørende lukning af skakte på baggrund af påbud fra Arbejdstilsynet

På organisationsbestyrelsesmødet i juni 2024 blev det besluttet at pålægge Kundecenter SAB at gennemgå samtlige afdelinger med skakte ud fra et arbejdsmiljømæssigt perspektiv samt udarbejde prisoverslag på, hvad det vil koste at eOtablere et sikkert arbejdsmiljø i forbindelse

SAB

Møde den 9. januar 2025

Udsendt den 15. januar 2025

med skaktning i de enkelte afdelinger. Efter en gennemgang af afdelinger med skakte, blev det i september 2024 besluttet at igangsætte en proces omkring skaktlukninger.

Det blev besluttet, at der i de afdelinger, hvor en mulig implementerbar hurtig løsning er mulig, skulle der indledes dialog med afdelingsbestyrelser og efterfølgende indkaldes til ekstraordinære afdelingsmøder. Arbejdstilsynet har efterfølgende været på tilsynsbesøg i Stefansgård og ud fra det besøg, er der kommet påbud om, at skaktsystemerne skal være af forsvarlig indretning under hensyntagen til anvendelsen ved tømning af skaktsystemet. Påbuddet skal efterkommes senest den 28. februar 2025.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og beslutter

- at skaktene inden den 28. februar 2025 lukkes midlertidigt i de afdelinger, der har forhold, som ligger indenfor Arbejdstilsynets påbud, og hvor disse ikke umiddelbart kan imødekommes inden fristens udløb.
- hvorvidt kundecenter SAB skal påbegynde arbejdet med at sikre, at forholdene for skaktning forbedres i Valbyholm og Husumvænge jf. afdelingsmødernes beslutninger herom.
- hvorvidt kundecentret skal igangsætte arbejde med at kortlægge, hvordan de enkelte afdelinger på sigt kan leve op til Arbejdstilsynets krav, samt hvordan en sådan rådgiveropgave skal finansieres.
- at afsætte 54.103 kr. fra arbejdskapitalen til undersøgelse af det mikrobiologiske arbejdsmiljø for ansatte, der arbejder med affald i boliger med affaldsskakte.
- at rette henvendelse til Københavns Kommune med de særlige udfordringer der er i forbindelse med lukning af skakte i Københavns ældreboligafdelinger, og at beslutningen bliver behandlet på de ordinære møder i foråret.

Sagsfremstilling

SAB har modtaget to påbud fra Arbejdstilsynet i november 2024. Påbuddene er givet på baggrund af besigtigelse af forholdene i Stefansgård, men SAB er som bygningssejer forpligtiget til at sikre, at eventuelle problematiske forhold i de øvrige afdelinger ligeledes bringes i orden. Påbuddet skal være imødekommet inden den 28. februar 2024.

Påbud vedrørende fare for sårskader, klemning af fingre samt hovedskader

Arbejdstilsynet vurderer, at de ansatte bliver udsat for en betydelig fare for sårskader på arme og hænder, klemning af fingre og hovedskader i forbindelse med tømning af affaldscontainere i skaktsystemet. Den betydelige fare opstår som følge af ikke forsvarlig indretning af skaktsystemet i forhold til det arbejde, der skal udføres ved tømning af affaldscontainerne tilhørende skaktsystemet (**Bilag 49**).

Arbejdstilsynet har i sin vurdering yderligere lagt vægt på følgende:

SAB

Møde den 9. januar 2025

Udsendt den 15. januar 2025

- At inddækningen i stål ikke passede til den størrelse affaldscontainer der blev anvendt, hvorved der var snævre pladsforhold.
- At inddækning i stål blev etableret for mange år siden, dengang man anvendte en anden type affaldscontainere.
- At de ansatte kommer ud for, at skaktrøret kan være overfyldt med affald, hvorved skaktrøret stopper til. I disse situationer skal de ansatte løsne affaldet i skaktrøret ved brug af en lang pind. Når affaldet løsner sig, falder det pludseligt ned og kan ramme de ansattes hoved, arme eller hænder.

Følgende afdelinger lever aktuelt ikke op til påbuddet

Stefansgård (se bilag)

Langelandshus (se bilag)

Himmerlandshus (se bilag)

Voldboligerne (se bilag)

Valbyholm (se bilag)

Vesterbo – mangler spjæld

Wittenberghus – mangler spjæld

Utterslevhuse – har spjæld, men disse virker ikke

Påbud vedrørende løft

Påbuddet omhandler måden hvorpå affaldscontainer løftes op på herunder, at risikoen ved løft af affaldscontainer skal undgås ved hensigtsmæssig tilrettelæggelse af arbejdet, herunder ved brug af egnet teknisk hjælpemiddel (**Bilag 50**).

Konkret betyder påbuddet, at SAB skal sikre, at medarbejderne har tekniske hjælpemidler til rådighed til at aflaste fysiske løft, samt at medarbejderne er instrueret i, hvordan disse tekniske hjælpemidler skal anvendes.

Følgende afdelinger lever ikke op til påbuddet:

Stefansgård (mangelfuld instruktion, de tekniske hjælpemidler er til rådighed)

Der kan komme yderligere ved en nærmere gennemgang.

Løsninger i afdelinger hvor der er forpligtigelse til at imødekomme påbud

Stefansgård – lukning mulig inden 28. februar

Kommunen har anvist en alternativ løsning, der kan implementeres omkostningsneutralt, inden påbuddet træder i kraft. Løsningen kan implementeres midlertidigt, indtil afdelingens projekt vedrørende nedgravede løsninger er godkendt i kommunen. Dette forudsætter en ny beslutning på afdelingsmødet, hvis udgiften er højere end det allerede besluttede.

Langelandshus – lukning mulig inden 28. februar 2025

SAB

Møde den 9. januar 2025

Udsendt den 15. januar 2025

Kommunen har anvist en alternativ løsning, der kan implementeres omkostningsneutralt, inden påbuddet træder i kraft. Løsningen kan implementeres midlertidigt, indtil afdelingens projekt vedrørende nedgravede løsninger er godkendt i kommunen. Dette forudsætter en ny beslutning på afdelingsmødet. Hvis udgiften er højere end det allerede besluttede.

Himmerlandshuse – lukning mulig inden 28. februar 2025

Forslag om skaktlukning blev behandlet på et ekstraordinært afdelingsmøde den 19. november 2024, hvor to beboere dukkede op. De stemte begge blankt. En alternativ løsning er anvist af Københavns Kommune og kan implementeres inden den 28. februar 2025, og dette vil koste afdelingen 100.000 kr. Der er ikke budgetteret med udgiften i afdelingens driftsbudget, hvorfor udgiften anvises på afdelingens konto 115 uforudsete udgifter.

Vesterbo - lukning mulig inden 28. februar 2025

Der har været dialog med afdelingsbestyrelsen med henblik på at fremsætte forslag om skaktlukning på det ordinære afdelingsmøde i foråret 2025. Københavns Kommune har anbefalet en alternativ løsning, der er omkostningsneutral og kan implementeres inden påbuddet træder i kraft den 28. februar 2025.

Valbyholm - lukning mulig inden 28. februar 2025, men afdelingsmødet har stemt nej

Der blev afholdt afdelingsmøde den 21. november 2024, hvor forslaget blev nedstemt og afdelingen besluttede at anvende 1,4 mio. kr. på konto 115 svarende til en huslejestigning på 6 % og forøgede driftsomkostninger svarende til 288.000 kr. årligt. I forbindelse med debatten udviste mange beboere bekymring for, at hjemmeplejen ikke vil hjælpe med at bære affald ned.

På den baggrund anbefales det, at Arbejdstilsynet gøres opmærksom på, at SAB er bevidst om, at afdelingen ikke lever op til kravene, men beder om udsættelse af påbuddet med henblik på, at forslaget kan genbehandles på det ordinære afdelingsmøde i foråret, og at det forinden kan blive helt klart, hvilke rettigheder den enkelte beboer har i forhold til at modtage hjælp til håndtering af affald fra kommunen.

Husum Vænge - lukning mulig inden 28. februar 2025, men afdelingsmødet har stemt nej

Forslag om skaktlukning var på ekstraordinært afdelingsmøde den 2. december 2024. Forslaget blev nedstemt. Udgiften til etablering er 2.160.000 kr. og de afledte driftsomkostninger er 764.000 kr. årligt.

På den baggrund anbefales det, at Arbejdstilsynet gøres opmærksom på, at SAB er bevidst om, at afdelingen ikke lever op til kravene, men beder om udsættelse af påbuddet med henblik på, at forslaget kan genbehandles på det ordinære afdelingsmøde i foråret 2025, og at det forinden kan blive helt klart, hvilke rettigheder den enkelte beboer har i forhold til at modtage hjælp til håndtering af affald fra kommunen.

Voldboligerne – anbefales behandlet på ordinært budgetmøde i april 2025

SAB

Møde den 9. januar 2025

Udsendt den 15. januar 2025

På baggrund af erfaringerne med behandling af forslag om skaktlukning i hhv. Valbyholm og Husum Vænge anbefales det, at Arbejdstilsynet gøres opmærksom på, at SAB er bevidst om, at afdelingen ikke lever op til kravene, men beder om udsættelse af påbuddet med henblik på, at forslaget kan genbehandles på det ordinære afdelingsmøde i foråret 2025, og at det forinden kan blive helt klart, hvilke rettigheder den enkelte beboer har i forhold til at modtage hjælp til håndtering af affald fra kommunen. Denne anbefaling skal ligeledes ses i lyset af, at der pt. foregår en elevatorudskiftning i afdelingen.

Wittenberghus – afventer afklaring på, hvorvidt det er muligt

Det er endnu ikke afklaret med kommunen, hvorvidt det er muligt at etablere en midlertidig løsning inden fristen den 28. februar 2025. Der har ikke været dialog med afdelingsbestyrelsen om eventuelt behov for en midlertidig løsning som følge af påbuddet. På organisationsbestyrelsens møde den 19. februar 2025 vil organisationsbestyrelsen blive orienteret om status på sagen.

Utterslevhuse – afventer afklaring på, hvorvidt det er muligt

Det er endnu ikke afklaret med kommunen, hvorvidt det er muligt at etablere en midlertidig løsning inden fristen den 28. februar 2025. Der har ikke været dialog med afdelingsbestyrelsen om eventuelt behov for en midlertidig løsning som følge af påbuddet. Driften har dog indhentet tilbud på en permanent løsning, men det har ikke været muligt inden jul at få en dialog med afdelingsbestyrelsen herom. På organisationsbestyrelsens møde den 19. februar 2025 vil organisationsbestyrelsen blive orienteret om status på sagen.

Øvrige afdelinger

Organisationsbestyrelsen besluttede i september 2024, at der aktuelt ikke skulle arbejdes videre med skaktlukninger i følgende afdelinger: Askholm, Absalonhus, Teglværkshavnen, Bonderupgård, Eksercerpladsen samt Bispebjergghjemmet. Kundecenter SAB har ikke undersøgt, hvorvidt disse afdelinger lever op til Arbejdstilsynets krav, men vil arbejde på dette og give en status på mødet i februar 2025.

Ligeledes vil der på mødet komme en vurdering af forholdene i de afdelinger, der vurderes at leve op til Arbejdstilsynets krav. Dette er Strandlodshus, Brohuset og Sejlhuset samt SAB Tingbjerg.

Undersøgelse af det mikrobiologiske arbejdsmiljø for ansatte,

KAB er blevet kontaktet af Det Nationale Forskningscenter For Arbejdsmiljø (NFA) med henblik på at afklare, om der er interesse for at indgå i en undersøgelse af det mikrobiologiske arbejdsmiljø for ansatte, der arbejder med affald i boliger med affaldsskakte. Henvendelsen er i første omgang gået til Kundecenter SAB.

NFA har stor viden om sundhedsfare for renovationsmedarbejdere generelt – men ikke om de særlige forhold, der gør sig gældende ved skaktning. Igennem projektet opnås der større viden,

SAB

Møde den 9. januar 2025

Udsendt den 15. januar 2025

der efterfølgende kan anvendes som argumentation for at fremme lukning af skakte i afdelingerne og dermed supplere den allerede eksisterende indsats. Den samlede beskrivelse er vedlagt som bilag.

Kundecenter SAB har taget initiativ til et tværgående samarbejde mellem AKB København, FFB og 3B omkring at bidrage til forskningsprojektet. Alle selskaber har flere afdelinger med affaldsskakte. Indsatsen vil blive koordineret af arbejdsmiljølederen i KAB.

Økonomi

Økonomien i de enkelte afdelinger er beskrevet særskilt under punktet. Hvis organisationsbestyrelsen beslutter, at Kundecenter SAB skal igangsætte en undersøgelse af, hvordan de enkelte afdelinger kan indrettes så de imødekommer kravene fra arbejdstilsynet.

Den samlede økonomi i forbindelse med undersøgelsen af medarbejdernes arbejdsmiljø er 216.414 kr. Hver af de fire boligorganisationer betaler ¼ af prisen således, at hver organisation betaler 54.103 kr.

Videre proces

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingerne, vil Kundecenter SAB – gerne i samarbejde med de enkelte områdeambassadører – orientere de pågældende afdelingsbestyrelser om den videre proces jf. sagsfremstillingerne.

Bilag 49: Påbud vedrørende sikkerhed

Bilag 50: Påbud vedrørende løft

Bilag 51: Notat vedr. arbejdsmiljø i forbindelse med skaktning

Beslutning

*Organisationsbestyrelsen besluttede at skaktene inden den 28. februar 2025 lukkes **midlertidigt** i de afdelinger, der har forhold, som ligger indenfor Arbejdstilsynets påbud, og hvor disse ikke umiddelbart kan imødekommes inden fristens udløb.*

Ligeledes blev det besluttet, at Kundecenter SAB skal påbegynde arbejdet med at sikre, at forholdene for skaktning forbedres i Valbyholm og Husumvænge jf. afdelingsmødernes beslutninger herom, kundecenteret skal ligeledes igangsætte arbejdet med at kortlægge, hvordan de enkelte afdelinger på sigt kan leve op til Arbejdstilsynets krav, samt hvordan en sådan rådgiveropgave skal finansieres.

Organisationsbestyrelsen afsatte 54.103 kr. fra arbejdskapitalen til undersøgelse af det mikrobiologiske arbejdsmiljø for ansatte, der arbejder med affald i boliger med affaldsskakte, og at rette henvendelse til Københavns Kommune med de særlige udfordringer, der er i forbindelse med lukning af skakte i Københavns ældreboligafdelinger. Beslutningen bliver behandlet på de ordinære møder i foråret.

SAB

Møde den 9. januar 2025

Udsendt den 15. januar 2025

14. SAB Tingbjerg – forsøg med pilotprojekt i forbindelse med skaktlukninger

Pilotprojektet er etablering af fælles affaldsløsning til betjening af rækkehusene, der bliver opført i to haverum i afdeling I og de nærliggende almene boliger. Projektet vil understøtte bedre sortering og arbejdet med at lukke skaktene.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter at afsætte midler til et pilotprojekt om et fælles affaldssystem på tværs af almene og private boliger.

Midlerne tages fra Tingbjerg Byudviklingspulje under dispositionsfonden og indfinansieres i forventet hovedprojekt senere.

Sagsfremstilling

I forbindelse med at der bygges rækkehuse, skal der etableres affaldsløsninger til håndtering af rækkehusenes affald. For at bruge mindst muligt areal til håndtering af affald, laves der en fælles løsning, der håndterer affald fra både almene og private boliger.

Løsningen understøtter dertil, at der er mulighed for bedre sortering af husholdningsaffaldet, så Tingbjerg kommer på niveau med resten af København.

For bl.a. at sikre bedre sortering, arbejdes der på at få lukket skaktene i de almene boliger i takt med udrulningen af det nye affaldssystem. Lukning af skakte skal vedtages på et afdelingsmøde.

Der er udarbejdet et pilotprojekt på fsb-grund i det nordlige Tingbjerg (byggefelt G1-G3), men for yderligere at kvalificere håndtering af affald i Tingbjerg, ønskes det, at der laves endnu et pilotprojekt i forbindelse med byggefelt J4 og J6. Erfaringerne herfra, vil sammen med erfaringerne fra G1-3, lægges til grund for den udbudsproces, der skal sikre implementering af et fælles affaldssystem i hele Tingbjerg på tværs af selskaberne fsb, SAB og NREP.

Som udgangspunkt er affaldsløsningen i pilotprojektet tænkt til at dække 96 almene boliger i afdeling 1 samt i alt 32 rækkehuse i to haverum. Udformning og placering planlægges i samarbejde med afdelingsbestyrelsen.

Økonomiske konsekvenser

Etablering af fire nedgravede containere til håndtering af rest/mad/plast og bås i terræn til pap, glas, metal, farligt affald fordelt på to placeringer forventes at koste ca. 500.000 kr. inkl. moms. Rådgivning estimeres til 150.000 kr. inkl. moms pr. placering i alt 300.000 kr. inkl. moms.

Samlet projektkøkonomi 800.000 kr. inkl. moms

SAB

Møde den 9. januar 2025

Udsendt den 15. januar 2025

Omkostningerne fordeles på baggrund af boligantal, der betjenes af affaldsløsningen (SAB 96 boliger og NREP 32 boliger) med hhv. 600.000 kr. inkl. moms (75 %) til SAB og 200.000 kr. inkl. moms (25 %) til NREP.

SAB's andel af omkostningerne til pilotprojektet dækkes af Byudviklingspuljen under dispositionsfonden.

Det videre forløb

Pilotprojektet igangsættes i løbet af foråret i samarbejde med afdelingsbestyrelsen. Erfaringerne samles og indarbejdes i hovedprojekt. Det forventes, at omkostningerne til den endelige affaldsløsning vil blive finansieret via driftsstøttelån fra Landsbyggefonden.

Lukning af skakte forventes at blive besluttet på det ordinære afdelingsmøde i april 2025.

Kommunikation

Afdelingsbestyrelsen har gennem det seneste halve år haft fokus på affald og sortering for at forberede beslutning om lukning af skakte.

Der er nedsat en koordineringsgruppe, der arbejder med forskellige tiltag, der understøtter bedre sortering i Tingbjerg.

Beboerne varsles løbende om de forskellige projekter. Via KAB-app og opslag i opgange til de primært berørte beboere og til alle beboere i Tingbjerg via Tingbjerg-bydel.dk.

Beslutning

Punktet blev udsat til det kommende møde i februar 2025. Byudviklingschef i KAB, Marianne Vittrup inviteres til at deltage under punktet.

15. Beslutning om håndtering af eventuelle budgettvister

Organisationsbestyrelsen besluttede den 18. november 2024 strategi for henlæggelser og løbende bygningsvedligehold. Beslutningen medfører huslejestigninger i afdelingerne.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- godkender den beskrevne proces for eventuelle budgettvister.
- giver KAB mandat til at stille ændringsforslag til budgetterne på vegne af organisationsbestyrelsen i tilfælde, hvor afdelingsbestyrelsen ikke ønsker at implementere de nye principper for henlæggelser.

SAB

Møde den 9. januar 2025

Udsendt den 15. januar 2025

Sagsfremstilling

Kundecenter SAB har den 21. november 2024 afholdt møde med det almene tilsyn i Københavns Kommune vedr. organisationsbestyrelsens beslutning om afdelingernes henlæggelsesniveau.

Københavns Kommune bakker op om strategien, men opfordrer til, at der tilstræbes, at afdelingerne henlægger 100 % og ikke kun 30 % til løbende bygningsvedligehold således, at det ikke er nødvendigt at optage lån. Kommunen har dog forståelse for, at det er nødvendigt at tage hensyn til huslejeudviklingen. Københavns Kommune er ligeledes indforstået med processen som beskrevet herunder.

Kommunikation

Afdelingerne vil blive orienteret om strategien for henlæggelser og bygningsvedligehold på repræsentantskabsmødet og i et efterfølgende nyhedsbrev. Efterfølgende anbefales det, at områdeambassadørerne skriver direkte til alle bestyrelserne i de enkelte områder og forklarer om baggrunden for de øgede henlæggelser. I forbindelse med eventuelle opfølgende spørgsmål eller tvister, kan der arrangeres en opfølgende dialog efter behov.

Videre proces

SAB/KAB vil indlede en dialog på administrativt og politisk niveau med afdelingsbestyrelserne forud for budgetmøderne. Hvis en afdelingsbestyrelse ikke bakker op om at regulere langtidspanerne og henlæggelserne med udgangspunkt i de vedtagne principper, er det afdelingsbestyrelsens budget, der fremlægges for afdelingsmødet til beslutning.

KAB/SAB stiller forud for mødet forslag til budgetændring, hvor det redegøres for begrundelsen for forslaget om at hæve henlæggelserne samt hvor huslejekonsekvensen fremgår. Forslaget fremsendes til beboerne sammen med de øvrige forslag og fremlægges på mødet til behandling samtidigt med budgettet.

Hvis afdelingsmødet vedtager afdelingsbestyrelsens budget, kan organisationsbestyrelsen undlade at godkende det vedtagne budget, hvilket betyder, at der er opstået en budgettvist, som efter reglen i almenboliglovens § 42 skal indbringes for kommunalbestyrelsen. Herefter træffer kommunens tilsyn med almene boliger afgørelse, om hvilket af de to budgetter, der skal godkendes. Det er organisationsbestyrelsens budget (ændringsforslaget), der varsles opkrævet i husleje overfor beboerne forud for afdelingsmødet. Hvis Tilsynet efterfølgende afslår at godkende organisationsbestyrelsens budget, vil eventuelt for meget opkrævet husleje blive tilbagebetalt.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte den beskrevne proces for eventuelle budgettvister og gav KAB mandat til at stille ændringsforslag til budgetterne på vegne af organisationsbestyrelsen i

SAB

Møde den 9. januar 2025

Udsendt den 15. januar 2025

tilfælde, hvor afdelingsbestyrelsen ikke ønsker at implementere de nye principper for henlæggelser.

16. Principper for byggeri og renovering

Organisationsbestyrelsen behandlede senest punktet på det ordinære møde den 18. november 2024. Her godkendte organisationsbestyrelsen følgende princip afsnit: principper for tildeling af egen trækningsret, principper for midlertidig og permanent genhusning, principper for løbende bygningsvedligehold og henlæggelser. Derudover godkendte organisationsbestyrelsen at det samlede dokument skal være en del af den skriftlige beretning.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og godkender

- Principper for følgegruppens rolle
- Det samlede dokument til udsendelse til repræsentantskabet som bilag til den skriftlige beretning

Sagsfremstilling

Det samlede dokument er siden mødet i november gennemgået og konsekvensrettet. Herudover er afsnit omkring følgegruppens rolle præciseret i henhold til organisationsbestyrelsens drøftelse på mødet den 18. november 2024.12.20

Videre proces

Dokumentet fremsendes til repræsentantskabsmødet som en del af den skriftlige beretning (bilag). På organisationsbestyrelsens møde i februar bør det drøftes hvordan de3r skal arbejdes videre med programmet herunder hvilke emner, der eventuelt skal beskrives – f.eks. principper for nybyggeri, bæredygtighed og fortætning jf. den oprindelige liste.

Bilag

Bilag 52 SAB-principper for byggeri og renovering af 20. december 2024

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte Principper for følgegruppens rolle og det samlede dokument til udsendelse til repræsentantskabet som bilag til den skriftlige beretning.

Sager til drøftelse

17. Styrkelse af det psykiske arbejdsmiljø i driften – medarbejderguide

SAB

Møde den 9. januar 2025

Udsendt den 15. januar 2025

Organisationsbestyrelsen besluttede den 18. november 2024, at der skal udarbejdes en medarbejderguide på baggrund af undersøgelsen af medarbejdernes trivsel.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og bakker op om Kundecenter SAB's oplæg til en medarbejderguide.

Sagsfremstilling

Kundecenter SAB har udarbejdet en guide til medarbejderne på baggrund af medarbejderundersøgelserne, der blev foretaget i maj 2024 og november 2024. Derudover har Kundecenter SAB afholdt personalemøder med alle driftsfællesskaberne i november 2024, hvor resultatet af undersøgelsen blev drøftet og gennemgået med medarbejderne.

På baggrund heraf har Kundecenter SAB udarbejdet en guide til medarbejderne, som skal gøre det lettere for medarbejderne at navigere i dagligdagen og i medarbejdernes samarbejde med afdelingsbestyrelserne.

Videre proces

Kundecenter SAB videreformidler medarbejderguiden til medarbejderne i driftsfællesskaberne. Derudover vil Kundecenter SAB informere afdelingsbestyrelserne om indholdet af guiden, så afdelingsbestyrelserne ligeledes bliver orienteret om beslutningerne, der er taget ift. afdelingsbestyrelsens dialog med Boligservice.

Bilag

Bilag 53: Oplæg til medarbejderguide

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. Opfølgning på områdemøderne

Organisationsbestyrelsen har i november 2024 afholdt områdemøder.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter input fra områdemøderne, samt om der er særlige problemstillinger, der skal tages hånd om.

Sagsfremstilling

På områdemøderne er følgende temaer drøftet:

SAB

Møde den 9. januar 2025

Udsendt den 15. januar 2025

- Byggeprogram – principper for byggeri og renovering.
- Evaluering af driftsfællesskaberne på baggrund af beboertilfredshedsundersøgelse.

Følgende områdemøder er afholdt:

Tingbjerg /Utterslevhuse (26. november – Gertie Elleby)

Brønshøj/Herlev (20. november – John B. Sørensen)

Valby/Bavnehøj (13. november – John B. Sørensen)

Husum nord og syd (19. november – Bjørn Hjelm Olsen)

Indre By, Brokvarterer og Nordvest (19. november – Jeanette Staudorf)

Vanløse/Sydhavn (20. november – Bjarne Krohn)

Amager (21. november – Frank Sass)

Bilag

Bilag 54: Opsamling fra områdemøderne november 2024

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede områdemøderne og fandt ikke, at der var særlige problemstillinger, der skal tages hånd om.

19. Sølund – orientering om status

Organisationsbestyrelsen blev senest orienteret om sagen på mødet den 18. november 2024.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

På mødet vil Sirius Advokater give en mundtlig orientering om status på sagen.

Beslutning

Punktet var forud for mødet ændret til et beslutningspunkt.

Kim Ørnstrup Rasmussen orienterede om baggrund for sagen. Organisationsbestyrelsen besluttede på baggrund af drøftelse af punktet at afgive en erklæring om hæftelse til brug for det videre sagsforløb. Erklæringen har følgende indhold:

"Formålet og hensigten med denne erklæring er at betrygge ZÜBLIN A/S i, at ZÜBLIN A/S ikke stilles hverken dårligere eller bedre, end hvis SAB, afdeling 3094-3-0001 formelt havde haft skøde på ejendommen, og hvis der ikke efter aftale med Københavns Kommune var overført værdier fra SAB, afdeling 3094-3-0001 til de fire nye afdelinger som led i fornyet skema A og B ansøgningsproces.

SAB

Møde den 9. januar 2025

Udsendt den 15. januar 2025

SAB erklærer at hæfte for SAB, afdeling 3094-3-0001's økonomiske forpligtelser over for ZÜBLIN A/S for det tilfælde, at ZÜBLIN A/S måtte få helt eller delvist medhold i sit erstatningskrav over for SAB, afdeling 3094-3-0001 i voldgiftssagen C-16160.

Hæftelsen er begrænset til et beløb svarende til værdien af de aktiver, der retmæssigt burde være i SAB, afdeling 3094-3-0001 (med respekt for øvrige kreditorer og panthavere) på tidspunktet for ophævelsen af totalentreprise-aftalen."

Kim Ørnstrup Rasmussen orienterede om den videre proces i sagen, som er som følger:

- 31.01.2025: Processkrift A fra SAB (erklæring om hæftelse)
- 28.02.2025: Processkrift B fra SAB
- 11.07.2025: Processkrift II fra ZÜBLIN A/S
- xx.xx.2025: Processkrift C fra SAB
- 09.02.2026: Sammenfattende processkrifter
- 23.02.2026 – 13.03.2026: Hovedforhandling i voldgiftsretten
- Maj/juni 2026: Forventet kendelse fra voldgiftsretten

Organisationsbestyrelsen besluttede, at der skal ske en ny orientering om status på Voldgiftssagen på mødet i september 2025.

20. Orientering fra KAB

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Kundechef Louise Lind orienterede kort om personalesituationen i og omkring Kundecenter SAB.

21. Orientering fra formandskabet

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

SAB

Møde den 9. januar 2025

Udsendt den 15. januar 2025

John B. Sørensen orienterede om møde med afdelingsbestyrelsen i Tingbjerg vedr. sekretærbistand til bestyrelsen. Punktet tages op på organisationsbestyrelsens møde i februar 2025.

Frank Sass orienterede om kommende præcisering vedr. regler i forbindelse med honorarer til medlemmer af organisationsbestyrelsen.

22. Eventuelt

Beslutning

Intet at referere.

22. Bestyrelsens tid (uden for referat)

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

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

23. 30-2 SAB Jyllandshuse – godkendelse af tagprojekt

På det ekstraordinære afdelingsmøde den 27. november 2024, godkendte afdelingsmødet nyt tagprojekt i SAB Jyllandshuse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- godkender nedenstående projektet.
- godkender den afledte huslejekonsekvens på 19,59 %.

Sagsfremstilling

Afdelingen Jyllandshuse skal have udskiftet deres tag, da tagets levetid er opbrugt, og der derfor opleves vandindtrængen gennem taget og løbende skadesudbedringer af knækket tagplader.

Der har tidligere været undersøgt, om det var muligt at lave tagboliger i afdelingen, men dette er blevet henlagt på nuværende tidspunkt, og projektet omhandler nu kun tagudskiftning.

SAB

Møde den 9. januar 2025

Udsendt den 15. januar 2025

Der blev afholdt et ekstraordinært afdelingsmøde den 27. november 2024, hvor sagen blev stemt igennem med en huslejekonsekvens på 19,59 %. Der var 42 ja, 8 nej og 2 blanke stemmer.

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

Økonomiske konsekvenser

På organisationsbestyrelsesmødet den 21. september 2021 blev bevilget et risikovilligt udlæg på 550.000 kr. og ved organisationsbestyrelsesmødet den 26. april 2022 blev bevilget et risikovilligt udlæg på 650.000 kr. – i alt 1.200.000 kr. Midlerne skulle bruges til forundersøgelser. Undersøgelserne er nu tilendebragt, og ud af det de bevilgede 1.200.000 kr. er der forbrugt 867.786 kr., som vil blive indfinansieret i byggesagen, når denne går i gang.

Det foreløbige budget for tagudskiftningen ser således ud:

Udgifter	
Entrepriseudgifter	36.495.000,00 kr.
Administrative omkostninger	6.477.900,00 kr.
Gebyrer til offentlige myndigheder	454.272,00 kr.
Samlet anskaffelsessum	43.427.172,00 kr.
Finansiering	
30-årigt annuitetslån	43.427.172,00 kr.
Samlet finansiering	43.427.172,00 kr.
Huslejekonsekvens	
Nuværende husleje pr. m2 pr. år	966,00 kr.
Lejestigning pr. m2 pr. år	189,27 kr.
Ny husleje m2 pr. år	1.155,27 kr.
Det svarer til en procentvis stigning på	
	19,59 %

Eksempler på lejestigning pr. md.

Boliger på 53,37 m ²	842,00 kr.
Boliger på 64,54 m ²	1.018,00 kr.
Boliger på 100 m ²	1.577,00 kr.

Det videre forløb

SAB

Møde den 9. januar 2025

Udsendt den 15. januar 2025

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil vi arbejde videre med projektet frem mod en kommunal godkendelse.

Kommunikation

Organisationsbestyrelsen holdes løbende orienteret om sagen.

Bilag

Bilag 55: Referat ekstraordinært afdelingsmøde 27. november 2024

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte nedenstående projekt og den afledte huslejekonsekvens på 19,59 %.

24. 30-8 SAB Fynshuse status på helhedsplanen

Organisationsbestyrelsen er senest orienteret om sagen den 20. november 2023.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen om status på helhedsplanen i Fynshuse til efterretning.

Sagsfremstilling

På det ekstraordinære afdelingsmøde den 21. september 2023 blev det endeligt besluttet at gennemføre helhedsplanen med omfattende renovering af alle boliger i Fynshuse.

Helhedsplanen indeholder følgende:

- Modernisering af køkkener
- Nye badeværelser inkl. udvidelser
- Renovering af installationer, inkl. ny ventilation
- Lodrette boligsammenlægninger, blok D
- Beboerlokale
- Sikkerhedsdøre fra opgang til boliger
- Lydgener i boliger
- Opgradering af cykelparkering
- Opgradering af gårdmiljø
- Grøn screening

SAB

Møde den 9. januar 2025

Udsendt den 15. januar 2025

- Ombygning af institution
- Tryghedsskabende belysning
- Infrastrukturprojekt
- Prøvearbejder

Helhedsplanen udføres i Byggepartnerskabet &os

Duplexboliger

I blok D, langs Stærevej, udvides 24 stk. 2-rumsboliger med uudnyttet loftsrum. Der opsættes en indvendig trappe i nyt stort spisekøkken. På overetagen/loftet indrettes en stue og et stort soveværelse.

Ombygning af institution

Den tidligere institution ombygges til et beboerlokale samt to nye boliger.

Tidsplan med endelig aflevering den 27. august 2026 forventes overholdt.

Byggesagen startede fysisk i maj 2024.

Den 1. december 2024 blev de tre opgange på Borups Allé afleveret til indflytning 15. december 2024.

Der arbejdes nu samtidigt på ni opgange.

Opgange med Duplex boliger påbegyndes 3. januar 2025.

Der er genhusning på alle lejemål – stort set alle genhusninger kan foretages i afdelingen.

Huslejestigning varsles løbende i seks etaper.

Der er indgået aftale med Byggepartnerskabet om lærlingeklausul – der skal leveres minimum 10.177 lærlinge timer i hele byggeperioden, samt indarbejdelse af social beskæftigelse i projektet. Der er pr. 1. december 2024 beskæftiget lærlinge på sagen svarende til ca. 3.000 timer.

Der er indgået frivillig aftale med Byggepartnerskabet &os, om at ansætte "frijobber" til varetagelse af forefaldne opgaver.

Økonomiske konsekvenser

Det økonomiske overblik er som budgetteret.

Der udarbejdes løbende opdateringer til følgegruppen, ligesom der følges op med opdateringer i Landsbyggefonden.

Det videre forløb

Projektet løber frem til 27. august 2026.

Beslutning

SAB

Møde den 9. januar 2025

Udsendt den 15. januar 2025

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen om status på helhedsplanen i Fynshuse til efterretning.

25. Orientering om proces for skiltning af afdelingerne

Organisationsbestyrelsen besluttede den 9. juni 2023 af afsætte 3 mio. kr. til basisskiltning af afdelingerne.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Skiltning af afdelingerne har været i udbud i efteråret 2024. Der er på den baggrund fundet en skilteleverandør, og det forventes, at alle afdelingerne vil være skiltet med basisskiltning inden sommerferien. Basisskiltningen består af opgangsskilte, afdelingsskilte samt skiltning af Boligservice.

Videre proces

Kundecenter SAB vil i starten af det nye år indgå i en nærmere dialog med leverandør af skilte med henblik på at få udarbejdet en procesplan for afdelingsskiltning. Det forventes at der laves en prøveafdeling, og at organisationsbestyrelsen inviteres til en besigtigelse her, før skiltningen rulles ud i alle afdelingerne. Nærmere information herom følger snarest muligt.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

26. Orientering om relancering af Beboerapp

Organisationsbestyrelsen drøftede på mødet i november 2024 muligheden for at relancere BeboerAppen på baggrund af tilbagemeldingerne fra Beboertilfredshedsundersøgelsen

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Sagsfremstilling

Kundecenter SAB planlægger en relancering af BeboerAppen i februar 2025.

Relanceringen vil tage udgangspunkt i et fast koncept udarbejdet af Sekretariatet for kundelelse og Rådgivning.

Økonomi

Der vil være mindre udgifter til print af plakater til ophængning i opgangene. Udgifterne afholdes i driften.

Referat

SAB

Møde den 9. januar 2025

Udsendt den 15. januar 2025

Videre proces

Kampagnen løber over 4 uger og forventes skudt i gang i februar 2025.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.