

SAB

Møde den 19. september 2023

Udsendt den 3. oktober 2023

Organisationsbestyrelsesmøde den 19. september 2023, kl. 16.00 KAB-Huset, Mødesalen

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

Administrationen: Kundechef Louise Lind (referent), kundedirektør Sanne Kjær, specialkonsulent Gry Abrahamsen, chefkonsulent Ragavan Rudran, områdechef Finn Larsen, byudviklingschef Lene Vennits (pkt. 2 og 3), seniorprojektleder Steffen Schou Andersen (pkt. 2), rådgiver Jesper Schat-Holm (Wissenberg) (pkt. 2), projektudviklingschef Charlotte Jakobsen Szøts (under pkt. 5 og 14), byggedirektør Rasmus Jessing, Rasmus Christensen fra den boligsociale enhed (pkt. 13), Områdechef Finn Larsen (pkt. 12 og 43).

Indholdsfortegnelse

1. Referat fra det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde den 1. juni 2023, organisationsbestyrelsesmødet den 9. juni 2023 og det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde den 15. august 2023.	4
Sager til beslutning	4
2. 30-98 Eilersminde Plejehjem – håndtering af likviditetsudfordringer i byggesagen (Fortroligt punkt)	4
3. Frasalg af boligbyggeretter – tagboliger Ruten.....	4
4. 30-5 Stefansgård – godkendelse af revideret affaldsprojekt samt ansøgning om trækningsret.....	6
5. Beslutning om evt. nybyggeri: Slotsherrensvej.....	7
6. Dirigentkursus for SAB.....	10
7. Mødeplan for 2024.....	11
8. Beslutning om fremtidens repræsentantskabsmøder i SAB	12
9. Folkemøde på Bornholm 2023 – evaluering og deltagelse i 2024	14
10. KAB's sommerophold 2024.....	16
11. Den gode bestyrelse – KAB-Fællesskabets bestyrelsesuddannelse	17
12. Beslutning og status på økonomi og genhusning Bellahøj I og II (eftersendt).....	19
Sager til drøftelse.....	22
13. 30-21 Sallinghus – status på byggesagen.....	22
14. 30-23 Herlevhuse – fortætningsnotat	23
15. Evaluering af "sommer-luk"	26
16. Koncept for social drift	27
17. Evaluering af seminaret for afdelingsbestyrelser 16.-17. september 2023	28
18. Indikatorer effektiviseringsstrategi.....	29
19. Fælles om et stort og synligt SAB - evaluering af kampagne.....	31

SAB

Møde den 19. september 2023

Udsendt den 3. oktober 2023

20. Evaluering af ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 30. august 2023.....	32
21. Styringsdialoger 2023	33
22. Orientering fra KAB.....	34
23. Orientering fra formandskabet	34
24. Eventuelt.....	34
25. Bestyrelsens tid (uden for referat)	35
Sager til godkendelse og orientering – godkendes og tages til efterretning medmindre andet tilkendegives	
26. Ommærkningsaftale Tingbjerg og Utterslevhuse	35
27. 30-11 Abildgården - udskiftning af stigstreng og faldstammer	36
28. Tingbjerg II – LAR og kloakprojekt	38
29. Nybyggerier: Torveporten og Generationernes Byhus	40
30. 30-3 Bispebjerg Terrasser – ny containergård/affaldsløsning.....	41
31. 30-17 Falsterbo, vand- og afløbsinstallationer - endeligt byggregnskab	42
32. 30-6 Jydeholmen – godkendelse af låneoptag til pulje til kollektiv individuel modernisering af køkken.....	44
33. Dialog om boligsocial helhedsplan med Husum afdelinger.....	45
34. 30-21 Sallinghus – godkendelse af låneoptag til pulje til kollektiv individuel modernisering af køkken.....	46
35. 30-23 Herlevhuse – status på PCB og Asbest	47
36. 30-86 Astersrækkerne – Orientering og beslutning om nedfaldne tegl	47
37. Administrationsaftaler for Ejerforening Brohuset og Sejlhuset.....	49
38. Tingbjerg byudvikling – ny takt for status på udviklingspuljen.....	50
39. Tilskudsboliger.....	51
40. Godkendelse af statusrapport og udviklingsplan for Tingbjerg/Utterslevhuse.....	52
41. 30-85 Hafniakollegiet - godkendelse af endeligt byggregnskab (afsætningsregnskab).....	53
42. 30-11 Abildgården – byggregnskab vedr. vinduesudskiftning.....	53
43. SAB Bellahøj I og II – Oplæg til OB møde 19. september 2023 (eftersendt)	54

Bilagsfortegnelse

Bilag 1: Budgetopfølgning for plejeboliger og servicearealer pr. 1. september 2023	Fejl!
Bogmærke er ikke defineret.	
Bilag 2: Tidsplan for helhedsplaner	5
Bilag 3: SAB's principper for tildeling af trækningsret.....	7
Bilag 4: Sags -og likviditetsoversigt pr. 15. august 2023	7
Bilag 5: Ansøgning om trækningsret – omlægning af affaldsløsning i Stefansgård.....	7
Bilag 6: Økonomisk overslag fra rådgiver.....	7
Bilag 7: Stefansgård – skitseforslag affaldsløsning maj 2023.....	7
Bilag 8: Stefansgård – fremtidige forhold affaldsløsning.....	7
Bilag 9: Skitseprojekt	9
Bilag 10: Lokalplan forslag fra Københavns Kommune	9
Bilag 11: Ansøgningsskema Styrelsen.....	9

SAB

Møde den 19. september 2023

Udsendt den 3. oktober 2023

Bilag 12: Rådgivere tilbud	9
Bilag 13: Deltagere på KAB's sommerophold 2023.....	17
Bilag 14: Bestyrelsesuddannelsen	19
Bilag 14A: Overblik over tomme boliger	21
Bilag 15: Herlevhuse fortætningsskitse	26
Bilag 16: Program for seminar for afdelingsbestyrelser 2023	29
Bilag 17: SAB Effektiviseringsstrategi 2026	30
Bilag 18: Aktuelle effektiviserings resultater – målt på indikatorer (eftersendes)	30
Bilag 19: Styringsdialog 2023 Københavns Kommune - punkter fra SAB.....	33
Bilag 20: Styringsdialog 2023 dagsorden Herlev Kommune.....	33
Bilag 21: Brev fra Københavns Kommune vedr. Separatkloakering i Tingbjerg.....	40
Bilag 22: Torveporten skitseprojekt	41
Bilag 23: Tidsplan Torveporten og Generationernes Byhus	41
Bilag 24: Tilbud fra NÆSTE – Ny containergård i Bispebjerg Terrasser.....	42
Bilag 25: Tegningsmateriale – Ny containergård i Bispebjerg Terrasser	42
Bilag 26: Falsterbo brugsvand og afløb – endeligt byggeregnskab	43
Bilag 27: Herlevhuse miljøanalyse juni 2023.....	47
Bilag 28: Notat vedr. håndtering af spredt asbest på lofter i Herlevhuse	47
Bilag 29: Notat fra Rambøll september 2020.....	49
Bilag 30: Supplerende Notat fra Rambøll juli 2023.....	49
Bilag 31: Administrationsaftale for Ejerforening Brohuset.....	49
Bilag 32: Administrationsaftale for Ejerforening Sejlhuset	49
Bilag 33: Statusrapport 2023 Tingbjerg og Utterslevhuse 4. august 2023	52
Bilag 34: Hafniakollegiet - endeligt byggeregnskab	53

SAB

Møde den 19. september 2023

Udsendt den 3. oktober 2023

1. Referat fra det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde den 1. juni 2023, organisationsbestyrelsesmødet den 9. juni 2023 og det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde den 15. august 2023.

Referatet fra det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde den 1. juni 2023, organisationsbestyrelsesmødet den 9. juni 2023 og det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde den 15. august 2023 er tilsendt organisationsbestyrelsen til godkendelse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender og underskriver referaterne.

Beslutning

Referaterne blev godkendt.

Sager til beslutning

2. 30-98 Eilersminde Plejehjem – håndtering af likviditetsudfordringer i byggesagen (Fortroligt punkt)

3. Frasalg af boligbyggeretter – tagboliger Ruten

Byudviklingsplanen for Tingbjerg, hvor målet er, at antallet af almene familieboliger i 2030 er nedbragt til 40 %, omfatter fortætning med private rækkehuse, boligblokke og tagboliger.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender frasalg af ca. 4.500 m² etagemeter til tagboliger på Ruten SAB Tingbjerg II og III - matrikel 3615 og matrikel 3636 til Innovator A/S med henblik på opførelse af 42 private tagboliger på 67-90 m².

Sagsfremstilling

Den 26. april 2022 godkendte SAB frasalget af godt 1.000 m² byggeretter på Åkandevej til opførsel af prøveboliger, dvs. opførsel af boliger uden lokalplan, svarende til modellen for prøverækkehusene i Tingbjerg. Dette var for at afprøve konceptet med tagboliger, herunder opnå tilslutning fra stadsarkitekt og forvaltning til at indarbejde tagboliger i lokalplanen. Dette projekt har pga. manglende finansieringsplan fra Landsbyggefonden for helhedsplanerne for SAB Tingbjerg ikke kunnet realiseres, da tagboligerne skal opføres, mens renoveringerne af de almene boliger foregår, for at sikre, at beboerne kun skal genhuses én gang. I mellemtiden er der arbejdet videre med at skitsere og bearbejde tagboligerne, og det har medført at tagboliger på Åkandevej, Ruten og Gavlhusevej (fsb) nu er indarbejdet som del af lokalplansforslaget etape 2, som forventes vedtaget september 2024. Tagboligerne er også del af Udviklingsplanen, som SAB har godkendt.

SAB

Møde den 19. september 2023

Udsendt den 3. oktober 2023

Kundecenter SAB vil sammen med Innovator, indhente valuarvurdering af byggeretsværdien af tagboliger og forhandle en betinget købsaftale for SAB tagboligerne på Åkandevej og Ruten. Projekt realisering forudsætter snæver koordinering med de fysiske helhedsplaner, og opførsel inden for de 12 måneder som beboerne midlertidigt skal genhuses i. Tagboligerne opføres som præproducerede moduler med eget elevatorårn. Tagboligerne, der er tegnet af arkitektfirmaet Vandkunsten, spiller ind i Tingbjergs egenart på samme måde som rækkehusene og den ekstra etage vil sikre en harmoni på Ruten, hvor de nye bebyggelser i dag er en etage højere end de almene boliger.



Økonomiske konsekvenser

Indtægterne ved frasalg fratrukket administrationsudgifter til advokat, valuar, og øvrige sagsomkostninger indgår i byudviklingspuljen. Parkering til tagboligerne vil være en del af den samlede parkeringsløsning for Tingbjergs beboere. Udgiften til eventuel parkeringsløsning i konstruktion vil reducere salgsprisen.

Da elevatoren til tagboligerne kun vil skulle betjene disse, får den ikke økonomiske konsekvenser for de almene. Der vil blive udgifter til administration af en ejerforening, men dette forventes opvejet af de ekstra boligers bidrag til afdelingens fællesudgifter, trappevask etc.

Det videre forløb

Der er udarbejdet en samlet tidsplan for de fysiske helhedsplaner, hvor renovering og genhusning i de store afdelinger II og III, som skal have tagboliger, vil ske etapevist. Opførslen af tagboliger koordineres med dette, se bilag 2 (tidsplan helhedsplaner).

Kommunikation

Der vil blive afholdt forskellige beboermøder i Tingbjerg i relation til lokalplanshøringen. Der er plancher i showroomet, der holder åbent hus hver måned, og som illustrerer tagboligerne. Der vil blive holdt informationsmøder om de fysiske helhedsplaner og her vil tagboliger forventeligt også blive et tema. Tingbjergs hjemmeside vil også løbende blive opdatere om byudviklingslementerne.

Bilag

Bilag 2: Tidsplan for helhedsplaner

Beslutning

Lene Vennits orienterede om baggrunden for punktet. Organisationsbestyrelsen godkendte frasalg af ca. 4.500 m² etagemeter til tagboliger på Ruten SAB Tingbjerg II og III - matrikel

SAB

Møde den 19. september 2023

Udsendt den 3. oktober 2023

3615 og matrikel 3636 til Innovator A/S med henblik på opførelse af 42 private tagboliger på 67-90 m².

4. 30-5 Stefansgård – godkendelse af revideret affaldsprojekt samt ansøgning om trækningsret

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- godkender det reviderede affaldsprojekt
- bevilger egen trækningsret på 939.027 kr. vedr. affaldsløsning i Stefansgård.

Indledning

SAB har modtaget en ansøgning, der omhandler revideret økonomi og detailplanlægning i forbindelse med revideret affaldsprojekt i Stefansgård på Nørrebro.

Sagsfremstilling

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

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

- Udskiftning af utidssvarende varmeanlæg.
- Etablering og forbedring af beboerhuse eller fælleslokaler, som kan benyttes på tværs af afdelinger.
- Lejlighedssammenlægninger eller -udvidelser.
- Sammenlægning eller ombygning af ejendomskontorer i forbindelse med etablering eller udvidelse af driftsfællesskaber.
- Helhedsplaner.
- Energiforbedringer, der øger bo komforten.
- Tiltag der forbedrer arbejdsmiljøet og fremmer bæredygtighed, herunder nedlæggelse af skakte – under forudsætning af, at medarbejderstaben reduceres relativt i forhold til opgavens bortfald.

SAB's principper for tildeling af trækningsret er vedlagt som **bilag 3**. Ydermere er sags -og likviditetsoversigt over egen trækningsret vedlagt som **bilag 4**.

Ansøgning

Organisationsbestyrelsen godkendte tilbage i juni 2022 en bevilling på 1.682.640 kr. til ny affaldsløsning i Stefansgård, men på grund af ændringer af projektet samt prisstigninger på

SAB

Møde den 19. september 2023

Udsendt den 3. oktober 2023

byggematerialer, mv. ønskes der yderligere en bevilling på 2/3 trækingsret på 939.027 kr. Samlet set udgør projektet 3.932.500 kr., hvor 2/3 trækingsret vil være 2.621.667 kr. Ansøgning samt revideret økonomisk overslag er vedlagt som **bilag 5 og 6**.

Siden organisationsbestyrelsen hørte om den nye affaldsløsning i Stefansgård første gang, har projektet ændret sig. Dette er også baggrunden for denne indstilling om ændret trækingsret til projektet. Ændringerne er blandt andet, at affaldsprojektet tænkes sammen med en ny låge/hegn, hvilket fremgår i det nye tegningsmateriale (**BILAG 7**) og (**BILAG 7**). Da projektet og økonomien har ændret sig, holdes der ekstraordinært afdelingsmøde for ny godkendelse onsdag den 6. september 2023. Når beboerne har godkendt det reviderede projekt, og hvis organisationsbestyrelsen godkender denne indstilling, vil kundecenteret søge de nødvendige godkendelser hos Københavns Kommune – herunder byggetilladelse.

Trækingsretsudvalget har drøftet ansøgningen samt indhold på mødet den 14. august 2023. På mødet var der enighed om at visse elementer i projektet ikke var støtteberettiget, og disse udgifter er ikke medregnet i den støtteberettigede del.

Det videre forløb

Efter godkendt indstilling ansøger kundecenteret Landsbyggefonden om støttetilsagn til de bevilgede arbejder samt Københavns Kommune om de nødvendige godkendelser for at realisere projektet.

Bilag

Bilag 3: SAB's principper for tildeling af trækingsret

Bilag 4: Sags -og likviditetsoversigt pr. 15. august 2023

Bilag 5: Ansøgning om trækingsret – omlægning af affaldsløsning i Stefansgård

Bilag 6: Økonomisk overslag fra rådgiver

Bilag 7: Stefansgård – skitseforslag affaldsløsning maj 2023

Bilag 8: Stefansgård – fremtidige forhold affaldsløsning

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte det reviderede affaldsprojekt, herunder egen trækingsret på 939.027 kr. vedr. affaldsløsning i Stefansgård.

5. Beslutning om evt. nybyggeri: Slotsherrensvej

SAB har fået tilbudt en byggemulighed på min. 2.832 m² - 6.200 m².

Omfanget af almene boliger afhænger af, hvad der realiseres af boligbyggeretter på ejendommen gennem en ny lokalplan, og om der kan opnås midler fra Fonden for blandede byer (Styrelsen) til ombygning af eksisterende erhvervsjendomme til boliger og nybyggeri.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

SAB

Møde den 19. september 2023

Udsendt den 3. oktober 2023

- Godkender, at der indgås en betinget aftale med Jemidan om erhvervelse af byggeretten under de vilkår, der er beskrevet.
- bevilger 1 mio. kr. som risikovilligt udlæg fra arbejdskapitalen til afholdelse af udgifter frem til indgåelse af skema A.

Sagsfremstilling

Den private udvikler Jemidan har tilbudt SAB 2.832m² - 6.200 m² almen byggeret fordelt på bevaringsværdigt byggeri og nybyggeri.

Det er Kundecenter SABs vurdering at familieboliger og single-fællesskaber på Slotsherrensvej vil være meget attraktive.

Planforslagene skal muliggøre opførelse af ny bebyggelse til boliger, supermarked og plejecenter med mulighed for sundhedshus på Slotsherrensvej 111-113.

Samtidig bevares og omdannes fire bygninger til boliger, og en bygning bevares og omdannes til fælleshus for beboerne. Desuden muliggøres tre nybyggerier, som har referencer til de bevarede bygninger.

Fabriksbygningen, marketenderibygningen og den ældre del af administrationsbygningen bevares. De bevaringsværdige bygninger har et samlet areal på ca. 3.170 m². Bygningerne ombygges til boliger. Derudover bevares kedelbygningen, der omdannes til fælleshus for beboerne. De bevarede bygninger er 1-3 etager med en bygningshøjde på op til 11 meter og det arkitektoniske udtryk bevares så vidt muligt. Bygherre bevarer også den nye del af administrationsbygningen på ca. 1.100 m².

Ud mod Slotsherrensvej opføres byggeri til ungdomsboliger oven på et supermarked (den private aktør). Byggeriet er placeret med byggeri mod nord og mod syd og har referencer til både den gamle og nye del af administrationsbygningens facadeudtryk, materialer og farver. Bygningen tilpasser sig områdets karakter med en større tilbagetrækning i facaden, der opdeler facaden i to mindre facadelængder mod Slotsherrensvej. Byggeriet, som er 3-4 etager og med en bygningshøjde på op til 16,5 meter, er delvist trukket tilbage ud mod Slotsherrensvej. Byggeriets stueetage med supermarkedet har store vinduespartier ud mod Slotsherrensvej. Denne del af lokalplansområdet udføres af den private developer.

Nybyggeri langs det østlige og vestlige skel bliver opført i tre etager og har referencer til fabriksbygningens takkede shedtag (tag med skiftevis stejle og jævnt skrånende tagflader, hvorfor taget også kaldes savtag) og det asymmetriske tag på kedelbygningen.

En stor del af facaderne på nybyggeriet er af røde tegl, som er et dominerende materiale i de eksisterende bygninger. Den nye afdeling på Kallerupvej vil kunne driftsbetjenes fra den planlagte afdeling i nærheden, da der er under 2 km mellem afdelingerne.

Sagens afklaringsniveau

SAB

Møde den 19. september 2023

Udsendt den 3. oktober 2023

Der har været indledende drøftelser med kommunen, der stiller sig positiv overfor muligheden. Jemidan er i gang med at færdiggøre et oplæg til lokalplan, som kommunen forventes at bringe i høring omkring sommeren 2023 med endelig godkendelse i foråret 2024. I den forbindelse forventes det også, at der kan meddeles skema A-tilsagn.

Jemidan er indstillet på at sælge de bevaringsværdige erhvervsbygninger med henblik på ombygning til almene boliger og et grundsalg til nybyggeri – samtidig med opførelsen af de øvrige private boliger.

Der er derfor behov for et risikovilligt udlæg på 1 mio. kr. fra boligorganisationens arbejdskapital. Beløbet forventes at kunne finansieres ind i byggesagen, når det realiseres. Men skal ses som et risikovilligt udlæg

Økonomiske konsekvenser

Da der er tale om ombygning af gamle erhvervsejendomme til nye boliger, er der et behov for et større risikovilligt udlæg end normalt. Der skal udarbejdes et notat samt tegninger fra rådgiverne, som kan danne grundlag for prissætningen på diverse bygninger (se bilag 9). Dette vil ligeledes være et krav i ansøgningen til Fonden for blandende byer, at der foreligger sådan et notat. Derfor ser kundecenteret det som en nødvendighed for at kunne komme videre med denne sag.

Det videre forløb

Ansøgning om midler i Fonden for blandende byer	1. oktober 2023
Godkendelse af Lokalplan	1. marts 2024
Skema A ansøgning	1. april 2024
Skema B ansøgning	1. marts 2025
Byggestart	1. september 2025
Færdigt byggeri	1. marts 2026

Kommunikation

Organisationsbestyrelsen vil løbende blive informeret om sagen.

Bilag

- Bilag 9: Skitseprojekt
- Bilag 10: Lokalplan forslag fra Københavns Kommune
- Bilag 11: Ansøgningsskema Styrelsen
- Bilag 12: Rådgivere tilbud

Beslutning

Charlotte Jakobsen Szøtz præsenterede projektet. Organisationsbestyrelsen drøftede herefter sagen og der var en generel opfattelse af, at projektet er interessant og relevant for SAB at indgå i. Tine Lange efterlyste en mere strategisk drøftelse af, hvilke projekter SAB skal indgå i. I den forbindelse gjorde organisationsbestyrelsen opmærksom på, at det er vigtigt, at alle nye projekter beskrives i forhold til risikoregisteret.

SAB

Møde den 19. september 2023

Udsendt den 3. oktober 2023

Organisationsbestyrelsen godkendte på baggrund af drøftelsen, at der indgås en betinget aftale med Jemidan om erhvervelse af byggeretten, under de vilkår der er beskrevet og bevilgede 1.000.000 kr. som risikovilligt udlæg fra arbejdskapitalen til afholdelse af udgifter frem til indgåelse af skema A. I den forbindelse besluttede organisationsbestyrelsen, at projektet skal følges tæt i forhold til eventuelle økonomiske risici for selskabet, samt at puljen ansøges pr. oktober 2023. Organisationsbestyrelsen nedsatte en følgegruppe bestående af Jeanette Staudorf, Tine Lange og Lise Buhelt.

6. Dirigentkursus for SAB

Organisationsbestyrelsen har tidligere drøftet relevansen af et dirigentkursus – så at interesserede kan fungere som dirigenter på afdelingsmøder i SAB og evt. afdelingsmøder hos andre boligselskaber i KAB-fællesskabet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter:

- om KAB skal lave et dirigentkursus særligt tilrettelagt SAB
- deltagere fra organisationsbestyrelsen
- om kurset også skal tilbydes til SAB's afdelingsbestyrelser
- hvornår dirigentkurset skal finde sted.

Baggrund

Flere medlemmer i organisationsbestyrelsen er i dag dirigenter på de årlige afdelingsmøder i SAB. Andre medlemmer har udtrykt ønske om at kunne være dirigent på fremtidige afdelingsmøder.

KAB foreslår at afholde et dirigentkursus særligt målrettet SAB. Kurset vil blive afholdt af senioradvokat i KAB Jura, Simon Nyvang Simonsen samt en af SAB's driftschefer. Dermed vil kurset have indhold om regler, love og vedtægter samt praktisk erfaring med at være dirigent. Kurset vil afholdes om eftermiddagen/aftenen og vare 4-5 timer inkl. undervisning, øvelser og middag.

For at man som deltager får mest udbytte af kurset, foreslår KAB et max deltagerantal på 15 personer. Dermed er der plads til både medlemmer i organisationsbestyrelsen og medlemmer fra afdelingsbestyrelserne.

Da størstedelen af SAB's afdelingsmøder er i marts/april, kan et dirigentkursus ligge i slutningen af januar eller i februar måned. På den måde har deltagerne kurset frisk i hukommelsen op til afdelingsmøderne. Alternativt kan kurset afholdes sent efterår 2023.

SAB

Møde den 19. september 2023

Udsendt den 3. oktober 2023

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil KAB planlægge et dirigentkursus særligt tilrettelagt for SAB.

Økonomi

Økonomien vil være til forplejning af deltagerne og afhænger derfor af antal deltagere på kurset.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at KAB skal lave et dirigentkursus særligt tilrettelagt SAB. Organisationsbestyrelsen besluttede at kurset både skal tilbydes medlemmer af organisationsbestyrelsen og medlemmer fra afdelingsbestyrelserne og eventuelt interesserede beboere. Kurset holdes i januar-februar 2024.

7. Mødeplan for 2024

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender mødeplanen for 2024.

Sagsfremstilling

Der foreslås følgende mødedatoer for 2024:

Organisationsbestyrelsesmøder

- Onsdag den 21. februar 2024 kl. 16.00
- Tirsdag den 23. april 2024 kl. 16.00
- Fredag den 7. juni 2024 kl. 09.00
- Tirsdag den 17. september 2024 kl. 16.00
- Mandag den 18. november 2024 kl. 16.00
- Torsdag den 9. januar 2025 kl. 16.00
- Torsdag den 23. januar 2025 kl. 17.00 (repræsentantskabsmøde)

Andre mødeaktiviteter

- Det årlige organisationsbestyrelsesseminar afholdes fredag den 8. marts 2024 og lørdag den 9. marts 2024.
- Det årlige seminar for afdelingsbestyrelsesmedlemmer afholdes lørdag den 7. september 2024 og søndag den 8. september 2024.
- Studietur fra onsdag den 2. oktober til fredag den 4. oktober 2024
- Den årlige temadag for organisationsbestyrelsen afholdes torsdag den 31. oktober 2024.
- Folkemøde på Bornholm afholdes fra torsdag den 13. juni til lørdag den 15. juni 2024.

SAB

Møde den 19. september 2023

Udsendt den 3. oktober 2023

Det videre forløb

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

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte mødeplanen med den bemærkning, at datoen for repræsentantskabsmødet i januar 2025 holdes åben.

8. Beslutning om fremtidens repræsentantskabsmøder i SAB

Organisationsbestyrelsen holdt temadrøftelse tirsdag den 15. august 2023 om fremtidens repræsentantskabsmøder. Temadrøftelsen dannede baggrund for at få afdelingsbestyrelserne inputs til emnet på seminaret den 16.-17. september 2023.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om fremtidens repræsentantskabsmøder i SAB – herunder bemyndiger arbejdsgruppen til at arbejde videre med det nævnte i denne indstilling.

Baggrund

Inddragelse af afdelingsbestyrelser

På seminaret den 16.-17. september 2023 præsenterede arbejdsgruppen for repræsentantskabsmøder, at organisationsbestyrelsen har haft en temadrøftelse og ønsker at involvere afdelingsbestyrelserne i det videre arbejde med fremtidens repræsentantskabsmøder.

Afdelingsbestyrelserne blev præsenteret for følgende succeskriterier:

- At man som deltager har fået noget ud af repræsentantskabsmødet og ikke føler, at man har spildt sin tid.
- At man går hjem klogere, mere inspireret og mere engageret, end da man kom.

Arbejdsgruppen præsenterede derudover, at organisationsbestyrelsen ønsker at udføre følgende ændringer:

- Vedtægtsændringer, så alle modtager materiale digitalt (dog undtaget, hvis fritaget fra digital post).
- Digital afstemning anvendes ved alle afstemninger.
- En dirigent må anvendes flere gang – dog ikke mere end 2 år i træk.
- Den skriftlige årsberetning digitaliseres.

På seminaret for afdelingsbestyrelser var der derudover gruppearbejde, så deltagerne kunne give deres input til følgende:

SAB

Møde den 19. september 2023

Udsendt den 3. oktober 2023

1. Hvordan kan formatet nytænkes (tidspunkt på dagen, varighed, fysiske rammer, forplejning mm.), så repræsentantskabsmøderne både indeholder de formelle beslutninger, men også inspiration om f.eks. et bestemt tema?
2. Hvordan kan deltagerne involveres endnu mere på repræsentantskabsmøderne som aktivt deltagende i form af mindre grupper, sidemandssnakke, samtalsaloner eller andet?
3. Hvordan sikrer vi god tone samt, at repræsentantskabet bliver hørt og kan komme til orde på talerstolen – uden at få personer optager al taletiden?
4. Hvad kunne du godt tænke dig, at organisationsbestyrelsen har fokus på i forhold til deres rolle på repræsentantskabsmøderne og i forhold til at fortælle om SAB i årsberetninger?

Spørgeskema ud til det lokale beboerdemokrati efter seminaret

På seminaret præsenterede arbejdsgruppen også, at organisationsbestyrelsen gerne vil høre uddybende input og input fra de beboervalgte, der ikke deltog på seminaret for afdelingsbestyrelser. Derfor sendes der en spørgeskemaundersøgelse ud til alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer og repræsentantskabsmedlemmer i SAB efter seminaret med fokus på ønsker til organisationsbestyrelsen:

- Hvad kunne du godt tænke dig fra organisationsbestyrelsen i forhold til repræsentantskabsmøder – men også resten af året på f.eks. områdemøderne?
- Hvilke ønsker har du til, at organisationsbestyrelsen er åbne og involverende – på repræsentantskabsmøder såvel som resten af året på f.eks. seminaret og områdemøder?
- Hvad kunne du godt tænke dig, at organisationsbestyrelsen har fokus på, når de skal fortælle om året i SAB i den mundtlige og den skriftlige årsberetning?

På selve organisationsbestyrelsesmødet præsenteres der en opsamling fra seminaret 16.-17. september 2023 med input fra afdelingsbestyrelserne samt en opsamling på temadrøftelsen den 15. august 2023 samt forslag til, at organisationsbestyrelsen bemyndiger arbejdsgruppen til at arbejde videre med fremtidens repræsentantskabsmøder i form af tiltag inden for følgende temaer:

- Organisationsbestyrelsens rolle (før, under og efter repræsentantskabsmøder).
- Årsberetning (mundtlig og skriftlig).
- Et aktivt og engageret repræsentantskab (praktiske rammer, præsentation af regnskab, budget mm. samt inddragelse af deltagerne) inkl. inputs fra seminaret for afdelingsbestyrelserne og efterfølgende i spørgeskemaundersøgelsen.

Det videre forløb

Frem mod det ordinære repræsentantskabsmøde 2024 vil der blive arbejdet for at udarbejde forslagene til vedtægtsændringer, som så vil blive indstillet til godkendelse af

SAB

Møde den 19. september 2023

Udsendt den 3. oktober 2023

repræsentantskabet. Arbejdsgruppen vil orientere resten af organisationsbestyrelsen om det videre arbejde med at udvikle fremtidens repræsentantskabsmøder i SAB på baggrund af denne indstilling.

Økonomi

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at repræsentantskabsmødet i januar 2024 flyttes fra torsdag den 25. januar 2024 til onsdag den 24. januar 2024. Organisationsbestyrelsen besluttede ligeledes, at mødet ikke skal holdes i KAB, men et andet sted, hvor der er mere plads til bordopstilling og spisning. Organisationsbestyrelsen besluttede, at arbejdsgruppen skal arbejde videre med udvikling af rammerne for repræsentantskabsmøderne inden for de rammer, som organisationsbestyrelsen tidligere har drøftet og med de input, der er kommet fra afdelingsbestyrelserne. Det blev ligeledes besluttet, at arbejdsgruppen kan arbejde med vedtægtsændringer i forhold til digital udsendelse af materiale.

9. Folkemøde på Bornholm 2023 – evaluering og deltagelse i 2024

SAB deltog på Folkemødet i juni 2023 som partner på den sociale scene og stod for programmet lørdag den 17. juni 2023 kl. 12-15 sammen med Boligforeningen 3B og Boligselskabet AKB, København.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- evaluerer SAB's deltagelse på Folkemødet 2023.
- drøfter og beslutter, om SAB skal deltage i Folkemødet 2024 som partner på den sociale scene.
- bevilger en budgetramme på 70.000 kr. over arbejdskapitalen til udgifter relateret til Folkemødet 2024.

Sagsfremstilling

SAB deltog på Folkemødet 2023 med formand og næstformand samt to repræsentanter for Kundecenter SAB i tre dage fra torsdag den 15. juni til lørdag den 17. juni 2023.

Lørdag satte SAB debatprogrammet for den sociale scene sammen med Boligforeningen 3B og Boligselskabet AKB, København og inviterede indenfor i det store telt under overskrifterne:

- Den almene sektor og psykiatrien.
- Hvordan ville samfundet se ud uden en almen sektor.
- Kan man bygge sig til positive forandringer.

SAB

Møde den 19. september 2023

Udsendt den 3. oktober 2023

De tre events pointerede problemer, der er fælles for alle tre københavnerselskaber og satte også fælles fokus på, hvad almene boligselskaber bidrager med, og hvor stor en rolle selskaberne kan have i at udvikle hovedstaden – for SAB's vedkommende blev Tingbjerg trukket frem og præsenteret.

Dette var en måde for SAB at arbejde med selskabets mål om at markere sig aktivt politisk og herunder at sikre synligheden og vigtigheden af den almene sektor.

Formandskabet boede i hytter på Lyngholt Familiecamping lige uden for Allinge, hvor også formandskaberne fra 3B og AKB, København boede. Repræsentanterne fra Kundecenter SAB boede i et sommerhus med øvrige repræsentanter fra KAB lidt længere væk i Vang.

Økonomiske konsekvenser

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

Der er brugt i alt ca. 55.000 kr., der dækker over partnerskab med den sociale scene, transport, overnatning, forplejning, pr-materiale til debatarrangement og annoncering.

En budgetramme på 70.000 kr. for Folkemøde 2024 dækker over de samme udgifter.

Det videre forløb

Partnerskabet på den sociale scene evalueres med de øvrige ca. 12-15 partnere, hvorefter den indledende planlægning til næste års Folkemøde starter. Som det første skal SAB tilkendegive, om de ønsker at forny partnerskabet. Derefter følger tilrettelæggelse af et program.

Det kan afsøges, om SAB kan være repræsenteret i debatter i andre regi på Folkemødet 2024 og dermed kan markere sig yderligere.

Deltagelsen i Folkemødet vil strække sig fra onsdag til og med lørdag for at få det fulde udbytte af at være med.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen evaluerede SAB's deltagelse på Folkemødet 2023. Frank Sass ønskede mere synlighed næste år, evt. med T-shirts. Det blev besluttet at SAB skal deltage i Folkemødet 2024 som partner på den sociale scene.

Der blev bevilget en budgetramme på 70.000 kr. over arbejdskapitalen til udgifter relateret til Folkemødet 2024.

SAB

Møde den 19. september 2023

Udsendt den 3. oktober 2023

10. KAB's sommerophold 2024

KAB holder hvert år ferieophold for hhv. børnefamilier og seniorer. Nu planlægges ferieopholdene for 2024, og boligorganisationerne har mulighed for at tilkendegive ønske om at tilbyde et antal pladser på sommeropholdene.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, at beboerne skal have beboeropholdene tilbudt med et tilskud på indtil 1.650 kr. pr. plads samt anføre hvor mange pladser, man ønsker at kunne tilbyde. 40 pladser svarer til 66.000 kr.

Sagsfremstilling

I 2024 vil KAB igen arrangere to sommerophold til børnefamilier i KAB-Fællesskabet og søger tilskud hertil fra Arbejdsmarkedets Feriefond.

Denne gang går familieopholdene til Hasle ferieby på Bornholm. Der vil være plads til omkring 100 deltagere på hvert ophold.

Det undersøges i øjeblikket om senioropholdet også kan holdes på Bornholm. Der er egenbetaling for deltagere på seniorophold, da det ikke er muligt at opnå tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond til senioropholdet.

Bemærk, at da priserne generelt er steget, har vi måtte forhøje boligselskabernes tilskud fra 1.050 kr. til 1.650 kr. pr. deltager.

Boligorganisationen kan tilkendegive ønske om at tilbyde et antal pladser til sommeropholdene gennem boligorganisationens tilskud. Tilskuddet er med til at finansiere: ophold, forplejning, transport, udflugter, foredrag m.v.

Det er KAB's administration, der endeligt fordeler alle pladserne, når ansøgningerne er indkommet. Det kan ikke forventes, at alle ønskede pladser anvendes, men KAB tilstræber en god fordeling under hensyntagen til alle boligorganisationer og kriterierne.

I 2023 deltog 41 beboere med egenbetaling eller via Arbejdsmarkedets Feriefond.

Økonomi

Boligorganisationens pris vil være 1.650 kr. pr. plads i 2024. Boligorganisationen betaler kun for faktisk benyttede pladser. Der bliver taget højde for, at alle boligorganisationer, som giver tilskud, og som har ansøgere, der opfylder kriterierne, vil blive tildelt pladser.

SAB

Møde den 19. september 2023

Udsendt den 3. oktober 2023

Økonomi seniorophold

Pris i alt	6.400 kr.
Tilskud fra boligorganisationen	1.650 kr.
Egenbetaling fra deltagerne	4.750 kr.

Økonomi familieophold

Pris i alt	4.950 kr.
Tilskud fra boligorganisation	1.650 kr.
Tilskud fra AFF (max 550 kr. pr. person pr. døgn) *	3.300 kr.

* AFF giver tilskud til beboere, der modtager offentlig forsørgelse, eller hvis indtægter ikke overstiger dagpengesatsen. Langt de fleste beboere, der søger, får tilskud. Der er dog mulighed for egenbetaling, hvis man ikke kan få støtte fra AFF.

Det videre forløb

Der vil blive reklameret for sommeropholdene i januar/februar 2024, og der sættes deadline for tilmelding i februar 2024, hvorefter pladser vil blive fordelt.

Bilag

Bilag 13: Deltagere på KAB's sommerophold 2023

Beslutning

Punktet blev efter drøftelse udsat til mødet i november. Evaluering af sommerophold 2023 skal vedlægges oplægget.

11. Den gode bestyrelse – KAB-Fællesskabets bestyrelsesuddannelse**Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, om de ønsker at afsætte økonomi til Bestyrelsesuddannelsen og indstille op til to deltagere pr. uddannelsesforløb. Uddannelsen koster 15.000 kr. pr. deltager, og kan udgiftsføres i selskabets drift.

Sagsfremstilling

KAB's bestyrelsesuddannelse for beboervalgte i KAB-Fællesskabet er et samlet forløb på syv moduler med plads til 20 deltagere.

Bestyrelsesuddannelsen lægger vægt på de ledelsesmæssige aspekter af bestyrelseshvervet, og uddannelsen er dermed et kvalificeret supplement til de almindelige redskabskurser. Aktiv investering fra de deltagende er en forudsætning for at nå et højt niveau i uddannelsen, så deltagerne får maksimalt udbytte.

SAB

Møde den 19. september 2023

Udsendt den 3. oktober 2023

Ansøgningsprocedure

- Deltagelse kræver en skriftlig, motiveret ansøgning ved udfyldelse af ansøgningsskema, som skal sendes til organisationsbestyrelsen tids nok til, at de kan nå at behandle og indstille ansøgere inden ansøgningsfristen den 1. december 2023.
- Ansøgningsskemaet findes på KAB's hjemmeside under bestyrelse – tilmeld kursus – Den gode bestyrelse.
- Organisationsbestyrelsen udvælger, hvilke kandidater de indstiller til uddannelsen og kan max. indstille to deltagere til uddannelsesforløbet.
- Organisationsbestyrelsen sikrer at ansøgningsskemaet på udvalgte deltagere, sendes til KAB på bestyrelsesmailen: bestyrelsesuddannelsen@kab-bolig.dk **senest 1. december 2023.**

Kursteamet sammensætter de endelige hold til bestyrelsesuddannelsen. Det forsøges, så vidt muligt, at fordele pladserne ligeligt blandt KAB-Fællesskabets medlemmer. Det betyder, at det forventes at blive nødvendigt med en prioritering blandt de indstillede ansøgere, og får man som deltager ikke plads på de planlagte hold, kommer man på en venteliste.

Tidspunkt og periode

Uddannelsen gennemføres højst to gange årligt og består af syv moduler + et webinar om ledelse, hvor første modul gennemføres over en hel lørdag i KAB-Huset. De efterfølgende moduler foregår også i KAB i tidsrummet kl. 17.15-21.00. Der vil efter endt uddannelse blive lagt op til at oprette nogle netværksgrupper. Datoer for dette forløb er som følger:

Hold 4 i 2024:

13/01	Modul 1	20/03	Modul 5
29/01	Modul 2	08/04	Modul 6
07/02	Modul 3	29/04	Modul 7
27/02	Modul 4		

Økonomi

Uddannelsen koster 15.000 kr. inkl. moms pr. deltager. Det foreslås, at boligorganisationen finansierer eventuelle pladser.

Det videre forløb

Der kan forventes en tilbagemelding til alle ansøgere om deltagelse senest fire uger før uddannelsesstart.

Kommunikation

I vedlagte notat er uddannelsens fokus, målgruppe, forudsætninger for deltagelse og pris uddybet, ligesom der fremgår mere detaljerede oplysninger om de enkelte moduler. Ansøgningsskema ligger på KAB's hjemmeside under kurser for beboervalgte.

SAB

Møde den 19. september 2023

Udsendt den 3. oktober 2023

Bilag

Bilag 14: Bestyrelsesuddannelsen

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at tilbyde 1 plads til et medlem fra organisationsbestyrelsen og en plads til 1 medlem fra afdelingsbestyrelser. Interesserede skal fremsende en skriftlig ansøgning. Behandles endeligt på mødet i november på baggrund af indkomne ansøgninger.

12. Beslutning og status på økonomi og genhusning Bellahøj I og II (eftersendt)

Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Det indstilles, at genhusningsteamet må prioritere genhusningen af beboere fra de påbudsrante huse før genhusning af de resterende beboere i Bellahøj.

Det indstilles, at der må tilbydes permanent genhusning ledige boliger i Humlevænget.

Baggrund

Bellahøjvej 40, Ved Bellahøj Syd 25 og 30 er 9 etagers bygninger i byggeafsnit II

I rådgivernes afrapporteringsnotat af 26. april 2023 er der angivet nedenstående basisvindhastigheder for evakuering af disse 3 huse.

Returperioden for disse hastigheder er af størrelsesordenen 1 år.

	N	NØ	Ø	SØ	S	SV	V	NV
Tilladelig basisvind*	ca. 15 m/s	ca. 17 m/s	ca. 15 m/s	ca. 14 m/s	ca. 14 m/s	ca. 15 m/s	ca. 19 m/s	ca. 18 m/s
Vindstyrkebetegnelse**	Storm	Storm	Storm	Stor-mende kuling	Stor-mende kuling	Storm	Stærk storm	Stærk storm

SAB

Møde den 19. september 2023

Udsendt den 3. oktober 2023

Hvis der opsættes interims stålafstivning i kældrene, kan det forbedre stabiliteten af bygningerne. Stålafstivningen kan øge returperioderne for bygningerne på 9 etager til ca. 2-3 år, jf. nedenstående tabel.

	N	NØ	Ø	SØ	S	SV	V	NV
Tilladelige basisvind* forstærket konstruktion	ca. 16 m/s	ca. 17 m/s	ca. 15 m/s	ca. 15 m/s	ca. 17 m/s	ca. 18 m/s	ca. 19 m/s	ca. 19 m/s
Vindstyrkebetegnelse**	Storm	Storm	Storm	Storm	Storm	Stærk storm	Stærk storm	Stærk storm

På den baggrund er rådgiverne blevet bedt om at udarbejde et projekt og udbuds materiale.

Primo september 2023 har rådgiverne indsendt ansøgning til Københavns Kommune om byggetilladelse ligesom der er igangsat et lille udbud, hvor der afleveres bud ultimo september.

Arbejdet igangsættes når der foreligger en byggetilladelse.

I kældrene betyder opsætningen af stålforsærkningen, at i alt 15 kælderrum i de 3 huse skal nedlægges og beboerne skal have tilbudt genhusningskælderrum.

Der er samtidig ansøgt om tilladelse til at opsætte en 10 m høj gittermast på græsarealet mellem Ved Bellahøj Syd 24/26 og stien langs Degnemosen, men henblik på at etablere en vejstation, der kan give konkrete data om aktuel vindhastighed, retning og temperatur på Bellahøj til brug for stillingtagen til evakueringer.

Genhusning

Aktuelt overblik over tomme boliger m.v. pr. 1. september 2023 (se bilag 12)

De 3 huse markeret med grønt skal være tømt for beboere senest 30. juni 2024.

Tilpasset genhusningsindsats målrettet de påbudsramte huse, samt mulighed for genhusning i Humlevænget

Genhusningen af beboerne i Bellahøj er svær. Beboerne er glade for deres boliger og for deres område. Boligerne i Bellahøj er store og har meget rimelig huslejestørrelse. Det er derfor svært at matche beboernes genhusningsønsker.

Der er 114 beboere tilbage i de 3 påbudsramte huse. Det betyder, at vi skal genhuse 12 beboere om måneden, hvis vi skal overholde påbuddet til 30. juni 2024.

SAB

Møde den 19. september 2023

Udsendt den 3. oktober 2023

Genhusningsteamet ser 2 løsninger, der kan bidrage til at få sat skub i genhusningen:

1) Mulighed for at prioritere genhusning af de påbudsramte beboere foran resterende beboere i Bellahøj. Dermed inddeles beboerne i 2 hovedgrupper:

1) de påbudsramte

2) SAB I + resterende SAB II.

Med denne ændring vil tildeling af genhusningsboliger efter bo-anciennitet gælde indenfor de 2 grupper og ikke på tværs, som er tilfældet nu. I praksis betyder det, at når genhusningsteamet har en ledig bolig, så forsøges den tilbudt til de påbudsramte først.

2) Mulighed for at benytte fraflyttede boliger i Humlevænget til permanent genhusning af beboere fra Bellahøj. Der er i dag omkring 80 boliger i Humlevænget, der udlejes på tidsbegrænsede lejekontrakter frem til 30. november 2023.

Fordelen er, at mange beboere i Bellahøj ville blive glade for muligheden for et rækkehus i deres nærområde. Ulempen er at beboerne skal genhuses igen som et led i helhedsplanen i Humlevænget.

Økonomiske konsekvenser

Der vil forekomme ekstra omkostninger til genhusning af beboere fra Humlevænget, idet der vil være flere beboere at genhuse og der bliver behov for midlertidig genhusning af flere beboere i andre SAB-afdelinger, når Humlevængets helhedsplan starter op.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil genhusningsteamet påbegynde tildeling af genhusningsboliger efter det nye princip om prioritering af de påbudsramte huse.

Samtidig vil genhusningsteamet iværksætte en kommunikationsproces med beboerne i SAB om muligheden for at blive genhuset til Humlevænget. Herefter vil der ske planlægning genhusningerne med beboerne til indflytning i Humlevænget pr. 15. november 2023.

Bilag 14A: Overblik over tomme boliger

Beslutning

Finn Larsen orienterede om sagen, herunder at der på mødet til november 2023 vil blive redegjort for økonomien frem til behandling af skema B på afdelingsmøde i afdelingen, forventeligt marts 2025.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

I forhold til spørgsmålet om genhusning besluttede organisationsbestyrelsen at prioritere de huse, der er underlagt påbud, før SAB 1. Derudover besluttede organisationsbestyrelsen at inddrage de boliger, der er udlejet, på midlertidige kontrakter i Humlevænget, således at beboere fra de tre højeste huse på Bellahøj tilbydes permanent genhusning i Humlevænget.

SAB

Møde den 19. september 2023

Udsendt den 3. oktober 2023

Sager til drøftelse

13. 30-21 Sallinghus – status på byggesagen

Projektstade

Der er senest orienteret om sagen på organisationsbestyrelsesmødet den 25. april 2023. Siden sidste orientering er der sket yderligere en skalering i samarbejdet med entreprenøren.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Sagsfremstilling

Tidsplan:

Byggesagen er opdelt i tre etaper, hvor de to første etaper er i gang, og forberedelserne til den sidste etape er påbegyndt med genhusning i de fire tilgængelighedsboliger, som er placeret i stueetagen. Genhusningsprocessen for de resterende beboere er sat i gang.

Samarbejde og fremdrift:

Samarbejdet og fremdriften er forsat ikke som ønsket, og på flere arbejder er det forsat svært at se, at byggeriet har været i gang siden oktober 2022.

Vi har siden marts 2023 afholdt styregruppemøder. På møderne deltager ledelsesrepræsentanter, og fra KAB deltager byggedirektør Rasmus Jessing.

På trods af de afholdte styregruppemøder er det desværre ikke lykkedes at få projektet til at køre bare nogenlunde rimeligt. På den baggrund har vi den 22. juni 2023 varslet dagbod overfor entreprenøren.

Vi har den 2. august 2023 fremlagt sagen for Simon Heising fra Nexus advokater for at drøfte evt. retslige skridt, hvis ikke der findes en løsning på fremdriften og økonomien i byggeriet.

På det seneste styregruppemøde den 9. august 2023 blev entreprenøren orienteret om, at hvis der ikke findes en holdbar løsning, kommer vi til at tage de nødvendige retslige skridt. Det blev aftalt, at entreprenøren har frist til den 25. august 2023 til at fremkomme med en tidsplan for færdiggørelsen af projektet. Hvis udkommet af dette ikke kan accepteres, er det forventningen, at vi forsætter med Nexus advokater og derigennem får en skønsmand eller opmand til at vurdere sagen.

Økonomi:

Der er forsat en forventet budgetoverskridelse på entrepriseomkostningerne på skønnet mellem 9 og 11 mio. kr., dertil kommer forøgede udgifter til tomgangsleje og genhusning, som ikke er medtaget.

SAB

Møde den 19. september 2023

Udsendt den 3. oktober 2023

Konsekvenser

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

Da det er meget svært at forudsige, hvornår arbejderne bliver færdiggjort, og hvornår beboerne kan flytte tilbage i deres lejligheder, er det besluttet at tilbyde permanent genhusning til beboerne.

Det videre forløb

Efter den 25. august 2023 hvor vi forventer, at der er en tilbagemelding fra entreprenøren om tidsplan og økonomi, kan vi tage stilling til, om det er muligt at finde en løsning, som er acceptabel, eller om vi tager et retsligt skridt for afklaring.

På baggrund af det fortsatte dårlige samarbejde og urimelige tidsplaner samt aftalesedler på arbejder, vi ikke mener, der er berettigede, har vi den 1. september 2023 besluttet at forsætte sagen ved en opmandsafgørelse. Nexus advokater er den 4. september 2023 igangsat med udarbejdelse af oplæg til opmandsafgørelse.

Vi fortsætter styregruppemøderne med entreprenøren og vores rådgiver i håbet om, at vi via forhandling kan få gang i byggesagen i det ønskede tempo og den rette kvalitet.

Kommunikation

Der vil blive udarbejdet ny orientering til beboerne, når vi har en tilbagemelding fra entreprenøren, og hele genhusningsprocessen skal gennemtænkes.

Beslutning

Meik Bille Keller orienterede om sagen. Organisationsbestyrelsen tog orientering til efterretning.

14. 30-23 Herlevhuse – fortætningsnotat

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og drøfter det videre forløb med hensyn til at ansøge om midler fra puljer i boligaftalen om Fonden for blandede byer.

Sagsfremstilling

Med vedtagelsen af lov nr. 888 af 21. juni 2022 om ændring af lov om almene boliger m.v. (etablering af Fonden for blandede byer og anvendelse af fondens midler og Landsbyggefondens driftsstøtte m.v.) blev der åbnet for at kunne søge midler til en række puljer i boligaftalen Fonden for blandede byer.

SAB

Møde den 19. september 2023

Udsendt den 3. oktober 2023

Formålet med puljerne er at bidrage til at skabe mere blandede byer ved at fremme billige og bæredygtige almene boliger. Det kan ske gennem initiativer som f.eks. tilskud til forbedringsarbejder ved fortætning med nye almene boliger.

I tilknytning til lov nr. 888 trådte en række bekendtgørelser i kraft den 1. juli 2022. Bekendtgørelserne beskriver de nærmere kriterier i forhold til at kunne søge de enkelte puljer, hvoraf hovedparten administreres af Bolig- og Planstyrelsen.

Pulje om bidrag til forbedringsarbejder ved fortætning med nye almene boliger samt tilpasning af eksisterende almene boliger og boligområder til ældres behov.

Der er et stort potentiale for at etablere nye almene boliger i eksisterende almene boligafdelinger. Det sker i begrænset omfang i dag, og derfor er der politisk opbakning til at øge den økonomiske tilskyndelse til at fortætte i den almene boligsektor ved at afsætte 422 mio. kr. til et fortætningsbidrag i perioden 2022-2031 i Fonden for blandede byer.

Puljen har til formål at tilskynde til beslutning om fortætning, der kan ske ved at udvide antallet af boliger i boligafdelingen eller ved at frasælge del af et boligområde og etablere en ny boligafdeling. Fortætningsbidraget kan udgøre op til 150.000 kr. pr. bolig, der etableres ved fortætning og ydes kun til de eksisterende boliger.

Formålet med puljen

- Politisk ønske om flere almene boliger.
- Det kan være vanskeligt at anskaffe byggegrunde.
- Fortætning kan være en mulighed, men vil ofte medføre gener for beboerne.
- Fortætningsbidrag skal tilskynde til beslutning om fortætning.
- Fortætningsbidrag kan udgøre op til 150.000 kr. pr. bolig, der etableres ved fortætning.

Opmærksomhedspunkter

- Fortætningsbidrag ydes kun til eksisterende boliger.
- Fortætningsbidrag ydes kun til forbedringer (fx nye badeværelser, nye køkkener osv.).
- Fortætning kan ske ved at udvide antallet af boliger i boligafdelingen eller ved at frasælge del af boligområde og etablere en ny boligafdeling.
- Fortætningsbidrag kan ikke ydes til boligafdelinger i udsatte boligområder og forebyggelsesområder.
- Afdelingsmødet skal vedtage forbedringer.
- Ansøgning sendes til styrelsen, som træffer afgørelse efter den 1. januar og de følgende kvartaler
- Bolig- og Planstyrelsen lægger vægt på grundpriser, byggemuligheder, beliggenhed i forhold til bymidte og andelen af almene boliger.

SAB

Møde den 19. september 2023

Udsendt den 3. oktober 2023

Når Center for Byggeri og Byomdannelse arbejder med udvikling af vores boligområder, som i Herlevhuse indgår der mange interessante elementer i disse planer. Herlevhuse har et naturligt potentiale for udvikling, grundet størrelsen af afdelingens areal. Det betyder, at der er en mulighed for at udvide afdelingen med flere boliger, samt se på hvilke boligtyper afdelingen ville kunne have brug for, og dermed bibringe afdelingen et boligprodukt der ikke er i afdelingen på nuværende tidspunkt. Hvis Herlevhuse og SAB ønsker at gå videre med denne mulighed, kræver det et tæt samarbejde imellem afdelinger i KAB. Et dybdegående kendskab til muligheder og begrænsninger i lovgivningen herom og klar kommunikation ud til beboere såvel som bestyrelser. Der vil ligeledes skulle foregå en dialog med Herlev Kommune om grundkapital og lokalplanproces for at afklare kommunens holdning til projektet.

Dette notat skal i første omgang afdække nogle af de udfordringer, der kan være, og skal gerne kunne danne baggrund for et videre arbejde i KAB med denne problemstilling til gavn og glæde for alle. Nedenfor er anført en række forhold til afklaring og drøftelse, og til sidste i hvert afsnit er anført nogle forhold, der skal arbejdes videre med. Dette notat skulle gerne belyse nogle af de punkter, der skal arbejdes videre med i forhold til provenu-problemstillingen. Men før dette arbejde igangsættes med myndighederne, LBF og internt i KAB, skal der være opbakning i afdelingen samt i organisationsbestyrelsen.

Supplerende afklaring

Hvis Herlevhuse ønsker at gå videre med denne lovgivnings muligheder, skal der udarbejdes et skitseprojekt, der synliggør potentialet samt danne grundlag for det videre forløb. Projektet skal godkendes af afdelingen. Fortætningsprovenuet tilfalder den eksisterende afdeling Herlevhuse. Hvor grundsalget til den nye afdeling skal gå til SAB, (da SAB er bygherre på det nye projekt). I forhold til frasalgs af jord/byggeretter, som bibringer boligselskabet et provenu, gælder følgende lovgivning og er derfor vigtigt at undersøge.

Lovgivning

Der er fastsat rammer for afhændelse af almene ejendomme, hvori der indgår statslån, statsgaranterede lån eller hvor der indgår statslig driftsstøtte (ydelsesstøtte). Disse rammer er i alt væsentlighed fastlagt i Lov om almene boliger §28 særligt stk. 4, 5 og 6.

Der er flere væsentlige interessenter i en sag, der omhandler salg. Det er:

- Boligorganisationen (og dennes repræsentantskab). De skal altid godkende køb og salg.
- Kommunen, der skal godkende køb/salg og pantsætning af almene ejendomme.
- Realkreditinstituttet, der har givet lån til ejendommen og dermed også har pant i den. De skal relaxere eller særligt have indfriet hele/dele af de bestående lån.
- Udbetaling Danmark, som afgør hvorvidt salget og dermed provenuet skal gøres til genstand for et ekstraordinært afdrag, eller om hele eller dele af dette kan tilgå dispositionsfonden.
- Landsbyggefonden. som ved krav om indfrielse af lån vil kapitalisere de manglende fremadrettede indbetalinger til "*Landsdispositionsfonden*", den såkaldte

SAB

Møde den 19. september 2023

Udsendt den 3. oktober 2023

byggefondsforpligtelse. Et stort beløb, som boligselskabet skal indbetale til fonden, hvis de oprindelige lån i afdelingen bortfalder.

Det er udgangspunktet, at et frasalg af jord/byggeretter, som bibringer boligselskabet et provenu, skal medføre et ekstraordinært afdrag på den bestående belåning i afdelingen. Det står eksplicit i §28, hvor der dog er undtaget frasalg i udsatte boligområder. Netop derfor skal vi være meget opmærksomme på ikke at love et salgsprovenu ud til boligorganisationen, før det er afklaret med de involverede parter, hvorvidt provenuet kan beholdes – og med hvilken pris.

Kundecenter SAB ser en god mulighed for at udvikle Herlevhuse, dels med nye boligtyper samt få et bidrag til forbedringsarbejderne. Hvis organisationen ønsker at udfolde projektet nærmere, skal der forventes en økonomi til arkitekter (skitseprojekt), jura og projektledelse på 250.000 kr. indtil en endelig beboerafstemning.

Som eksempel har kundecenteret taget udgangspunkt i et eksisterende skitseprojekt, som allerede foreligger, blot så man kan se det økonomiske perspektiv. Beregningerne, som der er taget udgangspunkt i, er markeret med rødt og er kun en del af det skitserede projekt.

Eksempel på grundkøb

5.000 m² x 2.500 kr. – hvis alment = 12,5 mio. kr. (3.700 - 4.000 kr. – hvis privat = 18,5 mio. kr.). Dette provenu skal godkendes af organisationsbestyrelsen, LBF og Udbetaling Danmark, og der skal dialog med de nævnte parter, før man kan se det endelige provenu, der tilbageføres til afdelingen.

Fortætnings præmie

62 boliger max. 150.000 kr. pr. bolig = 9,3 mio. kr.

Dette skal gå til renoveringsprojekter i eksisterende afdeling – jo flere boliger jo større beløb til renovering i den eksisterende afdeling Herlevhuse.

Bilag

Bilag 15: Herlevhuse fortætningsskitse

Beslutning

Charlotte Jakobsen Szøts orienterede om sagen herunder om vilkårene for fortætningspuljen, der kan bidrage til at holde huslejen nede i forbindelse med renoveringen i Herlevhuse.

Organisationsbestyrelsen drøftede sagen herunder muligheden for fortætning i Herlevhuse og besluttede i forlængelse heraf, at lade følgegruppen beslutte hvorvidt, der skal arbejdes videre med fortætning i afdelingen inden for den præsenterede økonomi.

15. Evaluering af "sommer-luk"

Som en indsats i SAB's effektiviseringsstrategi frem mod 2026 har organisationsbestyrelsen besluttet at lukke for varmen årligt i perioden 15. maj til 15. september i SAB's afdelinger.

SAB

Møde den 19. september 2023

Udsendt den 3. oktober 2023

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter erfaringerne med sommer-luk.

Baggrund

Organisationsbestyrelsen evaluerede indsatsen på deres møde den 9. juni 2023 og de tilbagemeldinger, der var kommet fra afdelingsbestyrelserne om at sommer-lukke. Organisationsbestyrelsen besluttede i den forbindelse at give dispensation fra at sommer-lukke for varmen i Jyllandshuse og i Teglværkshavnen på grund af særlige byggeforhold.

Perioden for sommer-luk er nu slut, og derfor orienteres organisationsbestyrelsen her, om at kundecentret vurderer indsatsen som succesfuld og som et positivt bidrag til SAB's effektiviseringsstrategi. Siden seneste orientering den 9. juni 2023 og frem til dette organisationsbestyrelsesmøde har der været få henvendelser omkring, at der har været for koldt i boligerne. Dette var i juli/august, da det har været en kold sommer i år.

Det videre forløb

Kundecentret vil formidle erfaringerne fra det første år med at sommerlukke for varmen i SAB's boligafdelinger og fremadrettet årligt have sommer-lukket i den pågældende periode, som organisationsbestyrelsen har besluttet.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved denne indstilling.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at fortsætte med "Sommer-Luk" i årene fremover. Organisationsbestyrelsen efterspurgte i forlængelse heraf et overblik over, hvor meget der spares. Lise Buhelt gjorde opmærksom på, at der er fejl i indstillingen, idet det er Jydeholmen og ikke Jyllandshuse, der har haft udfordringer. Organisationsbestyrelsen opfordrede ligeledes til, at der fremadrettet, er øget fokus på beboerkommunikation i forbindelse med, at anlæggene åbnes og lukkes.

16. Koncept for social drift

Organisationsbestyrelsen besluttede på mødet i november 2022 at arbejde videre med social drift, hvor medarbejdere i SAB uddannes i at identificere sociale udfordringer som en del af deres arbejde.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter konceptet for social drift og det videre forløb.

SAB

Møde den 19. september 2023

Udsendt den 3. oktober 2023

Sagsfremstilling

På mødet præsenterer Rasmus Christensen fra Center for Social Bæredygtighed konceptet for social drift.

Konceptet er udarbejdet med afsæt i den sociale screening af boligafdelingerne i SAB og er med til at udvikle SAB som et boligselskab med en social profil.

Indsatsen er konkret med til at realisere SAB's mål om via sociale indsatser at skabe trivsel blandt beboerne, herunder at klæde medarbejderne bedre på til at håndtere den boligsociale opgave.

Økonomiske konsekvenser

De økonomiske konsekvenser vil fremgå af oplæg til organisationsbestyrelsen, der følger op på drøftelse af konceptet.

Det videre forløb

Konceptet justeres på baggrund af drøftelsen, og der vil blive udarbejdet et samlet oplæg til organisationsbestyrelsen, der også omfatter, hvordan social drift kan finansieres.

Beslutning

Rasmus Christensen fra den boligsociale enhed i KAB præsenterede konceptet for social drift. Organisationsbestyrelsen drøftede oplægget og bakkede op om, at KAB frem mod mødet i november udarbejder en konkret finansieringsmodel, der fremlægges til beslutning på mødet i november.

17. Evaluering af seminaret for afdelingsbestyrelser 16.-17. september 2023

Alle beboervalgte i SAB var inviteret til seminar i weekenden den 16.-17. september 2023

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og evaluere seminaret.

Sagsfremstilling

Seminaret foregik på Konference og Hotel Klinten i Rødvig på Stevns med fælles bustransport frem og tilbage. Lørdag aften var der middag, og undervejs i programmet indgik pauser med forplejning og mulighed for at netværke.

Lørdag formiddag foregik i bydelen Musicon i Roskilde på vejen til Stevns. Programmet bød på en rundvisning i bydelen, hvor der undervejs bl.a. blev udpeget eksempler på genanvendte materialer i udviklingen af bydelen. Efterfølgende var der besøg i Roskilde Nords boligafdeling Den Røde Tråd, hvor alle aldre bor sammen i et bofællesskab.

SAB

Møde den 19. september 2023

Udsendt den 3. oktober 2023

Vel fremme på Klinten var programmet:

- Repræsentantskabsmøder i fremtiden.
- Stort og småt, som afdelingsbestyrelserne er optaget af.

Søndag formiddag var der fokus på SAB's arbejde med at profilere selskabet – først og fremmest over for beboere og beboervalgte. Der blev introduceret til arbejdet, gjort status og peget fremad og diskuteret undervejs.

Seminaret var tilrettelagt, så deltagerne havde god tid til at komme omkring de enkelte emner. Dette var et generelt ønske fra deltagerne efter seminaret i 2022.

Det videre forløb

Kundecenter SAB sender en evaluering ud til alle deltagere i seminaret.

Kommunikation

Nyhedsbrevet NYT I SAB følger op ved løbende at formidle mere og nyt om emnerne, der var i spil på seminaret.

Bilag

Bilag 16: Program for seminar for afdelingsbestyrelser 2023

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede seminaret. Den generelle opfattelse er, at deltagerne var meget positive over temaerne og formatet. Der var ligeledes en rigtig god stemning. Der var en opfordring om, at deltagerlisterne fremover sendes ud før seminarets afholdelse, samt større navneskilte.

18. Indikatorer effektiviseringsstrategi

Organisationsbestyrelsen besluttede på mødet i juni 2023 den vedtagne effektiviseringsstrategi og drøftede behovet for målbare indikatorer i forhold til de øvrige indsatser. Det blev konstateret, at der nu har været en førstebehandling, og derudover blev det besluttet, at indikatorerne skal drøftes yderligere efter sommerferien, før det kan besluttes.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- drøfter og beslutter indikatorer for den vedtagne effektiviseringsstrategi med udgangspunkt i de indikatorer, der er oplistet i indstillingen samt i det bilagte datagrundlag (efter sendes).
- drøfter behovet for målbare indikatorer i forhold til de øvrige indsatser.

SAB

Møde den 19. september 2023

Udsendt den 3. oktober 2023

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen vedtog i juni 2022 en strategi, der skal sikre den fortsatte effektivisering af driften (**Bilag 17**).

Overordnet arbejdes der i lighed med tidligere med en målsætning om, at SAB samlet set når de effektiviseringskrav, der er aftalt mellem staten og BL. Formålet med effektiviseringsaftalen er at holde huslejen i ro. Organisationsbestyrelsen vil i forbindelse med den årlige regnskabs gennemgang i januar blive præsenteret for udviklingen i de afgrænsede driftsudgifter, hvorved det er muligt at afgøre, hvorvidt de konkrete tiltag, som SAB har vedtaget, bidrager efter hensigten.

Konkrete tiltag under SAB's effektiviseringsstrategi og løbende måling heraf.

Målepunkter under Indsatsområde 1: Mindre energiforbrug

- Fjernvarme i KW.
- El i KW.
- Vand i kubik – fælles forbrug i afdelingen.
- Vand i kubik – samlet forbrug i afdelingen, inkl. individuelt forbrug.

Målepunkter under område 2: Mere affaldssortering

- Restaffald i liter/kilo.

Målepunkter under område 3: Omlægning af fællesarealer

- Indtil videre ingen tal – fremadrettet opmærksomhed på hvilke tal, der kan understøtte indsatsområdet.

Målepunkter under område 4: Digitalt fokus

- iOpgaver – måling af brugen af iOpgaver i driften.
- Beboerapp – måling af antal beboere, der benytter BeboerApp samt måling af andel af opgaver, der løses via systemet.
- Indkøbsportal – måling af i hvilket omfang indkøbsportalen anvendes.

Kundecenter SAB har på baggrund af det netop afsluttede regnskabsår udarbejdet målinger på baggrund af ovenstående udkast til indikatorer. Datooversigten vil blive eftersendt forud for mødet.

Bilag

Bilag 17: SAB Effektiviseringsstrategi 2026

Bilag 18: Aktuelle effektiviserings resultater – målt på indikatorer (eftersendes)

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at udskyde punktet til mødet i november grundet mødets fremskredne tidspunkt.

SAB

Møde den 19. september 2023

Udsendt den 3. oktober 2023

19. Fælles om et stort og synligt SAB - evaluering af kampagne

Organisationsbestyrelsen bevilgede 10.000 kr. på mødet i april 2023 til hvert af de otte nye driftsområder til et socialt arrangement i august 2023 og 300.000 kr. til produktion af udvalgt merchandise, der bl.a. indgik i kampagnen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen evaluerer de otte arrangementer, deltagelse i arrangementerne som ambassadør for bestyrelsen og brugen af merchandise.

Sagsfremstilling

SAB's medarbejdere tilrettelagde og var værter ved arrangementerne i de otte områder:

SAB Amager

Torsdag den 31. august 2023 – SAB Abildgården:

Kaffe, croissanter og piñata – mexicansk katten af tønden.

SAB Vanløse og Sydhavnen

Tirsdag den 22. august 2023 – SAB Jyllandshuse:

Kaffe, is og affaldssortering.

SAB Indre by, brokvarterer og SV

Tirsdag den 22. august 2023 – SAB Bispebjergghjemmet:

Isvogn, biodiversitet, Vild Med Vilje og bier.

SAB Valby og Bavnehøj

Tirsdag den 29. august 2023 – SAB Elleparken:

Kaffevogn, cookies og is.

SAB Brønshøj og Herlev

Tirsdag den 29. august 2023 – SAB Herlevhuse:

Kaffevogn, cookies og is.

SAB Husum Syd

Onsdag den 6. september 2023 – SAB Husum Vænge:

Affaldssortering og biodiversitet.

SAB Husum Nord

Tirsdag den 22. august 2023 – SAB Glumsøparken:

Affaldssortering, biodiversitet og ny sø i afdelingen

SAB Tingbjerg

Torsdag den 10. august 2023 – Tingbjerg Forum

Falafel, kagemænd, kaffe, Vild Med Vilje og bæredygtighed

SAB

Møde den 19. september 2023

Udsendt den 3. oktober 2023

Halvdelen af arrangementerne er netop nu gennemført, hvor erfaringerne bl.a. er:

- at det er en måde at vise afdelingerne frem. Nogle steder oplevede deltagerne en stemning, andre steder gik deltagerne tur og blev inspireret af f.eks. biodiversitet og Vild Med Vilje i den pågældende afdeling.
- at der var god kontakt mellem medarbejdere og beboere – beboere blev fx længere end de havde tænkt sig.
- at følelsen af fællesskab på kryds og tværs blev styrket.
- at det styrker og udvikler det interne sammenhold blandt medarbejderne i et område.
- at afdelingsbestyrelserne en anden gang kunne inddrages mere.
- at det en anden gang kunne overvejes, at et arrangement blev mobilt og rykkede et par gange undervejs til et nyt sted i området. På den måde kan flere beboere deltage i deres nærområde.

Kampagnearrangementerne skulle pirre en følelse af stolthed og skabe synlighed ved:

- at lancere ny visuel identitet for SAB, så alle kunne se det ny udtryk.
- at tilbyde SAB-merchandise til de fremmødte, bl.a. målebånd, bolsjer og sadelbetræk. Sadelbetræk er i samme periode sat på cykelsadler i alle boligafdelinger, og anden merchandise indgår i øvrig kommunikation fra SAB til f.eks. nye beboere.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen havde en kort drøftelse. Der var intet særligt at bemærke.

20. Evaluering af ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 30. august 2023

SAB afholdt den 30. august 2023 ekstraordinært repræsentantskabsmøde vedrørende forslag om at fortsætte planlægningen og projekteringen af helhedsplanen for Bellahøj I og II.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen evaluerer repræsentantskabsmødets forløb.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen opfordres til at drøfte repræsentantskabsmødets forløb med udgangspunkt i nedenstående tematikker:

- Mødets afvikling herunder lokalet og øvrige faciliteter
- Tonen på mødet
- Dirigentens rolle

SAB

Møde den 19. september 2023

Udsendt den 3. oktober 2023

Økonomiske konsekvenser

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser

Det videre forløb

Kundecenter SAB vil anvende erfaringerne fra mødet i forbindelse med planlægningen af de kommende repræsentantskabsmøder.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede sagen og den generelle opfattelse var, at mødet forløb godt og i en god tone. Der var en særlig drøftelse af, om der fremadrettet skal sendes partsindlæg på mail, og den generelle opfattelse var – i lighed med den opfattelse som var dominerende blandt afdelingsbestyrelserne på det netop afholdte seminar – at der fremadrettet ikke skal sendes partsindlæg eller supplerende materiale ud.

21. Styringsdialoger 2023

Styringsdialogen med Herlev Kommune blev afholdt den 17. august 2023. Styringsdialogen med Københavns Kommune bliver afholdt den 21. september 2023.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter styringsdialogerne.

Sagsfremstilling

På mødet vil Kundecenter SAB og Frank Sass, der deltog i styringsdialogen i Herlev Kommune, orientere om mødets forløb. Herudover vil der være mulighed for at drøfte den endelige dagsorden til styringsdialogmødet i Københavns Kommune, herunder om der er særlige forhold under de enkelte punkter, som organisationsbestyrelsen ønsker betonet. Se bilag 19 og 20.

Det videre forløb

Organisationsbestyrelsen vil få tilsendt referater fra de to styringsdialoger så snart Kundecenter SAB har referaterne i hænde.

Kommunikation

Kundecentret vil fortælle om styringsdialogerne i nyhedsbrevet til afdelingsbestyrelserne.

Bilag

Bilag 19: Styringsdialog 2023 Københavns Kommune - punkter fra SAB

Bilag 20: Styringsdialog 2023 dagsorden Herlev Kommune

Beslutning

Frank Sass orienterede om styringsdialog i Herlev Kommune, samt at der torsdag den 21. september 2023 afholdes styringsdialog med Københavns Kommune.

SAB

Møde den 19. september 2023

Udsendt den 3. oktober 2023

22. 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

Sanne Kjær orienterede om status med at udarbejde en ny udlejningsaftale og almenboligaf-tale. Det forventes, at organisationsbestyrelsen forelægges aftalerne til beslutning på mødet i november. Organisationsbestyrelsen ønsker at holde et særligt temamøde for afdelingsbesty-relserne om udlejningsaftalen i starten af 2024.

23. 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

Frank Sass orienterede om, at der er afdelingsmøde i Fynshuse med henblik på at vedtage skema B budget. Ansøgningen er sendt til Københavns Kommune med forbehold for afdelin-gens og OB's godkendelse.

John B. Sørensen orienterede om, at den planlagte studietur den 26. oktober 2023 forventes at gå til Humlevænget, Slotsherrens vej, Skyttevænget og Valbyholm. Efterfølgende vil der være en temadag med følgende punkter: Fremtidens repræsentantskabsmøder, code of con-duct samt tilgang til skiltning af afdelingerne.

John B. Sørensen opfordrede til, at alle byggesagerne præsenteres i risikoregistret på mødet i november.

24. Eventuelt

Lise Buhelt orienterede om afdelingsmøde i Himmerlandshuse, hvor der ikke var nogle frem-mødte.

Bjarne Krohn meldte afbud til mødet i november, samt orienterede om at oplevelsen med at få fotograferet afdelingen var god.

Tine Lange efterlyste en bæredygtighedsstrategi.

SAB

Møde den 19. september 2023

Udsendt den 3. oktober 2023

25. 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

26. Ommærkningsaftale Tingbjerg og Utterslevhuse

Det er som en del af udviklingsplanen for Tingbjerg/Utterslevhuse besluttet, at der skal ommærkes i alt 116 familieboliger i SAB's og fsb's afdelinger i Tingbjerg. Boligerne skal ommærkes til omkring 66 ungdomsboliger og 50 ældreboliger. Det er forudsat, at boligerne i overensstemmelse med sædvanlig fremgangsmåde ommærkes i forbindelse med fraflytning.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- tager status på ommærkningsaftalen til efterretning.
- godkender at inddrage Helleborg 11, 2.th. og Helleborg 13, 2.th. i aftalen, så de ommærkes ved ledighed.

Sagsfremstilling

SAB godkendte en ommærkningsaftale for Tingbjerg-Utterslevhuse på organisationsbestyrelsesmødet den 21. september 2021. Aftalen er ligeledes godkendt af fsb's organisationsbestyrelse og af Københavns Kommune i august/september 2021.

Aftalen omfatter ommærkning af ca. 66 familieboliger under 65 m² til ungdomsboliger og ca. 50 familieboliger på mellem 65-70 m² til ældreboliger. De konkrete adresser er oplyst i bilag til aftalen, men i hovedtræk forventes ommærkninger til ungdomsboliger primært at finde sted i SAB-afdelinger, og ommærkninger til ældreboliger forventes primært at finde sted i fsb-afdelinger.

Mulighederne for ommærkning til ældreboliger kræver imidlertid afklaring og ombygning ifm. den kommende helhedsplan i fsb.

Der gøres årligt status med kommunen, og på et møde den 2. juni 2023 kunne Københavns Kommune, fsb og SAB v. KAB konstatere, at ommærkning af familieboliger til ungdomsboliger overordnet set forløber planmæssigt, idet der pr. 20. juni 2023 var ommærket 8 familieboliger til ungdomsboliger over en periode på 10 måneder.

fsb kunne fortælle, at der er identificeret mulighed for ommærkning af et mindre antal familieboliger til ældreboliger i fsb's afdeling 1-43, men at det endnu er uvist hvor mange familieboliger, der kan ombygges og ommærkes til ældreboliger som led i den fysiske helhedsplan i

SAB

Møde den 19. september 2023

Udsendt den 3. oktober 2023

fsb's afdeling 1-50. De indledende analyser peger dog på, at der kan komme til at mangle nogle stykker ift. målsætningen om 50.

Samtidig peger de indledende analyser på, at SAB's adresser Helleborg 11, 2.th. og Helleborg 13, 2.th. vil kunne ommærkes til ældreboliger (disse boliger har allerede altan og elevator).

SAB anmodes derfor om at godkende, at de to adresser inddrages i aftalen om ommærkning til ældreboliger, og at de derfor indgår i de videre analyser.

Økonomiske konsekvenser

De administrative ommærkninger til ungdomsboliger medfører ikke i sig selv omkostninger, ud over et mindre administrationsgebyr til KAB. Ombygning til ældreboliger kræver en særskilt finansiering. Det er endnu ikke endelig afklaret, hvordan denne finansiering skal tilvejebringes. Der foregår drøftelser med de respektive forvaltningsenheder i kommunen herom – herunder Landsbyggefonden.

Ommærkning af Helleborg 11, 2.th. og Helleborg 13, 2.th. til ældreboliger vil blive igangsat ifm. fraflytning, hvis den kan tilvejebringes uden økonomiske konsekvenser for SAB.

Det videre forløb

Aftalen evalueres årligt mellem parterne for at sikre, at den virker efter hensigten – næste gang i 2024.

De gennemførte ommærkninger vil derfor blive opgjort årligt i forbindelse med, at boligorganisationerne og kommunen skal indsende statusrapport til ministeriet.

Kvalificering af antallet af ældreboliger, der kan tilvejebringes som led i helhedsplanen fsb 1-50 og via ommærkninger i ørige afdelinger, forventes at være afklaret inden næste evaluering i 2024.

Kommunikation

Der kommunikeres ikke specifikt om at inddrage de to boliger i Helleborg, da eventuel ommærkning vil ske i forbindelse med fraflytning medmindre andet aftales, og at sagen ikke forventes at give afdelingen udgifter.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog status på ommærkningsaftalen til efterretning og godkendte at inddrage Helleborg 11, 2.th. og Helleborg 13, 2.th. i aftalen, så de ommærkes ved ledighed.

27. 30-11 Abildgården - udskiftning af stigstreng og faldstammer

Organisationsbestyrelsen har tidligere taget stilling til afdeling Abildgårdens behov for at udskifte afdelingens nedslidte brugsvands- og afløbsinstallationer. På baggrund af nye økonomiske beregninger genfremsættes sagen til organisationsbestyrelsen.

SAB

Møde den 19. september 2023

Udsendt den 3. oktober 2023

Indstilling

Der indstilles, at organisationsbestyrelsen tager nedenstående til efterretning.

Problemstilling (historisk)

Afdeling Abildgården er opført i perioden 1942-1944. Afdelingens brugsvands- og afløbsinstallationer, som er fra bebyggelsens opførelse, er konstateret nedslidte.

Der er behov for udskiftning af faldstammer og stigstrengene grundet store problemer med vandtryk samt problemer med brud på faldstammer. Afdelingen bruger i dag mange penge på reparationer, og det vurderes overordnet, at installationerne har udtjent deres levetid.

Afdelingen har på et afdelingsmøde den 11. april 2019 vedtaget udskiftningen af brugsvands- og afløbsinstallationerne samt projektøkonomien. På tidspunktet var der budgetteret med en anskaffelsessum på 18,7 mio. kr., som var tænkt finansieret ved et 30-årigt realkreditlån og 4 mio. kr. i frie henlæggelsesmidler. Huslejestigningen var anslået til at blive maksimalt 4,29 %.

I marts 2021 er der udarbejdet et nærmere uddybet projektforslag, som medfører en forventet anskaffelsessum på 29,3 mio. kr. og en anslået huslejestigning på 8,0 % ved samme finansieringsmodel.

På det ekstraordinære afdelingsmøde den 16. august 2022 blev projektet og den tilhørende økonomi fremlagt. Projektet har været i udbud, og vi har således en samlet entrepriseudgift på ca. 40 mio. kr. inklusive en afsættelse til mindre reguleringer (uforudsete udgifter) på 15 %. Her blev godkendt en huslejestigning på 4,85 %. Der er ingen trækingsretsmidler til projektet.

Anvendelse af besparelser fra henlæggelser til finansiering af byggesagen vurderes nødvendig for at påvirke huslejen mindst muligt og holde huslejestigningen på maksimalt 4,85 % – som godkendt af afdelingen i august 2022.

I juni 2023 efter opstart af byggeriet viste det sig, at vi hurtigt ville komme til at få brugt alle de midler, som var afsat under uforudsete udgifter. I budgettet efter licitationen blev der afsat i alt ca. 5,25 mio. kr. inkl. moms til uforudsete udgifter, og disse blev desværre hurtigt disponeret samt en overskridelse på ca. 0,6 mio. kr. inkl. moms, selvom vi kun var nået igennem halvanden blok. Der er dog disponeret fremadrettet for hele byggesagen vedrørende de emner, vi kender p.t. Der er en del af emnerne, der ikke er forhandlet færdig med entreprenøren endnu, da erfaringer fra blok 1 skal indhentes for at kunne udarbejde en reel aftale.

Det kan således ikke lade sig gøre at komme igennem byggesagen og overholde budgettet, og det er vores opfattelse, at der ud over ovennævnte bør afsættes 1,5 mio. kr. ekstra for at kunne gøre byggesagen færdig, derfor afsætter vi 2,1 mio. kr. inkl. moms ekstra i budgettet.

SAB

Møde den 19. september 2023

Udsendt den 3. oktober 2023

Kundecenter SAB anbefalede derfor, at man ved finansiering med besparelser fra henlæggelser på 2.050.000 kr. årligt kan afdelingen gennemføre udskiftning af stigstreng og faldstammer for en huslejestigning på 4,85 % som godkendt.

Medfinansiering af henlæggelser fra langtidsbudgettet er gennemgået og er i overensstemmelse med SAB's vedtagne retningslinjer for henlæggelsesniveau.

I det oprindelige budget er der budgetteret med en ydelsesprocent på 6,5 %. Ydelsesprocenten i dag er på 5,6 %, og det er derfor ikke nødvendigt at gøre ekstra tiltag for at overholde huslejestigningen på nuværende tidspunkt. Dette kan dog være nødvendigt hvis ydelsesprocenten stiger igen.

Ny problemstilling

Der har hen over sommeren været nogle udfordringer ved færdiggørelse af institutionen, som dog er afsluttet nu, og institutionen er rykket tilbage i deres vante omgivelser.

I starten af august 2023 har der været nogle forsinkelser i en opgang, da der var nogle lejere, som ikke ville give adgang til deres lejemål på trods af korrekt varsling. Da lejerne ikke ville give adgang, bevirkede det, at håndværkerne ikke kunne komme videre, og det bremsede derfor sagen en del, samt gav nogle ekstra regninger på cirka 50.000 kr. om ugen. Dette er dog ikke endeligt opgjort endnu fra rådgivers side, men vi håber, at det er noget, som kan holdes inden for den nye finansiering, der er godkendt i juni 2023.

Løsning

Beboerne er fraflyttet deres lejemål 15. august 2023, og vi kan derfor få adgang til lejemålet og fortsætte projektet i opgangen.

Økonomi

Det forventes, at det har kostet os cirka 50.000 kr. om ugen grundet manglende adgang, vi afventer pt. endelig opgørelse fra rådgiver. Vi har haft manglende adgang i lidt over to uger. Det er håbet, at det kan holdes inden for den godkendte økonomi.

Videre proces

Byggesagen fortsætter, og forventes projektafslutning medio 2024.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

28. Tingbjerg II – LAR og kloakprojekt

Regnvandsafledning, separatkloakering i Tingbjerg

Teknik- og Miljøforvaltningen har meddelt, at Tingbjerg planlægges medtaget i Tillæg 2024 til Spildevandsplan 2018, hvilket betyder, at matriklerne skal separat-kloakeres.

SAB

Møde den 19. september 2023

Udsendt den 3. oktober 2023

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen har oplyst, at Tingbjerg planlægges medtaget i Tillæg 2024 til Spildevandsplan 2018. Hvis dette beslutes, skal HOFOR anlægge nye regnvandsledninger (separat kloakering) i Tingbjerg formentlig i perioden 2024-2026. Formålet med separat kloakering er at sikre bedre vandkvalitet i søer og vandløb og er et element i skybrudssikringen. I Tingbjerg er der desuden behov for øget kloakkapacitet pga. byudviklingen med fortætning, hvorfor det også er planen, at der etableres nye ledninger til spildevand. Den enkelte matrikel-ejer har ansvaret for at tilslutte sig de nye ledninger.

Afkobling af regnvand

Afkoblingen af regnvand fra tagene skal ske både på vejsiden og fra haverummene.

Afkobling på vejsiden

På de veje, hvor der etableres nye regnvandsledninger, skal der etableres sandfangsbrønde, hvor tagnedløb fra eksisterende bygninger kan tilsluttes. Etablering af sandfangsbrønde og stik til hovedledningen udføres af HOFOR. Eventuelle nye tagnedløb til sandfangsbrønde er de almene afdelingers egen udgift.

Det er Kundecenter SAB's vurdering, at tilkobling på vejsiden vil være 40-50 % dyrere at udføre senere end samtidig med anlæggelsen af regnvandsledningerne. Derfor forventes det at bede HOFOR om at medtage dette arbejde som en option, der kan tilkøbes af afdelingerne.

Afkobling fra havesiden

Dette skal som udgangspunkt, dvs. hvis jordbundsforholdene tillader det, ske som LAR-projekter (faskine eller overfladevand). Da der arbejdes på fysiske helhedsplaner (renovering) af de almene boliger og byggerier af rækkehuse i haverummene, bør dette først udføres samtidig med at haverummene skal reetableres.

Kloakledning – spildevand

HOFOR har oplyst, at de forventer at anlægge nye kloakker til spildevandet, da de eksisterende er i dårlig stand og ikke har tilstrækkelig kapacitet. Hvis/når dette sker, vil de almene boliger skulle tilsluttes disse. Der vil derfor være behov for at undersøge tilstanden på de eksisterende kloaker, som løber under bygningerne.

NREP forbereder de nye bebyggelser til separat kloakering.

Økonomiske konsekvenser

Når vi kender optionspriserne på tilkobling af eksisterende tagnedløb til sandfangsbrønde fra vejsiden og tilstanden for kloakkerne, vil der blive udarbejdet en indstilling til SAB om sagen. Erfaringerne fra andre almene boligområder er, at projektet kan medføre store udgifter.

SAB

Møde den 19. september 2023

Udsendt den 3. oktober 2023

Udgifterne ved tilslutning til separat kloakering, kan ikke medtages i de fysiske helhedsplaner, da der ikke er tale om arbejder, som kan opnå LBF støtte.

Det videre forløb

Sagens økonomiske konsekvenser forventes at kunne forelægges på organisationsbestyrelsesmødet i november 2023.

Kommunikation

Beslutningen om at matriklerne skal separatkloakeres vil i givet fald komme i ultimo 2023, hvorefter sagen sendes i offentlig høring, inden endelig beslutning. Afdelingsbestyrelserne skal orienteres om sagen.

Bilag

Bilag 21: Brev fra Københavns Kommune vedr. Separatkloakering i Tingbjerg

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

29. Nybyggerier: Torveporten og Generationernes Byhus

Der har gennem lang tid foregået drøftelser med Københavns Kommune om, hvor stort jordstykket kunne blive. Derfor er der blevet foretaget justeringer af projektet. Københavns Kommune har haft svært ved at vurdere børnehavekapaciteten, hvilket har betydning for hvor meget jord der er tilbage. Kundecenter SAB er i tæt dialog med BUF og TMF, for at få det bedste sammenhængskraft i området.

Projektet indeholder 80 stk. almene boliger (senior- og familieboliger) og 95 stk. ungdomsboliger.

Hermed et bud på kvalificeret og tilpasset bebyggelsesplan ift. vores drøftelser på seneste møde med Københavns Kommune.

Det vedhæftede oplæg har ændret på geometri og antal af boliger samt fælles adgangsvej ved skole og bedre opholdsarealer i mellemzonen mellem boliger og daginstitutionen.

Det betyder kort for projektet at:

- 1) flere attraktivt placerede boliger, end i det tidligere planoplæg.
- 2) et fælles – og for hele bebyggelsen – samlende grønt rum mellem daginstitutionen og boligerne.
- 3) et fælles udeareal mellem de almene boliger og ungdomsboligerne ifm. fælleshus/-faciliteter i ungdomsboligernes stueetage.

SAB

Møde den 19. september 2023

Udsendt den 3. oktober 2023

Når SAB er overens om bebyggelsesplanen og antal boliger, vil det som en del af kommende fase med udarbejdelse af lokalplangrundlag kvalificere disponering og indretning af boligplaner.

Der arbejdes tæt sammen med BUF vedrørende grænseflader mellem daginstitutionens udformning/placering og boligbebyggelsesplanen.

BUF var på sidste mødetidspunkt ikke afklaret ift. egen holdning for endelig udformning og placering af daginstitutionen, og det blev aftalt, at arbejde videre med kvalificering af bebyggelsesplanens boligdel i "mellemzonen" og komme med oplæg/ønske til udformning og placering af daginstitutionen ift. grænseflader. Vedhæftet boligbebyggelsesplan er udtryk for kvalificering af "mellemzonen" med en mere afklaret boligudformning og -placering samt etablering af et delt fælles grønt uderum mellem daginstitution og boliger.

BUF er i proces med koordinering af møde med TMF for drøftelse af daginstitution og orientering om, at SAB kommer til at indgå/deltage i proces for udarbejdelse af lokalplantillæg for den samlede bebyggelsesplan. Det er aftalt, at vi deltager i mødet med TMF primo september 2023, og præsenterer tanker for boligbebyggelsesplanen.

Organisationen vil få fremlagt sagen på næste møde samt en indstilling om godkendelse, at der indgås en betinget aftale med Københavns Kommune om erhvervelse af byggeretten.

Økonomiske konsekvenser

Organisationsbestyrelsen har tidligere bevilget 650.000 kr. som et risikovilligt udlæg fra dispositionsfonden, hvoraf der er brugt 350.000 kr.

Bilag

Bilag 22: Torveporten skitseprojekt

Bilag 23: Tidsplan Torveporten og Generationernes Byhus

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

30. 30-3 Bispebjerg Terrasser – ny containergård/affaldsløsning

Afdelingsmødet har enstemmigt besluttet at renovere deres nuværende containergård, så den ombygges til en egentlig bygning, der kan imødekomme genanvendelse af storskrald mm. og krav om affaldssortering.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender at der kan søges om godkendelse hos Københavns Kommune og byggetilladelse.

SAB

Møde den 19. september 2023

Udsendt den 3. oktober 2023

Sagsfremstilling

Kravene fra Københavns Kommune øges hvert år i forhold til genanvendelse af vores stor-skrald mv. På det ordinære afdelingsmøde den 27. april 2023 foreslog afdelingsbestyrelsen derfor, at Bispebjerg Terrassers nuværende containergård renoveres for at kunne imødekomme krav om affaldssortering og genanvendelse.

Afdelingsbestyrelsen har været i kontakt med firmaet NÆSTE, der arbejder med en grøn løsning i genbrugstræ og med grønt sedumtag.

Placeringen af den nye containergård vil være den samme som nu – dog laves den nye bygning cirka ca. 150 m² større, så der også er plads til en mindre afdeling til opbevaring af materiel for ejendomskontoret. Den nye bygning vil derudover indeholde plads til alle fraktioner af affald samt en byttecentral for beboerne.

Økonomien forventes at være 2,2 mio. kr. og finansieres via afdelingens langtidsplan.

Afdelingsmødet godkendte forslaget enstemmigt og økonomien.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil der blive ansøgt om godkendelse hos kommunen samt byggetilladelse.

Bilag

Bilag 24: Tilbud fra NÆSTE – Ny containergård i Bispebjerg Terrasser

Bilag 25: Tegningsmateriale – Ny containergård i Bispebjerg Terrasser

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte at der kan søges om godkendelse og byggetilladelse hos Københavns Kommune.

31. 30-17 Falsterbo, vand- og afløbsinstallationer - endeligt byggregnskab

Organisationsbestyrelsen bedes godkende revisionsgodkendt endeligt byggregnskab, i forbindelse med gennemførelsen for renovering af brugsvand- og afløbsinstallationer i Falsterbo.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender endeligt byggregnskab pr. 1. april 2023.

Sagsfremstilling

Den gennemførte renovering af brugsvands- og afløbsinstallationerne i Falsterbo blev afleveret i november 2016, og der er nu udarbejdet vedlagte revisionsgodkendte endeligt byggregnskab pr. 1. april 2023 for projektet.

SAB

Møde den 19. september 2023

Udsendt den 3. oktober 2023

Projektet blev i sin tid vedtaget på ekstraordinært afdelingsmøde i juni 2015, med et anlægsbudget på 12.957.000 kr. og med deraf følgende gennemsnitlig lejestigning på 5,5 %.

Projekt, finansiering samt huslejekonsekvens blev godkendt på organisationsbestyrelsens møde i september 2015.

Organisationsbestyrelsen godkendte i september 2017 byggeregnskabet af den 14. november 2016 for projektet, med en anskaffelsessum på 13.732.111 kr. – dvs. en overskridelse af vedtaget budget på 799.929 kr. Overskridelsen skyldtes ekstraudgifter til asbesthåndtering og terrazzo-arbejder.

I anskaffelsessummen, jf. byggeregnskabet den 14. november 2016, indgik afsatte beløb til færdiggørelse af projektet, på i alt 1.505.363 kr.

Jf. det endelige byggeregnskab af den 1. april 2023, er der af afsætningerne til slut anvendt 682.697 kr., hvilket udgør et mindre forbrug i afsætningerne på i alt 822.666 kr.

Økonomiske konsekvenser

Grundet mindre-forbruget i de afsatte beløb, balancerer det endelige byggeregnskab nu med en samlet og endelig anskaffelsessum på 12.909.445 kr., hvilket udgør et mindre-forbrug på 22.737 kr., i forhold til vedtaget anlægsbudget, godkendt i 2015, og som således respekteres.

Det endelige byggeregnskab vil, jf. nedenstående, medføre en regulering af det hjemtagne 30-årige realkreditlån.

	Godkendt budget	Godkendt regnskab	Endeligt regnskab
Anskaffelsessum	12.932.182 kr.	13.732.111 kr.	12.909.445 kr.
Finansiering			
Realkreditlån 30 år	12.236.932 kr.	13.036.861 kr.	12.214.195 kr.
Egen trækningsret	695.250 kr.	695.250 kr.	695.250 kr.
I alt	12.932.182 kr.	13.732.111 kr.	12.909.445 kr.

Det videre forløb

Organisationsbestyrelsens godkendelse af det endelige byggeregnskab vil være forudsat, at der opnås godkendelse af regnskabet hos kommunen.

Så snart KAB har modtaget organisationsbestyrelsens godkendelse af det endelige byggeregnskab, vil regnskabet blive fremsendt til godkendelse hos Københavns Kommune.

Bilag

Bilag 26: Falsterbo brugsvand og afløb – endeligt byggeregnskab

SAB

Møde den 19. september 2023

Udsendt den 3. oktober 2023

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte endeligt byggeregnskab pr. 1. april 2023.

32. 30-6 Jydeholmen – godkendelse af låneoptag til pulje til kollektiv individuel modernisering af køkken

Afdelingsmødet i Jydeholmen har den 26. april 2023 vedtaget forslag vedrørende pulje til kollektiv individuel køkkenmodernisering.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at der optages realkreditlån på 2 mio. kr. i forbindelse med oprettelse af pulje til kollektiv individuel køkkenmodernisering.

Sagsfremstilling

Afdelingsmødet har vedtaget at oprette en pulje på i alt 2 mio. kr. med henblik på, at beboere samt driften i afdelingen kan søge puljen i forbindelse med individuelle køkkenmoderniseringer.

Der kan moderniseres køkkener med indkøb af elementer, bordplader, fliser osv. Afdelingen forestår afholdelse af udgifter til omlægning af el og vand således, at installationerne fremtidssikres. Alle arbejder skal anmeldes til og godkendes af ejendomskontoret/KAB. Alle arbejder skal udføres af momsregistrerede håndværkere og efter de af afdelingen godkendte normer og retningslinjer.

Økonomi

Der kan i samme bolig maksimalt udføres arbejder under denne ordning for indtil 100.000 kr. pr. lejemål.

Eksempler på lejestigninger

Nedennævnte priser er beregnet under forudsætning af en ydelsesprocent på 8,82 med en løbetid på 15 år.

Lejeniveauet i afdelingen er i dag på 827 kr. pr m² årligt for familieboliger. Nuværende leje for familiebolig med fire rum på 81,1 m² er 5.597 kr. pr. måned.

Ved anskaffelse af et køkken på 100.000 kr. forventes den månedlige huslejestigning at udgøre ca. 661 kr. Således vil den samlede husleje for ovennævnte boligtype herefter udgøre ca. 6.258 kr. pr. måned. Afdelingen yder tilskud på 20 % af håndværkerudgifterne.

Den samlede forventede tilbagebetaling pr. køkken over en 15-årig periode vil udgøre ca. 119.360 kr. ved modernisering for 100.000 kr.

SAB

Møde den 19. september 2023

Udsendt den 3. oktober 2023

Videre proces

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, sendes ansøgning om kollektiv individuel modernisering til Københavns Kommune.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der optages realkreditlån på 2 mio. kr. i forbindelse med oprettelse af pulje til kollektiv individuel køkkenmodernisering.

33. Dialog om boligsocial helhedsplan med Husum afdelinger

Organisationsbestyrelsen godkendte på mødet i juni 2023, at SAB indgår i prækvalifikationsansøgningen til en fælles helhedsplan for Tingbjerg og Husum fra 1. september 2024-31. august 2028. Det afsøges, om fem SAB-boligafdelinger i Husum kan indgå i planen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

I de indledende drøftelser spurgte Landsbyggefonden, om der var overvejelser om at lade flere afdelinger indgå i den boligsociale helhedsplan. Fonden nævnte konkret nogle af SAB-afdelingerne i Husum.

Kundecenter SAB og Center for Social Bæredygtighed i KAB har holdt et informationsmøde for afdelingsbestyrelserne i de fem SAB-afdelinger: Glumsøparken, Lollikhuse, Rolandsgården, Langelandshus og Falsterbo i august 2023.

Afdelingsbestyrelserne sagde alle fem ja til, at kundecenteret i første omgang søger om at få afdelingerne med i en prækvalifikationsansøgning. Denne forpligter ikke afdelingerne til i sidste ende at gå med i helhedsplanen.

Hvis flere boligafdelinger skal med i en helhedsplan, kræver det i første omgang enighed mellem de deltagende boligorganisationer og kommunen. AAB og fsb har tilkendegivet, at hvis helhedsplanen skal udvides med flere afdelinger, skal der ske en tilsvarende udvidelse af Landsbyggefondens støtteramme. Landsbyggefonden tilkendegiver, at fonden vil udvide støtterammen med 2 mio. kr., hvis de fem afdelinger kommer med.

Det videre forløb

Deltagelse i en boligsocial helhedsplan og afdelingens bidrag til den lokale medfinansiering kræver altid godkendelse på et ordinært eller ekstraordinært afdelingsmøde, ligesom organisationsbestyrelsen skal godkende afdelingernes deltagelse.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

SAB

Møde den 19. september 2023

Udsendt den 3. oktober 2023

34. 30-21 Sallinghus – godkendelse af låneoptag til pulje til kollektiv individuel modernisering af køkken

Afdelingsmødet i Sallinghus har den 18. april 2023 vedtaget forslag vedrørende pulje til kollektiv individuel køkkenmodernisering.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at der optages realkreditlån på 2 mio. kr. i forbindelse med oprettelse af pulje til kollektiv individuel køkkenmodernisering.

Sagsfremstilling

Afdelingsmødet har vedtaget at oprette en pulje på i alt 2 mio. kr. med henblik på, at beboere samt driften, i afdelingen kan søge puljen i forbindelse med individuelle køkkenmoderniseringer.

Der kan moderniseres køkkener med indkøb af elementer, bordplader, fliser osv. Afdelingen forestår afholdelse af udgifter til omlægning af el og vand således, at installationerne fremtidssikres.

Alle arbejder skal anmeldes til og godkendes af ejendomskontoret/KAB. Alle arbejder skal udføres af momsregistrerede håndværkere og efter de af afdelingen godkendte normer og retningslinjer.

Økonomi

Der kan i samme bolig maksimalt udføres arbejder under denne ordning for indtil 100.000 kr. pr. lejemål.

Eksempler på lejestigninger

Nedennævnte priser er beregnet under forudsætning af en ydelsesprocent på 8,82 med en løbetid på 15 år.

Lejeniveauet i afdelingen er i dag på 827 kr. pr m² årligt for familieboliger. Nuværende leje for familiebolig med to rum på 62,50 m² er 4.340 kr. pr. måned.

Ved anskaffelse af et køkken på 100.000 kr. forventes den månedlige huslejestigning at udgøre ca. 661 kr. Således vil den samlede husleje for ovennævnte boligtype herefter udgøre ca. 5.001 kr. pr. måned. Afdelingen yder tilskud på 20 % af håndværkerudgifterne.

Den samlede forventede tilbagebetaling pr. køkken over en 15-årig periode vil udgøre ca. 119.360 kr. ved modernisering for 100.000 kr.

Videre proces

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, sendes ansøgning om kollektiv individuel modernisering til Københavns Kommune.

SAB

Møde den 19. september 2023

Udsendt den 3. oktober 2023

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der optages realkreditlån på 2 mio. kr. i forbindelse med oprettelse af pulje til kollektiv individuel køkkenmodernisering.

35. 30-23 Herlevhuse – status på PCB og Asbest

Organisationsbestyrelsen blev i juni 2023 orienteret om, at der er fundet miljøskadelige stoffer i Herlevhuse i forbindelse med forberedelsen til den kommende renovering i afdelingen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Som organisationsbestyrelsen blev orienteret om i juni 2023, er der fundet spor af asbest på lofterne i Herlevhuse samt PCB. Efterfølgende er der foretaget yderligere analyser med henblik på at kortlægge problemets omfang.

PCB

Der er taget luftprøver i boliger. Analyserne viser, at der ikke er PCB i luften, hvorfor der ikke er behov for yderligere tiltag på nuværende tidspunkt. Indeklimaet kan holdes under opsyn med ekstra målinger i vinter, hvilket skal drøftes på næstkommende følgegruppemøde. Rapporten er bilagt.

Asbest

Der er udarbejdet en handleplan for håndtering af asbest på loftsrum. Handleplanen er forelagt afdelingsbestyrelsen og Herlev Kommune. Begge parter er enige i, at handleplanen er det rigtige udgangspunkt for håndtering af fund af asbest. Der gøres ikke yderligere. Handleplanen er bilagt.

Bilag

Bilag 27: Herlevhuse miljøanalyse juni 2023

Bilag 28: Notat vedr. håndtering af spredt asbest på lofter i Herlevhuse

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

36. 30-86 Astersrækkerne – Orientering og beslutning om nedfaldne tegl

Siden byggeriet stod færdigt, har der været enkelte nedfaldne tegl på facaden. Rambøll har flere gange besigtiget omfanget og vurderet mulige løsninger, og KAB er i dialog med Byggeskadefonden om en plan for udbedring.

SAB

Møde den 19. september 2023

Udsendt den 3. oktober 2023

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og bekræfter formandskabets beslutning om at dække omkostninger på 164.000 kr. til seks måneders afdækning ved bygningens hjørner, hvor det vurderes nødvendigt.

Baggrund

KAB's byggeafdeling har løbende været i kontakt med Byggeskadefonden omkring enkelte nedfaldne tegl fra Astersrækkernes facade – og nødvendigheden for at skadesforebygge indtil egentlig udbedring. Byggeskadefonden er inde over sagen, da entreprenøren BM Byg gik konkurs umiddelbart efter indflytning.

Der har været nedfaldne tegl ad flere omgange, siden byggeriet stod færdigt. Senest i maj 2023. Rambøll har været rekvireret til at besigtige bygningen flere gange og er kommet med anbefalinger (BILAG 29). Efter Rambølls seneste besigtigelse i juli 2023 har de foretaget supplerende bemærkninger (BILAG 30).

Byggeskadefonden er blevet forelagt Rambølls vurderinger og har besluttet delvist at finansiere afdækning og udskiftning af tegl omkring hjørnerne. Byggeskadefonden dækker afdækning forud for arbejdet med kegler og tape svarende til 5.000 kr.

KAB's vurdering

KAB vurderer, at det af hensyn til beboernes sikkerhed ikke er tilstrækkeligt at afdække med kegler og tape ved bygningens hjørner. Det er KAB's vurdering – på baggrund af Rambølls anbefalinger – at det er nødvendigt med stillads ved de to trapper og over de i alt fire døre i 1. sals højde. Dette vil være en ekstraordinær stor omkostning for afdelingen at betale. Da det var nødvendigt med hurtig beslutning om at opsætte stillads, har kundecentret i august 2023 anmodet KAB's formandskab om, at SAB dækker disse omkostninger.

Byggeskadefonden forventer at have indgået en aftale med en entreprenør om udførelse af arbejdet i løbet af seks måneder. Finansieringen af denne del har de endnu ikke meddelt, men der skal forventes en medfinansiering fra afdelingen.

Afdelingens andel for nu – til afdækning med stillads ved hjørner i seks måneder koster cirka 164.000 kr. Byggeskadefonden har tilkendegivet at betale 5.000 kr. til opsætning af kegler og tape.

Beboerne har modtaget en beboerinformation om situationen og er varslet om stillads/afdækning.

AKB, Københavns afdeling Asters Rækkerne, som er nabo til SAB Astersrækkerne og bygningsmæssig ens, står i samme situation med nedfaldne tegl. Derfor varetager KAB's byggeafdeling dialogen med byggeskadefonden på vegne af begge boligafdelinger. AKB, København har besluttet at dække tilsvarende omkostninger for stillads til afdækning ved deres bygning.

SAB

Møde den 19. september 2023

Udsendt den 3. oktober 2023

Afdelingsformanden i SAB Astersrækkerne har udtrykt ønske om et møde med KAB for en redegørelse for sagsforløbet omkring nedfaldne tegl, konkurssagen mod entreprenøren, byggetekniske fejl, kvalitetssikring af byggeriet ved ibrugtagning mm. Kundecentret er i gang med at arrangere dette møde.

Det videre forløb

Kundecentret vil orientere organisationsbestyrelsen, når planen for egentlig udbedring er fastlagt efter den videre dialog med Byggeskadefonden.

Økonomi

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil omkostninger til afdækning af Astersrækkerne blive finansieret via arbejdskapitalen.

Bilag

Bilag 29: Notat fra Rambøll september 2020

Bilag 30: Supplerende Notat fra Rambøll juli 2023

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og bekræftede formandskabets beslutning om at dække omkostninger på 164.000 kr. til seks måneders afdækning ved bygningshjørner, hvor det vurderes nødvendigt.

37. Administrationsaftaler for Ejerforening Brohuset og Sejlhuset

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender administrationsaftalerne og formandskabet underskriver disse.

Sagsfremstilling

Som organisationsbestyrelsen tidligere er blevet informeret om, er driften af Brohuset og Sejlhuset samt tilhørende ejerforeninger overgået til Boligforeningen 3B. I sin tid er administrationsaftaler for ovennævnte ejerforeninger ikke underskrevet af de relevante parter.

Bilag

Bilag 31: Administrationsaftale for Ejerforening Brohuset

Bilag 32: Administrationsaftale for Ejerforening Sejlhuset

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte administrationsaftalerne, som blev underskrevet af formandskabet.

SAB

Møde den 19. september 2023

Udsendt den 3. oktober 2023

38. Tingbjerg byudvikling – ny takt for status på udviklingspuljen

Byudviklingsbudgettet, der er struktureret i samarbejde med fsb, udgør det opdaterede budgetoverslag for SAB's "Tingbjerg udviklingspulje" under dispositionsfonden.

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

Kundecenter SAB ønsker at ændre denne takt til februar og september, for parallelitet med budgetopfølgningen i fsb.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at der fremover gives status på byudviklingspuljen til februar-mødet (budgetopgørelse pr. 31. december 2023) og til mødet i september (budgetopgørelse pr. 30. juni 2023).

Sagsfremstilling

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

Det er aftalt, at Kundecenter SAB giver organisationsbestyrelsen en status for økonomien og fremdriften i projektet to gange årligt. Der er hidtil blevet givet status på byudviklingsbudgettet i april og november. Seneste status blev givet den 25. april 2023.

Kundecenter SAB ønsker at ændre denne takt til februar og september således, at budgettet opgøres pr. 31. december og 30. juni samt for at sikre parallelitet med budgetopfølgningen i fsb, og dermed lettere administration af det fælles byudviklingsbudget.

Økonomiske konsekvenser

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

Udgifter i de mellemliggende perioder for de halvårslige budgetopfølgninger, afholdes udelukkende indenfor det senest godkendte budget. Ekstraordinære eller afvigende udgifter vil blive indstillet efter behov.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil næste budgetopfølgning ske pr. 31. december 2023 og indstillet til godkendelse på mødet den 21. februar 2024.

SAB

Møde den 19. september 2023

Udsendt den 3. oktober 2023

Kommunikation

Status på byudviklingsøkonomien vil blive kommunikeret til relevante ansatte i administrationerne (fsb og KAB) samt driften (Bydelsforeningen og Byudviklingsteamet) ifm. med de halv-årige budgetopgørelser.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der fremover gives status på byudviklingspuljen til februar-mødet (budgetopgørelse pr. 31. december 2023) og til mødet i september (budgetopgørelse pr. 30. juni 2023).

39. Tilskudsboliger

Københavns Kommune kan anvise boliger med midlertidigt huslejetilskud indtil udgangen af 2025 – såkaldte tilskudsboliger – til boligsøgende med et akut boligbehov og en lav betalings-eвне, herunder hjemløse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Lovgivningen om Fonden for Blandede Byer trådte i kraft den 1. juli 2022, og i alt 150 mio. kr. blev afsat til midlertidigt tilskud til at nedsætte huslejen i visse almene familieboliger. Københavns Kommune kan udpege i alt 350 tilskudsboliger blandt de boliger, kommunen i forvejen får til kommunal anvisning. Ordningen kan benyttes ved boliger med en husleje ekskl. forbrug på 4.500 kr. til 6.500 kr. Boligerne må ikke være i forebyggelsesområder eller udsatte områder.

Pr. 23. august 2023 har kommunen anvist to boliger som tilskudsboliger i SAB. Beboerne i begge lejemål er flyttet ind den 30. juni 2023.

Huslejetilskuddet i en tilskudsbolig er årligt 15.000 kr. og løber i fire år, hvorefter det trappes ned med 20 % årligt over fem år. Fraflytter beboeren tilskudsboligen, mister vedkommende tilskuddet. Sker det inden for de første to år, kan tilskuddet fastholdes på boligen i den resterende periode.

Det videre forløb

Københavns Kommune og SAB skal samarbejde om udlejningen af en bolig, udformning af lejekontrakt med midlertidigt tilskud og i forbindelse med fraflytning og ophør af tilskud. For at sikre den rette tilskudsudbetaling skal SAB også hvert år levere en opgørelse til Udbetaling Danmark over antallet af måneder, en bolig har været udlejet som bolig med midlertidigt huslejetilskud.

SAB

Møde den 19. september 2023

Udsendt den 3. oktober 2023

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

40. Godkendelse af statusrapport og udviklingsplan for Tingbjerg/Utterslevhuse

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager statusrapporten 2023 for udviklingsplanen Tingbjerg/Utterslevhuse til efterretning.

Sagsfremstilling

I statusrapporten beskrives det seneste års aktiviteter i forbindelse med udviklingsplanen, og der gøres status på milepælene. Ministeriet ønsker igennem statusrapporterne at følge, om der er den nødvendige fremdrift i gennemførelsen af udviklingsplanen.

Statusrapporten (vedhæftet) følger den obligatoriske skabelon fra ministeriet, som fsb, SAB v. KAB og Københavns Kommune har udfyldt sammen. Derudover har parterne udfyldt en anden skabelon (et regneark), hvori andelen af almene boliger for det givne år udregnes.

I regnearket er boligtalet justeret på baggrund af lokalplanarbejdet etape 1. Boligtalet forventes ligeledes justeret når 2. etape af lokalplanen er godkendt i sommeren 2024. Statusrapporten rummer i øvrigt ingen indholdsmæssige ændringer ift. sidste års statusrapport, der også indeholdt mindre justeringer. Den udviklingsplan, som både boligorganisationerne (repræsentantskaberne) og kommunen (borgerrepræsentationen) har vedtaget i 2019, følges fortsat.

Videre proces

Skriftlig behandling i SAB med indsigelsesfrist den 21. august 2023.

fsb behandlede statusrapporten på deres organisationsbestyrelsesmøde den 23. august 2023.

Statusrapporten forelægges til orientering i Københavns Kommunes Teknik- og Miljøudvalg den 18. september 2023 og Økonomiudvalget den 26. september 2023. Rapporten vil i forbindelse med behandlingen være offentlig tilgængelig på kommunens hjemmeside. Herefter indhentes underskrifter fra alle parter og Københavns Kommune indsender den til ministeriet senest den 1. oktober 2023.

Kommunikation

SAB's afdelingsbestyrelser i Tingbjerg og Utterslevhuse vil modtage en kopi af statusrapporten, når den er blevet politisk behandlet.

Bilag

Bilag 33: Statusrapport 2023 Tingbjerg og Utterslevhuse 4. august 2023

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog statusrapporten 2023 for udviklingsplanen Tingbjerg/Utterslevhuse til efterretning.

SAB

Møde den 19. september 2023

Udsendt den 3. oktober 2023

41. 30-85 Hafniakollegiet - godkendelse af endeligt byggeregnskab (afsætningsregnskab)

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender afsætningsregnskabet, og at KAB fremsender dette til godkendelse i Københavns Kommune for sagens endelige afslutning.

Sagsfremstilling

Byggesagen er ved at være afsluttet i forhold til opfølgning på fejl og mangler i forbindelse med 1-års eftersynet og 1-års gennemgang efter længere tid med reklamationer og løbende udbedringer. De sidste forhold omkring lunger i belægninger samt ventilation og lyskilder på badeværelser, ser endelig ud til at nå sin afslutning.

Økonomiske konsekvenser

Det endelige byggeregnskab – afsætningsregnskab viser et positivt resultat på 383.736 kr. i forhold til byggeregnskabet, hvilket betyder, at de afsatte midler blev mindre end budgetteret.

Den endelige anskaffelsessum lyder derfor på 151.173.820 kr. i stedet for anvist i byggeregnskabet 151.557.556 kr.

Endeligt byggeregnskab er vedlagt som bilag 34.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender ovenstående indstillingspunkt 1, vil KAB fremsende det endelige byggeregnskab til Københavns Kommune for godkendelse, og dermed kan sagen afsluttes.

Bilag

Bilag 34: Hafniakollegiet - endeligt byggeregnskab

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte afsætningsregnskabet, og at KAB fremsender dette til godkendelse i Københavns Kommune for sagens endelige afslutning.

42. 30-11 Abildgården – byggeregnskab vedr. vinduesudskiftning

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender det revisorgodkendte byggeregnskab vedr. vinduesudskiftning i Abildgården.

Sagsfremstilling

Renoveringen af vinduer i Abildgården er afsluttet i sommeren 2022. Der er nu kommet revisorgodkendt regnskab på sagen, som vil blive sendt til Københavns Kommunes godkendelse efterfølgende. Sagen er afsluttet med en samlet overskud på 64 kr.

SAB

Møde den 19. september 2023

Udsendt den 3. oktober 2023

Anskaffelsessummen er iht. byggeregnskabet 21.862.000 kr. svarende til en årlig lejepåvirkning på 1.012.582 kr. og deraf afledt huslejestigning på 5,89 %. Afdelingen har den 12. december 2018 godkendt budget på 21.862.064 kr. i anskaffelsessum og 5,98 % i huslejestigning.

Huslejestigning er varslet, og lånet er hjemtaget i november 2022.

Økonomiske konsekvenser

Denne indstilling har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser.

Det videre forløb

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

Bilag

35: Abildgården – byggeregnskab for vinduesudskiftning

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte det revisorgodkendte byggeregnskab vedr. vinduesudskiftning i Abildgården.

43. SAB Bellahøj I og II – Oplæg til OB møde 19. september 2023 (eftersendt)

Forslag 2

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender at KAB indhenter pris på granskning af rådgivernes materiale.

Når pris foreligger, vurdere om det kan afholdes indenfor afdelingens nuværende budget eller der er behov for et ekstraordinært afdelingsmøde for at godkende udgiften.

Baggrund

FORSLAG 2 – fremsat af AB på afd. møde 20230427

Forslag om uvildig granskning af brandfare i Bellahøj I.

Undersøgelserne af Bellahøj I og bekymringen for brandrisiko ved omfattende lejlighedsbrand har medført udlejningsstop og indførelse af dyrt brandalarm-system, der med flere fejlagtige brandmeldinger påfører afdelingen unødvendige omkostninger.

Hvis brandrisikoen i Bellahøj I ikke er stor, vil beboerne trygt kunne blive boende.

SAB

Møde den 19. september 2023

Udsendt den 3. oktober 2023

I de mange gamle bygninger i byerne sikrer man mod brand ved låse på opgangsdøre og dørtelefoner. Noget beboerne vedtog og pålagde SAB/KAB at gennemføre i 2016. Det har SAB/KAB ikke gjort.

Ingen af de brande, der har været i bebyggelsen gennem de sidste tyve år, har været omfattende (komfur o.l.). Beredskabet har altid været der i løbet fem minutter og slukket branden.

Forslag 2 – Udtalelse oplæst på afd. mødet

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

SAB anbefaler afdelingsbestyrelsen trækker forslaget

Hvis afdelingsbestyrelsen fastholder forslaget, bemærker SAB

Forslagets konsekvenser er ikke beskrevet

Hvis forslaget bliver vedtaget, skal konsekvenserne beskrives

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

Forslag 3

Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen godkender at KAB indhenter pris på granskning af de forslag Rune Brincher har til supplerende målinger.

Når pris foreligger, vurdere om det kan afholdes indenfor afdelingens nuværende budget eller der er behov for et ekstraordinært afdelingsmøde for at godkende udgiften.

Baggrund

FORSLAG 3 fremsat af AB på afd. møde 20230427

Forslag om at gennemføre målinger direkte på tre bygninger i Bellahøj II, nr. 23, 24/26 og 28, snarest muligt for at afklare bygningernes tilstand og fastslå om de reelt er sammenstyrtningsstruede.

SAB/KAB forsøger at sætte 149 husstande ud permanent senest den 30. juni 2024 med henvisning til bygningernes påståede sammenstyrtningsfare. Hvis sammenstyrtningsfaren virkelig var umiddelbar og dokumenteret, kunne man ikke vente.

SAB

Møde den 19. september 2023

Udsendt den 3. oktober 2023

SAB's rådgivere har ikke dokumenteret at bygningerne i Bellahøj II er sammenstyrtningsstruede. I deres argumentation bruger de nye normer på gamle huse og bygninger. Der er mange huse i Danmark, der ikke er bygget efter eller vil kunne leve op til nye normer, uden at der tales om sammenstyrtningsfare.

Undersøgelserne af husene er foretaget på en model af husene i en vindtunnel på Vesterbro. Rådgiverne anførte selv i deres rapport at undersøgelserne ikke var kvalitetssikret.

Målingerne direkte på de tre huse skønnes at kunne gennemføres for 750.000 kr., der kan disponeres fra afdelingens henlæggelser. Gennemførelse af målingerne vil således ikke have nogen huslejekonsekvenser.

Forslag 3 Udtalelse oplæst på afd. mødet

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

SAB anbefaler afdelingsbestyrelsen trækker forslaget

Hvis afdelingsbestyrelsen fastholder forslaget, bemærker SAB

Der foreligger er fyldigt grundlag fra rådgivernes side der er forelagt for KK

Rådgivernes arbejde er kvalitetssikret af RAMBØLL

Eventuelle nye undersøgelser vil forventeligt ikke føre til ændringer af de nuværende konklusioner om bygningernes statiske stabilitet

Afdelingsmødet skal være opmærksom på, at der er KAB der indgår aftaler om rådgivningsydelser herunder valg af rådgivere på baggrund af en beskrivelse af opgaven

Vi har den 6. september 2023 skrevet følgende til Tilsynet:

"Høringssvar vedrørende supplerende målinger blev sendt til jer den 30. august 2023 om eftermiddagen. Samme eftermiddag fik følgegruppen høringssvaret til orientering.

Hvad angår supplerende målinger hører vi gerne Tilsynets tilbagemelding på ovenstående høringssvar.

Vi er i gang med at vurdere forslag nr. 3. fra det ordinære afdelingsmøde den 27. april 2023 holdt op mod vores rådgiveres tilbagemelding på de af Rune Brincker foreslåede supplerende målinger."

Rådgiverne har forholdt sig til Rune Brinckers skrivelser i notater således:

1. december 2022

SAB

Møde den 19. september 2023

Udsendt den 3. oktober 2023

"Baseret på ovenstående mener vi ikke at en monitorering af flytninger/accelerationer bidrager med ny viden, der ændrer på de afgivne konklusioner."

15. august 2023

"Brincker Monitoring påpeger således korrekt, at målinger kan medføre væsentligt reducerede vindlaster og væsentligt reducerede usikkerheder på vindlasterne. Disse forhold er medtaget i de gennemførte statiske beregninger af konstruktionerne. Det er ikke realistisk at forestille sig væsentlige ekstra reduktioner af vindlasten ved at foretage yderligere målinger på bygningerne."

29. august 2023

"Rune Brinckers kommentarer bringer ikke nye forhold, der giver anledning til ændring i foreliggende undersøgelser og analyser, de foreslåede evakueringsvindhastigheder eller behovet for konstruktiv forstærkning af bygningerne i forbindelse med helhedsrenoveringen."

Forudsætningen for at foretage de beskrevne supplerende målinger er at de resultater der er udkommet heraf, kan benyttes til en korrektion af de fastsatte evakueringsvinde og forstærkningsprojektet.

Rådgiverne finder ikke det giver mening af foretage de supplerende målinger.

Aktuelt afventer vi at Tilsynet/Bygningsmyndigheden forholder sig til Rune Brinckers skrivelser og rådgivernes vurderinger af de foreslåede supplerende målinger, herunder metoden.

Der kan indhentes en pris på en uvildig vurdering af de beskrevne supplerende målinger og metoden fra 3. part.

Hvis en 3. part konkluderer, at de opnåede resultater ikke kan anvendes til at ændre de fastsatte evakueringsvinde og forstærkningsprojektet, giver det ikke mening af gennemføre de supplerende målinger.

Beslutning

Kundedirektør Sanne Kjær supplerede med at informere om telefonisk dialog med tilsynet om, at det eksisterende påbud opretholdes, samt at der skal indkaldes til et møde for at drøfte afdelingsbestyrelsens forslag nr. 3.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at KAB indhenter pris på granskning af rådgivernes materiale i forhold til brand, samt at KAB går i dialog med Københavns Kommune omkring præmisserne for målingerne direkte på bygningerne.