

Referat

SAB

Møde den 7. juni 2024

Udsendt den 18. juni 2024

Organisationsbestyrelsesmøde den 7. juni 2024, kl. 09.00 KAB-Huset, Mødesalen

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

Administrationen: Kundedirektør Sanne Kjær, kundechef Louise Lind (referent), chefkonsulent Ragavan Rudran, chefkonsulent Stine Hartmann, byggedirektør Rasmus Jessing (pkt. 1-14 samt 26), driftschef Michael Lund (pkt. 7-12), driftschef Anders Esbjørn (pkt. 7-12), områdechef Finn Larsen (pkt. 12-26), kundesekretariatschef Rebecca Forsman (punkt 12-25), driftschef Jan Holbæk Nielsen (pkt. 14-26), byudviklingschef for Tingbjerg Marianne Vittrup (pkt. 1-6). Byudviklingschef Lene Vennits pkt. 6-11), specialkonsulent Gry Abrahamsen (pkt.10-26)

Indholdsfortegnelse

1. Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 23. april 2024.....	3
2. Godkendelse af afdelingernes budgetter.....	3
3. Status på investerede midler.....	6
4. Status på dispositionsfond og arbejdskapital.....	7
5. Beslutning vedr. SAB's nybyggerier (eftersendt)	9
6. Afd. 3028, 3029, 3030 og 3031 - Tingbjerg afd. II, III, IV og V – godkendelse af skema A.....	13
7. 30-58 SAB Valbyholm – ansøgning om egen trækningsret til solceller (udsat fra april)	19
8. 30-52 SAB Lykkebo – opsætning af solceller samt tildeling af trækningsret	20
9. 30-05 SAB Stefansgård LAR og SAB's generelle tilgang til LAR.....	21
10. 30-37 SAB Brohuset - byggeskadesag glasfacader	24
11. Beslutning vedrørende fornyelse af KIR puljer i SAB Stefansgård og SAB Bispebjerg Terrasser samt orientering om nye retningslinjer i forbindelse med KIR puljer	25
12. Beslutning vedrørende lukning af skakte i Stefansgård.....	27
13. Beslutning om beboertilfredshedsundersøgelse som led i evaluering af driftsfællesskaber.....	29
Emner til drøftelse.....	31
14. 30-25 SAB Bellahøj I og II – status	31
15. Opsamling på områdemøder	32
16. Proces for forsøg med bygningsservice	32

Referat

SAB

Møde den 7. juni 2024

Udsendt den 18. juni 2024

17. Forslag til proces for udarbejdelse af SAB's principper for byggeri og renovering (eftersendt)	33
18. Program for seminar for afdelingsbestyrelser den 7.-8. september 2024	35
19. Fælles om et stort og synligt SAB – evaluering af trin 1 i velkomstpakke til nye beboervalgte	36
20. 30-89 SAB Banebo status på sagen	38
21. Orientering fra KAB	39
22. Orientering fra formandskabet	40
23. Eventuelt	40
24. Bestyrelsens tid (uden for referat)	40
25. Byggemulighed Torveporten, København (eftersendt)	40
26. SAB Bellahøj I og II forslag til "sokkelrenovering"	42

Bilagsfortegnelse

Bilag 1: Komprimerede budgetter alle områder	5
Bilag 2: Budgetter for afdelinger uden afdelingsbestyrelser	5
Bilag 3: Budgetter for institutioner	5
Bilag 4: Strandlodsvej plejeboliger og budget	5
Bilag 5: Budgetter for fordelingsafdelinger	5
Bilag 6: Lejeregulering for de enkelte afdelinger	5
Bilag 7: Grafisk oversigt huslejeregulering	5
Bilag 8: Overblik over bevillinger fra dispositionsfonden	9
Bilag 8B: Oversigt over fremskrivning af dispositionsfonden	9
Bilag 8C: Oversigt over bevillinger fra arbejdskapitalen	9
Bilag 9: Afstemningsmateriale Tingbjerg afd. II, III, IV og V	18
Bilag 10: Budgetark for afd. II, III, IV og V	18
Bilag 11: SAB Valbyholm ansøgningsskema trækningsret	20
Bilag 12: Oversigt over trækningsret 20.03.2024	21
Bilag 13: Principper for tildeling af trækningsret	21
Bilag 14: Ansøgningsskema Lykkebo	21
Bilag 15: Baggrunds notat Lykkebo	21
Bilag 16: Stefansgård - Forbrugte udgifter pr. 16. maj 2024	24
Bilag 17: Brohuset - notat vedr. glasfacader fra den 18.04.2024	25
Bilag 18: Forslag som behandlet på afdelingsmødet	28
Bilag 19: Referat fra afdelingsmødet	28
Bilag 20: Rapport på baggrund af rutinebesøg 15. maj 2024	28
Bilag 20A: Oplæg OB	31
Bilag 21: Opsamling fra områdemøder (eftersendt)	32
Bilag 22: Oversigt over nye beboervalgte i SAB fordelt på afdelinger (eftersendt)	38
Bilag 23: Situationsplan	42
Bilag 24: Forventet økonomisk oversigt	42
Bilag 25: Almen Bolig - ungdomsboliger	42

Referat

SAB

Møde den 7. juni 2024

Udsendt den 18. juni 2024

Bilag 26: Illustrationer	45
--------------------------------	----

1. Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 23. april 2024

Referatet fra organisationsbestyrelsesmøde den 23. april 2024 er tilsendt organisationsbestyrelsen til godkendelse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender og underskriver referatet.

Beslutning

Referatet blev godkendt.

2. Godkendelse af afdelingernes budgetter

Indledning

Jævnfør boligorganisationens vedtægter skal organisationsbestyrelsen godkende afdelingernes budgetter for 2024/2025 inden den 31. juli 2024.

Afdelingernes komprimerede budgetter fremgår af bilag 1 opdelt i driftsområder.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- godkender afdelingernes budgetter – bilag 1
- godkender afdelingernes budgetter - i afdelinger uden afdelingsbestyrelser - bilag 2
- godkender budgetterne for institutioner – bilag 3
- godkender budget for Strandlodshus Plejeboliger – bilag 4
- godkender budgetter for fordelingsafdelinger – bilag 5

Sagsfremstilling

Nedenfor ses en oversigt over lejereguleringer, som træder i kraft pr. 1. august. 2024. Lejeregulering for de enkelte afdelinger kan ses i bilag 6.

Bilag 7 viser huslejestigningerne grafisk.

	Familieboliger	Ungdomsboliger	Ældreboliger	Institutioner	I alt
Lejestigning	39	4	10	4	57
Ingen stigning	5	0	1	2	8
Lejenedsættelse	1	0	0	0	1

SAB

Møde den 7. juni 2024

Udsendt den 18. juni 2024

Den gennemsnitlige lejeregulering er; 2,28 % for familieboliger, 2,35 % for ungdomsboliger, 3,43 % for ældreboliger og 9,43 % for selvstændige institutioner.

Huslejestigninger

Generelt gælder det for alle afdelinger, at lejereguleringen for det kommende budgetår typisk er forårsaget af udefrakommende faktorer såsom større udgifter til grundskyld og renovation. Derudover er henlæggelser, til planlagt vedligeholdelse, forhøjet i 37 afdelinger svarende til ca. 60 % af alle afdelinger.

Grundskyld

Vurderingsstyrelsen har i december 2023 udsendt nye foreløbige vurderinger, der har indflydelse på den grundskyld, som bliver pålignet afdelingerne for 2024 og 2025.

For at undgå for store stigninger er der besluttet begrænsninger for, hvor meget grundskyldbetalingen kan stige årligt. Grundskyld kan højst stige med 2,8 % i 2024 af den i 2023 betalte grundskyld, og betalingen for 2025 kan højst stige med 3,5 % af den nye pålignede grundskyldsbetaling.

I de afdelinger der har fået en lavere grundskyld, er der ud fra et forsigtighedsprincip budgetteret med samme udgift som i 2023/2024.

Det skal dog bemærkes, at der formentlig i 2025 vil komme nye endelige vurderinger helt tilbage fra 2021, som kan betyde, at der kan blive efteropkrævet mere i grundskyld tilbage fra 2022 og frem til 2025. Det vil der blive taget højde for i dette regnskabsår.

Der er budgetteret med renteindtægter, hvor der forventes at midlerne bliver forrentet med 2,45 % mod 0,89 % i indeværende budgetår.

Herunder følger en gennemgang af de afdelinger, hvor der er budgetteret med en budgetstigning på over 4 %:

- 30042 Sejlhuset - lejestigning på 4,24 %, ny leje 1.221,95 kr. pr. m².
Det samlede budgetunderskud på 312.000 kr. skyldes primært øgede henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse samt en stigning i beboerbetaling til det oprindelige lån.
- 30009 Glumsøparken - lejestigning på 4,63 %, ny leje 1.034,80 kr. pr. m².
Det samlede budgetunderskud på 1 mio. kr. skyldes primært øgede henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse.
- 30054 Herlev Åhuse - lejestigning på 5,40 %, ny leje 1.247,49 kr. pr. m².
Det samlede budgetunderskud på 77.800 kr. skyldes primært stigning i beboerbetaling til det oprindelige lån, renovation og grundskyld.
- 30027 Wittenberghus - lejestigning på 6,06 %, ny leje 974,37 kr. pr. m².

SAB

Møde den 7. juni 2024

Udsendt den 18. juni 2024

Det samlede budgetunderskud på 411.000 kr. skyldes primært øgede henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse en stigning i grundskyld og renovation.

- 30019 Lønstruphuse - lejestigning på 18,01 %, ny leje 1.171,87 kr. pr. m². Budgettet indeholder udgifter, låneomkostninger på forbedringssag vedrørende udskiftning af stigstreng og faldstammer, samt renovering af varmecentralen vedtaget den 22. maj 2022. Således var 17,42 % af stigningen på 18,01 % allerede godkendt på forhånd.

Strandlodshus Plejeboliger

På afdelingsmødet i Strandlodshus Plejeboliger blev budgettet forkastet. Der var en pårørende med fuldmagt til stede på mødet, som stemte imod budgetforslaget. Argumentet for at stemme imod budgettet var, at der ikke kunne svares på forskellige spørgsmål til regnskab 2022/2023, hvor der blev spurgt ind til afsatte midler i byggeregnskabet til 5 års eftersyn og til udbedring af fejl og mangler. Disse midler bliver formentlig indtægtsført i dette regnskabsår.

Bilag

Bilag 1: Komprimerede budgetter alle områder

Bilag 2: Budgetter for afdelinger uden afdelingsbestyrelser

Bilag 3: Budgetter for institutioner

Bilag 4: Strandlodsvej plejeboliger og budget

Bilag 5: Budgetter for fordelingsafdelinger

Bilag 6: Lejeregulering for de enkelte afdelinger

Bilag 7: Grafisk oversigt huslejustilregulering

Beslutning

Jakob Monrad Nielsen orienterede om den overordnede tilgang til budgetlægningen med fokus på reguleringen af grundskyld, hvor der er budgetteret ud fra et forsigtighedsprincip.

Bjarne Krohn spurgte ind til de generelle stigninger på konto 114. Jakob Monrad Nielsen orienterede om at der har været relativt store stigninger på f.eks. trappevask og andre serviceydelser, der ligger under konto 114. I forlængelse heraf orienterede kundedchef Louise Lind om, at personaleniveauet generelt er uændret ift. tidligere.

Frank Sass orienterede om lejeudviklingen i Kastrupvejens Ungdomsboliger herunder individuel forbrugsafregning samt stigning i udgifter ift. til lønninger Jakob Monrad Nielsen orienterede om at budgetlægningen tager udgangspunkt i det faktiske antal timer, der bliver brugt på afdelingen.

Organisationsbestyrelsen godkendte på baggrund af drøftelserne alle afdelingernes budgetter herunder budgetter for afdelinger uden afdelingsbestyrelser.

Organisationsbestyrelsen godkendte budgetter for institutionerne.

Organisationsbestyrelsen godkendte budgettet for Strandlodshus Plejeboliger.

Organisationsbestyrelsen godkendte budgetterne for fordelingsafdelingerne.

SAB

Møde den 7. juni 2024

Udsendt den 18. juni 2024

3. Status på investerede midler

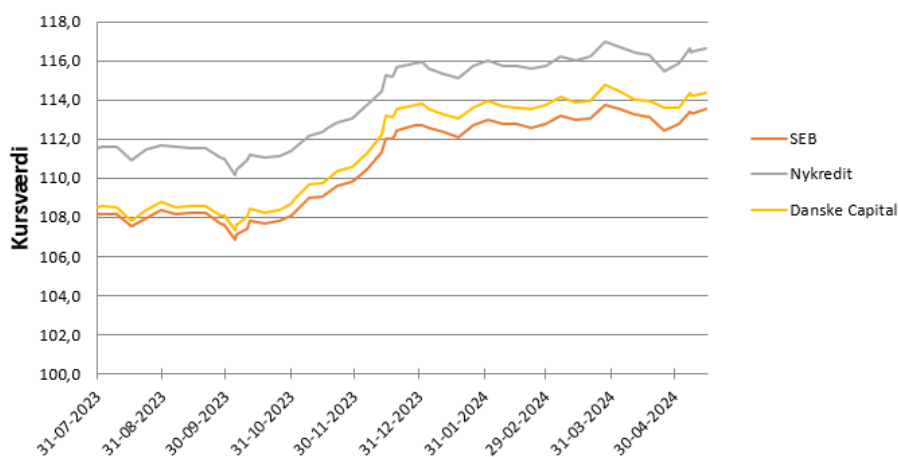
Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Afkastet for SAB's regnskabsår 2023/2024 har indtil videre givet et flot afkast på 4,97 %. Afkastet har hovedsageligt været drevet af, at inflationstallene i løbet af efteråret 2023 begyndte at se positive ud i både Europa og USA, hvilket det finansielle marked tolkede som om centralbankerne ville sætte renterne ned igen. Det fik obligationskurserne til at stige markant hen over efteråret.

Kursudvikling fra 31-07-2023 til 15-05-2024



*Afkastudviklingen for investeringsforeningen KAB/Lejerbo Invest

I december meldte både Den Amerikanske Centralbank og Den Europæiske Centralbank ud, at de begge var færdige med at hæve renterne, hvilket gjorde at kurserne fortsatte opad. I 2024 har obligationskurserne været svingende. Det skyldes blandt andet tvivlen om, hvorvidt inflationen var faldet nok til, at centralbankerne ville sætte renten ned. Nykredit forventer nu, at ECB vil sætte renten ned ultimo juli måned. Hvis forventningen indfries, er det KAB's vurdering, at det vil have en positiv effekt på obligationskurserne.

SAB's investeringer

KAB har besluttet, at investeringerne foretages af kapitalforvaltere fra Danske Capital, SEB og Nykredit. KAB blander sig ikke i, hvilke dispositioner forvalterne foretager sig. Investeringerne foretages altid i henhold til bekendtgørelse om drift af almene boliger. Tabellen nedenfor viser værdierne af de investerede midler pr. depot for regnskabsåret 2023/2024 for SAB.

SAB

Møde den 7. juni 2024

Udsendt den 18. juni 2024

	Kursværdi pr. 15.05.2024	Indre værdi (Kurs) Pr. 01.08.2023	Indre værdi (Kurs) 15.05.2024	Udvikling fra 01.08.2023 til 15.05.2024
Danske Capital	177.105.600	108,51	114,41	5,42 %
SEB Invest	177.856.350	108,18	113,51	4,93 %
Nykredit Port.	175.677.600	111,57	116,67	4,57 %

I forbindelse med Sølunds byggeprojekt har KAB foretaget 2 større salg. Første salg var den 28. december 2023, hvor der blev solgt obligationer for 250 mio. kr. Her var kursgevinsten på 4,33 %, mens der blev solgt for 51 mio. kr. den 18. april 2024 med en kursgevinst på 4,52 %. Afkastet for regnskabsperioden er på 4,97 %. Kompensation til de andre afdelinger i SAB vil blive beregnet på baggrund af markedsrenteberegningen, som tager højde for renteindtægten for bankindestående samt afkastet for investeringerne.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4. Status på dispositionsfond og arbejdskapital

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Dispositionsfonden

Den disponible saldo for dispositionsfonden pr. 31. juli 2023 var på 33.120.180 kr.

Siden seneste årsregnskabsafslutning er der sket en ekstraordinær tilgang på dispositionsfonden med 861.961 kr., som vedrører SAB Astersrækkerne.

Herudover er der bevilget tilskud på samlet 37.550.916 kr. (rest) og bevilget risikovillige udlæg på 11.150.0111 kr. (rest) – som for begge dele skal betales hen over de næste år.

Bilag 8 giver et samlet overblik over bevillingerne – såvel som et estimat for, hvornår de skal udbetales.

Dispositionsfonden for SAB har igennem en mangeårig periode været på et fornuftigt niveau, som har bevirket at boligorganisationen har kunne absorbere de risici/omkostninger, som fra

SAB

Møde den 7. juni 2024

Udsendt den 18. juni 2024

tid til anden kan være et kedeligt resultat af hverdagens drift, renoveringssager og nybyggerisager.

I de seneste par år har der været et par tunge sager (Sølund, og Eilersminde), som har belastet SAB's finansielle reserver (dispositionsfonden). Afledt heraf er det "rettidig omhu" i en periode - at have et klart fokus dels på at sikre at der til stadighed er den nødvendige kapital til daglig drift - dels til øvrige aktiviteter.

Dermed vil der i en periode på nogle år, være behov for at reducere omfanget af øvrige aktiviteter - ved blandt andet, at stoppe med igangsætningen af nybyggerisager i SAB.

Ved udgangen af seneste regnskabsår pr. 31. juli 2023 havde SAB en dispositionsfond på samlet 33,1 mio.kr. - hvoraf der var reserveret 37,5 mio.kr. til bevilgede sager.

Som der tidligere har været kommunikeret, er der i forbindelse med Sølund sagen optaget et lån i egne midler på 400 mio. kr. Dette lån skal dække for de omkostninger, der er påløbet sagen frem til og med det nye udbud og skema B. Den tidligere entreprenør Züblin er erstattet af den nye entreprenør Nordstern og byggeriet opføres i nye afdelinger.

Da der er tale om lån i egne midler skal forrentningen af lånet og dermed compensationen til SAB's øvrige afdelinger ske med udgangspunkt i det samlede afkast som SAB's afdelinger ellers ville have oppebåret - såfremt lånet ikke var etableret - og dette gælder både i gode tider med positivt afkast og tilsvarende i dårlige tider med negativt afkast.

I opgørelsen over udviklingen af dispositionsfonden, er der taget udgangspunkt i en afvikling af lånet på 400 mio.kr – over en 30-årig periode, hvor der i år 2036 vil ske en markant stigning i afdragene, grundet en stor stigning i de udamortiserede lån som tilfalder SAB's dispositionsfond.

I forbindelse med etablering af det nævnte lån har der været en meget omfattende dialog med henholdsvis Landsbyggefonden og Københavns Kommune - for at sikre en løsning, som på den ene side sikrer en afvikling af lånet over en given periode, og på den anden side sikrer at det fortsat er muligt at drifte alle SAB-afdelingerne - herunder at SAB om nogle år igen vil kunne indgå som en del af udviklingen af boliger i København. Alt afhængig af konjunkturer, renteniveau og øvrige sager i SAB.

Bilag 8B giver et samlet overblik over fremskrivning af dispositionsfonden – herunder over den løbende afvikling på lånet.

Dette giver også en bedre overblik over den forventede disponible saldo de enkelte år.

Arbejdskapitalen

Den disponible saldo for arbejdskapitalen pr. 31. juli 2023 var på 39.692.406 kr.

Heraf er 22.559.381 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 17.133.025 kr.

Bilag 8C giver et samlet overblik over arbejdskapitalen – herunder over aktuelle bevillinger samt forbrug.

SAB

Møde den 7. juni 2024

Udsendt den 18. juni 2024

Hvis Organisationsbestyrelsen godkender bevillingerne (i alt 50.000 kr.), der forelægges på dette møde vil det tilsvarende forøge det bevilgede som er angivet ovenfor.

Bilag

Bilag 8: Overblik over bevillinger fra dispositionsfonden

Bilag 8B: Oversigt over fremskrivning af dispositionsfonden

Bilag 8C: Oversigt over bevillinger fra arbejdskapitalen

Beslutning

Jakob Monrad Nielsen orienterede om, at kundeøkonomi arbejder med at udvikle et bedre værktøj til at give et overblik over organisationernes fremtidige økonomi ift. dispositionsfond og arbejdskapital samt den aktuelle status for bevillinger. Organisationsbestyrelsen vil fremadrettet få forelagt en opdatering to gange årligt hhv. på mødet i januar og mødet i juni. Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Den opdaterede likviditetsoversigt over dispositionsfonden sendes til tilsynet i Københavns Kommune sammen med materialet forud for styringsdialogen.

5. Beslutning vedr. SAB's nybyggerier (eftersendt)

Organisationsbestyrelsen besluttede på mødet den 23. april 2024 at byggeudvalget frem mod mødet i juni ud fra en helhedsbetragtning og i lyset af et nærmere overblik over dispositionsfonden skal gennemgå de enkelte sager med fokus på at anbefale, hvorvidt der skal arbejdes videre med disse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- beslutter at opgive byggesagen "generationernes byhus" (ungdomsboliger) samt byggefeltet Prags Boulevard
- beslutter at opgive muligheden for at bygge plejecenter i Jernbanebyen
- beslutter at opgive byggesagen på Slotsherrensvej

Sagsfremstilling

Byggeudvalget har på et møde den 27. maj 2024 gennemgået listen over SAB's nybyggerier. Udvalget vurderer generelt at rammebetingelserne for alment nybyggeri i København aktuelt er ugunstige for alment byggeri, og at der derfor er stor risiko for at sagerne ikke kan gennemføres indenfor rammebeløbet, hvilket øger risikoen for at boligselskaberne lider tab. Samtidigt er SAB i en særlig økonomisk situation grundet forholdene omkring byggesagen Sølund. I lyset af ovenstående har byggeudvalget gennemgået listen over de nybyggerier, som er i et indledende stadie, og hvor det derfor er muligt at stoppe sagen med henblik på at undgå eventuelle yderligere økonomiske tab.

SAB

Møde den 7. juni 2024

Udsendt den 18. juni 2024

Generationernes Byhus – ungdomsboliger v. Amagerbanen samt Ved Prags Boulevard:

Der foreligger hensigtserklæring på grunden i forhold til option på grundkøb. Derudover er der udarbejdet udkast til betinget grundkøbsaftale.

Økonomiske forhold:

På OB mødet 20. november 2023 blev OB præsenteret for status, samt tidligere fremviste finansieringsbudget for sagen dateret 31. januar 2023 vedrørende Generationernes byhus (ungdomsboliger).

På daværende tidspunkt lå byggelånsrenterne på et rimeligt niveau, men er sidenhen eksploderet. Dette betyder, at de afsatte udgifter til uforudsete forhold på godt 2 mio. kr., vil blive formøblet på byggelånsrenter og mere til. Derved vil sagen være ualmindelig svær at gennemføre inden for maksimumbeløbet, på trods af at maksimumbeløbet skal justeres til 2024 priser.

Myndigheder / leverandører mm.:

Der stilles flere og flere krav til dokumentation af byggeriet samt bæredygtighedskrav og certificering, hvilket giver færre penge at bygge for. Derudover er der et større fokus fra myndighedernes side omkring dokumentation af forurening, hvilket medfører risiko for, at der i større omfang skal udføres, prøver af jorden samt dokumentation af samme.

Ejendomsforhold:

Det er bekendt, at der forefindes forurening i jorden, men kun i mindre omfang som er nærmere bestemt i miljøanalyse fortaget af grundsælger. Der er altid en risiko for at grunden er mere forurennet end først dokumenteret. Derfor kan man for egen regning som grundkøber få udført yderligere miljøanalyser for at blive klogere på omfanget i forhold til egen risikovurdering. Dette arbejde er også bekosteligt og dækkes ikke af grundsælger. Derved er det noget man som Bygherre skal overveje.

Opstart af udarbejdelse af lokalplantillæg vil forventeligt vil finde sted maj 2024. Processen for udarbejdelse af lokalplantillæg inkl. høringsperiode vil tage 63-64 uger, og der kan forventes projektmøder ca. hver 3. uge.

Byggeudvalgets anbefaling

Byggeudvalget anbefaler at organisationsbestyrelsen beslutter ikke at arbejde videre med sagen idet den økonomiske usikkerhed i forbindelse med muligheden for at gennemføre byggeriet er høj.

Jernbanebyen Plejeboliger

Denne sag omhandler opførelse af et plejecenter med tilhørende servicearealer i den nye bydel Jernbanebyen. Sagen er vundet i et udbud som developer og grundejer NREP har gennemført, og her er SAB særligt valgt til opgaven. Lokalplanen der skal realisere projektet, er

SAB

Møde den 7. juni 2024

Udsendt den 18. juni 2024

under udarbejdelse, og den forventes at ligge færdig ultimo 2024, hvorefter der kan opnås skema A godkendelse.

Økonomiske forhold

Når sagen føres videre, må der forventes risikovillige udlæg før skema A på op mod 1 mio. kr. og mod skema B på yderligere 2-3 mio. kr.

Myndigheder, leverandører mv.:

Myndigheder, herunder Københavns Kommune, er meget positivt indstillet overfor SAB som bygherre på projektet. Der bliver en periode, hvor der skal søges stor indflydelse på lokalplanen, det må vi forvente kan lade sig gøre.

Ejendomsforhold:

Der er ikke forhandlet grundkøbsaftale endnu. Men der må forventes en betydelig risiko på funderings- og oprensning som developer vil forsøge at lade overgå til SAB. Vi kan endnu ikke prissætte disse forhold.

Byggeudvalgets anbefaling

Byggeudvalget anbefaler, at organisationsbestyrelsen beslutter ikke at arbejde videre med sagen med baggrund i erfaringerne med Eilersminde og Sølund og de mulige økonomiske tab, der kan opstå i forbindelse med gennemførsel af byggesagen.

Slotsherrensvej

Organisationsbestyrelsen har på møde i september 2023 godkendt at afgive bud til Jemidan (privat grund ejer) samt indsende en ansøgning til Social- og Boligstyrelsen om støtte til at købe og ombygge erhvervsbygningerne til familieboliger på Slotsherrensvej.

Myndigheder, leverandører mv.:

Myndigheder, herunder Københavns Kommune, er meget positivt indstillet overfor SAB som bygherre på projektet. Og ønsker der skal anmodes om prækvalifikation hos Københavns Kommune og indsende en ny ansøgning til Social- og Boligstyrelsen for hele projektet. Der bliver en periode, hvor der skal ansøges Social- og Boligstyrelsen om hele projektet og afventes, hvor mange penge styrelsen ønsker at tildele projektet (forventes i nov. 2024) Endelig godkendelse af lokalplan i maj 2024.

Ejendomsforhold:

Der er ikke forhandlet en endelig grundkøbsaftale endnu. Vi kan endnu ikke prissætte alle disse forhold, men der er afsat en ekstra højt beløb i budgetarket i ansøgningen. Efter gennemgang af bygningerne har det vist sig at fabriksbygningen er absolut den dyreste bygning at modernisere. Styrelsen har kommet med en tilbagemelding om at m2-prisen er for høj, og ligeledes anmodet om en ny ansøgning, hvis SAB ønsker at foresætte projektet. Denne ansøgning kan formentlig så ikke omfatte fabriksbygningen.

SAB

Møde den 7. juni 2024

Udsendt den 18. juni 2024

Administrationen har igangsat en ekstra sontring af økonomien i samarbejde med rådgiveren AI, med henblik på at finde besparelser. Som udgangspunkt har vi fastholdt rådgivers relativt høje ramme for entrepriseudgifter som at minimere risikoen for overskridelser i anlægsfasen. En anden fare ved at reducere i kvalitet og pris er, at vi ellers øger risikoen for høje driftsudgifter senere, som jo medfører stigninger i huslejeniveauet.

Det kan overvejes, hvorvidt sagen kan skæres til kun at indeholde de rent nybyggede områder måske i kombination med enkelte af de bestående bygninger. Det har indtil videre ikke været sælger/udviklers intention.

Anbefaling.

Byggeudvalget anbefaler, at der ikke arbejdes videre med sagen idet det ikke er muligt at gennemføre ombygning af fabriksbygningen indenfor rammebeløbet, samt usikkerhed omkring hvorvidt det er muligt at gennemføre de øvrige almene projekter på grunden.

Økonomiske konsekvenser

Generationernes Byhus – ungdomsboliger v. Amagerbanen samt Ved Prags Boulevard:

SAB har bevilliget 3.625.000 kr. til udvikling af sagerne frem mod et skema A, hvorefter dette risikovillige udlæg skulle medfinansieres i byggesagerne og SAB kunne få udlægget tilbageført til selskabet.

Der er pt. forbrugt ca. 190.000 kr. på advokatudgifter på alle tre matrikler samlet set. KAB-honorar er ikke indeholdt / faktureret og udgør i omegnen af 140.000 kr. Hvis organisationsbestyrelsen beslutter ikke at gå videre med sagen, er de afholdte udgifter tabte for organisationen. De uforbrugte midler tilbageføres til dispositionsfonden

Jernbanebyen

Økonomiske forhold:

Indtil videre er der alene afholdt udgifter til selve bygherrekonkurrencen, ca. 250 t.kr. Hvis organisationsbestyrelsen beslutter at afvikle sagen vil beløbet være tabt for dispositionsfonden.

Slotsherrensvej

Organisationsbestyrelsen afsatte den 19. september 2024 1 mio. kr. til udviklingen af sagen. Indtil videre er der alene afholdt udgifter til selve ansøgningen til Social- og Boligstyrelsen, ca. 680.000 kr. Hvis organisationsbestyrelsen beslutter ikke at arbejde videre med sagen må det forventes at disse udgifter er tabte for dispositionsfonden. Alternativt overføres udgiften til anden boligorganisation i KAB-Fællesskabet, der måtte ønske at overtage sagen. Dette er på nuværende tidspunkt uafklaret.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, arbejder SAB aktuelt alene med tre aktuelle nybyggerier hhv. Sølund, Banebo og Torveporten (selvstændige sagsfremstillinger).

SAB

Møde den 7. juni 2024

Udsendt den 18. juni 2024

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingerne, vil økonomien på de tre aflyste sager blive gjort op før regnskabsårets afslutning den 31. juli 2024.

Kommunikation

Organisationsbestyrelsen vil orientere repræsentantskabet i forbindelse med den mundtlige og skriftlige beretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede det generelle byggeklima, der særligt i København er ugunstigt, idet vilkårene for alment nybyggeri er udfordret grundet stigende priser, der gør det svært at holde priserne inden for rammebeløbet for alment nybyggeri.

Organisationsbestyrelsen besluttede at opgive byggesagen "generationernes byhus" (ungdomsboliger) samt byggefeltet Prags Boulevard.

Organisationsbestyrelsen besluttede at opgive muligheden for at bygge plejecenter i Jernbanebyen.

Organisationsbestyrelsen besluttede at opgive byggesagen på Slotsherrensvej.

Alle ovennævnte sager afsluttes dermed i regi af SAB.

6. Afd. 3028, 3029, 3030 og 3031 - Tingbjerg afd. II, III, IV og V – godkendelse af skema A

Baggrund for arbejdet med helhedsplanerne

Arbejdet med helhedsplanerne startede tilbage i 2020, og der er med forundersøgelserne fundet et stort renoveringsbehov på stort set alle de tekniske fag samt udvalgte bygningsdele i klimaskærmen.

Det udarbejdede byggeprogram blev indsendt og drøftet med Landsbyggefonden gennem 2022. I slutningen af marts 2024 modtog vi de sidste finansieringsskitser fra Landsbyggefonden: Derefter er der afholdt to informationsmøder med beboerne i Tingbjerg om helhedsplanens indhold og økonomiske konsekvenser med stor tilslutning til begge møder.

Senest den 15. maj er der blevet stemt for indsendelse af skema A ansøgning i de 4 afdelinger.

Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen

- Godkender helhedsplanerne for de 4 afdelinger i Tingbjerg indsendes for skema A behandling
- Godkender de 4 skema A budgetter herunder afsættelse af kapitaltilførsel (1/5 dels løsning) svarende til i alt for de 4 helhedsplaner 800.000 kr. fra dispositionsfonden
- Godkender at når der foreligger et skema A tilsagn at den videre projektering fortsætter

Referat

SAB

Møde den 7. juni 2024

Udsendt den 18. juni 2024

- Godkender at der gennemføres udlejningsstop for boliger i Tingbjerg – alle afdelinger – fra august 2024
- At orienteringen om indholdet i helhedsplanerne tages til efterretning

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen har tidligere bevilgede 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.
Stigestreng afd. II, III, IV og V	1.625.000 kr.

Samlet er der bevilliget **14.525.625 kr.**

Den fulde bevilling er forsat ikke fuldt ud benyttet, og der er derved forsat økonomi såfremt Landsbyggefond eller Københavns Kommune ønsker yderligere forhold belyst i ansøgningsperioden.

Under projekteringen er der udarbejdet 4 ens helhedsplaner for at sikre Tingbjerg i forhold til de nødvendige arbejder. I materialet der er sat til afstemning, er der lavet 3 temaer som kan besluttet afdelingsvis.

Indholdet er forsat det samme som der blev orienteret om sidste gang.

Helhedsplanen indeholder:

- Nye vinduer og udvendige døre
- Efterisolering af gavle
- Efterisolering af tage
- Reparation af facader inkl. plantekasser
- Nye indgangsdøre til lejligheder
- Istandsættelse af opgange
- Nye køkkener og emfang
- Åbning mellem stue og køkken
- Renovering af badeværelser
- Nye toiletter, håndvaske og bruser
- Nye vandrør og faldstammer
- Ny mekanisk ventilation
- Etablering af altaner og nedgange til haver

SAB

Møde den 7. juni 2024

Udsendt den 18. juni 2024

- Etablering af solcelleanlæg

Afstemning

For at give beboerne indflydelse på den fremtidige husleje blev der opsat 3 afstemningste-maer.

Model 1:

Indeholdende alle ovennævnte arbejder inkl. solceller og altaner

Model 2:

Alle nævnte arbejder minus solceller

Model 3:

Alle arbejder minus solceller og minus altaner/havenedgange

Genhusning

På beboerinformationsmøderne er der informeret om at alle skal midlertidig genhuses da der hverken vil være adgang til køkken eller badeværelser under renoveringen

Alle genhusninger forventes at kunne afsluttes indenfor 12 måneder efter igangsættelse af en opgang, blok eller etape.

Københavns kommune har stillet krav om at der ikke må genhuses af to omgange i forbin-delse med renoveringen og opførelse af de nye private tagboliger. Koordinationsarbejdet mel-lem den private investor pågår sideløbende med projekteringen af renoveringssagerne.

Nye private tagboliger

Aftalerne om køb af byggeretten til de nye private tagboliger pågår sideløbende med afstem-ningen og skema A behandlingen.

Af hensyn til de snævre arealer omkring boligblokkene i Tingbjerg undersøges det om der kan være synergi i at etablere et samarbejde mellem entreprenøren til renoveringerne og entre-prenøren til tagboligerne.

Fælles byggelogistik

Københavns kommune har pålagt Tingbjerg at bidrage til den fælles byggelogistik for Ting-bjerg i forhold til alle de arbejder der foregår med separation af kloakker, renoveringsopgaver for henholdsvis SAB og fsb samt private boliger.

Økonomiske konsekvenser

I dialog med Landsbyggefonden arbejdes der ud fra følgende forudsætninger.

SAB

Møde den 7. juni 2024

Udsendt den 18. juni 2024

Tingbjerg afd. II

Samlet anskaffelsessum		410,3 mio kr.
	Støttede arbejder, grp.1+2	286,1 mio kr.
	Ustøttede arbejder, grp. 3	87,2 mio kr.
	Frie henlæggelsesmidler	1,8 mio kr.
	Kapitaltilførsel	1,0 mio kr.
	LBF egen trækingsret	11,5 mio kr.
	Brug af reguleringskonto	20,8 mio kr.
	Besparelser på henlæggelser	3,2 mio kr.
	Subsidært driftlån	14,0 mio kr.

Huslejestigninger

Eksisterende husleje gennemsnit 860,- kr./m²/år.

Beboerne stemte for model 3, ny husleje 985,- kr./m²/år i 2024-niveau.

Tingbjerg afd. III

Samlet anskaffelsessum		447,6 mio kr.
	Støttede arbejder, grp. 1+2	326,9 mio kr.
	Ustøttede arbejder, grp. 3	91,1 mio kr.
	Frie henlæggelsesmidler	2,0 mio kr.
	Kapitaltilførsel	1,0 mio kr.
	LBF egen trækingsret	13.1 mio kr.
	Brug af reguleringskonto	13,5 mio kr.
	Besparelser på henlæggelser	1,8 mio kr.
	Subsidært driftlån	15,6 mio kr.

Huslejestigninger

Eksisterende husleje gennemsnit 918, - kr./m²/år.

Beboerne stemte for model 3, ny husleje 1.117, - kr./m²/år i 2024-niveau.

SAB

Møde den 7. juni 2024

Udsendt den 18. juni 2024

Tingbjerg afd. IV

Samlet anskaffelsessum		388,4 mio kr.
	Støttede arbejder, grp 1+2	282,9 mio kr.
	Ustøttede arbejder, grp. 3	90,9 mio kr.
	Frie henlæggelsesmidler	2,8 mio kr.
	Kapitaltilførsel	1,0 mio kr.
	LBF egen trækningsret	10,9 mio kr.
	Besparelser på henlæggelser	1,1 mio kr.
	Subsidært driftlån	13,9 mio kr.

Huslejestigninger

Eksisterende husleje gennemsnit 866, - kr./m²/år.

Beboerne stemte for model 3, ny husleje 1.133, - kr./m²/år i 2024-niveau.

Tingbjerg afd. V

Samlet anskaffelsessum		130,9 mio kr.
	Støttede arbejder, grp. 1+2	119,2 mio kr.
	Ustøttede arbejder, grp. 3	5,9 mio kr.
	Frie henlæggelsesmidler	0,8 mio kr.
	Kapitaltilførsel	0,5 mio kr.
	LBF egen trækningsret	4,5 mio kr.
	Subsidært driftlån	5,0 mio kr.

Huslejestigninger

Eksisterende husleje gennemsnit 954, - kr./m²/år.

Beboerne stemte for model 2, ny husleje 1.168, - kr./m²/år i 2024-niveau.

Det videre forløb

De valgte modeller for renovering af Tingbjerg indarbejdes i det materiale der fremsendes for ansøgning om skema A til Landsbyggefonden og Københavns kommune så det er retvisende i forhold til hvad beboerne har stemt.

SAB

Møde den 7. juni 2024

Udsendt den 18. juni 2024

Indtil der foreligger et skema A tilsagn vil der ikke blive projekteret videre. Ved opstart af projekteringen vil der blive indkaldt og gennemført workshops med beboere om køkkener og badeværelser.

På baggrund af skema A tilsagnet vil projektering af myndighedsprojekt blive igangsat på en projekteringskredit som indfinansieres i byggesagen.

Der er en forventet ansøgning om byggetilladelse for de 4 byggesager primo 2025. Byggetilladelse medio 2025 og et forventet skema B ultimo 2025.

Genhusningsprocessen vil starte op for de første beboere primo 2025 og foregå blok og opgangsvist. Første midlertidige genhusning vil effektueres november/december 2025.

Tidsplanen for de 4 afdelinger ser foreløbigt således ud:

- Forventet skema A tilsagn November 2024

Afd. II

- Opstart byggeplads December 2025
- Aflevering Februar 2028

Afd. III

- Opstart byggeplads November 2027
- Aflevering December 2030

Afd. IV

- Opstart byggeplads September 2029
- Aflevering Juli 2031

Afd. V

- Opstart byggeplads Februar 2031
- Aflevering November 2031

Kommunikation

Materialet er fremsendt til ejendomskontoret for oplægning på hjemmesiden.

Når der foreligger skema A tilsagn vil der blive orienteret næste gang.

Bilag

Bilag 9: Afstemningsmateriale Tingbjerg afd. II, III, IV og V

Bilag 10: Budgetark for afd. II, III, IV og V

Beslutning

Kundechef Louise Lind oplyste forud for drøftelsen af punktet, at der i den udgave, der ligger i First Agenda mangler oplysninger vedr. afstemningsresultat og økonomi, samt at der i forbindelse med færdiggørelsen af de økonomiske bilag for punktet har vist sig at være behov for justeringer i økonomien – herunder fordelingen af anskaffelsessummen mellem de fire afdelinger. Dette har ikke betydning for den huslejestigning, der er vedtaget i afdelingerne, men er

SAB

Møde den 7. juni 2024

Udsendt den 18. juni 2024

vigtig at få præciseret i selve sagsfremstillingen samt bilag af hensyn til den videre godkendelsesproces i Landsbyggefonden og i Københavns Kommune. KAB anbefaler derfor, at organisationsbestyrelsen godkender sagen med forbehold for det endelige materiale, der eftersendes på mail herunder den præciserede sagsfremstilling.

Lene Vennits orienterede om processen med udarbejdelsen af helhedsplanen herunder for dialogen med beboerne i afdelingerne.

Organisationsbestyrelsen drøftede sagen og godkendte

at helhedsplanerne for de 4 afdelinger i Tingbjerg indsendes for skema A behandling i Københavns Kommune.

de 4 skema A budgetter herunder afsættelse af kapitaltilførsel (1/5 dels løsning) svarende til i alt for de 4 helhedsplaner 700.000 kr. i tilskud fra dispositionsfonden.

at når der foreligger et skema A tilsagn fortsætter den videre projektering.

at der gennemføres udlejningsstop for boliger i Tingbjerg-Utterslevhuse – alle afdelinger – fra august 2024.

Alle indstillinger blev dermed godkendt. Det bemærkes at den oprindelige sagsfremstilling i referatet er erstattet med den reviderede sagsfremstilling.

7. 30-58 SAB Valbyholm – ansøgning om egen trækningsret til solceller (udsat fra april)

SAB har modtaget en ansøgning om trækningsret, som omhandler solcelleprojekt i forbindelse med tagudskiftning i Valbyholm. Byggeudvalget har behandlet ansøgningen på mødet den 21. marts 2024

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tildeler 1/3 trækningsret svarende til 2.583.333 kr. til solcelleprojekt i Valbyholm.

Sagsfremstilling

SAB har besluttet at prioritere tilskud fra egen trækningsretspulje til projekter der bl.a. forbedrer arbejdsmiljøet og fremmer bæredygtighed og har tidligere støttet projekt vedrørende etablering af solceller i Herlev Åhuse.

I forbindelse med den kommende tag -og vinduesudskiftning foreslås det samtidig, at der etableres solceller på tagflader, hvor dette er mest hensigtsmæssigt.

Solcelleanlægget påtænkes udført, hvor ny tagbelægning skal være som eksisterende bølgeplader. Det vurderes, at en indbygning af solcellerne ned i tagfladen vil give bygningernes tagflader med solceller et godt integreret udtryk.

SAB

Møde den 7. juni 2024

Udsendt den 18. juni 2024

Solcelleanlægget foreslås alene placeret på bygningernes tagarealer, hvilket andrager samlet ca. 7.000 m². Arealet af det ønskede solcelleanlæg er ca. 1.800 m².

Med den eksisterende opbygning af boligernes måleranlæg vurderes det, at det er oplagt at udføre solcelleanlæg til anvendelse i boligerne, og med en tilbagebetalingstid på ca. 9 år af anlægget vurderes til at være meget rentabelt.

Det vurderes, at nuværende samlede forbrug på 298.136 kWh i afdelingen (inkl. i boliger) kan dækkes af anlægget.

Det er rådgiverens vurdering, at bygningernes tagkonstruktioner er velegnede konstruktivt til at udføre solcelleanlæg, og ligeledes vurderes det, at det er muligt at skabe en arkitektonisk harmonisk løsning for bygningerne, når anlæg udføres samtidig med udskiftningen af tagbelægningen. En etablering af solceller vil komme alle beboere til gode, da afregning for opsparet strøm tilgår afdelingen som fælles kollektiv afregning.

Byggeudvalget lægger i sin begrundelse for tildelingen af trækingsret til projektet særlig vægt på, at den samlede huslejestigning som følge af tagrenoveringen bliver høj, og at den endelige husleje vil ende på ca. 1.500 kr. pr. m²/årligt. Ansøgningsskema er vedlagt som **bilag 11**.

Det videre forløb

Det samlede projekt for tagrenoveringen samt solcelleprojekt forventes behandlet på et møde i afdelingen før sommerferien. Efter godkendt indstilling samt afdelingens godkendelse ansøger kundecenteret Landsbyggefonden om støttetilsagn

Bilag 11: SAB Valbyholm ansøgningsskema trækingsret

Beslutning

Frank Sass gjorde opmærksom på, at der er fejl i indstillingen idet det fremgår, at anlægget kan dække hele afdelingens samlede forbrug.

Driftschef Michael Lund redegjorde for solcelleanlæggets kapacitet og svarede efterfølgende på spørgsmål. Michael Lund gav Frank Sass ret i, at det ikke er afdelingens samlede strømforbrug der dækkes. Solcellerne forventes at dække 23 % af afdelingens samlede forbrug.

Organisationsbestyrelsen drøftede sagen og godkendte at der ydes 1/3 trækingsret svarende til 2.583.333 kr. til solcelleprojekt i Valbyholm.

8. 30-52 SAB Lykkebo – opsætning af solceller samt tildeling af trækingsret

SAB har modtaget en ansøgning om trækingsret, som omhandler solcelleprojekt i Lykkebo. Byggeudvalget har ikke behandlet ansøgningen forud for organisationsbestyrelsens møde.

SAB

Møde den 7. juni 2024

Udsendt den 18. juni 2024

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til om projektet skal tildeles 1/3 trækingsret svarende til 56.458 kr. eller 2/3 trækingsret svarende til 112.917 kr.

Sagsfremstilling

SAB har besluttet at prioritere tilskud fra egen trækingsretspulje til projekter, der bl.a. forbedrer arbejdsmiljøet og fremmer bæredygtighed og har tidligere støttet projekt vedrørende etablering af solceller i Herlev Åhuse.

Afdelingen vedtog på et afdelingsmøde den 18. april 2024, at der skal opsættes solceller, til delvis at drive fællesstrømmen i afdelingen, herunder varmecentral, vaskeri, bolig ventilation etc. Der kobles et batteri system på anlægget, så den strøm der benyttes om aftenen/natten, delvis vil drives af strøm herfra. Anlæggets størrelse er 12,3 KWP. med batteri på 10,2 KWH.

På mødet vil driftschef Michael Lund orientere nærmere om projektet.

Bilag

Bilag 12: Oversigt over trækingsret 20.03.2024

Bilag 13: Principper for tildeling af trækingsret

Bilag 14: Ansøgningsskema Lykkebo

Bilag 15: Baggrunds notat Lykkebo

Beslutning

Driftschef Michael Lund orienterede kort om sagen, og gjorde i forbindelse med orienteringen opmærksom på, at projektet til forskel fra anlægget i SAB Valbyholm alene dækker fællesstrøm til ventilation, belysning, beboerhus mv. Michael Lund oplyste at løsningen forventes at dække 27 % af afdelingens samlede udgifter til fællesstrøm.

Organisationsbestyrelsen bevilligede 1/3 trækingsret svarende til 56.458 kr.

9. 30-05 SAB Stefansgård LAR og SAB's generelle tilgang til LAR

SAB har den seneste årrække haft en proaktiv tilgang til LAR-projekterne, hvilket nu anbefales at ændre.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender:

- at LAR-strategien for SAB ændres, så SAB går fra at være på forkant til at have en mere reaktiv tilgang. Dertil har der været udgifter for 521.146 kr., som tidligere er bevilliget som tilskud fra dispositionsfonden.
- at byggesagen; *Stefansgård - Lar og kloakprojekt* stopper, og de forbrugte udgifter på 1.313.443,45 kr. dækkes af tidligere bevilliget risikovilligt udlæg fra dispositionsfonden finansieres af SAB, og at afdelingen Stefansgård holdes skadefri.

SAB

Møde den 7. juni 2024

Udsendt den 18. juni 2024

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen blev orienteret på et møde den 21. april 2021 om kommende tiltag for fase 1 omhandlende den overordnede indsats af LAR-projekterne i Københavns Kommune og i Frederiksberg Kommune. Hertil bevilligede organisationsbestyrelsen et beløb på 452.196 kr.

På organisationsbestyrelsesmødet d. 26. april 2022 blev der bevilliget et risikovilligt udlæg på 68.950 kr. til den overordnede planlægning og udvikling af fase 2.

Til selve udviklingsarbejdet er der samlet blevet bevilliget 521.146 kr. fra dispositionsfonden.

Efter flere dialogmøder var der en klar forventning om, at;

- der inden for en kort årrække ville fremsendes påbud til en række områder/boligafdelinger
- ved at være på forkant ville det være muligt at opnå en betragtelig refusion fra HOFOR.

Desværre har agendaen i Københavns Kommune ændret karakter, og meldingerne er derfor nu en anden. Samtidig er refusionsmidlerne på så lavt et niveau, at det ikke har en større betydning for et projekternes økonomi.

Der arbejdes fortsat på at klimasikre København, men hvornår der fremsendes påbud er uvist. Derudover vil en afdeling først modtage et varslingsbrev ca. 6 måneder før den gældende varslings fremsendes. Når et påbud modtages, har afdelingen ca. 5 år til at gennemføre projektet.

Ud fra ovennævnte procedure vil afdelingerne tidligst skulle have gennemført et LAR-projekt om minimum 6 år.

Derfor anbefales det at vente på varslingsbrevene, og i stedet genbesøge afdelingernes PPV-planer, så afdelingernes mere presserende drift- og vedligeholdelsesarbejder prioriteres og at det i stedet sikres, at der henlægges midler til kommende LAR- og kloakprojekter i PPV-planerne.

Med udgangspunkt i ovenstående viden og efter en række forundersøgelser i forbindelse med mulig gennemførelse af et LAR-projekt i afd. Stefansgård samt et udkast til budget, er det besluttet i samråd med driftschef, kundeforfatter og projektlederen fra KAB at stoppe selve LAR-projektet i Stefansgård.

Dog er der behov for en reparation af kloakkerne efter tv-inspektion tydeliggjorde deres dårlige tilstand. Der vil derfor blive gennemført en mindre kloaksag, som forsikringen er involveret i.

I forhold til selve byggesagen *Stefansgård - Lar og kloakprojekt* er der på organisationsbestyrelsesmødet den 22. september 2022 godkendt et risikovilligt udlæg på 400.000 kr. til

SAB

Møde den 7. juni 2024

Udsendt den 18. juni 2024

forundersøgelser og tv-inspektion af kloakken samt rådgivertimer, som dels kan danne grundlag for en kloakrenovering i Stefansgård.

Derefter er der på organisationsbestyrelsesmødet den 12. januar 2023 blevet bevilliget et risikovilligt udlæg til udarbejdelse af program- og visionsoplæg samt geotekniske undersøgelser i forbindelse med LAR-projekt, afkobling af spildevand samt kloakrenovering i afdelingen.

Samlet er der bevilliget udgifter til byggesagen i Stefansgård på i alt 3.537.886 kr.

Økonomiske konsekvenser

Nedenstående udgifter er forbundet med byggesagen *Stefansgård - Lar og kloakprojekt*.

Forbrugte midler pr. 16. maj 2026 (se bilag A for uddybelse) for byggesag *Stefansgård - Lar og kloakprojekt*:

Rådgiverhonorar og forundersøgelser	924.795,63 kr.
Mødeforplejning	8.660,00 kr.
Forsikring	114.323,78 kr.
Miniudbud	12.750,00 kr.
Projektweb	38.654,79 kr.
Samlet udgifter	1.099.184,20 kr.

Yderligere udgifter forventes, og der afsættes til disse i forbindelse med slutopgørelsen:

Rådgiverhonorar	18.938,75 kr.
Geo-vandprøver	10.000,00 kr.
Byggesagshonorar, KAB (133,5 timer) *	195.310,50 kr.
I alt	214.259,25 kr.

*KAB's byggesagshonorar er beregnet ud fra medgået tid med den timesats, som fremgår i KAB's prisblad 2023 jf. Forretningsførerertalen.

Samlet forventes slutopgørelsen at lyde på 1.313.443,45 kr. for byggesagen.

Udgifter i alt, som dækkes af SAB i forbindelse med både udviklingsarbejde og byggesagen:

81030005004 Stefansgård - Lar og kloakprojekt	1.313.443,45 kr.
Indledende udviklingsarbejder	521.146,00 kr.
Samlet udgifter	1.834.589,45 kr.

SAB

Møde den 7. juni 2024

Udsendt den 18. juni 2024

Det videre forløb

Den nuværende byggesag vil enten blive lukket helt og en ny forsikringssag startes op omkring kloakken. Eller den nuværende byggesag konverteres til en forsikringssag omhandlende kloakken.

Den bedste løsning besluttet i samråd med Center for Byggeri og Byomdannelse.

Bilag

Bilag 16: Stefansgård - Forbrugte udgifter pr. 16. maj 2024

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede sagen og godkendte at LAR-strategien for SAB ændres, så SAB går fra at være på forkant til at have en mere reaktiv tilgang.

Organisationsbestyrelsen godkendte at Stefansgård - Lar og kloakprojekt stopper, og de forbrugte udgifter på 1.313.443,45 kr. dækkes af tidligere bevilliget risikovilligt udlæg fra dispositionsfonden og dermed finansieres af SAB, og at afdelingen Stefansgård dermed holdes skadesfri.

Organisationsbestyrelsen drøftede behovet for at rejse spørgsmålet om den ændrede praksis til støtte til LAR-projekter politisk. Byggedirektør Rasmus Jessing orienterede om, at administrerende direktør Jens Elmelund sammen med næstformand i AKB, KBH Mikkel Warming har været til møde med Teknik- og Miljøborgmester Line Barfoed om problematikken.

10. 30-37 SAB Brohuset - byggeskadesag glasfacader

Byggeskaden vedr. glasfacaderne i SAB Brohuset er ved at blive anmeldt til Byggeskadefonden. Der er i mellemtiden igangsat løsningsforslag ved rådgiver ift. nødvendige foranstaltninger, som skal foretages som et minimum i den mellemliggende periode, hvor Byggeskadefonden behandler sagen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter at KAB varetager skadesagen vedr. glasfacaderne i SAB Brohuset i SAB-regi efter gældende takstblad.

Sagsfremstilling

Byggeskadefonden har tidligere anerkendt en skadesag i 2014 vedr. glasfacaderne. Som afhjælpning på at glasset forskubbede sig, blev der monteret et fikseringssystem i form af stopklodser ved glassets ender.

Problemerne vedr. glasfacaderne har vist sig på ny og den tidligere løsning har derfor umiddelbart ikke været tilstrækkelig for løsningen på hele problematikken.

SAB

Møde den 7. juni 2024

Udsendt den 18. juni 2024

Der er blevet udarbejdet notat ved Kim Olsson Rådgivende Ingeniører for at belyse skadens omfang og karakter. (Igangsat af 3B) som danner grundlag for anmeldelse af byggeskaden til Byggeskadefonden. Jf. notat har det vist sig, at der er flere problematikker som spiller ind ift. facaderne. Senest den 1. maj 2024, er der sket sprængninger i et af facadeglassene.

Økonomiske konsekvenser

Den samlede økonomi for sagen kendes ikke endnu. Økonomien afhænger af udbedringsmetode samt hvorvidt Byggeskadefonden anerkender byggeskaden eller ej. Alt afhængig af BSF's afgørelse af sagen vil der være en procentmæssig fordeling af økonomien. Fonden dækker som udgangspunkt aldrig mere end 95 %. Det vil sige at der som minimum vil være en selvrisiko på 5 % ift. Byggeskadefonden samt et honorar til KAB på varetagelse af sagen.

Det videre forløb

De sidste nødvendige informationer/dokumentation indsamles for endelig anmeldelse af byggeskaden til Byggeskadefonden.

Kommunikation

Den næste orientering forventes at være, når der er fundet en endelig løsning ift. nødværgeforanstaltninger og dernæst når Byggeskadefonden har truffet afgørelse i den anmeldte byggeskadesag.

Afdelingsbestyrelsen og driften holdes løbende orienteret i sagen.

Bilag

Bilag 17: Brohuset - notat vedr. glasfacader fra den 18.04.2024

Beslutning

Chefkonsulent Ragavan Rudran orienterede om, at der er kommet en partshøring i sagen, hvor afdelingen står til at blive pålagt en udgift i størrelsesorden 8 mio. kr. til udskiftning af facaden. Organisationsbestyrelsen bemyndigede KAB til at svare på partshøringen. Organisationsbestyrelsen besluttede, at KAB varetager skadesagen vedr. glasfacaderne i SAB Brohuset i SAB-regi efter gældende takstblad.

11. Beslutning vedrørende fornyelse af KIR puljer i SAB Stefansgård og SAB Bispebjerg Terrasser samt orientering om nye retningslinjer i forbindelse med KIR puljer

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- godkender fornyelse af pulje på 3.000.000 kr. til realkredit belåning til kollektiv individuel køkkenmodernisering i SAB Stefansgård.

Referat

SAB

Møde den 7. juni 2024

Udsendt den 18. juni 2024

- godkender fornyelse af pulje på 2.000.000 kr. til realkredit belåning til kollektiv individuel køkkenmodernisering i SAB Bispebjerg Terrasser.
- tager orienteringen til efterretning i forhold til den nye procedure omkring optagelse af realkreditlån.

Sagsfremstilling

I SAB Stefansgård og SAB Bispebjerg Terrasser er puljerne opbrugt, og derfor skal organisationsbestyrelsen godkende en ny pulje før der kan igangsættes nye sager.

Alle arbejder skal anmeldes til og godkendes af Boligservice og KAB's Driftssupport. Alle arbejder skal udføres af momsregistrerede håndværkere og efter de af afdelingen godkendte normer og retningslinjer.

I SAB Bispebjerg Terrasser er maksimumudgiftsrammen for køkkenentreprisen 90.000 kr. pr. bolig ekskl. administrationsudgifter. Lånets løbetid vil være på 20 år.

I SAB Stefansgård er maksimumudgiftsrammen for køkkenentreprisen 90.000 kr. pr. bolig ekskl. administrationsudgifter. Lånets løbetid vil ligeledes være på 20 år.

Status på aktive puljer

Nedenfor er der en oversigt over aktive puljer på nuværende tidspunkt.

I SAB Herlevhuse er puljen sat i bero indtil omfanget af den fysiske helhedsplan er afklaret.

Det har beboerne besluttet på afdelingsmødet den 29. marts 2023.

Afdeling	Køkken	Bad
Abildgården	X	x
Bispebjerg Terrasser	X	
Dybbølhus	X	X
Grøndalslund	X	
Jydeholmen	X	
Sallinghus	X	
Stefansgård	X	
Wittenberghus	X	

Ny procedure vedr. lånoptagelse

Kundecenteret har løbende drøftet kriterier og forudsætningerne for kollektiv individuel modernisering (KIR) puljer og sager, som behandles i samarbejdet mellem driften og KAB's Driftssupport.

I forbindelse med forudsætningerne for at starte nye puljer op, f.eks. køkken eller bad, er der kommet nye "økonomiske" retningslinjer, som er uddybet herunder:

Referat

SAB

Møde den 7. juni 2024

Udsendt den 18. juni 2024

- KIR sager kan kun igangsættes, når den samlede anskaffelsessum/pulje overstiger 1.000.000 kr.
- Det skyldes at det kun er muligt at optage realkreditlån, når den samlet anskaffelsessum er på minimum 1.000.000 kr.
- Bidragssatser til realkreditinstituttet er forhøjet ved alle sager under 2.000.000 kr.
- Finansieringen skal afdækkes som det første. Kundecenteret skal undersøge om der er tilstrækkelig med friværdis i den pågældende ejendom i forbindelse med realkreditbelåning.
- Bankerne vil for nuværende ikke finansiere KIR sager med banklån.

Det vil betyde, at Driftssupport ikke kan starte nye puljer/sager i samarbejde med driften, medmindre ovenstående kriterier er afklaret.

Økonomi

Det er ingen økonomiske forhold, der skal tages i betragtning.

Kommunikation

I de afdelinger hvor der kører KIR sager, søger kundecenteret for at kommunikere den nye procedure ud til de relevante beboere samt afdelingsbestyrelserne.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte fornyelse af pulje på 3.000.000 kr. til realkredit belåning til kollektiv individuel køkkenmodernisering i SAB Stefansgård.

Organisationsbestyrelsen godkendte fornyelse af pulje på 2.000.000 kr. til realkredit belåning til kollektiv individuel køkkenmodernisering i SAB Bispebjerg Terrasser.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning i forhold til den nye procedure omkring optagelse af realkreditlån.

Organisationsbestyrelsen besluttede at de forudsætninger, der har været grundlag for afdelingernes beslutninger vedr. KIR – f.eks. at den enkelte beboer selv kan vælge fabrikant og leverandør, ikke kan ændres administrativt bagudrettet, men vil kræve en revideret beslutning i afdelingen.

12. Beslutning vedrørende lukning af skakte i Stefansgård

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til hvorvidt skaktene i SAB Stefansgård skal lukkes snarest muligt med henvisning til rapport fra KAB's arbejdsmiljøleder.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om det videre forløb i sagen

SAB

Møde den 7. juni 2024

Udsendt den 18. juni 2024

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen stillede, efter aftale med formandskabet, forslag om at lukke skaktene i SAB Stefansgård på afdelingsmødet i foråret 2024. Forslaget blev nedstemt. Efterfølgende har KAB's arbejdsmiljøleder den 15. maj 2024 besøgt afdelingen med henblik på at sikre, at forholdene omkring skaktning lever op til arbejdsmiljølovgivningen. Der er på den baggrund udarbejdet en rapport, der er vedlagt som bilag til denne indstilling.

Rapporten peger på, at følgende tiltag er nødvendige:

- montere skaktspjæld på alle 22 skakte
- Indføre bad for 2-3 medarbejdere ved hver affaldstømning
- Indkøbe og bruge plastposer til 180 l. containere
- Indkøbe og bruge skærefaste handsker
- Skabe mekanisk ventilation i skakte og kælderrum
- Øge rengøringsfrekvensen i kælderarealet, i skaktrummene, skaktene og containerne
- Købe og vedligeholde helmasker med P3 filtre til hver medarbejder
- Bruge værnemidler i flere timer af arbejdstiden
- Føre tilsyn med brug af værnemidler og hjælpemidler
- Føre tilsyn og vedligeholde kælderliftene
- Opføre velfærdsforanstaltninger, der lever op til nutidens krav. De nuværende velfærdsforanstaltninger er utilstrækkelige, uværdige og diskriminerende i forhold til køn. Man har ikke faciliteter til at ansætte kvinder i teamet.

Det bemærkes, at der ikke er påbud fra arbejdstilsynet, og at afdelingsbestyrelsen ikke ønsker skaktene, lukkede førend det er muligt at etablere en permanent løsning.

Kundecenter SAB anbefaler på baggrund af ovenstående at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om det videre forløb herunder på skaktene skal lukkes hurtigst muligt og der skal etableres en midlertidig løsning, eller om der på afdelingens regning skal etableres de nødvendige foranstaltninger med henblik på at sikre et tåleligt arbejdsmiljø for de ansatte.

Bilag

Bilag 18: Forslag som behandlet på afdelingsmødet

Bilag 19: Referat fra afdelingsmødet

Bilag 20: Rapport på baggrund af rutinebesøg 15. maj 2024

Beslutning

Kundechef Louise Lind redegjorde for sagen i Stefansgård, samt kundecentrets generelle opmærksomhed på arbejdsmiljøet i forbindelse med skaktning i afdelingerne.

SAB

Møde den 7. juni 2024

Udsendt den 18. juni 2024

Driftschef Michael Lund orienterede i forlængelse heraf om lukning af skakte i Rolandsgården, samt om Københavns Kommunes kampagne vedr. skaktlukning.

Kundechef Louise Lind opfordrede organisationsbestyrelsen til at drøfte en strategi for arbejdet med at forbedre arbejdsmiljøet i forbindelse med skaktning, herunder hvordan dialogen med afdelingerne kan styrkes.

Byudviklingschef Lene Vennits orienterede om brev fra kommunen 13. maj 2024 vedr. markant reduktion af beholdere til restaffald.

Organisationsbestyrelsen besluttede at pålægge Kundecenter SAB at gennemgå samtlige afdelinger med skakte ud fra et arbejdsmiljømæssigt perspektiv, samt udarbejde prisoverslag på, hvad det vil koste at etablere et sikkert arbejdsmiljø i forbindelse med skaktning i de enkelte afdelinger. Overblikket forelægges organisationsbestyrelsen til drøftelse og eventuel beslutning på mødet i september 2024.

13. Beslutning om beboertilfredshedsundersøgelse som led i evaluering af driftsfællesskaber

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til pris og brug af ekstern leverandør i forbindelse med gennemførelse den beboerundersøgelse, som blev vedtaget på SAB's repræsentantskabsmøde i januar 2024.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at der bevilges 50.000 kr. fra arbejdskapitalen til gennemførelse af en beboerundersøgelse i SAB ved en ekstern leverandør.

Sagsfremstilling

SAB's repræsentantskab godkendte i januar 2024 et forslag om evaluering af omlægning til stordrift i SAB's afdelinger. Drifts- og trivselsudvalget har på dets møde den 18. april 2024 drøftet rammerne for evalueringen, og anbefaler organisationsbestyrelsen, at der som led i den del af evalueringen, der omhandler beboerne, gennemføres en let tilgængelig beboertilfredshedsundersøgelse bestående af 4-5 hovedspørgsmål.

Drifts- og trivselsudvalget anbefaler, at der laves en overordnet undersøgelse, der har et snævert fokus på tilfredshed med driften (før/efter samdrift i det omfang det er muligt).

Undersøgelsens respondenter er alle beboere i SAB. Afdelingsbestyrelserne inddrages ikke som en selvstændig målgruppe, men i deres egenskab af beboere, hvilket er i overensstemmelse med det på repræsentantskabsmødet vedtagne forslag.

Undersøgelsen gennemføres som en kvantitativ undersøgelse hvor der som afslutning et fritekst felt.

Undersøgelsen skal munde ud i en simpel rapport (power point præsentation) hvor svarene på spørgsmålene gengives på en lettilgængelig måde, og uden at der som udgangspunkt

SAB

Møde den 7. juni 2024

Udsendt den 18. juni 2024

kommer anbefalinger. Det skal i den forbindelse være muligt at danne en samlet rapport over hele SAB, samt rapporter, der tager udgangspunkt i de enkelte driftsområder.

Administrationen har indhentet tilbud på gennemførelse af beboerundersøgelsen fra tre eksterne leverandører. Rambøll er vendt tilbage med den bedste pris. Samtidig vurderer administrationen, at Rambøll har et godt produkt og de nødvendige kompetencer og erfaring. Administrationen har stillet følgende krav i forbindelse med indhentning af tilbud:

- Ca. 10 spørgsmål
- Forventning om svarprocent på minimum 25%
- Udsendes via e-mail til digital besvarelse
- Mulighed for support til beboere, som har brug for teknisk hjælp til at udfylde spørgeskemaet
- En rapport med det samlede resultat for hele selskabet og en rapport med resultater for hvert af SAB's driftsområder

Økonomiske konsekvenser

Pris for gennemførelse af selve beboerundersøgelsen er 25.000 kr. inkl. moms. Herudover er der mulighed for f.eks. at sende postkort eller andet, der kan gøre opmærksom på undersøgelsen med henblik på at øge svarprocenten.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen kan godkende indstillingen, vil administrationen indgå kontrakt med Rambøll og begynde arbejdet med at forberede undersøgelsen. Organisationsbestyrelsen vil få beboerundersøgelsens spørgsmål til godkendelse på mødet i september 2024 og herefter vil undersøgelsen blive sat i gang.

På mødet i september præsenteres derudover forslag til håndtering af de øvrige evaluerings-elementer, som forslaget vedtaget på repræsentantskabsmødet indeholder.

Beslutning

Kundesekretariatschef Rebecca Forsman redegjorde for sagen.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der bevilges 50.000 kr. fra arbejdskapitalen til gennemførelse af en beboerundersøgelse i SAB ved en ekstern leverandør.

SAB

Møde den 7. juni 2024

Udsendt den 18. juni 2024

Emner til drøftelse

14. 30-25 SAB Bellahøj I og II – status

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter sagen.

Sagsfremstilling

På mødet vil der være mundtlig fremstilling med udgangspunkt i følgende overskrifter

- Status på genhusning herunder orientering om genhusningsprocessen
- Status på økonomien vedrørende helhedsplanen
- Det videre arbejde med helhedsrenoveringen af afdelingen
- Orientering om status på institutionslejemål i Bellahøj III
- Status på ejendomskontoret i Sallinghus herunder plan for fremtidig løsning

Bilag

Bilag 20A: Oplæg OB

Beslutning

Områdechef Finn Larsen oplyste, at der dags dato udestår genhusning af 29 husstande i de tre højeste huse (frist for genhusning 30. september 2024). Københavns Kommune har åbnet op for muligheden for at genhuse i de tre lave bygninger, hvor der er 26 fraflyttede boliger. Heraf er der 21 boliger, der kan anvendes til genhusning. 4 boliger kan ikke anvendes, da de der er genhuset, ønsker at bevare muligheden for at kunne flytte tilbage. 1 kan ikke anvendes, da den er i for dårlig stand.

Områdechef Finn Larsen orienterede om, at der siden 2012 er anvendt 178 mio. kr. i regi af helhedsplanen, samt at det forventes, at der skal anvendes yderligere 77 mio. kr. frem mod skema B. Det betyder, at det ultimo 2024 vil blive nødvendigt med en udvidelse af byggekreditten.

Områdechef Finn Larsen orienterede om situationen for de tre kommunale institutioner i Bellahøj III herunder, at Børnehaven Bellahøjvej 52A har opsagt lejemålet til fraflytning 31. oktober 2024. Kundecenter SAB vil udarbejde en samlet plan for institutionslejemålene med henblik på at minimere tomgang i afdelingen. Organisationsbestyrelsen orienteres nærmere i efteråret 2024. Dog besluttede organisationsbestyrelsen på mødet at Boligservice snarest muligt flyttes fra den midlertidige placering i en skurvogn i Sallinghus til Bellahøj III. Kundecenter SAB bemyndiges til at finde den bedste løsning under hensyntagen til bl.a. økonomi og mulighed for sameksistens med eventuel eksisterende eller nye lejere.

Præsentation fra mødet vedlagt som bilag 20A

SAB

Møde den 7. juni 2024

Udsendt den 18. juni 2024

15. Opsamling på områdemøder

Organisationsbestyrelsen besluttede i april 2023 nyt koncept for ambassadører og områdemøder. Der har været afholdt/er planlagt områdemøder i alle driftsområder i maj/juni 2024

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter områdemødernes forløb, samt om der er særlige problemstillinger, der skal tages hånd om.

Sagsfremstilling

Følgende områdemøder har været eller bliver afholdt (kontaktperson i parentes)

SAB Amager 15. maj 2024 (Frank Sass)

SAB Valby og Bavnehøj 16. maj 2024 (Bjarne Krohn) OBS: Aflyst grundet for få tilmeldinger.

SAB Husum 21. maj 2024 (Bjørn Olsen)

SAB Vanløse 29. maj 2024 (Lise Buhelt)

SAB Tingbjerg 6. juni 2024 (Gertie Elleby)

SAB Bellahøj og Herlev 28. maj 2024 (John B. Sørensen)

SAB Indre By, Brokvarterer og NV 4. juni 2024 (Jeanette Staudorf)

Bilag 21: Opsamling fra områdemøder (eftersendt)

Beslutning

Chefkonsulent Stine Hartmann orienterede om det omdelte bilag. De enkelte ambassadører redegjorde kort for forløbet af de enkelte møder. Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16. Proces for forsøg med bygningsservice

Organisationsbestyrelsen besluttede på mødet den 23. april 2024 at igangsætte forsøg vedr. koncept for bygningsservice i drift område Vanløse-Sydhavn

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Kundecentret har sammen med de medarbejdere i KAB, der arbejder med bygningsservice samt det lokale driftskontor, aftalt følgende procesplan:

- Slut maj – gennemgang af afdelingernes PPV-planer
- Juni – gennemgang af PPV-planer med den lokale drift herunder aftale hvor forskellige opgaver løses i forsøgsperioden

Referat

SAB

Møde den 7. juni 2024

Udsendt den 18. juni 2024

- Juni - præsenterer bygningssservice for ledelsesgruppen i Vanløse
- Slut august – ekstra områdemøde med henblik på at præsentere koncept for markvandring mv. for afdelingsbestyrelserne
- September – præsentation for alle afdelingsbestyrelser af koncept for bygningssservice på seminar for afdelingsbestyrelser
- September/oktober – gennemfører markvandring med udgangspunkt i nyt koncept
- Områdemøder i november – evaluering i Vanløse-Sydhavn området
- November-december – evaluering
- Januar – beslutning på organisationsbestyrelsens møde vedr. eventuel udbredelse til alle SAB-afdelinger

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

17. Forslag til proces for udarbejdelse af SAB's principper for byggeri og renovering (efter-sendt)

Organisationsbestyrelsen besluttede på mødet den 23. april 2024 at afholde arrangement 10. juni 2024 med fokus på de dele af "byggeprogrammet", der omhandler transparens og følgegrupper. Denne indstilling omhandler proces for de resterende delelementer af principprogrammet.

Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen

- beslutter den skitserede proces for udarbejdelse af "Principper for når SAB bygger og renoverer"
- tager orientering om indhold og form for arrangementet den 10. juni 2024 til efterretning.

Sagsfremstilling

Byggeudvalget har på et møde den 28. maj 2024 drøftet arrangementet den 10. juni 2024 samt den generelle proces for udarbejdelsen SAB's principper for byggeri og renovering.

På organisationsbestyrelsens møde den 7. juni 2024 vil der blive orienteret om form og indhold for arrangementet den 10. juni 2024, samt om den rolle som de deltagende OB-medlemmer forventes at have på dagen.

SAB

Møde den 7. juni 2024

Udsendt den 18. juni 2024

I forhold til de samlede principper for byggeri og renovering, arbejdes der videre med følgende emneområder:

- ESG som ramme for byggeri og renovering i SAB
- Transparens og gennemsigtighed
- Følgegruppernes rolle
- Principper for genhusning
- Henlæggelsespolitik
- Principper for trækningsret
- Principper for igangsætning af nybyggerier
- Principper for fortætning

Alle "principområder" beskrives på en side med udgangspunkt i samme skabelon indeholdende følgende overskrifter:

- Hvad er egen trækningsret (genhusning, XXX)
- Hvilke udfordringer oplever vi?
- Hvorfor er det nødvendigt med principper for trækningsret (genhusning XXX)?
- Hovedprincipper
- Hvem har mandat til at beslutte og eller ændre principperne
- Forventninger til hvornår principperne eventuelt tages op til revision

Det kan overvejes, hvorvidt sagen kan skæres til kun at indeholde de rent nybyggede områder måske i kombination med enkelte af de bestående bygninger. Det har indtil videre ikke været sælger/udviklers intention.

Anbefaling.

Byggeudvalget anbefaler, at der ikke arbejdes videre med sagen idet det ikke er muligt at gennemføre ombygning af fabriksbygningen indenfor rammebeløbet, samt usikkerhed omkring hvorvidt det er muligt at gennemføre de øvrige almene projekter på grunden.

Det videre forløb

KAB udarbejder over sommeren diskussionsoplæg på alle principområder med baggrund i tidligere input og udgangspunkt i ovenstående overskrifter.

Byggeudvalget drøfter udkast til diskussionsoplæg på møde i slutningen af august
Diskussionsoplæg præsenteres for afdelingsbestyrelserne på seminaret den 7-8. september

SAB

Møde den 7. juni 2024

Udsendt den 18. juni 2024

Organisationsbestyrelsen drøfter og tilretter principperne på OB-mødet i september på baggrund af input fra afdelingsbestyrelserne og med udgangspunkt i interne holdninger og synspunkter i organisationsbestyrelsen.

I starten af oktober sendes det reviderede diskussionsoplæg til alle afdelingsbestyrelser med henblik på at disse kan fremsende skriftlige kommentarer og/eller kommenterer materialet på områdemøderne i november.

SAB's principper færdig udarbejdes af arbejdsgruppe i november / december 2024 og gennemskrives til et samlet dokument, der forelægges organisationsbestyrelsen til beslutning på mødet i januar 2025 samt efterfølgende forelægges repræsentantskabet til orientering og/eller beslutning på mødet i januar 2025.

Beslutning

Kundesekretariatschef Rebecca Forsmann orienterede om den planlagte workshop den 10. juni. 2024. Organisationsbestyrelsen godkendte den skitserede proces for udarbejdelse af "Principper for når SAB bygger og renoverer."

18. Program for seminar for afdelingsbestyrelser den 7.-8. september 2024

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og prioriterer forslag til temaer og emner for seminaret for afdelingsbestyrelser 2024 og bemyndiger kundecenteret til at stå for den nærmere planlægning i samarbejde med formandskabet.

Opmærksomhedspunkter på baggrund af seminaret i 2022 og 2023

Efter seminaret for afdelingsbestyrelser i 2022 sendte kundecenteret en evaluering ud til deltagerne. Besvarelserne viste generel tilfredshed med seminaret i forhold til de fysiske rammer på Hotel Klinten samt forplejning – dog er der ønske om 3-retters menu.

Der var i forbindelse med seminaret arrangeret bustransport med to inspirationsstop om lørdagen (Økølundsby v/ Peter Aalbæk samt seniorbofællesskab i Køge). I evalueringen var der overvejende tilfredshed med busturen og inspirationsstop. I 2023 var der et samlet besøg i Musicon og Den Røde Tråd. Det er kundecentrets opfattelse, at det var en fordel med kun et stop.

Deltagerevalueringen i 2022 viste også kritikpunkter i forhold til, at programmet var for ambitiøst med for mange emner til drøftelser. Derudover, at der var for lidt tid til debatter og til at komme i dybden med emnerne. Yderligere var der ønske om mere gruppearbejde samt at få tilsendt materiale om større emner på forhånd, så man kunne forberede sig. Det er kundecentrets opfattelse at der i 2023 var større tilfredshed med programindholdet, men at det fortsat er vigtigt at koncentrere programmet om få punkter, og skabe god tid til involvering og debat.

SAB

Møde den 7. juni 2024

Udsendt den 18. juni 2024

Forslag til de praktiske rammer for seminaret 2024

På baggrund af evalueringen blandt deltagerne på seminaret 2022 samt organisationsbestyrelsens evaluering på organisationsbestyrelsesmødet den 20. september 2022 samt organisationsbestyrelsens evaluering i 2023 foreslås følgende praktiske rammer for seminaret 2024:

- Seminaret holdes på Hotel Klinten med 3-retters menu lørdag aften.
- Der arrangeres bustransport til og fra Klinten.
- Der arrangeres 1-2 inspirationsstop på busturen (planlægges senere).
- Det er vigtigt med præsentation af medlemmer fra organisationsbestyrelsen
- Der skal være navneskilte til alle

Forslag til temaer og emner på seminaret i 2024

Med ovenstående opmærksomhedspunkter fra de sidste års seminar foreslår kundecenteret, at "Når SAB Bygger og Renoverer" bliver det overordnede tema for seminaret. Kundecenteret foreslår følgende emner under temaet:

- Introduktion til form og formål
- Oplæg om Bygningsservice
- Opfølgning på arrangement om transparens og følgegruppernes rolle
- Kommentarer og input til de øvrige temaer i "byggeprogrammet"

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, færdiggør kundecenteret programmet og planlægger inspirationsstop på busturen i samarbejde med formandskabet. Invitationen til seminaret forventes at blive sendt ud til deltagerne i løbet af sommeren.

Beslutning

Chefkonsulent Stine Hartmann orienterede om muligheden for at besøge Taastrupgaard på vej til Klinten. Organisationsbestyrelsen bakkede op om forslaget og godkendte den i indstillingen beskrevne programskitse med den tilføjelse at "politik for samvær" ligeledes bliver en del af programmet.

19. Fælles om et stolt og synligt SAB – evaluering af trin 1 i velkomstpakke til nye beboervalgte

På mødet i april besluttede organisationsbestyrelsen at realisere de indledende trin i en velkomstpakke til nye beboervalgte.

SAB

Møde den 7. juni 2024

Udsendt den 18. juni 2024

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen diskuterer og evaluerer trin 1 i velkomstpakken.

Sagsfremstilling

Arbejdsgruppen er i gang med at udvikle en velkomstpakke til nye beboervalgte som en af opgaverne i kommunikationsstrategien.

Trin 1: Ambassadørerne i de otte SAB-områder inviterer nye beboervalgte til et lille, uformelt møde, der først og fremmest skal skabe kontakt og kendskab mellem ambassadøren og de nye beboervalgte og lægge kimen til mere. Ambassadøren kan spørge ind til de nye beboervalgtes bevæggrunde for at stille op og kan samtidig fortælle, hvordan han eller hun er til rådighed for dem.

Fakta om velkomstmøderne:

- Kundecenter SAB inviterede til møderne.
- De uformelle møder blev efter ønske fra bestyrelsen lagt i forlængelse af to timers områdemøder med dagsorden, og deltagelse af Kundecenter SAB – alle i maj og juni.
- Ganske få nye beboervalgte deltog i de to første områdemøder, og velkomstmøderne er ikke afholdt særskilt.
- Et områdemøde blev aflyst, og her blev velkomstmødet ikke afholdt.
- Organisationsbestyrelsen opfordres til at evaluere møderne med udgangspunkt i et eller flere spørgsmål:
- Skal ambassadøren selv invitere til mødet, evt. med den samme grafiske SAB-invitation?
- Hvad er ambassadørens vigtigste opgave på mødet?
- Hvilken support har ambassadørerne evt. brug for?
- Skal formandskabet evt. invitere til fælles onlinemøde som det første og spille bolden videre til ambassadørerne i SAB-områderne som det næste – dvs. at trin 1 og trin 2 byttes rundt?
- Skal ambassadøren ud fra en konkret vurdering evt. kontakte nye beboervalgte individuelt, hvis der kun er ganske få?

Det videre forløb

Trin 2: Formandskabet er værter ved et fælles online møde den 17. juni 2024, hvor de præsenterer sig og introducerer til det større fællesskab, som nye beboervalgte nu er del af, i SAB.

Kommunikation

Alle afdelingsbestyrelser får information og kendskab til det fælles online møde for nye beboervalgte i nyhedsbrevet Nyt i SAB, der udsendes ultimo maj.

SAB

Møde den 7. juni 2024

Udsendt den 18. juni 2024

Bilag

Bilag 22: Oversigt over nye beboervalgte i SAB fordelt på afdelinger (eftersendt)

Beslutning

Specialkonsulent Gry Abrahamsen orienterede kort om punktet. Der var enighed om, at de små velkomstmøder for nyvalgte i forbindelse med områdemøderne ikke har haft den ønskede effekt og i de fleste tilfælde slet ikke er gennemført.

Organisationsbestyrelsen besluttede at aflyse den planlagte velkomst for nye på Teams den 17. juni 2024 og at arbejdsgruppen i stedet gentænker konceptet.

20. 30-89 SAB Banebo status på sagen

Byggeriet af Banebo - nybyggeri af 71 familieboliger – på Amager er nu igangsat og forløber planmæssigt. Byggeriet opføres med AG Construction A/S som delegeret bygherre.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager nærværende orientering til efterretning.

Sagsfremstilling

SAB Banebo fik skema B tilsagn den 19. marts 2024, og fik efterfølgende byggetilladelse den 30. april 2024.

Det fremgår af aftalegrundlaget mellem SAB og AG Construction A/S, at ejerlejligheden – som udgør den del af ejendommen, hvorpå SAB Banebo opføres – overtages af SAB den 1. i den måned, der følger efter Københavns Kommunes skema B tilsagn, dog tidligst når samtlige af aftalens betingelser er opfyldt.

Det endelige skøde mangler tinglysning, og ejerlejligheden er derfor endnu ikke overtaget af SAB. Grundkøbesummen frigives først til AG Construction, når der foreligger et tinglyst skøde uden anmærkninger. Skødet forventes tinglyst i omkring starten af juni 2024, hvorefter ejerlejligheden ejes af SAB. Herefter kan grundkøbesummen frigives til AG Construction.

AG Construction er den 1. maj 2024 gået i gang med etablering af byggepladsen samt forberedelserne til håndtering af forurening i jorden, så den sikres egnet til boligbebyggelse.

Betaling af byggeriet skal ske ift. statet for udførelsen, som opgøres månedligt.

Vedr. 1. spadestik

AG Construction har ønsket at 1. spadestik afholdes som et foto-arrangement med et begrænset omfang af deltagere.

SAB

Møde den 7. juni 2024

Udsendt den 18. juni 2024

Til 1. spadestik, som afholdes den 6. juni 2024, vil der blive taget fotos af spadestikket, som udføres af Overborgmester, Sophie Hæstorp, organisationsbestyrelsesformand John B. Sørensen, adm. direktør for KAB, Jens Elmelund og adm. direktør for AG Gruppen, Bjarke W. Graae.

Efter aftale med AG Construction vil der ikke være taler eller andre aktiviteter udover selve spadestikket.

Økonomiske konsekvenser

Denne indstilling har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser.

Det videre forløb

Opførelsen af byggeriet varetages af AG Construction, som bærer ansvaret for at byggeriet kan gennemføres inden for den aftalte økonomi og tidsplan.

Den driftsansvarlige, for den kommende afdeling, er inddraget i udførelse af byggeriet. Dette er for at sikre, at den fremtidige brug af bygningen afstemmes med SAB's driftskrav.

Kommunikation

Organisationsbestyrelsen vil løbende blive orienteret om status på udførelsen.

Beslutning

Formand John B. Sørensen orienterede om, at der har været afholdt 1. spadestik den 6. juni 2024. Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21. 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 om følgende forhold:

- Sag vedrørende mulig udlejning af areal til Vestforbrænding i Herlevhuse
- Ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde om udlejningsaftalen på Teams den 17. juni 2024 kl. 16.00
- Trivselsmåling i driften.

SAB

Møde den 7. juni 2024

Udsendt den 18. juni 2024

22. 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

Der var ingen orienteringer under punktet.

23. Eventuelt

Bjarne Krohn orienterede om at afdelingen Strandlodshus deltager i konkurrencen "Den bedste boligafdeling i Norden".

Bjarne Krohn og Lise Buhelt orienterede om, at de bytter ambassadørområder således at Lise fremadrettet er ambassadør for Valby og Bavnehøj mens Bjarne bliver ambassadør for Vanløse og Sydhavnen.

24. Bestyrelsens tid (uden for referat)

Organisationsbestyrelsen drøfter aktuelle tematikker uden deltagelse af Kundecentret.

Der optages ikke referat fra drøftelserne.

25. Byggemulighed Torveporten, København (eftersendt)

Der har gennem de sidste 10 år været dialog med Københavns Kommune (grundsælger) om SAB kan bygge familieboliger og ungdomsboliger på udviklingsområdet Torveporten. Nu er det blevet en realitet. Lokalplansprocessen skal påbegyndes nu.

Skitseprojekt og bebyggelsesplanen for de almene boliger på Torveporten (zone 2) og ungdomsboliger på Torveporten (zone 3) i Valby. Bebyggelsesplanen omfatter ca. 70 stk. almene senior og familieboliger boliger på omtrent i alt 6.354 bruttoetagemeter og 121 stk. ungdomsboliger på omtrent 6.652 bruttoetagemeter samt dertilhørende ude-/friarealer og parkering.

For at sikre helhed og sammenhæng skitseres udformning af bolig-bebyggelsesplanen i koordinat med skitsering og udvikling af projekter for en kommunal daginstitution og en udsko-lingsskole på Torveporten, sådan at en samtænkt helhedsplan for området kan danne grundlag for en grundkøbsaftale og kommende lokalplan proces.

SAB

Møde den 7. juni 2024

Udsendt den 18. juni 2024

Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen at:

- godkende planer for opførelse af et familieboliger og ungdomsboliger på Torveporten, Valby samt at gå i dialog med Københavns Kommune om endeligt grundkøb og lokalplansproces
- godkende et udlæg på 1.5 mio. til lokalplansarbejde samt til juridisk rådgivning til købsaftale.

Sagsfremstilling

Der har gennem det sidste halve år været dialog med Københavns Kommune vedrørende størrelsen af arealet, og dermed også hvor mange m² der kan bygges.

Skitseprojekt og bebyggelsesplanen for de almene boliger på Torveporten (zone 2) og ungdomsboliger på Torveporten (zone 3) i Valby. Bebyggelsesplanen omfatter ca. 70 stk. almene senior og familieboliger boliger på omtrent i alt 6.354 bruttoetagemeter og 121 stk. ungdomsboliger på omtrent 6.652 bruttoetagemeter samt dertilhørende ude-/friarealer og parkering.

Opstart af udarbejdelse af lokalplantillæg vil forventeligt finde sted maj 2024. Processen for udarbejdelse af lokalplantillæg inkl. høringsperiode vil tage 63-64 uger, og der kan forventes projektmøder ca. hver 3. uge.

Teknik- og Miljøforvaltningen opfordrer desuden til, at der indsendes et projekt til prækvalifikation af almen boligprojektet i AlmenByg portalen.

Der er blevet oprettet en sag i AlmenByg, som et projekt til prækvalifikation kan placeres på. Sagen er oprettet under navnet 'Gårdhavehuse'.

Økonomiske konsekvenser

De samlede økonomiske konsekvenser frem til skema B forventes at udgøre i alt 7,1 mio. kr., som indfinansieres i byggesagen. Bilag 24 viser en forventet økonomisk oversigt.

Denne oversigt skulle gerne give et overblik over hvornår og hvor stor økonomisk belastning, der er på sagen.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil der blive arbejdet videre med sagen.

Kommunikation

Organisationsbestyrelsen vil løbende blive informeret.

SAB

Møde den 7. juni 2024

Udsendt den 18. juni 2024

Bilag

Bilag 23: Situationsplan

Bilag 24: Forventet økonomisk oversigt

Bilag 25: Almen Bolig - ungdomsboliger

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede sagen og godkendte planer for opførelse af et familieboliger og ungdomsboliger på Torveporten, Valby samt at gå i dialog med Københavns Kommune om endeligt grundkøb og lokalplansproces.

Organisationsbestyrelsen besluttede at godkende et udlæg på 1.5 mio. kr. fra dispositionsfonden til lokalplansarbejde samt til juridisk rådgivning til købsaftale.

26. SAB Bellahøj I og II forslag til "sokkelrenovering"

Nærværende notat beskriver overordnet et forslag til en planlægningsproces, med henblik på at udføre til en koordineret omdannelse af SAB Bellahøj, afdeling I og II.

Hensigten er at gennemføre en gennemgribende omdannelse, der vil sikre at afdelingen fremover kommer til at udgøre en byggeteknisk/driftsmæssig, arkitektonisk/funktionel og social balanceret helhed, indenfor en realistisk og finansierbar økonomisk ramme.

Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen godkender:

- at den hidtil planlagte renovering ændres til en "sokkelrenovering" som beskrevet i nærværende notat, samt at den detaljerede planlægning overdrages til den nedsatte styregruppe
- at planlægningen udføres inden for de økonomiske rammer der er beskrevet
- at Henning Larsens tegnestue sættes i gang med at tilpasse det illustrerede byggeprogram for det samlede Bellahøj
- at Arkitema inden for den nugældende aftale sættes i gang med at udarbejde et specifikt byggeprogram SAB Bellahøj I og II
- at det afgivne løfte til de genhusede beboere om at kunne vende tilbage til deres oprindelige bolig efter endt renovering ændres til et løfte om at vende tilbage til en tilsvarende bolig.

SAB

Møde den 7. juni 2024

Udsendt den 18. juni 2024

Baggrund

Den aftalte traditionelle renovering af afdeling I og II der skulle realiseres indenfor aftalen med Slots og kulturstyrelsen, kommunen og Landsbyggefonden ("Det illustrerede byggeprogram") er blevet projekteret færdigt.

Undervejs er der konstateret en række nye alvorlige byggetekniske problemer som er medtaget i projektet. En efterkalkulation af den påtænkte renovering har medført at det samlede anlægsbudget er vokset til ca. 2,6 mia. kr. Landsbyggefonden har meddelt at den ikke kan finansiere så stor en renovering. Der er derfor behov for at revurdere renoveringen.

Nye vilkår – nye muligheder

Det er administrationens vurdering at det er muligt at gennemføre et finansierbart alternativ til den planlagte renovering af afdelingen, ved at foretage en såkaldt sokkelrenovering i stedet for den planlagte klassiske renovering.

Slots og Kulturstyrelsen har telefonisk bekræftet at det Særlige Bygningssyn har taget orienteringen om den ændrede strategi og intentionen om sokkelrenovering til efterretning. Udgangspunktet er at projektet vil kunne gennemføres i overensstemmelse med de aftalte rammer fra "Det illustrerede byggeprogram" og indenfor den økonomiske ramme som Landsbyggefonden har tiltrådt foråret 2024

Sokkelrenoveringen vil medføre en nedrivning af de eksisterende 10 dobbelttårne til sokkelhøjde og genopføre et tilsvarende byggeri, der opføres efter bygningsreglementets krav. Det ydre udtryk vil dermed overordnet kunne fastholdes med 2 slanke boligårne og en glasmellembygning der binder dem sammen i hver bygning.

Når det nuværende bygningsreglement skal overholdes, betyder det at det ikke vil være muligt at genopføre boligerne som de ser ud i dag. Dels vil væggene være tykkere (og boligens rum dermed mindre) og dels vil tilgængelighedskrav også medføre nødvendige indvendige omdisponeringer.

Det medfører at boligindretningen ændres i forhold til de indretninger der er i dag. Det betyder desværre at løftet om at beboerne kunne vende tilbage til deres oprindelige lejemål må ændres til et tilbud om at beboerne kan vende tilbage til et tilsvarende lejemål i det nye Bellahøj

Det giver dog også mulighed for at indrette boligerne mere tidssvarende og mulighed for at nytænke boligtyperne så de svarer bedre til de behov der er i dag. Det vil f.eks. være muligt at etablere forskellige naboskaber og fællesskaber samt små boliger til f.eks. studerende. Boligerne til Socialforvaltningens borgergrupper kunne overvejes fordelt på forskellige bofællesskaber i flere huse.

SAB

Møde den 7. juni 2024

Udsendt den 18. juni 2024

Det vil være naturligt at nytænke både stueetager og tagetager. Her kan der placeres fælles-skabsorienterede funktioner der vil kunne drage maksimal fordel af placeringerne og bibringe værdi til alle boliger.

Det kunne overvejes at placere daginstitutioner i 2-3 af bygningerne, så de arealer der i dag i Bellahøj III optages af et etagers pavillonagtige bygninger frigøres til parkformål

Ligesom i det øvrige Bellahøj, kan der være forskel på de enkelte bygninger, blot disse respekterer de fælles definerede rammer som de er aftalt i "Det illustrerede byggeprogram".

Det kunne overvejes at udbyde SAB I og II til forskellige teams som får mulighed for at designe forskellige bygninger.

Der er tale om en større strategisk omdisponering af boligformater, der skal ske under iagttagelse af hvilke eksisterende boliger, som allerede findes i lokalområdet.

Økonomi

Det er alene økonomien der er forbundet med udredning af processen omkring den foreslåede omdannelse der er medtaget i nedenstående tal. Økonomien i forbindelse med den hidtil planlagte renovering af afdelingen afrapporteres i anden sammenhæng.

Da der er tale om en radikal omdannelse, der er afhængig af både Landsbyggefondens, Slots- og Kulturstyrelsens samt mange forvaltningers tilslutning faseinddeles processen, så der alene iværksættes de helt nødvendige undersøgelser frem til beslutning hos bygherre og myndigheder.

Nedenstående tal er forbundet med usikkerhed bortset fra den indledende afklaring, hvor der er tale om maksimale beløb, der søges minimeret. Omkostningerne afholdes over den eksisterende sag.

Indledende afklaring

KAB processtyring	1.500.000 kr.
Skitseforslag	600.000 kr.
<u>Udarbejdelse af program</u>	<u>2.500.000 kr.</u>
I alt	4.600.000 kr.

Proces frem mod skema B

KAB processtyring	2.500.000 kr.
<u>Udbud og licitation</u>	<u>5.000.000 kr.</u>
I alt	7.500.000 kr.

Det videre forløb

Indledende afklaring

SAB

Møde den 7. juni 2024

Udsendt den 18. juni 2024

- programmering og skitseforslag kan udarbejdes i løbet af august september 2024 hvis de iværksættes inden sommerferien.
- Der kan aftales et mødeforløb med de kommunale forvaltninger i oktober og november hvor de fælles rammer kunne fastlægges
- Der iværksættes en godkendelsesproces i SAB i december/januar 2025.

Proces frem mod skema B

- Herefter udarbejdes der i første halvår 2025 et program for omdannelse, med udgangspunkt i præmisserne fra "Det illustrerede byggeprogram".
- Der planlægges at gennemføre nedrivning i hovedentreprise. Udbud afholdes i løbet af 2025.
- Der planlægges totalentreprisekonkurrencer for genopbygning. Udbud afvikles i løbet af andet halvår 2025.

Udførelse

Den forventede byggestart bliver dermed ultimo 2026 primo 2027, hvor de første højhuse nedtages til sokkel og den nyfortolkede genopbygning påbegyndes.

Bilag

Bilag 26: Illustrationer

Beslutning

Punktet blev behandlet sammen med pkt. 14 og fortroligheden ophæves i forbindelse med udsendelse af referatet.

Byggedirektør Rasmus Jessing orienterede om sagen herunder mødet afholdt i Det Særlige Bygningssyn den 2. maj 2024 (referatet fra mødet er den 12. juni 2024 tilsendt styregruppen for Bellahøj).

Organisationsbestyrelsen godkendte på baggrund af den efterfølgende drøftelse:

at den hidtil planlagte renovering ændres til en "sokkelrenovering" som beskrevet i nærværende indstilling, samt at den detaljerede planlægning overdrages til den nedsatte styregruppe

at planlægningen udføres inden for de økonomiske rammer der er beskrevet

at Henning Larsens tegnestue sættes i gang med at tilpasse det illustrerede byggeprogram for det samlede Bellahøj

at Arkitema inden for den nugældende aftale sættes i gang med at udarbejde et specifikt byggeprogram SAB Bellahøj I og II

at det afgivne løfte til de genhusede beboere om at kunne vende tilbage til deres oprindelige bolig efter endt renovering ændres til et løfte om at vende tilbage til en tilsvarende bolig.