

Referat

SAB

Møde den 17. september 2024

Udsendt den 24. september 2024

Organisationsbestyrelsesmøde den 17. september 2024, kl. 16.00 KAB-Huset, Mødesalen

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

Afbud: Bjarne Krohn

Administrationen: Kundedirektør Sanne Kjær, kundechef Louise Lind, chefkonsulent Ragan Rudran (pkt. 1-14 samt 22), chefkonsulent Stine Hartmann (referent), driftschef Adam Vangtorp (deltog på Teams under pkt. 8), områdechef Finn Larsen (pkt. 7), driftschef Jan Holbæk Nielsen (pkt. 7), projektleder Stine Nørtoft (pkt. 22), specialkonsulent Gry Abrahamsen (pkt. 1-14 samt 22).

Indholdsfortegnelse

1. Referat fra organisationsbestyrelsesmødet den 7. juni 2024 og det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde den 17. juni 2024	4
Sager til beslutning	4
2. Aktuel status på selskabets dispositionsfond og arbejdskapital	4
3. 30-41 SAB Voldboligerne - godkendelse af lånoptagelse til pulje til kollektiv individuel modernisering af køkken	5
4. 30-34 SAB Margrethegården – godkendelse af tagrenovering.....	8
5. 30-14 SAB Rolandsgården – godkendelse af sag vedr. vådrumssikring af bad	9
6. 30-58 SAB Valbyholm – beslutning om igangsættelse af vindues- og tagudskiftning med solceller	12
7. 30-25 SAB Bellahøj - godkendelse af kommissorium for styregruppe og status på sagen	14
8. Beslutning vedrørende nye retningslinjer i forbindelse med KIR puljer.....	17
9. Godkendelse af spørgsmål og rammer for beboerundersøgelse.....	18
10. Lukning af skakte – godkendelse af videre proces.....	19
11. Folkemøde på Bornholm 2024 – evaluering og deltagelse 2025.....	25
12. Godkendelse af Mødeplan for 2025 herunder afsættelse af økonomi	26
13. Dato og program for områdemøder	28
14. Fælles om et stolt og synligt SAB – den ny hjemmeside	29

SAB

Møde den 17. september 2024

Udsendt den 24. september 2024

15. Seminar om ældreboliger – forår 2025.....	33
16. Sommerophold for familier i KAB-Fællesskabet.....	34
Sager til drøftelse	36
17. Repræsentantskabsmøde 2025 – fortsættelse af evaluering fra februar 2024	36
18. Principper for byggeri og renovering - drøftelse	41
19. Evaluering af seminaret for afdelingsbestyrelser 7.-8. september 2024	42
20. Drøftelse af rammer for organisationsbestyrelsens temadag den 31. oktober 2024	43
21. Styringsdialoger 2024	44
22. Status på særlig indsats omkring Social Drift	44
23. Torveporten – præsentation af projektoplæg	45
24. 30-21 SAB Sallinghus helhedsplan/status på byggesagen (fortroligt punkt).....	49
25. 30-98 SAB Eilersminde – status på byggesagen og orientering.....	49
26. Orientering fra KAB.....	51
27. Orientering fra formandskabet	51
28. Eventuelt	52
29. Bestyrelsens tid (uden for referat).....	52
Sager til godkendelse og orientering – godkendes og tages til efterretning medmindre andet tilkendes gives	52
30. Bestyrelseshonorar 2024/2025	52
31. 30-74 SAB Eksercerpladsen – status på garantisagen	53
32. 30-1 SAB Sjællandshuse - udskiftning af vinduer og individuelle altaner – orientering om afhjælpningsforslag.....	54
33. 30-7 SAB Humlevænget – orientering om status på genhusning og udlejning af tomme boliger.....	57
34. 30-23 SAB Herlevhuse – Bevarende helhedsplan	57
35. Forsikringsstatistik 2020-2023	59
36. Politik mod krænkende handlinger	60
37. Statusrapport vedr. udviklingsplanen for Tingbjerg/Utterslevhuse 2024	60

Bilagsfortegnelse

Bilag 1: Status på bevillinger dispositionsfond pr. 02.09.2024.....	5
Bilag 2: Status på bevillinger arbejdskapital pr. 02.09.2024	5
Bilag 3: Udkast finansieringsbudget – skema A	9
Bilag 4: Finansieringsbudget af 29. august 2024	11
Bilag 5: Valbyholm finansieringsbudget af 31. maj 2024	13
Bilag 6: Bellahøj styregruppen Kommissorium.....	16
Bilag 7: SAB Sommerbrev til repræsentantskab	16
Bilag 8: SAB Bellahøj gentænkes 2.0	16
Bilag 9: SAB Bellahøj styregruppen Strategisk kommunikation.....	16
Bilag 10: SAB Bellahøj gentænkes 2.0 tidsplan	16

SAB

Møde den 17. september 2024

Udsendt den 24. september 2024

Bilag 11: SAB Bellahøj referat af styregruppemøde nr. 2	16
Bilag 11-1: Midlertidig placering af ejendomskontor på Bellahøj	16
Bilag 11-2: Beboerinvolvering i sokkelrenoveringen - udkast til svar og baggrund	16
Bilag 11-3: Beboerundersøgelse i SAB - spørgsmål og tidsplan	19
Bilag 11a Lukning af skakte i Almene Boliger	24
Bilag 12: Kommunikationsstrategi for SAB.....	33
Bilag 13: MODEL SAB i en større sammenhæng	33
Bilag 14: Oplæg til hjemmeside	33
Bilag 15: SAB – valg af CMS	33
Bilag 16: SAB hjemmeside v. KAB.....	33
Bilag 17: SAB hjemmeside v. Creative ZOO	33
Bilag 18: Idéoplæg fra netværket af ældreboligafdelinger til seminar	34
Bilag 19: Elektronisk evalueringssvar fra deltagerne.....	40
Bilag 20: Principper for renovering og byggeri	41
Bilag 21: Program for seminar for afdelingsbestyrelser 2024	43
Bilag 22: Referat styringsdialog Københavns Kommune	44
Bilag 23: Torveporten_Arealopgørelse_20240701	49
Bilag 23a: Billede 1	49
Bilag 23b: Billede 2	49
Bilag 23c: Tabel.....	49
Bilag 24: Budgetopfølgning Eilersminde plejehjem 22.08.2024.....	51
Bilag 25: Budgetopfølgning Eilersminde service 22.08.2024.....	51
Bilag 26: Status på mangler, udskudte arbejder, tillægsarbejder mv. 23.08.2024	51
Bilag 27: Eksercerpladsen notat fra Kammeradvokaten 18.06.2024	54
Bilag 28: Forsikringsstatistik for SAB 2020-2023	59
Bilag 29: Forsikringsstatistik for KAB-Fællesskabet 2020-2023	59
Bilag 30: Politik for forebyggelse og håndtering af krænkende handlinger i beboerdemokratiet.....	60
Bilag 31: Skabelon for 2024-afrapportering af udviklingsplaner	61

SAB

Møde den 17. september 2024

Udsendt den 24. september 2024

1. Referat fra organisationsbestyrelsesmødet den 7. juni 2024 og det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde den 17. juni 2024

Referatet fra organisationsbestyrelsesmødet den 7. juni 2024 og det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde den 17. juni 2024 er tilsendt organisationsbestyrelsen til godkendelse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender og underskriver referaterne.

Beslutning

Referaterne blev godkendt.

Sager til beslutning

2. Aktuel status på selskabets dispositionsfond og arbejdskapital

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Dispositionsfonden

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

Der er bevilget tilskud på samlet 17.704.000 kr. (rest) og bevilget risikovillige udlæg på 1.080.579 kr. (rest) – som for begge dele skal betales hen over de næste år.

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

Arbejdskapitalen

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

Heraf er 13.904.964 kr. bevilget (men ikke udbetalt) til henholdsvis tilskud, lån og risikovilligt udlæg. Til disposition (frie midler, der ikke er disponeret) er der før dette møde 8.573.494 kr.

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

SAB

Møde den 17. september 2024

Udsendt den 24. september 2024

Hvis organisationsbestyrelsen godkender bevillingerne (i alt 710.000 kr.), der forelægges på dette møde, vil det tilsvarende forøge det bevilgede, som er angivet ovenfor.

<i>SAB: Seminar for afdelingsbestyrelser 2025</i>	<i>Tilskud</i>	<i>KCA</i>	<i>145.000 kr.</i>
<i>SAB: Temadag for organisationsbestyrelsen i 2025</i>	<i>Tilskud</i>	<i>KCA</i>	<i>20.000 kr.</i>
<i>SAB: Seminar for organisationsbestyrelsen i 2025</i>	<i>Tilskud</i>	<i>KCA</i>	<i>60.000 kr.</i>
<i>SAB: Studietur i 2025</i>	<i>Tilskud</i>	<i>KCA</i>	<i>200.000 kr.</i>
<i>SAB: Folkemøde på Bornholm 2025</i>	<i>Tilskud</i>	<i>KCA</i>	<i>70.000 kr.</i>
<i>SAB: Seminar om ældreboliger, forår 2025</i>	<i>Tilskud</i>	<i>KCA</i>	<i>15.000 kr.</i>
<i>Bellahøj I-II: Etablering af midlertidigt ejendomskontor</i>	<i>Tilskud</i>	<i>KCA</i>	<i>200.000 kr.</i>

Bilag

Bilag 1: Status på bevillinger dispositionsfond pr. 02.09.2024

Bilag 2: Status på bevillinger arbejdskapital pr. 02.09.2024

Beslutning

John B. Sørensen orienterede om, at udgiften til sommerophold, jf. indstillingen i pkt. 16, ikke fremgår af oversigten. Hvis organisationsbestyrelsen under punktet beslutter at bevilge 50 pladser til sommerophold, jf. niveauet fra tidligere år, vil udgiften hertil være 87.500 kr. som betales over arbejdskapitalen. Orienteringen blev herefter taget til efterretning.

3. 30-41 SAB Voldboligerne - godkendelse af lånoptagelse til pulje til kollektiv individuel modernisering af køkken

Afdelingsmødet i Voldboligerne har den 18. april 2024 vedtaget forslag vedrørende pulje til kollektiv individuel køkkenmodernisering.

SAB

Møde den 17. september 2024

Udsendt den 24. september 2024

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.

I tilfælde af at afdelingen har en positiv mellemregning med selskabet, er der mulighed for at afskrive finansieringen over egne midler via driften (konto 126*). Det vil være den billigste finansieringsform, hvor der ikke skal betales for låneomkostninger til realkreditlån.

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 fremtids-sikres. Alle arbejder skal anmeldes til og godkendes af Boligservice Amager og KAB. Valg af køkkenleverandør er frit, og opsætning skal ske som totalentreprise. Alle arbejder skal udføres af momsregistrerede håndværkere og efter de af afdelingen godkendte normer og retningslinjer.

Økonomi

Der kan i samme bolig udføres arbejder for maksimalt 120.000 kr. inkl. moms men ekskl. administrationsomkostninger, mv.

Afdelingen yder tilskud på 20 % af entreprisesummen via drifts -og vedligeholdelsesplanen.

Eksempler på lejestigninger

Nedennævnte priser er beregnet under forudsætning af en ydelsesprocent på 8,82 med en løbetid/afskrivningsperiode på 20 år.

Lejeniveauet i afdelingen er i dag på 1.397 kr. pr m² årligt. Nuværende leje for en bolig på 64,4 m² er 7.596 kr. pr. måned.

Ved anskaffelse af et køkken på 120.000 kr. forventes den månedlige huslejestigning at udgøre ca. 425 kr. ved afskrivning via egne midler eller ca. 781 kr. ved finansiering via realkreditlån. Således vil den samlede husleje for ovennævnte boligtype herefter udgøre ca. 8.021 kr. og 8.377 kr. pr. måned for henholdsvis afskrivning via egne midler og realkreditlån.

Den samlede forventede tilbagebetaling pr. køkken over en 20-årig periode vil udgøre ca. 101.910 kr. ved finansiering via egne midler og 187.531 kr. ved realkreditlån. Jævnfør finansieringsbudget herunder.

Finansieringsbudget for modernisering af køkken

SAB

Møde den 17. september 2024

Udsendt den 24. september 2024

	Egne midler	Realkreditlån
Entrepisesum		
Anskaffelsessum	120.000 kr.	120.000 kr.
Afdelingens vedligeholdelse - tilskud på 20%	-24.000 kr.	-24.000 kr.
	96.000 kr.	96.000 kr.
Administrationsomkostninger, mv.		
Administration	5.291 kr.	5.291 kr.
Realkreditlån - etableringsomkostninger, mv.	0 kr.	4.400 kr.
Revisionshonorar	250 kr.	250 kr.
Engangsgebyr til KAB i første lejeopkrævning	369 kr.	369 kr.
	5.910 kr.	10.310 kr.
Samlede udgifter	101.910 kr.	106.310 kr.
Antal år/afskrivningsperiode	20 år	20 år
Den samlede forventede tilbagebetaling	101.910 kr.	187.531 kr.
Huslejestigning		
Antal bolig m ²	64,4 m ²	64,4 m ²
Netto leje pr. måned	7.596 kr.	7.596 kr.
Lejestigning pr. måned	425 kr.	781 kr.
Ny leje pr. måned	8.021 kr.	8.377 kr.
Lejestigning i %	5,6 %	10,3 %

Videre proces

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

Beslutning

Chefkonsulent Ragavan Rudran orienterede om, at det er muligt at finansiere udgiften via lån i egne midler fremfor realkreditlån, hvis der er likviditet i afdelingen.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede, at sagen finansieres via lån i egne midler, hvis dette er muligt. Hvis ikke, finansieres sagen via realkreditlån jf. afdelingsmødets beslutning.

SAB

Møde den 17. september 2024

Udsendt den 24. september 2024

4. 30-34 SAB Margrethegården – godkendelse af tagrenovering

Indstilling vedr. byggesagen i afd. 30-34 Margrethegården – tagrenovering og ventilation (daginstitution).

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender det igangværende projekt i Margrethegården.

Sagsfremstilling

Der er sidst i 2023 udarbejdet projektforslag vedr. udskiftning af tag og etablering af mekanisk balanceret ventilation til stuerne i daginstitutionen. Notatet omhandler en generel beskrivelse af projektet samt et økonomisk overslag.

Eksisterende tag er fra ejendommenes opførelse i 1948. Taget er opbygget med spærkonstruktion af træ pålagt røde falstagsten i tegl, der er understrøget med mørtel.

Tagstenene er bundet meget sporadisk til taglæggerne med ståltråd. Mange steder ses denne ståltråd korroderet så meget, at tagstenene ikke er fastgjort til læggerne mere. Det vurderes, at de manglende fastgørelser betyder, at der er risiko for, at tagsten kan blæse af i forbindelse med kraftigt blæsevejr. Det vurderes, at tagstenene – med en levetid på 75 år – er meget tæt på at have udtjent den maksimale levetid for tegl af denne type.

Økonomiske konsekvenser

Det samlede finansieringsbudget for sagen:

Udgifter

Entrepriseudgifter	12.287.500 kr.
Administrationsomkostninger i alt	2.389.250 kr.
Bidrag BSF 1%	148.250 kr.
Samlet anskaffelsessum	14.825.000 kr.

Finansiering

Anden lånetype	4.825.000 kr.
Henlæggelser	10.000.000 kr.

Lejepåvirkning

Forventet huslejestigning i %	35,16 %
Forventet fremtidig husleje pr. m ²	1.584 kr.

Økonomien samt evt. huslejekonsekvens afhænger dog af finansieringsmulighederne.

SAB

Møde den 17. september 2024

Udsendt den 24. september 2024

Grundet hjemfald har KAB rettet henvendelse til Københavns Kommune for at få afklaret, hvordan de forholder sig til hjemfaldet og evt. de begrænsninger, der måtte være ift. finansiering og løbetid på et kommende lån.

Grundet sommerferie forventer Københavns Kommune først at kunne vende tilbage i løbet af august 2024.

Afhængigt af hvordan kommunen forholder sig til hjemfaldet, vil det have en påvirkning af nuværende finansieringsbudget.

Det videre forløb

På baggrund af bygningens alder er der risiko for forekomst af miljøproblematiske stoffer. Der skal foretages en miljøundersøgelse af bygningen, hvor evt. omfang belyses overordnet. Resultater indarbejdes i projektet.

Kommunikation

Den næste orientering forventes klar, når Københavns Kommune er vendt tilbage omkring hjemfaldet, som har indflydelse på finansieringsmuligheder og den deraf afledte huslejekonsekvens.

Bilag

Bilag 3: Udkast finansieringsbudget – skema A

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte det igangværende projekt i Margrethegården.

5. 30-14 SAB Rolandsgården – godkendelse af sag vedr. vådrumssikring af bad

Organisationsbestyrelsen bedes godkende projekt, finansiering og huslejekonsekvens for badeværelsesrenovering i Rolandsgården.

Sagen blev allerede i oktober 2022 vedtaget til gennemførelse på et ekstraordinært afdelingsmøde. Dengang med en huslejestigning på 15,31 %. Organisationsbestyrelsen godkendte badeværelsesrenoveringen i februar 2023. Efterfølgende blev KAB tilknyttet sammen med en totalrådgiver fra KAB's rammeaftale.

Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen godkender:

- at afdelingen får udført renovering af samtlige badeværelser med en samlet anskaffelsessum på 56.269.498 kr.

SAB

Møde den 17. september 2024

Udsendt den 24. september 2024

- at byggesagen finansieres ved en besparelse på henlæggelserne på 300.000 kr. årligt, og ved optagelse af et 30-årigt realkreditlån, hvilket medfører en ny gennemsnitlig husleje på 1.110 kr. pr. m² pr. år svarende til en huslejestigning på 22,12 %.

Sagsfremstilling

Rolandsgården har på et ekstraordinært afdelingsmøde den 19. august 2024 vedtaget at gennemføre en renovering af afdelingens badeværelser med en afledt huslejestigning på 22,12 %.

Badeværelserne i Rolandsgården har i mange år fungeret med løbende udskiftning af nedslidte armaturer, sanitet og revnede fliser. Overfladerne på vægge, lofter og gulve samt døre er nu i en stand, hvor der er behov for en omfattende opretning for at forebygge alvorlige fugtskader, skimmel m.v. Udskiftning af toiletter, håndvaske inkl. armatur samt bruser indgår i byggesagen.

For knap 20 år siden blev faldstammer og vandinstallationer udskiftet, og de har fortsat lang levetid. Disse indgår derfor ikke i byggesagen.

Eksisterende terrazzogulve er generelt i god stand, og vil ifm. renoveringen blive gennemgået for huller og revner. I nogle boliger er der lagt flisegulv ovenpå terrazzo, som skal hugges op, hvorefter terrazzo reetableres/renoveres.

Der er konstateret asbest i fliseklæb i ni boliger med fliser ovenpå terrazzogulve. Beboere i disse boliger skal genhuses, mens asbestsaneringen udføres. Der skal i alt genhuses 13 boliger, idet asbestsluserne – som skal anvendes ifm. saneringen – i nogle af tilfældene vil optage opgangen og hindre brugen for beboere, der bor på etagerne ovenover. Genhusningen forventes at vare en uges tid.

Projektindholdet er grundlæggende uændret siden afstemningen i oktober 2022. Faktorer der er medvirkende til, at projektet er blevet dyrere end oprindeligt:

- Højere finansieringsomkostninger og administrationsgebyrer.
- Tilføjelse af nødvendige arbejder, der ikke tidligere har været budgetlagt.
- Generelle prisstigninger på materialer og arbejds løn.
- Håndtering af miljøforurenende stoffer inkl. asbestsanering samt udgifter til genhusning.

Økonomiske konsekvenser

Omkostninger (i afrundede beløb)

Entrepriseudgifter, i alt	45,3 mio. kr.
Teknikerhonorar	3,5 mio. kr.
KAB byggesagshonorar	1,5 mio. kr.

SAB

Møde den 17. september 2024

Udsendt den 24. september 2024

Udgifter til genhusning	0,2 mio. kr.
Div. adm. Omkostninger + gebyrer, i alt	5,8 mio. kr.
Samlet anskaffelsessum	56,3 mio. kr.

Finansiering

Realkreditlån, 30-årigt	56,3 mio. kr.
-------------------------	---------------

Lejepåvirkning pr. år

Realkreditlån, 30-årigt	3,6 mio. kr.
Besparelse på henlæggelser	300.000 kr.

Samlet lejestigning	3,3 mio. kr.
----------------------------	---------------------

Lejestigningen svarer til 201,13 kr. pr. m².

Ny gennemsnitlig husleje: 1.110 kr. pr. m² svarende til 22,12 %.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, skal der herefter indhentes kommunal godkendelse af lånoptag og huslejestigning.

Herefter følger en projekteringsperiode med efterfølgende udbud. Byggeriet forventes opstartet i maj 2025 med afslutning i februar 2027.

Kommunikation

Organisationsbestyrelsen vil løbende blive orienteret om status på byggesagen.

Bilag

Bilag 4: Finansieringsbudget af 29. august 2024

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at afdelingen får udført renovering af samtlige badeværelser med en samlet anskaffelsessum på 56.269.498 kr.

Organisationsbestyrelsen godkendte samtidig, at byggesagen finansieres ved en besparelse på henlæggelserne på 300.000 kr. årligt, og ved optagelse af et 30-årigt realkreditlån, hvilket medfører en ny gennemsnitlig husleje på 1.110 kr. pr. m² pr. år, svarende til en huslejestigning på 22,12 %.

SAB

Møde den 17. september 2024

Udsendt den 24. september 2024

6. 30-58 SAB Valbyholm – beslutning om igangsættelse af vindues- og tagudskiftning med solceller

Organisationsbestyrelsen bedes godkende projekt, finansiering og huslejekonsekvens for vindues- og tagudskiftning med solceller i SAB Valbyholm.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender:

- at afdelingen får udført vindues- og tagudskiftning med solceller med en samlet anskaffelsessum på 96.220.338 kr.
- at byggesagen finansieres ved en besparelse på henlæggelserne på 150.000 kr. årligt, egenfinansiering på 10.000.000 kr. fra henlæggelser og ved optagelse af et 30-årigt realkreditlån, hvilket medfører en ny gennemsnitlig husleje på 1.505 kr. pr. m² pr. år svarende til en huslejestigning på 20,07 %.

Sagsfremstilling

Valbyholm har på et ekstraordinært afdelingsmøde den 20. juni 2024 vedtaget at gennemføre en vindues- og tagudskiftning. Vinduer i alle lejemål samt kælder indgår i projektet. På taget etableres solceller.

Baggrunden for byggesagen er, at afdelingens vinduer og tag, som er fra 1990'erne, efter en driftsgennemgang i marts 2022 er vurderet til at være 0 år.

I forbindelse med forundersøgelser er der fundet spor af asbest i 47 ud af 350 loftsrums, som nu er blevet saneret. Asbestsporene menes at være fra en tagbelægning, som tidligere er blevet udskiftet. Den nuværende tagbelægning, som skal udskiftes, indeholder ikke asbest.

På det ekstraordinære afdelingsmøde blev der præsenteret et budget, der tager udgangspunkt i, at Københavns Kommunes skal bidrage til projektet med 3,81 % i henhold til det i ejerforeningens vedtægter fastlagte.

Afdelingen indgår i en ejerforening med Københavns Kommune. Ejerforeningens parter har på en ekstraordinær generalforsamling den 26. august 2024 godkendt nedenstående finansieringsbudget.

Økonomiske konsekvenser

Samlet anskaffelsessum (Alternativ B) er på 96.220.338 kr., hvoraf parternes andel i ejerforeningen udgør 3.665.995 kr., hvilket betyder at SAB Valbyholms andel er på 92.554.343 kr. Forudsætningen for at optagelse af realkreditlån kræver kommunal garanti på 51,77 mio. kr.

Finansieringsbudget

inkl. moms

SAB

Møde den 17. september 2024

Udsendt den 24. september 2024

Entrepriseudgifter	62.212.500 kr.
Solceller	9.425.000 kr.
Uforudsete udgifter (12 % af entrepriseudgifter)	7.465.500 kr.
Administrative omkostninger	16.105.135 kr.
Gebyrer til offentlige myndigheder	1.012.203 kr.
Samlede udgifter	96.220.338 kr.
<i>Finansiering</i>	
Realkreditlån	79.971.010 kr.
Egenfinansiering/henlæggelser	10.000.000 kr.
LBF 1/3 egen trækningsret til solceller	2.583.333 kr.
Andel ejerforening (3,81 %)	3.665.995 kr.
I alt	96.220.338 kr.
<i>Huslejepåvirkning pr. år</i>	
Realkreditlån (30-årige)	4.798.261 kr.
Besparelser på henlæggelser	-150.000 kr.
Årlig ydelse	4.648.261 kr.
Huslejestigning	20,07 %
Svarende til stigning pr. m ²	252 kr.
Nuværende gennemsnitlig husleje pr. m ²	1.253 kr.
Ny gennemsnitlig husleje pr. m ²	1.505 kr.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, skal der herefter indhentes kommunal godkendelse af realkreditlån optagelse, kommunal garanti og huslejestigning.

Herefter følger en projekteringsperiode med efterfølgende udbud. Byggeriet forventes opstartet i maj 2025 med afslutning i august 2026.

Kommunikation

Organisationsbestyrelsen vil løbende blive orienteret om status på byggesagen.

Bilag

Bilag 5: Valbyholm finansieringsbudget af 31. maj 2024

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at afdelingen får udført vindues- og tagudskiftning med solceller med en samlet anskaffelsessum på 96.220.338 kr.

Organisationsbestyrelsen godkendte samtidig, at byggesagen finansieres ved en besparelse på henlæggelserne på 150.000 kr. årligt, egenfinansiering på 10.000.000 kr. fra henlæggelser

SAB

Møde den 17. september 2024

Udsendt den 24. september 2024

og ved optagelse af et 30-årigt realkreditlån, hvilket medfører en ny gennemsnitlig husleje på 1.505 kr. pr. m² pr. år, svarende til en huslejestigning på 20,07 %.

.

7. 30-25 SAB Bellahøj - godkendelse af kommissorium for styregruppe og status på sagen

Organisationsbestyrelsen behandlede senest sagen på det ordinære organisationsbestyrelsesmøde den 7. juni 2024.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og

- godkender kommissorium for styregruppen.
- afsætter 200.000 kr. fra arbejdskapitalen til etablering af midlertidigt ejendomskontor i Bellahøj II.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen besluttede den 7. juni 2024, at den hidtil planlagte renovering ændres til en "sokkelrenovering", samt at den detaljerede planlægning overdrages til den nedsatte styregruppe.

Kommissorium for styregruppen

KAB har i samarbejde med styregruppen efterfølgende udarbejdet vedlagte udkast til kommissorium for styregruppen, som organisationsbestyrelsen bedes drøfte og efterfølgende godkende.

Styregruppens mandat og opgaver jf. kommissoriet er følgende:

- Styregruppen varetager den løbende koordinering af sagen frem mod skema B godkendelsen i afdelingen herunder den løbende dialog med rådgiver og KAB som forretningsfører.
- Styregruppen har mandat til at træffe alle væsentlige beslutninger i processen frem mod skema B herunder beslutninger vedrørende projektets fremtidige udformning og karakter såvel teknisk som arkitektonisk.
- Styregruppen kan selvstændigt beslutte at inddrage beboerne i afdelingen herunder afdelingsbestyrelsen, i det omfang styregruppen finder det relevant.
- Styregruppen kan selvstændigt beslutte at igangsætte forundersøgelser mv. inden for rammerne af projektets overordnede økonomi.
- Styregruppen har mandat til – eller kan selvstændigt bemyndige forretningsfører til – at gå i dialog med relevante myndigheder om projektets fremtidige udformning.

SAB

Møde den 17. september 2024

Udsendt den 24. september 2024

- Styregruppen kan selvstændigt godkende kommunikationsmateriale vedrørende sagen herunder beboerinformation, pressemeddelelser mv.
- Efter skema B er godkendt, kan der etableres en følgegruppe eller udvidet styregruppe med repræsentanter fra afdelingen.

Dialog med myndigheder

KAB har i løbet af august 2024 på vegne af styregruppen været i dialog med relevante myndigheder omkring den videre proces. På mødet vil der være en mundtlig orientering om status på denne dialog herunder den forventede tidsplan for myndighedsbehandlingen.

Økonomisk ramme

Organisationsbestyrelsen besluttede på det ordinære møde den 7. juni 2024, at Henning Larsens tegnestue sættes i gang med at tilpasse det illustrerede byggeprogram for det samlede Bellahøj. KAB har på baggrund af konkret dialog med relevante myndigheder og Henning Larsens Tegnestue opdateret den økonomiske ramme for processen frem til skema B.

Indledende afklaring

KAB-processtyring	1.500.000 kr.
Skitseforslag	600.000 kr.
Udarbejdelse af program	4.600.000 kr.
I alt	6.700.000 kr.

Proces frem mod skema B

Lokalplan	Er ved at blive prissat
KAB-processtyring	2.500.000 kr.
Udbud og licitation	5.000.000 kr.
I alt	7.500.000 kr.

+ omkostninger til udarbejdelse af lokalplan

Ejendomskontor

Ejendomskontoret i Bellahøj I og II blev i juli 2017 lukket grundet dårligt arbejdsmiljø for de ledende medarbejdere. I den forbindelse blev organisationsbestyrelsen på det ordinære møde i september 2017 orienteret om, at ejendomskontoret Bellahøj I og II, Bellahøj III, Tusindfryd og Grøndals Ældreboliger forbliver i Sallinghus, indtil der evt. er opført et nyt kvarterhus /fælles-ejendomskontor i forbindelse med den kommende helhedsplan for Bellahøj I og II, eller der på anden måde er tilvejebragt tidssvarende lokaler i Bellahøj I og II. Det blev i forbindelse hermed understreget, at dette skal drøftes med afdelingsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen blev på det ordinære møde i juni 2024 orienteret om, at KAB nu vurderer, at betingelserne er til stede for at flytte ejendomskontoret tilbage til Bellahøj, samt at de

SAB

Møde den 17. september 2024

Udsendt den 24. september 2024

nuværende forhold i Sallinghus betyder, at en flytning af det nuværende kontor er påkrævet grundet de fysiske rammer i Sallinghus.

KAB har i starten af august 2024 været i dialog med afdelingsbestyrelsen om de forskellige muligheder for at flytte ejendomskontoret tilbage til enten et af institutionslejemålene i Bellahøj III eller til en bolig i et af de lave huse i Bellahøj I og II. Afdelingsbestyrelsen udbad sig betænkningstid og er på tidspunkt for udsendelse af dagsordenen ikke vendt tilbage med en holdningstilkendegivelse.

Begge løsninger vil i udgangspunktet være midlertidige med en tidshorisont på 1-5 år.

KAB anbefaler organisationsbestyrelsen at beslutte flytning af ejendomskontoret til Ved Bellahøj Syd 13A, 1. sal. – med henblik på at opretholde et godt fysisk arbejdsmiljø for de ansatte, at minimere lejetabet i afdelingen samt muliggøre at hele institutionen i Bellahøj III udlejes til privat børnehave, hvilket ligeledes minimerer det samlede lejetab. Samtidigt vil en tilbageflytning frigive en nyrenoveret bolig i Sallinghus, der – frem til renoveringen i Sallinghus blev påbegyndt – har været udtaget til ejendomskontor. KAB anbefaler samtidigt, at organisationsbestyrelsen bekoster etableringen af ejendomskontoret via arbejdskapitalen, idet der er tale om en midlertidig løsning, der ikke er budgetlagt i afdelingernes budgetter.

Bilag

Bilag 6: Bellahøj styregruppen Kommissorium

Bilag 7: SAB Sommerbrev til repræsentantskab

Bilag 8: SAB Bellahøj gentænkes 2.0

Bilag 9: SAB Bellahøj styregruppen Strategisk kommunikation

Bilag 10: SAB Bellahøj gentænkes 2.0 tidsplan

Bilag 11: SAB Bellahøj referat af styregruppemøde nr. 2

Bilag 11-1: Midlertidig placering af ejendomskontor på Bellahøj

Bilag 11-2: Beboerinvolvering i sokkelrenoveringen - udkast til svar og baggrund

Beslutning

Områdechef Finn Larsen udfoldede punktet. Der blev orienteret om formandens svar på tilsynets henvendelse om beboerinvolvering i sokkelrenovering. Landsbyggefonden er den 19. august 2024 informeret om baggrund og status for skiftet fra traditionel renovering til sokkelrenovering. På mødet med Tilsyn, Plan- og Byggemyndighed den 28. august 2024 blev det meddelt, at der skal udarbejdes en lokalplan for SAB Bellahøj I og II. På mødet med Tilsynet og Slots- og Kulturstyrelsen den 16. september 2024 blev der informeret om baggrund og status for skiftet fra traditionel renovering til sokkelrenovering. Slots- og Kulturstyrelsen gav tilsagn om deltagelse i møder om tillæg til det illustrerede byggeprogram. Styregruppen skal på næste møde tage stilling til, om der skal udarbejdes en eller to lokalplaner. Uanset om det er en eller to lokalplaner, forlænger det tidsplanen med 1-2 ½ år.

SAB

Møde den 17. september 2024

Udsendt den 24. september 2024

Projektering af nedbygning gennemføres parallelt med lokalplanerne. Projektering af totalentrepriseudbud gennemføres delvist parallelt med lokalplanerne og delvist i forlængelse af de godkendte lokalplaner.

Der er fokus på nye byggetekniske udfordringer med støbeskel på begge områder. Tilsynet ønsker hyppige informationer om status.

Alle beboere forventes genhuset pr. 30. september 2024. Der er en enkelt beboer, hvor der er udfordringer, men der er fundet genhusningsbolig til pågældende.

Det er opstået mulighed for at leje et ikke benyttet kontorareal i fritidshjemmet Bellahøjvej 42 B i Bellahøj III fra uge 42. Derfor foreslås det, at indstillingen om ejendomskontor i Ved Bellahøj Syd 13 ændres til etablering et ejendomskontor fra uge 42 i Bellahøjvej 42 B.

Driftschef Jan Holbæk Nielsen gav en status på de tre tomme huse, G4S holder øje med de tre huse og der sættes alarmer op. Der skal stadig være overvågning ved kraftig vind.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte kommissoriet for styregruppen samt etablering af midlertidigt ejendomskontor i Bellahøjvej 42 B. Det blev herefter godkendt at afsætte 200.000 kr. fra arbejdskapitalen til etablering af det midlertidige ejendomskontor.

8. Beslutning vedrørende nye retningslinjer i forbindelse med KIR puljer

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- principielt godkender de nye retningslinjer for igangsætning af KIR sager, hvor beboerne fremadrettet kun har mulighed for at vælge de køkkenfirmaer, som KAB har indgået aftaler med.
- principielt godkender, at beboerne ikke kan fravælge totalentreprise.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen blev på organisationsbestyrelsesmødet den 7. juni 2024 orienteret om de nye "økonomiske" retningslinjer blandt andet ved lånoptagelse af realkreditlån. På dette møde blev der drøftet, hvorvidt beboerne selv skal have mulighed for at vælge en leverandør, som de foretrækker. Efter en kort drøftelse blev det besluttet, at de igangværende sager skal køre, som det er besluttet på de respektive afdelingsmøder.

Der opstår store udfordringer i udførelsesfasen, hvis beboeren ikke har valgt et firma, som udfører totalentreprise. Erfaringerne viser, at der bliver brugt meget tid i driften på at koordinere mellem de forskellige håndværkere og beboere. Det er driftens opfattelse og oplevelse, at udførelsesprocessen glider meget nemmere, når der er valgt et køkkenfirma, som udfører totalentreprise, og når de har indgående kendskab til forretningsgangen, herunder kommunikationslinjer, beslutningsprocesser og godkendelsesprocedurer. Derved kan det medvirke til at reducere misforståelser og sikre, at arbejdet bliver udført i overensstemmelse med forventningerne. Det

SAB

Møde den 17. september 2024

Udsendt den 24. september 2024

ender med at driften står for al kommunikation fx i forhold til de tekniske installationer på ejendommen.

Driften ønsker blot et effektivt og gnidningsfrit samarbejde mellem leverandør, beboere og Driftssupport.

En af fordelene ved at bruge disse leverandører er, at beboerne opnår de gunstige priser/rabatter, som KAB's indkøbsafdeling har forhandlet på plads.

Økonomi

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

Kommunikation

I de afdelinger, hvor der skal besluttet nye sager, vil kundecenteret sørge for at kommunikere valg af håndværkere tydeligt i forslagsskrivelsen.

Beslutning

Driftschef Adam Vangtorp orienterede om baggrunden for indstillingen om, at KIR-sager skal udføres som totalentrepriser, herunder de udfordringer det giver i Boligservice, når dette ikke sker. Lise Buhelt spurgte ind til forskellen mellem råderetssager og KIR-sager. Adam Vangtorp orienterede om, at der var ganske få råderetssager, hvorfor det i disse tilfælde ikke er et problem, når arbejderne udføres uden totalentreprise. Derimod kan der være op til 50 sager i en afdeling, som har vedtaget KIR-puljer, hvorfor det er nødvendigt med en langt strammere styring.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede, at man i afdelingerne fremadrettet skal anvende de firmaer, som KAB har en rammeaftale med, og at det i forbindelse med beslutningen på afdelingsmødet klargøres, hvilke specifikke firmaer der kan vælges imellem i den pågældende afdeling.

9. Godkendelse af spørgsmål og rammer for beboerundersøgelse

Organisationsbestyrelsen afsatte 50.000 kr. i juni 2024 fra arbejdskapitalen til gennemførelse af en beboerundersøgelse i SAB ved en ekstern leverandør.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender undersøgelsens indhold og tidsplan.

Sagsfremstilling

SAB's repræsentantskab godkendte i januar 2024 et forslag om evaluering af omlægning til stordrift i SAB's afdelinger. Drifts- og trivselsudvalget har på dets møde i august 2024 drøftet

SAB

Møde den 17. september 2024

Udsendt den 24. september 2024

og godkendt den endelige undersøgelse. Undersøgelsen eftersendes til organisationsbestyrelsen forud for mødet.

Intern kommunikation i SAB

Medlemmer af afdelingsbestyrelserne vil forud for udsendelsen blive orienteret herom via Nyt i SAB (Nyhedsbrevet).

Alle beboere vil i dagene omkring undersøgelsen få en fysisk seddel, hvor der orienteres om at der er sendt en mail med link til undersøgelsen, samt hvor de kan henvende sig hvis de ikke har modtaget mailen. Bemærk det kun er muligt at svare elektronisk.

Det videre forløb

Dato	Aktivitet
15. august 2024	Drifts- og Trivselsudvalget - Drøfte spørgsmål, kommunikation mv
17. september 2024	Organisationsbestyrelsesmøde SAB - Godkendelse af undersøgelsen
Uge 39 (23/9-29/9)	Spørgeskema sendes til beboerne
Uge 41 (7/10-13/10)	Undersøgelsen lukker
30. oktober 2024	Rambølls frist for at sende endelig rapport til Kundecenter SAB
31. oktober 2024	Temadag for SAB organisationsbestyrelse - Fremlægge rapport
18. november 2024	Organisationsbestyrelsesmøde SAB - Drøftelse af undersøgelsens resultater
Januar 2025	SAB's repræsentantskabsmøde

Bilag 11-3: Beboerundersøgelse i SAB - spørgsmål og tidsplan

Beslutning

Specialkonsulent Gry Abrahamsen gennemgik tidsplanen og rammerne for beboerundersøgelsen. Tine Lange opfordrede til, at det bliver overvejet at følge beboerundersøgelsen op med fokusgruppeinterviews.

Organisationsbestyrelsen godkendte undersøgelsen i den fremlagte form og besluttede at drøfte resultaterne af undersøgelsen i november, herunder om undersøgelsen skal følges op af fokusgruppeinterview eller på anden relevant vis.

10. Lukning af skakte – godkendelse af videre proces

Organisationsbestyrelsen besluttede i juni 2024 at pålægge Kundecenter SAB at gennemgå samtlige afdelinger med skakte ud fra et arbejdsmiljømæssigt perspektiv, samt udarbejde prisoverslag på, hvad det vil koste at etablere et sikkert arbejdsmiljø i forbindelse med skaktning i de enkelte afdelinger.

SAB

Møde den 17. september 2024

Udsendt den 24. september 2024

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- drøfter det forelagte overblik.
- Beslutter, hvorvidt der i løbet af efteråret 2024 skal indkaldes til ekstraordinære afdelingsmøder med henblik på vedtagelse af skaktlukninger i de afdelinger, hvor der er umiddelbar mulighed for at etablere en alternativ løsning i samarbejde med Københavns Kommune.
- beslutter det videre forløb for de afdelinger, hvor der ikke er umiddelbar mulighed for at etablere en alternativ løsning indenfor en kort tidshorisont.
- beslutter at de afdelinger, der har særlige forhold som gør, at skakten ikke umiddelbart kan nedlægges, fortsat kan beholde skakte indtil videre.

Sagsfremstilling

Kundecenter SAB har på baggrund af organisationsbestyrelsens beslutning i juni 2024 kortlagt samtlige SAB afdelinger med udgangspunkt i muligheden for skaktlukning, samt de arbejdsmiljømæssige tiltag, der vil være nødvendige for at fortsætte med en skaktløsning herunder de omkostninger, der vil være herved. Analysen har ledt til nedenstående anbefalinger for de enkelte afdelinger.

Afdelinger hvor skaktene umiddelbart kan lukkes, og hvor Københavns Kommune har anvist en let implementerbar alternativ løsning

Langelandshus:

Nedlægning af skakte og nedgravet affaldsløsning er besluttet for ca. 5 år siden. Siden da, har projektet været drøftet med kommunen, og der er endnu ikke givet endelig byggetilladelse. Det vil være muligt at lukke skaktene og etablere alternativ affaldsløsning i den eksisterende affaldsgård, indtil en eventuel nedgravet løsning er godkendt og etableret.

Økonomi ved etablering af alternativ løsning: 0 kr.

Omkostninger ved at bibeholde skakte og udbedre mangler i forhold til arbejdsmiljø: Lovliggørelse af skaktning vil koste 380.000 kr. til ventilation af skakte og kældere. Den årlige driftsomkostning andrager 180.000 kr.

Himmerlandshuse:

Afdelingen har 3 opgange med skakte. Der er ikke uderum til at etablere en affaldsløsning på terræn, men der er fundet en løsning med Københavns Kommune, som indebærer at der laves et skralderum i kælderen.

Økonomi ved at etablere en alternativ løsning i kælderen: 100.000 kr.

Omkostninger ved at bibeholde skakte og udbedre mangler i forhold til arbejdsmiljø:

Lovliggørelse af den nuværende løsning vil koste ca. 400.000 kr. i etableringsomkostninger, samt have yderligere årlige driftsomkostninger på 85.000 kr. for at drifte på den korrekte måde iht. arbejdsmiljøreglerne.

SAB

Møde den 17. september 2024

Udsendt den 24. september 2024

Voldboligerne:

Københavns Kommune har anvist en alternativ løsning på terræn, som er umiddelbar implementerbar.

Økonomi ved etablering af alternativ løsning: Under udarbejdelse.

Omkostninger ved at bibeholde skakte og udbedrer mangler i forhold til arbejdsmiljø:

Der er i mange af kældrene for lavt til loftet, til at man må arbejde med affald i dem, så det vil ikke være muligt at etablere en løsning, der er fuldt forsvarlig. Herudover vil en mulig lovliggørelse (ud over en løsning på loftshøjden) koste omkring 1.200.000 kr. i etableringsomkostninger. Det vil desuden koste ca. 170.000 kr. yderligere årligt at drifte på den korrekte måde iht. arbejdsmiljøreglerne.

Husum Vænge:

Nedlægning af skakte og etablering af nedgravede løsninger er besluttet for ca. 5 år siden, men der er endnu ikke givet byggetilladelse. Der er mulighed for at etablere alternative løsninger på terræn i samarbejde med Københavns Kommune.

Økonomi ved etablering af alternativ løsning: 100.000 kr.

Omkostninger ved at bibeholde skakte og udbedre mangler i forhold til arbejdsmiljø: Lovliggøre skaktning vil koste 2.160.000 kr. til ventilation af skakte og kældre. Den årlige driftsomkostning andrager 764.400 kr.

Valbyholm:

Rådgiver er på vej med et oplæg til en delvis nedgravet løsning, som kan vedtages i afdelingen. Der er dog udfordringer med myndighedssagsbehandlingen, og Kundecenter SAB vurderer, at der er risiko for at den endelige myndighedsgodkendelse trækker i langdrag. Det anbefales derfor, at der fremlægges en snarlig beslutning på et afdelingsmøde, hvor der etableres midlertidige løsninger frem til det tidspunkt, hvor den endelige løsning kan etableres.

Økonomi ved etablering af alternativ midlertidig løsning: under afdækning.

Omkostninger ved at bibeholde skakte og udbedrer mangler i forhold til arbejdsmiljø:

Det koster 1.386.000 kr. at lovliggøre forholdene, hvis man fortsat skal have skakte. Herudover vil det koste 288.400 kr. årligt at drifte på den korrekte måde iht. arbejdsmiljøreglerne.

Særligt omkring Rolandsgården og Saxobo

Rolandsgården:

Nedlægning af skakte og beslutning om nedgravet affaldsløsning er vedtaget for 5 år siden, men dialogen med kommunen omkring endelig byggetilladelse pågår stadigvæk. Skaktene er dog lukket i juni 2024, og der er etableret en midlertidig løsning, der eventuelt kan gøres permanent, hvis det ikke viser sig muligt at etablere en nedgravet løsning.

Saxobo:

Nedlægning er besluttet på et afdelingsmøde før sommerferien og det forventes at løsningen bliver implementeret den 21. oktober 2024.

SAB

Møde den 17. september 2024

Udsendt den 24. september 2024

Afdelinger med en lidt længere tidshorisont for skaktlukninger

Vesterbo:

Beslutning om lukning ligger i gårdlauget. Kundecenter SAB har opfordret Københavns Kommune om at gå i dialog med gårdlauget om at finde en alternativ løsning til skaktene.

Utterslevhuse:

Københavns Kommune oplyser, at afdelingen har en komprimator som skal fjernes (politisk besluttet i Borgerrepræsentationen) i efteråret 2024. Kommunen vil i den forbindelse i løbet af kort tid gå i dialog med driften og afdelingsbestyrelsen om udformningen af den fremtidige skraldeløsning i afdelingen herunder muligheden for lukning af skaktene. Det anbefales, at organisationsbestyrelsen beslutter at afvente resultatet af denne dialog, før der træffes beslutning om eventuel indkaldelse til afdelingsmøde med henblik på vedtagelse af skaktlukninger.

Wittenberghus:

Der er truffet beslutning om nedlæggelse.

Rådgiver er i samarbejde med kommunen i gang med at udarbejde et skraldeskur projekt, og det anbefales at skaktene først lukkes, når der er etableret en alternativ permanent løsning. Tidshorisonten herfor er i løbet af 2025 – byggegodkendelse ligger hos Københavns Kommune.

Tusindfryd:

Nedlægning er besluttet og rådgiver har indsendt projektet til kommunen.

Tidshorisonten herfor er indenfor et år

Stefansgården:

Afdelingsmødet har i foråret 2024 nedstemt forslag om lukning af skakte, da man afventer byggetilladelse til de nedgravede løsninger. Det anbefales at afvente endelig byggetilladelse. Hvis denne ikke er i hænde før det ordinære afdelingsmøde i foråret 2025, bør det overvejes at organisationsbestyrelsen stiller forslag om etablering af midlertidig løsning, som er anvist af Københavns Kommune.

Tingbjergafdelingerne:

Den nuværende byudvikling gør, at der er mange steder hvor skakterne er midlertidigt lukkede og hvor der er lavet interimistiske affaldsøer. Der er beregnet nedenstående udgifter til evt. lovliggørelse af nuværende skakter, samt fortsat drift af disse.

	Lovliggørelse		Årlig drift
30026	2.680.750 kr.		445.383 kr.
20028	1.655.750 kr.		189.008 kr.
30029	1.858.375 kr.		387.047 kr.
30030	1.622.000 kr.		189.277 kr.
30031	852.750 kr.		196.252 kr.
30040	532.000 kr.		146.931 kr.

SAB

Møde den 17. september 2024

Udsendt den 24. september 2024

Total	9.190.625 kr.		1.553.898 kr.
-------	---------------	--	---------------

Årlig drift er, hvis man skal skakte på korrekte måde iht. arbejdsmiljøreglerne. Der foreligger ingen beslutning om nedlæggelse af skakter.

Strandlodshus:

Afdelingens fysiske forhold betyder, at der ikke er en umiddelbar implementerbar alternativ løsning, men Kundecenter SAB vil fortsat gå i dialog med Københavns Kommune herom.

Omkostninger ved at bibeholde skakte og udbedre mangler i forhold til arbejdsmiljø afklares senere. Hvis afdelingen skal lovliggøre de eksisterende skakte, vil det betyde, at der skal investeres 75.000 kr. Herudover vil de årlige driftsomkostninger ligge på 110.650 kr., ud over hvad det koster at få rengøringsfirmaet til at trække containerne op på gadeplan. Dette for at leve op til at drifte på den korrekte måde iht. arbejdsmiljøreglerne.

Brohuset og Sejlhuset:

Begge afdelinger har affaldssug, som driftes af 3B. 3B arbejder i samarbejde med Københavns Kommune på at finde en alternativ løsning der vil dække både SAB og 3B.

Nedenstående afdelinger har forhold som gør, at vi ikke umiddelbart kan lukke skakter/sug.

Askholm:

Her er kommunalt sug for karrerne i Sluseholmen.

Absalonhus:

Her er afdelingen knyttet til områdets fælles sugeanlæg.

Teglværkshavnen:

Her er afdelingen knyttet til områdets fælles sugeanlæg.

Bonderupgård:

Plejehjem med skraldesug, som primært bruges til bleer. Driftschefen vurderer, at det ikke umiddelbart kan lukkes.

Eksercerpladsen:

Der er affaldssug, og der er ikke umiddelbart plads til affald andre steder.

Bispebjergghjemmet:

Skaktning varetages af institutionen selv.

Videre proces

Afdelinger hvor skaktene kan lukkes, og hvor der findes en alternativ let implementarbar løsning: Organisationsbestyrelsen beslutter at indkalde til ekstraordinære afdelingsmøder i de

SAB

Møde den 17. september 2024

Udsendt den 24. september 2024

pågældende afdelinger, med henblik på vedtagelse af skaktlukninger og etablering af de alternative løsninger i samarbejde med Københavns Kommune. Hvis beboerne ikke ønsker ovenstående, afsættes midler til at sikre korrekte arbejdsmiljømæssige forhold. Forud for beslutningen går områdeambassadøren i dialog med den konkrete afdelingsbestyrelse.

I afdelinger hvor skaktlukninger har et mellemlangt perspektiv vil kundecenteret fortsætte med at finde alternative løsninger i samarbejde med Københavns Kommune og de lokale afdelingsbestyrelser. I forlængelse heraf vil konkrete beslutningsforslag til etablering af alternative løsninger blive forelagt afdelingsmøderne, i takt med disse løsninger er tilvejebragt.

Afdelinger hvor skaktene ikke umiddelbart kan lukkes er Kundecenter SAB særlig opmærksom på at sikre et godt arbejdsmiljø. I den forbindelse kan det oplyses, at der vil være en generel kampagne i SAB i oktober 2024 rettet mod medarbejdere, der skakter. Kampagnen har bl.a. fokus på, at medarbejderne anvender værnemidler mv.

Organisationsbestyrelsen kan forvente at modtage en status på lukning af skakte i SAB på mødet i januar 2025.

Bilag

Bilag 11a Lukning af skakte i Almene Boliger

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede punktet og gennemgik de enkelte afdelinger. I den forbindelse var der følgende særlige bemærkninger: Bjørn Olsen orienterede om henvendelse fra afdelingsbestyrelsen i Langelandshus, som er bekymret for, at den midlertidige løsning blev permanent. John B. Sørensen orienterede ligeledes om henvendelse fra afdelingsbestyrelse i Voldboligerne, som ikke ønsker deres skakte lukkes. Bjørn Olsen orienterede om henvendelse fra afdelingsbestyrelse i Utterslevhuse, som ikke føler sig tilstrækkeligt orienteret.

Organisationsbestyrelsen besluttede på baggrund af drøftelsen, at der for følgende afdelinger skal indledes dialog med afdelingsbestyrelserne omkring skaktlukninger og umiddelbart herefter i efteråret 2024 skal indkaldes til ekstraordinære afdelingsmøder med efterfølgende øjeblikkelig lukning af skakte: Langelandshus, Himmerlandshuse (ingen afdelingsbestyrelse), Voldboligerne, Husum Vænge, Valbyholm (ingen afdelingsbestyrelse).

Organisationsbestyrelsen besluttede, at KAB frem mod mødet i november skal arbejde videre med planer for lukning af skakte i følgende afdelinger: Vesterbo, Utterslev Huse, Wittenberghus, Tusindfryd, Stefansgård, Tingbjergafdelingerne samt Brohuset og Sejlhuset. Organisationsbestyrelsen vil på mødet i november få en status på dette arbejde.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at der aktuelt ikke arbejdes videre med skaktlukninger i følgende afdelinger: Askholm, Absalonhus, Teglværkshavnen, Bonderupgård, Eksercerpladsen samt Bispebjergghjemmet.

SAB

Møde den 17. september 2024

Udsendt den 24. september 2024

11. Folkemøde på Bornholm 2024 – evaluering og deltagelse 2025

SAB deltog på Folkemødet i juni 2024 som partner på den sociale scene og stod for en række debatevents sammen med Boligforeningen 3B og Boligselskabet AKB, København.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- evaluerer SAB's deltagelse på Folkemødet 2024 og eventuel opfølgning på et eller flere emner.
- drøfter og beslutter, om SAB skal deltage i Folkemødet 2025 som partner på den sociale scene.
- bevilger en budgetramme på 70.000 kr. over arbejdskapitalen til udgifter relateret til Folkemødet 2025.

Sagsfremstilling

SAB deltog i årets Folkemøde fra onsdag den 12. juni til lørdag den 15. juni 2024 og var repræsenteret ved formandskabet. Sammen med Boligforeningen 3B og Boligselskabet AKB, København stod SAB for en række debatter på den sociale scene fordelt over torsdag, fredag og lørdag om følgende emner:

- Mere mangfoldighed i frivillige bestyrelser
- Biodiversitet i byen
- Byggerier for fremtidens fællesskaber.

Formand John B. Sørensen repræsenterede de tre almene boligselskaber i debatten om frivillige, mens 3B's formand Iris Gausbo debatterede biodiversitet på vegne af selskaberne, og AKB, Københavns formand Mikkel Warming var den fælles stemme i debatten om byggerier.

Debatterne var vinklet og debatpanelerne sammensat, så forskellig viden, perspektiv og erfaring kom i spil, og hver debat appellerede til et bredt publikum, der var interesseret i netop det emne.

Derudover var de tre selskaber værter ved en åben fællesspisning om lørdagen, der primært rettede sig mod egne og andre beboervalgte, der var med på KAB-Fællesskabets endagstur til Bornholm.

Formandskabet boede på Lyngholt Familiecamping uden for Allinge med de øvrige formandskaber. To medarbejdere fra KAB stod for afvikling af debatterne og overnattede i et nærliggende sommerhus.

SAB

Møde den 17. september 2024

Udsendt den 24. september 2024

Økonomiske konsekvenser

Udgifter til Folkemødet 2024 beløb sig til i alt 60.548 kr. for SAB og hvert af de to øvrige selskaber og dækker over honorarer til debatdeltagere, campingplads, sommerhus, leje af elcykler, forplejning og merchandise.

En budgettramme på 70.000 kr. dækker over de samme udgiftsposter for 2025 og rummer eventuelt øgede udgifter til fx honorarer.

Det videre forløb

Årets Folkemøde og partnerskabet omkring den sociale scene evalueres med de øvrige 10-15 partnere i det tidlige efterår, og SAB skal tilkendegive, om selskabet ønsker at forny partnerskabet. Herefter afklares praktik ift. næste års deltagelse, og et program tilrettelægges.

Folkemødet 2025 afholdes torsdag den 12. juni til lørdag den 14. juni med forventet ankomst onsdag den 11. juni.

Kommunikation

SAB kommunikerede til afdelingsbestyrelserne i nyhedsbrevet Nyt i SAB før og efter Folkemødet, mens de tre selskaber var fælles afsender for nyheder i de sociale medier under Folkemødet.

Som del af partnerskabet omkring den sociale scene var SAB og de to øvrige selskaber med i en halvsides annonce i Folkemødeavisen, der gjorde PR for det samlede debatprogram på scenen.

Der kan udarbejdes en kommunikationsplan for Folkemødet 2025.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede ikke at deltage i Folkemødet 2025.

12. Godkendelse af Mødeplan for 2025 herunder afsættelse af økonomi

Udgifter i forbindelse af afholdelse af studieture, seminar mv. for afdelingsbestyrelser og organisationsbestyrelsen skal fremadrettet dækkes af arbejdskapitalen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender mødeplanen for 2025 samt økonomi for de forskellige mødeaktiviteter:

- Afsætter udgifter på 145.000 kr. til seminar for afdelingsbestyrelser i 2025, der dækkes af arbejdskapitalen.
- Afsætter udgifter på 20.000 kr. til temadag for organisationsbestyrelsen i 2025, der dækkes af arbejdskapitalen.

SAB

Møde den 17. september 2024

Udsendt den 24. september 2024

- Afsætter 60.000 kr. via arbejdskapitalen til seminar for organisationsbestyrelsen, der afholdes i 2025.
- Afsætter 200.000 kr. fra arbejdskapitalen til SAB's studietur i 2025.

Sagsfremstilling

Der foreslås følgende mødedatoer for 2025:

Organisationsbestyrelsesmøder

- Onsdag den 19. februar 2025 kl. 16.00
- Torsdag den 24. april 2025 kl. 16.00
- Fredag den 6. juni 2025 kl. 09.00
- Tirsdag den 16. september 2025 kl. 16.00
- Mandag den 17. november 2025 kl. 16.00
- Onsdag den 7. januar 2026 kl. 16.00
- Onsdag den 21. januar 2026 kl. 17.00 (repræsentantskabsmøde)

Andre mødeaktiviteter

- Det årlige organisationsbestyrelsesseminar afholdes fredag den 7. marts 2025 og lørdag den 8. marts 2025.
- Det årlige seminar for afdelingsbestyrelsesmedlemmer afholdes lørdag den 13. september 2025 og søndag den 14. september 2025.
- SAB Studietur fra onsdag den 1. oktober til fredag den 3. oktober 2025
- Den årlige temadag for organisationsbestyrelsen afholdes torsdag den 30. oktober 2025.
- Folkemøde på Bornholm afholdes fra torsdag den 12. juni til lørdag den 14. juni 2025.

Økonomi

Hvis organisationsbestyrelsen beslutter ovenstående bevillinger, udgør de samlede bevillinger 425.000 kr.

	i kr.
Seminar for afdelingsbestyrelser i 2025	145.000
Temadag for organisationsbestyrelsen i 2025	20.000
Seminar for organisationsbestyrelsen, der afholdes i 2025	60.000
SAB's studietur i 2025	200.000
I alt	425.000

Det videre forløb

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

SAB

Møde den 17. september 2024

Udsendt den 24. september 2024

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingerne med den ændring, at seminaret rykkes fra den 7.-8. marts til den 21.-22. marts samt at udgifter til seminar for afdelingsbestyrelser opjusteret til de indstillede 145.000 kr. til 160.000 kr.

13. Dato og program for områdemøder

Organisationsbestyrelsen besluttede på mødet den 11. januar 2024 at fastholde konceptet med to årlige områdemøder for afdelingsbestyrelserne.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- drøfter oplæg til fokus og indhold for efterårets områdemøder, samt tager de øvrige orienteringer til efterretning.
- beslutter at holde gennemgang af materialet for områdeambassadører på Teams forud for mødet.

Sagsfremstilling

SAB har tidligere besluttet, at efterårets områdemøder skal afholdes i november, og have fokus på politiske budskaber, der ligger op til repræsentantskabsmødet. På den baggrund foreslår kundecentret, at programmet for efterårets møder i overordnede træk tager udgangspunkt i følgende overskrifter:

- Drøftelse af oplæg til "byggeprogram" herunder præsentation og drøftelse af koncept for bygningsservice
- Input fra afdelingsbestyrelserne til evaluering af driftsfællesskaberne på baggrund af beboertilfredshedsundersøgelse (præsenteres på møderne) samt undersøgelse af medarbejdernes tilfredshed (præsenteres på møderne i det omfang data foreligger).

Videre proces

De præcise datoer fastlægges i løbet af oktober 2024 i samarbejde med en enkelte områdeambassadør.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede og godkendte oplæg og fokus til efterårets områdemøder. Det blev besluttet, at der afholdes en gennemgang af materialet for områdeambassadørerne på Teams inden afholdelse af områdemøderne.

Det blev besluttet, at Byggeprogram og tilfredshedsundersøgelse skal tages op på områdemøderne.

SAB

Møde den 17. september 2024

Udsendt den 24. september 2024

14. Fælles om et stolt og synligt SAB – den ny hjemmeside

SAB besluttede i september 2022 som del af kommunikationsstrategien, at SAB skal have en ny hjemmeside og bevilgede i juni 2023 et rammebeløb til finansiering. Nu skal siden realiseres.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- diskuterer og beslutter samarbejdspartner til udvikling af hjemmeside.
- bemyndiger arbejdsgruppen 'Fælles om et stolt og synligt SAB' til at træffe beslutninger relateret til hjemmesiden, undervejs mens den produceres.

Sagsfremstilling

SAB definerede i kommunikationsstrategien et pejlemærke, der sætter den overordnede retning for udvikling af selskabets kommunikation:

Fælles om et stolt og synligt SAB

Kommunikation skal bidrage til at gøre SAB til et endnu bedre selskab at bo og være engageret i ved indadtil at styrke selvforståelsen og udadtil at styrke profilen for SAB.

Den korte og operationelle strategi slår fast, hvordan SAB prioriterer at justere og udvikle kommunikationskanaler og virkemidler. Som det første skulle fundamentet skabes:

- En visuel identitet, inkl. stillingtagen til navn og nyt logo
- En grundfortælling
- Politik for ord og sprog

Det skal udmøntes i praksis og er realiseret i:

- Nyhedsbrevet Nyt i SAB til beboervalgte
- Nyhedsbrevet Lige nu i SAB til beboere
- Velkomstbrev og gave til nye beboere
- Lanceringskampagne med arrangementer og merchandise
- Skiltemanual

Og er ved at realiseres i:

- Skiltning af Boligservice i SAB-områderne

SAB

Møde den 17. september 2024

Udsendt den 24. september 2024

- Skiltning i alle afdelinger
- Fotografering af alle afdelinger mm.
- Skabeloner til medarbejdere og beboervalgte
- Fokuseret brug af sociale medier
- Velkomst til nye beboervalgte

Arbejdsgruppen betoner vigtigheden af at informere og involvere beboervalgte undervejs. De kan løbende følge med i udviklingen af kommunikationen i nyhedsbreve og inddrages aktivt til fx seminarer. Tilkendegivelser og respons herfra sætter aftryk på den videre proces.

Hen over sommermånederne i 2023 og 2024 er indtil videre ca. halvdelen af SAB's 61 boligafdelinger fotograferet af en professionel fotograf i samarbejde med afdelingsbestyrelserne, der viser afdelingerne og deres særkender frem. På den måde skabes billeder i overensstemmelse med den stil, der er defineret i den visuelle identitet. De mange fotos gør sig i al kommunikation fra og om SAB, men skal derudover vise alt det liv og al den forskellighed, som SAB står for, på den kommende hjemmeside.

Arbejdsgruppen er optaget af, at en ny hjemmeside:

- er realiseret ved nytårstid 2024.
- tilgås dynamisk, så den udvikles i faser frem mod realisering og efter realiseringen.
- er fremtidsrettet og tilgængelig, så den kan justeres og udvikles løbende og efter behov, efterhånden som det fx er muligt at integrere flere systemer.
- er målrettet og relevant og afstemmer det med målgrupperne for siden – primært beboervalgte og beboere.
- kickstartes med en workshop for organisationsbestyrelsen, hvor bestyrelsen føres igennem en proces, som afdækker og internt forventningsafstemmer vigtige spørgsmål og forhold om hjemmesiden, og hvordan SAB folder den digitale *branding* af selskabet ud.

Efter aftale med arbejdsgruppen er to samarbejdsmuligheder for at udvikle en hjemmeside til SAB afdækket.

Mulighed 1

KAB tilbyder hjemmesider til KAB-Fællesskabet i Content Management Systemet DynamicWeb, version 9 – det samme system, som SAB's hjemmeside i dag er lavet i.

Løsning 1 – Til selskaber med et mindre kommunikationsbehov tilbyder KAB at lave selskabsider, hvor siderne i deres opbygning ligner hinanden 1:1, og selskaberne adskilles fra hinanden i deres farver og evt. skrifttyper, se fx [Forside | SydBo \(sydbo-bolig.dk\)](#) og [Forside | Frederiksberg Forenede Boligselskaber \(ffb-bolig.dk\)](#).

SAB

Møde den 17. september 2024

Udsendt den 24. september 2024

Løsning 2 – Til store selskaber med et større kommunikationsbehov tilbyder KAB at lave en selskabsside i samarbejde med et eksternt kommunikationsfirma. I sin opbygning ligner siden de andre, men en ekstern samarbejdspartner udvikler sidens design i tråd med en designguide og den visuelle identitet, se [Forside | 3B](#) og [Forside | KAB \(kab-bolig.dk\)](#).

Mulighed 2

Løsning 3 – Kommunikationsbureauet Creative Zoo udvikler og designer strategisk funderet kommunikation og tilbyder at udvikle en side i et Content Management System til SAB ud fra de behov og ønsker, som er beskrevet i oplægget til en hjemmeside og arbejdsgruppens ønsker.

Creative ZOO har hjulpet SAB med at udvikle grundfortællingen og den visuelle identitet mm. På lignende vis har Creative ZOO en gennemarbejdet tilgang til og proces for at udvikle en hjemmeside. Et samarbejde ville starte med en workshop med organisationsbestyrelsen, der afklarer bestyrelsens behov, oplevelser og forventninger, og som klarlægger indhold, flow og sidearkitektur.

Creative ZOO kan udvikle hjemmesider i forskellige Content Management Systemer, inkl. DynamicWeb, men anbefaler ud fra sit samlede kendskab til SAB et Open Source Content Management System og fremhæver et velgennemprøvet system WordPress. Det gør SAB i stand til løbende at udvikle hjemmesiden som en kommunikationskanal i henhold til behov og muligheder.

Se fx [Muskelsvindfonden: En platform - flere fortællinger \(czoo.dk\)](#)

Vigtig information

- DynamicWeb, version 9, udgår i løbet af 3-5 år. KAB forventer i løbet af efteråret 2024 at afklare vilkårene for og de økonomiske forhold i en opgradering til version 10 og tilbyder derfor indtil videre ikke at etablere en hjemmeside i DynamicWeb, version 10.
- Se **bilag 15** (SAB – valg af CMS) – Creative ZOO gennemgår fordele og ulemper ved de to nævnte Content Management Systemer DynamicWeb og WordPress Open Source, hvad der kendetegner dem, og hvilke behov de opfylder.

Anbefaling

SAB har et pejlemærke om indadtil at styrke selvforståelsen og udadtil at styrke profilen for SAB med sin kommunikation. Dette skal en ny hjemmeside derfor bidrage til.

Fordelene for SAB i at vælge en Open Source-løsning til en hjemmeside er markante. Netop WordPress er verdens mest anvendte Content Management System og tilbyder mange muligheder. Et Open Source-system er generelt fleksibelt, tilgængeligt og økonomisk i drift og løbende udvikling. Efterhånden som digital udvikling i KAB muliggør det, skal en ny hjemmeside fx kunne hente informationer direkte ind på siden.

SAB

Møde den 17. september 2024

Udsendt den 24. september 2024

Modsat er det risikabelt for SAB at vælge en løsning med DynamicWeb, som er utilgængeligt og dyrt i løbende udvikling. Tilmed er det ikke oplagt at benytte version 9, som er på vej til at udgå.

Et samarbejde med Creative ZOO tilbyder en proces for udvikling af hjemmesiden som kommunikationskanal med en indledende workshop for organisationsbestyrelsen, der sikrer retning, relevans og fællesskab om siden. Samtidig sikrer den gennemarbejdede proces fremdrift for sidens produktion.

Creative ZOO oplyser en række forhold, der taler imod valget af DynamicWeb, og firmaet anbefaler SAB at benytte et Open Source-system. Skulle SAB imidlertid ønske en side i DynamicWeb som i dag, kan Creative ZOO udvikle og designe den ny hjemmeside i version 10 af systemet.

Økonomiske konsekvenser

SAB bevilgede et rammebeløb på 400.000 kr. over arbejdskapitalen til produktion af en ny hjemmeside i samarbejde med en ekstern udbyder i juni 2023.

Løsning 1 med DynamicWeb, version 9 – Ved KAB, den enkle løsning til lille kommunikationsbehov og kun brug af farver og fonte, ingen workshop: Estimeret pris minimum 14.000 kr.

Løsning 2 med DynamicWeb, version 9 – Ved KAB, løsningen til et større kommunikationsbehov med design: Estimeret pris 14.000 kr. Dertil kommer pris for udvikling af design til siden og workshop med eksternt bureau, fx Creative ZOO.

Løsning 2 med DynamicWeb, version 10 – Ved Creative ZOO, se estimat for mulighed 3.

Løsning 3 med Open Source WordPress – Ved Creative ZOO, estimeret pris 225.000-295.000 kr. dækker over færdigkodet webløsning med Open Source CMS WordPress og er inklusive en workshop med organisationsbestyrelsen.

Alle priser er estimerede, med forbehold for nærmere afklaring og uden moms.

For alle løsninger vil der komme årlige omkostninger til licens, hosting, cookiebanner, sikkerhedscertifikat, backup osv.

Det videre forløb

Det videre forløb tilrettelægges ud fra SAB's drøftelse og beslutning.

Vælges et samarbejde med Creative ZOO, konkretiseres samarbejdet hurtigst muligt, og der lægges en tidsplan. Organisationsbestyrelsen bliver som det første inviteret til en workshop, hvorefter den ny hjemmeside udvikles i faser.

SAB

Møde den 17. september 2024

Udsendt den 24. september 2024

Det løbende arbejde med ny hjemmeside lægges i arbejdsgruppen.

Kommunikation

Organisationsbestyrelsen formidler nyt om udvikling af kommunikationen til afdelingsbestyrelserne i nyhedsbrevet Nyt i SAB. Derudover skal siden lanceres, og det tænkes ind i den videre plan.

Bilag

Bilag 12: Kommunikationsstrategi for SAB

Bilag 13: MODEL SAB i en større sammenhæng

Bilag 14: Oplæg til hjemmeside

Bilag 15: SAB – valg af CMS

Bilag 16: SAB hjemmeside v. KAB

Bilag 17: SAB hjemmeside v. Creative ZOO

Beslutning

Specialkonsulent Gry Abrahamsen gennemgik de tekniske udfordringer, og hvordan valg af system har betydning for den hjemmeside, SAB kan få. Det blev understreget af flere fra arbejdsgruppen og organisationsbestyrelsen, at ønsket er, at hjemmesiden skal være enkel og holdbar. Organisationsbestyrelsen besluttede at gå videre med anbefalingen om fortsat at bruge Creative Zoo. Det blev herefter besluttet at bemyndige arbejdsgruppen 'Fælles om et stolt og synligt SAB' til at træffe beslutninger relateret til hjemmesiden, undervejs mens den produceres. Der forventes at være en hjemmeside forud for repræsentantskabsmødet i januar 2025.

15. Seminar om ældreboliger – forår 2025

Netværket af ældreboliger i SAB foreslår, at SAB står for og er vært ved et seminar om fremtidens ældreboliger i 2025. Dette seminar følger op på seminaret om visitering til ældreboliger i København, som SAB har afholdt i august 2022.

Indstilling

Det indstilles til bestyrelsen, at:

- drøfte og beslutte, om SAB skal stå for et seminar i 2025.
- bevilge et rammebeløb på 15.000 kr. over arbejdskapitalen til udgifter forbundet med seminaret.

Sagsfremstilling

Baggrunden for seminaret i 2022 var, at afdelingsbestyrelserne i ældreboligafdelingerne gennem lang tid havde registreret, at mange nye beboere i afdelingerne er dårligere end tidligere.

SAB

Møde den 17. september 2024

Udsendt den 24. september 2024

Det har stor betydning for beboernes muligheder for at være med i sociale fællesskaber og for at være aktive i beboerdemokratiet.

Denne udvikling blev belyst fra forskellige vinkler af bl.a. Københavns Kommune, Ældrerådet i København, Ældresagen og bestyrelserne i SAB's ældreboligafdelinger og diskuteret med en bred skare af deltagere på seminaret, bl.a. beboervalgte fra københavnske almene boligselskaber, medarbejdere i og omkring almene selskaber, socialforvaltningen i Københavns Kommune, Ældresagen mfl.

Et nyt seminar skal handle om fremtidens ældreboliger og tager følgende spørgsmål op:

- Hvad skal til, for at ældreboligerne kan imødekomme nye og andre behov fra en fortsat voksende og aldrende gruppe af potentielle nye beboere 60+ år?
- Hvordan kan man holde fast i fællesskabstanken, der har været så definerende for ældreboligafdelingerne og udvikle rammerne for både sociale fællesskaber og beboerdemokratiet?

Økonomiske konsekvenser

Et rammebeløb på 15.000 kr. skal dække udgifter forbundet til seminaret, inkl. forplejning, evt. honorarer, gaver, pynt og lign.

Det videre forløb

Seminaret skal nærmere tilrettelægges af KAB i samarbejde med beboervalgte i netværket af ældreboligafdelinger og forventes at kunne afholdes i 2025.

Kommunikation

Formidling indgår i forberedelserne til seminaret.

Bilag

Bilag 18: Idéoplæg fra netværket af ældreboligafdelinger til seminar

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at bevilge et rammebeløb på 15.000 kr., som tages over arbejdskapitalen.

16. Sommerophold for familier i KAB-Fællesskabet

KAB arrangerer hvert år sommerophold for beboere i KAB-Fællesskabet. I 2024 kom to hold med børnefamilier og et hold med seniorer af sted på ture og udflugter på Bornholm. Der deltog 46 beboere fra SAB i 2024.

SAB

Møde den 17. september 2024

Udsendt den 24. september 2024

Indtil nu har boligorganisationerne hvert år skulle tage stilling til, hvor mange pladser man ønsker at give støtte til. Med denne manchet ændres proceduren, så der skal tages stilling til en fast årlig ramme.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, at KAB's sommerophold skal tilbydes beboerne i SAB og anfører hvor mange pladser á 1.750 kr. boligorganisationen vil give tilskud til årligt.

Bemærk: Organisationsbestyrelsen bedes tage stilling til et samlet antal af pladser.

Sagsfremstilling

I 2024 har 196 beboere deltaget på sommerophold for børnefamilier og 36 beboere deltog på senioropholdet. Sommeropholdene for børnefamilier er særligt eftertragtede. Ikke mindst i år, hvor turen for første gang gik til Hasle Feriepark på Bornholm. Opholdene har budt på en række fællesaktiviteter i feriebyen, blandt andet Mini-OL samt ture til Bornholms Middelaldercenter og Brændegårdshaven.

Deltagerne har givet pæne evalueringer af turene, som begge fik scoren 4,5 på en skala fra 1-5. Senioropholdet blev også afholdt på Bornholm og fik ligeledes pæne anmeldelser (3,4 på en skala fra 1-4).

KAB søger hvert år tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond, der sammen med tilskuddet fra boligselskaberne sikrer, at familier der for eksempel er på kontanthjælp, har mulighed for at deltage gratis. Senioropholdet finansieres af tilskud fra boligorganisationerne og deltagernes egenbetaling.

I 2025 arrangeres igen to familieophold og et seniorophold og planlægningen er så småt gået i gang.

Til forskel fra forrige år, skal organisationsbestyrelsen tage stilling til, hvor mange pladser den ønsker at give tilskud til årligt og ikke blot for det kommende år. Til gengæld vil administrationen fremadrettet lave en årlig beretning til boligorganisationerne om hvordan årets sommerophold er gået.

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.

Økonomi

For boligorganisationen koster det 1.750 kr. pr. beboer, der får tildelt en plads på sommeropholdet. Boligorganisationen betaler således kun for de faktisk benyttede pladser. Tilskuddet er med til at finansiere ophold, forplejning, transport, udflugter, foredrag m.v.

SAB

Møde den 17. september 2024

Udsendt den 24. september 2024

Arbejdsmarkedets Feriefond giver tilskud til beboere, der modtager offentlig forsørgelse, eller hvis indtægter ikke overstiger dagpengesatsen. Tilskuddet ligger i dag på 550 kr. pr. person pr. døgn. 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 reklameres hvert år for sommeropholdene i januar/februar og pladserne vil blive fordelt i løbet af marts.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at bevilge op til 50 pladser svarende til en udgift på 87.500 kr. Udgifterne dækkes af arbejdskapitalen i 2025. Udgiften indarbejdes herefter som en fast del af organisationens årlige driftsbudget, indtil andet besluttes.

Sager til drøftelse

17. Repræsentantskabsmøde 2025 – fortsættelse af evaluering fra februar 2024

Organisationsbestyrelsen evaluerede repræsentantskabsmødet i februar 2024 og besluttede her at genoptage drøftelserne på mødet i september 2024. Nærværende sagsfremstilling er identisk med fremstillingen i februar 2024 dog med en tilføjelse af organisationsbestyrelsens beslutninger fra mødet i februar samt status på arbejdet med de forslag, der blev behandlet på mødet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- drøfter afholdelsen af repræsentantskabsmødet 2025 med udgangspunkt i det beskrevne i denne indstilling.
- drøfter behovet for eventuel opfølgning og tilpasning til repræsentantskabsmødet 2025.
- beslutter, hvorvidt der skal afholdes et kursus i boligorganisationens økonomi i sidste kvartal af 2024.

Sagsfremstilling

SAB's ordinære repræsentantskabsmøde i 2024 blev afholdt på KOSMOPOL ved Nørreport modsat de seneste år i KAB-Huset på Enghavevej 81. Den nye lokation var et af flere nye tiltag for at styrke SAB's repræsentantskabsmøder, som en arbejdsgruppe bestående af Lise Buhelt, Pernille Høholt-Larsen og Tine Lange fra organisationsbestyrelsen har arbejdet med i 2023. Blandt andet med inputs fra afdelingsbestyrelserne på og efter afdelingsbestyrelsesseminaret i september 2023 samt på områdemøder i november 2023.

SAB

Møde den 17. september 2024

Udsendt den 24. september 2024

På baggrund af ovenstående har der op til repræsentantskabsmødet 2024 været arbejdet med 3 spor:

- Organisationsbestyrelsens rolle (før, under og efter repræsentantskabsmøder)
- Årsberetning (mundtlig og skriftlig)
- Et aktivt og engageret repræsentantskab (praktiske rammer, præsentation af budget, regnskab mm. samt inddragelse af deltagerne).

Efter repræsentantskabsmødet har deltagerne modtaget en elektronisk evaluering. Svarene er anonymiseret og kan ses i **bilag 19**.

Organisationsbestyrelsen bedes drøfte svarene fra den elektroniske evaluering samt evaluere de 3 spor, der her beskrives nærmere.

Organisationsbestyrelsens rolle

Flere organisationsbestyrelsesmedlemmer udleverede navneskilte til deltagerne og bød i den forbindelse velkommen til deltagerne. Derudover var organisationsbestyrelsen også spredt ud på forskellige borde, og flere havde en aktiv rolle i forhold til den mundtlige beretning.

Årsberetning

Den mundtlige beretning var for første gang fordelt på både SAB's formand og på to andre organisationsbestyrelsesmedlemmer. Den skriftlige beretning var for første gang i år digital, men med mulighed for at printe den. Der var i forbindelse med materialet gjort opmærksom på, at man kunne få printet et eksemplar på sit ejendomskontor/servicecenter. Ingen ejendomskontorer/servicecentre har modtaget henvendelser fra repræsentantskabsmedlemmer med ønske om dette.

Et aktivt og engageret repræsentantskab

Et nyt tiltag på repræsentantskabsmødet var en temadrøftelse ved bordene som en del af den mundtlige beretning. Temadrøftelsen havde til formål at skabe inddragelse på selve repræsentantskabsmødet og at få inputs fra deltagerne. Selve temadrøftelsen omhandlede ønsker til graden af involvering i principper for SAB's fremtidige nybyggeri og renovering. Der var mulighed for at sende supplerende inputs efter mødet på kundecenterets mail. Opfølgning på inputs til og efter temadrøftelsen vil blive drøftet videre i blandt andet SAB's byggeudvalg og i andre udvalg.

Elektronisk fremsendelse af materiale

Repræsentantskabsmedlemmerne havde igen i år modtaget et tilbud om at modtage materiale til repræsentantskabsmødet digitalt. 36 medlemmer takkede ja til at modtage materialet i 2024. I 2023 var antallet 16 repræsentantskabsmedlemmer og i 2022 var antallet 23 repræsentantskabsmedlemmer. På repræsentantskabsmødet 2024 blev organisationsbestyrelsens forslag om vedtægtsændringer for digitalt materiale til repræsentantskabsmøder vedtaget. Dog med et

SAB

Møde den 17. september 2024

Udsendt den 24. september 2024

ændringsforslag (beskrevet nærmere længere nede i indstillingen under forslag). Digitalt materiale til repræsentantskabsmøder forventes dermed fremover at ske i langt højere grad end i dag.

Dirigent

Tinus Lassen fra BL's dirigentkorps var dirigent for første gang på SAB's repræsentantskabsmøde. Inden da var der afholdt et forberedende møde mellem dirigenten, formandskabet og Kundecenter SAB. Kundecenterets vurdering er, at samarbejdet med Tinus Lassen op til repræsentantskabsmødet gik godt, og at selve afviklingen af mødet ligeledes var velfungerende. *Status: Tinus Lassen er booket som dirigent igen til repræsentantskabsmødet i januar 2025.*

Elektronisk afstemning

Der var for 7. år elektronisk afstemning, som en tekniker fra AV-center forestod lige som tidligere år. Som noget nyt blev elektronisk afstemning anvendt ved afstemning om flere punkter på dagsordenen – modsat tidligere år, hvor elektronisk afstemning kun har været anvendt ved personvalgene. Kundecenteret vurderer, at elektronisk afstemning fungerer godt ved afstemninger om dagsordenens punkter, og at deltagerne er fortrolige med at bruge det. Elektronisk afstemning bidrager til et retvisende billede af afstemningsresultatet, hvor der efterfølgende ikke kan sås tvivl som ved f.eks. afstemning ved håndsoprækning. Derfor anbefaler kundecenteret at fastholde elektronisk afstemning permanent på SAB's ordinære repræsentantskabsmøder.

KOSMOPOL som mødested – service, mad mm.

Der var sandwich og frugt ved ankomst og en 2-retters menu efter mødet. I evalueringen fra repræsentantskabsmødet giver flere udtryk for, at middagen blev serveret for sent. Kundecenteret anbefaler, at der ved fremtidige repræsentantskabsmøder ses på mulighederne for at tilrettelægge spisningen på en anden måde.

Kandidatfolder

Organisationsbestyrelsen har i februar 2022 besluttet at gøre kandidatfolderen permanent. I år var folderen i layout med SAB's nye visuelle identitet. Der blev gjort opmærksom på, at alle havde mulighed for at indgå i folderen og få sparring omkring tekst/motivation. Ligesom de seneste år benyttede ingen sig af denne mulighed, hvilket også bør ses i sammenhæng med, at der i de seneste år ikke har været modkandidater til organisationsbestyrelsen.

Forslag

Der var fire forslag til behandling på repræsentantskabsmødet. Et forslag fra organisationsbestyrelsen om vedtægtsændringer for digitalt materiale til repræsentantskabsmøder samt tre indkomne forslag.

SAB

Møde den 17. september 2024

Udsendt den 24. september 2024

Forslag 1: Vedtægtsændringer for digitalt materiale til repræsentantskabsmøder

På repræsentantskabsmødet 2024 stillede organisationsbestyrelsen forslag om vedtægtsændringer for fremover at sende al materiale til repræsentantskabsmøder elektronisk, medmindre man er fritaget for Digital Post. Forslaget blev vedtaget, men med et ændringsforslag, der betyder, at repræsentantskabsmedlemmer også kan få materialet til repræsentantskabsmøder tilsendt på papir, hvis de skriftligt har bedt om dette. Forslaget med ændringen ser således ud:

Materiale til SAB's repræsentantskabsmøder sendes fremover elektronisk, medmindre medlemmer skriftligt har bedt om at få materialet tilsendt på papir, eller medlemmer er fritaget for Digital Post fra offentlige afsendere.

Da 2/3 af SAB's repræsentantskab ikke var fremmødt til det ordinære repræsentantskabsmøde 2024, men 2/3 af de fremmødte var for forslaget, blev der jf. SAB's vedtægter § 9 afholdt et bekræftende repræsentantskabsmøde den 1. februar 2024 kl. 16.00 i KAB-Huset. På dette møde blev forslaget vedtaget.

Kundecenter SAB vil opdatere SAB's vedtægter med ændringerne og i samme ombæring opdatere dem med SAB's nye visuelle identitet, sikre at alle henvisninger er korrekte samt tilrette eventuelle stavfejl.

Status: Vedtægterne er opdateret med de beslutninger, der blev taget på repræsentantskabsmødet og offentliggjort på hjemmesiden.

Forslag 2: Evaluering af omlægningen til stordrift i SAB's afdelinger

Forslaget fra Lisa Teruel, Jyllandshuse, blev vedtaget. SAB's nye driftsorganisering, der trådte i kraft den 1. august 2023, blev drøftet i flere sammenhænge på repræsentantskabsmødet. John B. Sørensen bemærkede allerede inden afstemningen om forslaget, at organisationsbestyrelsen tilslutter sig en evaluering og vil igangsætte denne i sommeren 2024. Det er målet at kunne præsentere resultaterne af denne evaluering på repræsentantskabsmødet 2025. Organisationsbestyrelsen skal drøfte evalueringen nærmere i en separat indstilling.

Status: Evalueringen er ved at blive foretaget og udarbejdes dels med en beboertilfredshedsundersøgelse og dels med en undersøgelse af medarbejdernes trivsel i form af resultat af den halvårslige pulsmåling og dels med en undersøgelse af medarbejderomsætning i SAB og på tværs af de to andre store selskaber, 3B og AKB, København. Det forventes, at den endelige evaluering kan behandles på mødet i november 2024 til efterfølgende orientering af repræsentantskabet.

Forslag 3: Organisationsbestyrelsen pålægges som juridisk og økonomisk ansvarlig at skabe mere transparens i bygge- og renoveringssager

Forslaget fra afdelingsbestyrelsen i Bellahøj I og II blev vedtaget. John B. Sørensen bemærkede allerede tidligt på mødet, at organisationsbestyrelsen ønsker at skabe mere transparens i bygge- og renoveringssager samt at inddrage repræsentantskabet i, hvordan der kan skabes

SAB

Møde den 17. september 2024

Udsendt den 24. september 2024

transparens, hvorfor dette emne også indgik i temadrøftelsen ved bordene inden behandling af forslag.

Status: Den 10. juni 2024 blev der afholdt en workshop om transparens i byggesager, hvor alle afdelingsbestyrelser var inviteret. Her kom de med input til, hvordan processerne i en byggesag bliver tydeligere for beboerne. Derudover vil der som en del af SAB's byggeprogram, blive drøftet på seminaret i Rødvig, hvordan processen bag byggeri og renovering gøres mere inddragende og transparent. Alle input samskrives og vil blive præsenteret på repræsentantskabsmødet i januar 2025.

Forslag 4: SAB's organisationsbestyrelse skal arbejde for, at der indføres direkte valg til organisationsbestyrelsen

Forslaget fra John Steen Johansen, Bellahøj I og II, blev ikke vedtaget. John B. Sørensen bemærkede indledningsvist, at forslaget nu er blevet stillet mange gange, og at organisationsbestyrelsen forsat ikke bakker op om forslaget.

Beslutning om dato for repræsentantskabsmødet 2025 samt forberedende organisationsbestyrelsesmøde i januar 2025

Organisationsbestyrelsen besluttede i februar 2024, at repræsentantskabsmøde skal rykkes frem til onsdag den 22. januar 2025. Hvis ja til dette, vil organisationsbestyrelsesmødet torsdag den 9. januar 2025 blive fastholdt, da det fortsat er tidsnok i forhold til, at organisationsbestyrelsen kan drøfte eventuelt indkomne forslag.

Økonomiske konsekvenser

Denne indstilling har ingen økonomiske konsekvenser.

Det videre forløb

Kundecenteret vil på baggrund af organisationsbestyrelsens drøftelse og konklusioner arbejde med eventuelle ændrede indsatser frem mod næste års repræsentantskabsmøde 2025.

Organisationsbestyrelsen besluttede i februar 2024 at undersøge, om der er interesse for et kursus vedrørende boligorganisationens økonomi. Målgruppen for kurset er organisationsbestyrelsesmedlemmer og afdelingsbestyrelsesmedlemmer. Organisationsbestyrelsens medlemmer bedes tilkendegive hvorvidt der er interesse herfor.

Bilag

Bilag 19: Elektronisk evalueringssvar fra deltagerne

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede afholdelsen af repræsentantskabsmødet 2025 og besluttede, at der skulle præsenteres en kort skriftlig beretning, hvorefter resten kunne tilgås elektronisk på hjemmesiden. Organisationsbestyrelsen besluttede, at repræsentantskabsmødet skulle

SAB

Møde den 17. september 2024

Udsendt den 24. september 2024

begynde en time før, så der var indskrivning og velkomst fra kl. 16.00-17.00. Det blev drøftet, hvordan man kunne lette stemningen. Organisationsbestyrelsesmedlem Tine Lange vil komme med input til chefkonsulent Stine Hartmann, som vil inkorporere det i planlægningen. Kundecenteret vil præsentere en klar retning for processen ved næste organisationsbestyrelsesmøde i november.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at der skulle afholdes møde for afdelingsbestyrelsesmedlemmer og organisationsbestyrelsesmedlemmer i boligorganisationens økonomi d. 26. november 2024.

18. Principper for byggeri og renovering - drøftelse

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet at udarbejde et program for renovering og byggeri i SAB.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- drøfter vedlagte udkast til program, herunder de input der kom på seminaret for afdelingsbestyrelser.
- drøfter den videre proces.

Sagsfremstilling

Programmet i sin nuværende form tager udgangspunkt i de udfordringer, der opleves med renovering og rammerne for nybyggeri og forholder sig kun i mindre grad visionært til bl.a. rammer for nybyggeri, ESG mv.

Byggeudvalget har drøftet muligheden for at udarbejde programmet færdigt frem til repræsentantskabsmødet med udgangspunkt i vedlagte – samt efterfølgende i 2025 at arbejde videre med de mere visionære dele af rammerne for byggeri og renovering. Organisationsbestyrelsen bedes drøfte og eventuelt godkende dette.

Forud for mødet fremsendes de input, der kom til det foranliggende udkast på seminaret for afdelingsbestyrelser.

Videre proces

På baggrund af drøftelserne på mødet vil byggeudvalget i samarbejde med kundecenteret arbejde videre med programmet frem mod repræsentantskabsmødet i januar 2025.

Bilag

Bilag 20: Principper for renovering og byggeri

SAB

Møde den 17. september 2024

Udsendt den 24. september 2024

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede udkastet til principper for byggeri og renovering. Der var gode input fra seminaret for afdelingsbestyrelser, som gav positive tilkendegivelser på vigtigheden af udvikling af principperne for byggeri og renovering. Driftscheferne har fokus på vedligeholdelseefterslæb og henlæggelsespolitik og arbejder videre med fokusområderne med henblik på at komme med input til organisationsbestyrelsens videre drøftelse.

19. Evaluering af seminaret for afdelingsbestyrelser 7.-8. september 2024

Alle beboervalgte i SAB var inviteret til seminar i weekenden den 7.-8. september 2024

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og evaluerer seminaret.

Sagsfremstilling

SAB afholdt seminar for afdelingsbestyrelser i weekenden 7.-8. september 2024.

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 Taastrupgaard, som er i gang med en gennemgribende helhedsplan. Vi besøgte deres nyrenoverede boliger og fik derefter en lille forfriskning i Bagepavillonen, som er et mødested for afdelingens beboere med fokus på lokalt producerede produkter.

Temaerne på seminaret var

- Principper for byggeri og renovering
- Politik for samvær i beboerdemokratiet.

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 og 2023.

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.

SAB

Møde den 17. september 2024

Udsendt den 24. september 2024

Bilag

Bilag 21: Program for seminar for afdelingsbestyrelser 2024

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede seminaret, og de medlemmer, der deltog, var enige om at besøget i Taastrupgaard samt lørdagens drøftelse af principper for byggeri og renovering – herunder oplæg vedr. bygningsservice - var godt med mange engagerede afdelingsbestyrelsesmedlemmer, der bakkede op om de nye tiltag. Deltagerevalueringen giver ligeledes indtryk af, at deltagerne var glade for programmet lørdag. Drøftelsen vedr. søndagens program, hvor fokus var på SAB's principper for samvær, har fået en del kritik i deltagerevalueringen, ligesom der blandt de deltagende medlemmer af organisationsbestyrelsen var enighed om, at drøftelsen giver anledning til, at organisationsbestyrelsen genbesøger principperne.

20. Drøftelse af rammer for organisationsbestyrelsens temadag den 31. oktober 2024

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet at afholde den årlige temadag den 31. oktober 2024

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter rammer og indhold for temadagen samt bemyndiger formandskabet til at færdiggøre program for dagen i samarbejde med Kundecenter SAB.

Sagsfremstilling

I 2023 blev den årlige temadag afholdt som dels en studietur til egne afdelinger og dels et møde, hvor temaet var "politik for samvær i beboerdemokratiet".

Organisationsbestyrelsen opfordres på mødet at drøfte ønsker for form og indhold til dagen herunder:

- Skal dagen indeholde besøg i en eller flere SAB-afdelinger (f.eks. SAB Sallinghus (helhedsplan), Skyttevænget (besigtigelse af ny blok efter helhedsplan), SAB Tingbjerg (Eilersminde, samt nye private boliger mv.).
- Er der ønske om, at driftscheferne deltager på hele eller dele af dagen?
- Ønske til tematisk drøftelse (f.eks. resultat af beboertilfredshedsundersøgelse, oplæg til byggeprogram, forberedelse til repræsentantskabsmødet eller hjemmeside).

Videre proces

Kundecenter SAB vil i samråd med formandskabet udarbejde det endelige program.

SAB

Møde den 17. september 2024

Udsendt den 24. september 2024

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede rammer og indhold for temadagen. Det blev besluttet, at 'Principper for samvær' og 'Principper for byggeri og renovering' skulle være de to temaer. Kundecenteret arbejder videre med program for temadagen.

21. Styringsdialoger 2024

Styringsdialogen med Herlev Kommune blev afholdt den 10. september 2024. Styringsdialogen med Københavns Kommune blev afholdt den 21. juni 2024.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter styringsdialogerne.

Sagsfremstilling

På mødet vil Kundecenter SAB, John B. Sørensen (kun styringsdialog i Københavns Kommune) og Frank Sass orientere om mødernes forløb.

Det videre forløb

Organisationsbestyrelsen vil få tilsendt referater fra de to styringsdialoger i Herlev Kommune så snart Kundecenter SAB har referaterne i hænde. Referatet fra styringsdialogen i Københavns Kommune er vedlagt.

Bilag

Bilag 22: Referat styringsdialog Københavns Kommune

Beslutning

Frank Sass orienterede om styringsdialog med Herlev Kommune. Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22. Status på særlig indsats omkring Social Drift

Orientering

På repræsentantskabsmødet i januar 2024 blev det besluttet at igangsætte indsatsen Social Drift, som har til formål at klæde driftspersonalet på til at spotte beboere der mistrives. Indsatsen har været i gang i nogle måneder og der orienteres om indsatsens fremdrift.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen vedr. status på indsatsen til efterretning.

Det indstilles yderligere, at organisationsbestyrelsen på mødet drøfter behovet for information målrettet afdelingsbestyrelser om håndteringen af sociale situationer omkring beboere.

SAB

Møde den 17. september 2024

Udsendt den 24. september 2024

Sagsfremstilling

På mødet vil orienteringen blive uddybet mundtligt. Indsatsen har frem til sommer iværksat følgende aktiviteter:

- Præsentation af koncept for Social Drift i driftsfællesskaber og indsamling af input fra medarbejderne
- Præsentation af koncept for Social Drift på områdemøder
- Deltagelse i medarbejderdag
- Tilrettelæggelse af udrulning.

På områdemøderne har afdelingsbestyrelser efterspurgt informationer ang. håndtering af henvendelser, som bestyrelserne modtager fra beboere, ang. situationer, konflikter mv. omkring beboere, der mistrives.

Drifts- og trivselsudvalget har drøftet, at det vil være formålstjenesteligt at indsamle relevant data i forbindelse med indsatsen til benyttelse i organisationens løbende dialog med kommunen om den sociale situation i afdelingerne. Indsatsen foreslår tidsregistrering og antallet af sager med socialt aspekt.

Det videre forløb

Den kommende fase har fokus på selve opkvalificeringen af medarbejderne og at understøtte medarbejderne i brugen af den nye viden i praksis. Følgende aktiviteter er planlagte:

- Temadag 1 afholdes for driftsfællesskaberne i hold
- Sparringsforløb afvikles lokalt i hvert driftsfællesskab
- Implementering af dataregistrering.

Beslutning

Projektleder Stine Nørtoft gav en status på indsatsen.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede, at der indtil videre kun skulle sendes informationsmateriale ud til alle afdelingsbestyrelser med fokus på afdelingsbestyrelsernes rolle i forbindelse med beboere, der har det svært.

23. Torveporten – præsentation af projektoplæg

SAB udviklingssag nybyggeri; Torveporten (Generationernes hus/ungdomsboliger og familieboliger (Valby Gårdhavehuse))

SAB

Møde den 17. september 2024

Udsendt den 24. september 2024

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 børnehavkapaciteten, hvilket har betydning for, hvor meget jord der er tilbage. Administrationen er i tæt dialog med BUF og TMF, for at få det bedste sammenhængskraft i området.

Lokalplans arbejdet pågår, og der er dialog med KEJD (Københavns Ejendomme) vedrørende grundkøbsaftale. Administrationen vil i nærmeste fremtid anmode Københavns Kommune om grundkapital, når projektet og p-forholdende er på plads.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Der har gennem årene være diskuteret bebyggelsesprocent (som tidligere var 110 %, 130 %) og nu kræver kommunen, at den er ca.150 % fra området. Projektet som er vedlagt, opfylder kommunens krav. Men det er en udfordring at finde tilstrækkeligt med parkeringspladser til at afdække de projekterede boliger inden for lokalplanen for Grønttorvsområdet. Denne problemstilling er fremlagt for følgegruppen, som er kommet med gode bud for, hvor parkeringen kunne etableres.

Administrationen har fremlagt det for kommunen, som er kommet med følgende kommentar på de forskellige løsninger.

Mulige parkeringsprojekter

Projekt 1

KAB på vegne af SAB har tidligere vist et projekt (Projekt 1), hvor parkeringspladserne findes på Elleparkens areal ud til hjørnet mellem Folehaven og Gammel Køge Landevej, som vist på nedenstående kortudsnit.

Teknik- og Miljøforvaltningen har vurderet, at denne løsning ikke er hensigtsmæssig, idet den kræver, at man fælder bevaringsværdige træer, og placeringen reducerer boligkvaliteten ved at øge trafik for nogle af de mest trafikeksponerede boliger i Elleparken.

Se bilag 23a.

Projekt 2

På den baggrund har KAB for SAB skitseret et projekt for 14 parkeringspladser, der er placeret imellem Elleparken og området for Grønttorvs området tillæg 6 (Projekt 2).

SAB

Møde den 17. september 2024

Udsendt den 24. september 2024

Hertil bemærker Teknik- og Miljøforvaltningen, at udfordringen ift. bevaringsværdige træer muligvis er tilsvarende til Projekt A, hvorfor det bør undersøges nærmere, om man kan undgå at fælde bevaringsværdige træer.

Se bilag 23b.

Projekt 3

På baggrund af byggeansøgningen for tagboligprojektet samt helhedsplanen i Elleparken har Teknik- og Miljøforvaltningen erfaret, at der er flere parkeringspladser i Elleparken end nødvendigt, hvis man søger om dispensation, jf. de aktuelle parkeringsnormer i Københavns Kommuneplan.

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer på den baggrund, at der vil være ca. 20 parkeringspladser, som kan frigives ved en sådan dispensation. Efter der er meddelt dispensation, vil KAB/SAB potentielt kunne anvende de overskydende parkeringspladser til lokalplanprojektet Grønttorvsområdet tillæg 6.

Københavns Kommune ser det som en forudsætning, at SAB internt i boligorganisationen sammen med boligafdeling Elleparken afklarer, om det er noget, man ønsker at gå videre med. Teknik- og Miljøforvaltningen oplyste, at planloven ikke regulerer ejer- og brugerforhold, og kan derfor ikke kræve, at de overskydende parkeringspladser nødvendigvis reserveres til beboere i det nye boligområde. Derfor er det potentielt muligt, at parkeringspladsernes faktiske brugsstatus forbliver den samme ved denne type udpegning. Det samme princip gælder på sin vis også, hvis der etableres nye parkeringspladser i Elleparken.

Projekt 4

Teknik- og Miljøforvaltningen påpegede, at en anden løsning kunne være en kombination af at etablere nye parkeringspladser, og at frigive eksisterende parkeringspladser. På den måde vil KAB kunne udarbejde et evt. mindre indgribende projekt med færre parkeringspladser og henviser til resten som frigivne parkeringspladser.

KAB foreslog, at det igen undersøges, om det er muligt at aflyse areal-reservationen på en cykelbro i lokalplanområdet. På denne måde vil der kunne placeres parkeringspladser inden for ejendommen, som er omfattet af lokalplanen for Grønttorvsområdet tillæg 6.

Teknik- og Miljøforvaltningen ville undersøge nærmere, om det er muligt at udlægge arealet for den reservede cykelbro midlertidigt til parkeringspladser. Teknik- og Miljøforvaltningen bemærkede dog, at der stadig skal findes en permanent løsning for parkeringspladserne inden lokalplansforslaget skal behandles politisk.

Godkendelsesproces

Dispensation vil ikke hindre Elleparkens proces

SAB

Møde den 17. september 2024

Udsendt den 24. september 2024

Teknik- og Miljøforvaltningen har tidligere udtalt, at en mulig løsning for at opnå en planmæssig godkendelse kunne være, at udvide lokalplan-området for Lokalplanen for Grønttorvsområdet tillæg 6 så eventuelt nyoprettet parkering på Elleparkens ejendom inddrages i området. Dette vil resultere i, at lokalplanens midlertidige retsvirkninger, jf. planlovens § 17 vil træde i kraft for det omfattede område. Teknik- og Miljøforvaltningen er som udgangspunkt gået væk fra denne idé, idet det potentielt kan skabe udfordringer i, at de to projekter kører parallelt. Derudover er det uafklaret, om Elleparken ønsker at medvirke til at tilvejebringe parkeringspladser for en ny boligafdeling.

Planmæssig proces

Hvis der kan findes en løsning, som Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, der er tilfredsstillende, men ikke er i overensstemmelse med lokalplanen, kan uoverensstemmelsen med en vis sandsynlighed løses med en dispensation fra den gældende lokalplan. På denne måde vil der ikke opstå midlertidige retsvirkninger, som vil kunne forårsage et byggestop på tagboligprojektet samt helhedsplanen i Elleparken.

Teknik- og Miljøforvaltningen bemærker, at det dog er nødvendigt, at det sikres, at der ikke sker dobbeltudnyttelse af f.eks. friarealer i de to projekter, så der ikke redegøres for et friareal

Teknik- og Miljøforvaltningen påpegede, at en anden løsning kunne være en kombination af at etablere nye parkeringspladser, og at frigive eksisterende parkeringspladser. På den måde vil KAB kunne udarbejde et evt. mindre indgribende projekt med færre parkeringspladser og henviser til resten som frigivne parkeringspladser.

Projekt A

KAB foreslog, at det igen undersøges, om det er muligt at aflyse areal-reservationen på en cykelbro i lokalplanområdet. På denne måde vil der kunne placeres parkeringspladser inden for ejendommen, som er omfattet af lokalplanen for Grønttorvsområdet tillæg 6.

Projekt B

Teknik- og Miljøforvaltningen ville undersøge nærmere, om det er muligt at udlægge arealet for den reserverede cykelbro midlertidigt til parkeringspladser. Teknik- og Miljøforvaltningen bemærkede dog, at der stadig skal findes en permanent løsning for parkeringspladserne inden, lokalplansforslaget skal behandles politisk.

Økonomiske konsekvenser

Der har tidligere været søgt et risikovilligt udlæg fra dispositionsfonden. Den økonomiske plan samt tidsplanen, følger tidligere fremsendte plan.

Se bilag 23c.

SAB

Møde den 17. september 2024

Udsendt den 24. september 2024

Det videre forløb

Lokalplans arbejdet pågår, og der er dialog med KEJD (Københavns Ejendomme) vedrørende grund købsaftale. Administrationen vil i nærmeste fremtid anmode Københavns Kommune om grundkapital, når projektet og p-forholdende er på plads.

Kommunikation

Organisationen vil løbende blive informeret om sagen.

Bilag

Bilag 23: Torveporten_Arealopgørelse_20240701

Bilag 23a: Billede 1

Bilag 23b: Billede 2

Bilag 23c: Tabel

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Organisationsbestyrelsen orienteres næste gang om sagen i forbindelse med Skema A-godkendelsen.

24. 30-21 SAB Sallinghus helhedsplan/status på byggesagen (fortroligt punkt)

25. 30-98 SAB Eilersminde – status på byggesagen og orientering

Organisationsbestyrelsen er sidst blevet orienteret om sagen den 23. april 2024.

Styregruppen med deltagelse af Pernille Høholt-Larsen (SAB), Lene Vennits (SAB/Tingbjerg Forum), Per Christensen (SUF), Sachiko Mayerhofer Hemmi (SUF), Steffen Schou Andersen (KAB), Mahad Farah (Innovater) og Jesper Schat-Holm (Wissenberg) er løbende blevet orienteret om situationen. Der er senest afholdt styregruppemøde den 3. juli 2024.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Status

Fejl og mangler fra afleveringen og ibrugtagningen er nedbragt til et fornuftigt niveau, og der arbejdes på at få afhjulpet de sidste mangler. Herunder færdiggørelse af gårdrummet, hvor der er indgået en aftale med den tidligere jord- og belægningsentreprenør på sagen om færdiggørelse af de udvendige arealer med aflevering den 7. oktober 2024.

Se bilag Status mangelaftjælpning den 23. august 2024.

SAB

Møde den 17. september 2024

Udsendt den 24. september 2024

Der er reserveret 3 mio. kr. til færdiggørelsen via den tillægsbevilling, som SAB godkendte på sit møde den 23. april 2024.

Udover ovenstående pågår der en række tillægsarbejder finansieret og igangsat af SUF, som yderligere forbedrer personalet og beboernes dagligdag og arbejdsmiljø.

Grundet diverse tillægskrav fra fagentreprenører og leverandører mod projektselskabet IPR (Innovater Plejehjem Ruten A/S) herunder et større krav fra jordentreprenøren, har projektselskabet ikke mulighed for at igangsætte yderligere arbejder. Disse udføres derfor via de reserve-rede midler jf. ovenfor.

IPR har besluttet at igangsætte en likvidator med henblik på at lukke projektselskabet kontrolleret og frivilligt, dvs. uden konkurs. Tilbageholdelsen af de 3 mio. kr. skal sikre færdiggørelsen, uden ekstra udgifter for SAB og SUF.

Garantier og Byggeskedefonden

Fagentreprenørernes garantier er transporteret fra IPR til boligselskabet ved skriftlig accept fra IPR's ledelse og med juridisk bistand fra KAB's advokat på sagen. Der planlægges derfor efter, at der afholdes 1-års gennemgang med fagentreprenørerne i februar-marts 2025 og tilsvarende for 5-års gennemgang i 2029.

Dokumentationsmateriale er samlet og afleveret til Byggeskedefonden, og det forventes at eftersynsrapporten fra Byggeskedefonden modtages forud for 1-års gennemgangen.

Budgetter

Seneste budgetter for hhv. plejeboliger og servicearealer den 22. august 2024 vedlægges til orientering. Der er ikke væsentlige ændringer i forhold til budgetterne senest opdateret den 10. april 2024 udover en mindre forøgelse på kr. 112.000 kr. på boligerne og 1.731.000 kr. på servicearealerne, der hovedsageligt vedrører bestilte tillægsarbejder, rådgivning og renter.

Konklusionen er, at budgettet for boligerne inklusive tillægsbevillingen overholdes, og færdiggørelsen er sikret med de resterende 3 mio. kr., der tilbagestår af tillægsbevillingen.

Organisationsbestyrelsen gøres opmærksom på, at der ikke er indsat bestyrelseshonorar som en del af skema B budgettet.

Garantistiller og tvist med Rambøll

Der er ikke nyt i sagen. Status er, at Holst advokater er i dialog med Rambølls advokater om sagen, og at JFP's garantistillere dækker omkostningerne i forbindelse hermed. Der forventes en mere detaljeret tilbagemelding om status og proces fra Holst advokater, der orienteres om ved næste organisationsbestyrelsesmøde.

SAB

Møde den 17. september 2024

Udsendt den 24. september 2024

Tidsplan

- Færdiggørelse af udearealer forventes den 7. oktober 2024.
- Resterende indvendige mangler forventes afsluttet oktober 2024.
- Revideret byggeregnskab og indsendelse af skema C forventes ultimo oktober 2024.
- Forventet myndighedsbehandling af skema C ca. 5 måneder.

Kommunikation

- Styregruppemøde nr. 25 afholdt den 3. juli 2024.

Bilag

Bilag 24: Budgetopfølgning Eilersminde plejehjem 22.08.2024

Bilag 25: Budgetopfølgning Eilersminde service 22.08.2024

Bilag 26: Status på mangler, udskudte arbejder, tillægsarbejder mv. 23.08.2024

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

26. Orientering fra KAB

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Kundechef Louise Lind orienterede om, at chefkonsulent Ragavan Rudran pr. 1. oktober 2024 rokerer til Kundeøkonomi i KAB, men fortsat vil være tilknyttet Kundecenter SAB i specifikke sager vedr. bl.a. ejerforeninger. Det forventes, at en ny chefkonsulent kan være på plads den 1. november 2024. Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

27. Orientering fra formandskabet

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

SAB

Møde den 17. september 2024

Udsendt den 24. september 2024

Beslutning

Der var ingen særlige orienteringer.

28. Eventuelt

29. 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

30. Bestyrelseshonorar 2024/2025

Indstilling

Det indstilles, at orientering om den fremadrettede månedlige udbetaling af bestyrelseshonorar tages til efterretning.

Udbetaling af bestyrelseshonorar på månedsbasis

Baggrund

Som udgangspunkt modtager alle bestyrelsesmedlemmer af en boligorganisation et bestyrelseshonorar, medmindre det er aftalt at honorar ikke ønskes.

Igennem årene er der fra administrationens side oplevet fejl og mangler i udbetalingen af bestyrelseshonorarer til bestyrelsesmedlemmerne, ligesom processen har givet udfordringer da den har været udført meget forskelligt mellem fællesskabets boligorganisationer. Som følge deraf har processen været genstand for en nærmere analyse omkring proces, arbejdsdeling og snitflader, med det formål at finde en mere optimal proces. Kortlægningen er lavet gennem interviews og analyser i 15 boligorganisationer.

Ny proces og implementering

I den nye proces er der taget højde for at processen skal give mening for det enkelte bestyrelsesmedlem og samtidig være en effektiv proces, som kan digitaliseres så mulige fejl mv. minimeres.

Med udgangspunkt i kortlægningen og de gennemførte interviews, vil omdrejningspunktet i en ny og mere enkel proces tage udgangspunkt i at bestyrelseshonoraret udbetales på månedsbasis. Samtidig vil honoraret ikke være baseret på fremmøde til bestyrelsesmøder eller andet.

SAB

Møde den 17. september 2024

Udsendt den 24. september 2024

Ved at gå over til én proces for udbetaling af bestyrelseshonorarer månedsvi reduceres kompleksitet og fundamentet for yderligere simplificering af processen samt digitalisering heraf er til stede.

Nogle boligorganisationer har allerede en udbetalingsproces som matcher ovenstående. For disse vil der ikke ske ændringer, men for de øvrige vil den nye proces henover det næste år blive implementeret.

Implementeringen vil ske i forbindelse med et årsregnskabsskift. Det vil sige at hvis en boligorganisation har skæring for årsregnskabet den 30. juni vil ændringen ske i forlængelse heraf. Implementeringen er påbegyndt hvorfor enkelte selskaber allerede har fået ændringen implementeret.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

31. 30-74 SAB Eksercerpladsen – status på garantisagen

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Center for Byggeri og Byomdannelse (CfBB) i KAB har sammen med Kammeradvokaten undersøgt muligheden for at lave et fuldt og endeligt garantitræk fra den oprindelige byggesag for at få udbetalt garantisummen fra garantistiller Atradius.

Forud for dette har der pågået et meget stort stykke arbejde for at indsamle nødvendig dokumentation, omfangsbestemme forholdene samt kapitaliserer dem.

Undervejs er der i afdelingen udført nødvendige interim sforanstaltninger for at forhindre yderligere skader og gener i afdelingen.

Arbejdet er håndteret løbende af Projektleder fra CfBB Mathilde Schwarz-Nielsen, rådgivere fra Wissenberg samt advokater fra Kammeradvokaten.

I det seneste materiale, der er sendt til garantistiller, blev der varslet de forhold, der blev stillet krav ved, samt en opretholdelse af reklamationer og suspensionsaftalen. Det afsendte materiale indeholdt fuldt nødvendig dokumentation til at opfordre garantistiller til et fuldt og endeligt garantitræk via en formel udbetalingsanmodning.

SAB

Møde den 17. september 2024

Udsendt den 24. september 2024

Efter respons fra garantistiller, der overordnet peger på forhold, der er faldet for forældelse, anbefaler Kammeradvokaten at trække udbetalingsanmodningen tilbage, og det er en anbefaling som KAB også støtter op om, i lyset af sagens mulige udfald og yderligere udgifter.

Vedhæftet et notat (**bilag 27**) fra Kammeradvokaten, der uddyber sagens forløb samt konklusion.

På nuværende tidspunkt er der ikke en konkret plan for, hvordan forholdene skal udbedres samt økonomi hertil.

Det videre forløb

Opfordringen fra CfBB vil være, at forholdene rettes op og udbedres i en ny sag.

Ejerforeningens bestyrelse ønsker et møde med CfBB's ledelse omkring denne sag. Kundecenteret har imødekommet dette ønske og er i gang med at finde en mødedato i oktober, hvor de relevante parter kan deltage.

Bilag

Bilag 27: Eksercerpladsen notat fra Kammeradvokaten 18.06.2024

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

32. 30-1 SAB Sjællandshuse - udskiftning af vinduer og individuelle altaner – orientering om afhjælpningsforslag

Sagen blev sidst behandlet den 20. november 2023.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Ved seneste orientering blev organisationsbestyrelsen orienteret om, at SB-Entreprise og Wissenberg fremsendte sit løsningsforslag til afhjælpning af fejlkonstruktionerne ved døre og vinduer til kommentering i sit forsikringselskab. KAB har afvist, at løsningsforslaget kunne anvendes.

Efterfølgende har KAB flere gange rykket for tilbagemeldingerne på løsningsforslaget. Den 13. marts 2024 vender Advokaten for Wissenberg tilbage med besked om, at Wissenberg fastholder, at den beskrevne løsning fastholdes. Det er den løsning, som indeholder at lægten under dør- og vinduespartiet ikke udtages og erstattes af andet uorganisk materiale.

SAB

Møde den 17. september 2024

Udsendt den 24. september 2024

Wissenbergs advokat foreslår, at løsningens tekniske værdi bliver genstand for supplerende spørgsmål til skønsmanden, som tidligere har udtalt sig om forholdene. Det er deres gode ret. KAB har derfor drøftet forholdet med Rasmus Holm Hansen fra Kammeradvokaten og aftalt med ham, at han kvitterer for, at Wissenberg og SB-Entreprise stiller supplerende spørgsmål til skønsmanden.

Alternativet er at boligorganisationen anlægger en voldgiftssag. Det vurderes ikke at være et ansvarligt skridt på nuværende tidspunkt, da vi stadig søger en mindelig løsning.

Wissenberg og SB-Entreprise udarbejder deres supplerende spørgsmål, som fremsendes til skønsmanden i starten af maj 2024.

Den 18. juni 2024 vender skønsmanden tilbage og afviser, at løsningsforslaget kan anvendes, præcis som KAB påstod i februar 2024.

Situationen har nu været drøftet med SAB's advokat, som beskriver og anbefaler, at SAB har "overordnet" set to muligheder:

1. At fortsætte forsøget på at finde en mindelig løsning med SB Entreprise og Wissenberg, og
2. At fortsætte voldgiftssagen og søge at få en afgørelse om, at SB Entreprise og Wissenberg har projekteret hhv. udført et mangelfuldt projekt, og at de på denne baggrund skal afholde boligselskabets omkostninger til udbedring.

Mulighed nr. 2 kan kombineres med, at boligselskabet, hvis man ikke ønsker at vente på voldgiftssagens afslutning, varsler arbejderne udført af anden entreprenør på SB Entreprise og Wissenbergs regning. Dette kommer naturligvis med en risiko, at voldgiftsretten ikke efterfølgende når frem til, at kravet mod SB Entreprise og Wissenberg er berettiget, ligesom der naturligvis er den ulempe, at boligselskabet forlods skal afholde omkostningerne til udbedringen ved anden entreprenør.

Hertil kommer risikoen for, at SB Entreprise og Wissenberg (nok særligt SB Entreprise) ikke vil have den finansielle kapacitet til at dække boligselskabets omkostninger til udbedring ved tredjemand, selv hvis boligselskabet skulle få voldgiftsrettens ord for, at kravet mod SB Entreprise/Wissenberg er berettiget.

Vi kan forstå, at rygtet fortsat går på, at SB Entreprise har skruet ned for aktiviteterne og måske ikke har den finansielle styrke til at honorere kravet. Denne risiko består naturligvis uanset, om man afventer voldgiftsrettens afgørelse, inden man får arbejderne udført.

Henset til sagens tidsmæssige udstrækning af sagen allerede, og de ovenfor anførte risici ved at gå videre med mulighed nr. 2, anbefaler vi at give mulighed nr. 1 et sidste forsøg, konkret ved at Wissenberg og SB Entreprise gives en kort frist til at forholde sig til

SAB

Møde den 17. september 2024

Udsendt den 24. september 2024

skønserklæringen, og hvordan de ser den videre proces herfra. På baggrund af dette svar, vil boligselskabet have bedre forudsætninger for at træffe beslutning om den videre proces i sagen.

Herfra er der to veje:

- enten at de ændrer udbedringsforslag til noget, KAB/SAB kan acceptere eller
- at fortsætte voldgiftssagen og bede om en afgørelse i Voldgiftsnævnet.

Ved at følge sporet om en afgørelse i voldgiftsnævnet skal organisationsbestyrelsen beslutte det.

KAB har den 2. juli 2024 meddelt Wissenberg og SB-Entreprise, at det er skønsmandens vurdering, at deres foreslåede udbedringsforslag ikke anses for anvendeligt. KAB beder samtidig om Wissenbergs og SB-Entrepriens bemærkninger til skønserklæringen og deres forslag til den videre proces herfra.

Wissenberg og SB-Entreprise har den 9. august 2024 skrevet til Voldgiftsnævnet og fremført yderligere supplerende spørgsmål til forståelsen af skønsmandens besvarelse. De supplerende spørgsmål er af opklarende karakter til skønsmandens seneste besvarelser.

Efter at have drøftet meningen og ordlyden med Kammeradvokaten bliver tilbagemeldingen til Voldgiftsnævnet, at det ikke giver KAB anledning til yderligere bemærkninger. Dog ønsker KAB en præcisering af et af spørgsmålene omkring, hvad der menes med "den yderste del" af en trælagte, samt at Wissenberg og SB-Entreprise motiverer sit spørgsmål om, at der foretages yderligere fugtmålinger af konstruktionen, når det er kendt, at skønsmanden allerede har foretaget fugtmålinger af de eksisterende konstruktioner i den oprindelige skønserklæring.

KAB's tilbagemeldinger er netop afsendt til Voldgiftsnævnet.

Det videre forløb

Når KAB's ønske om præcisering af spørgsmålene fra Wissenberg og SB-Entreprise, og skønsmandens besvarelser af de supplerende spørgsmål er modtaget, er det forventningen, at det bør følges op med en endelig afgørelse.

Kommunikation

Afdelingsbestyrelsen er senest orienteret om sagen i marts 2024 og har ikke kommenteret på orienteringen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

SAB

Møde den 17. september 2024

Udsendt den 24. september 2024

33. 30-7 SAB Humlevænget – orientering om status på genhusning og udlejning af tomme boliger

Organisationsbestyrelsen besluttede den 19. september 2023 at give beboerne fra Bellahøj I og II mulighed for permanent genhusning i tomme boliger i Humlevænget.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Med henblik på at sikre, at det kommunale påbud om tømning af husene på Bellahøj I og II opfyldes inden sommeren 2024, har organisationsbestyrelsen besluttet at åbne op for permanent genhusning til Humlevænget.

Pr. medio august 2024 havde i alt 29 beboere fra Bellahøj takket ja til en permanent genhusning i Humlevænget. Samtidigt var 6 boliger fortsat reserveret til genhusning fra Bellahøj. Disse boliger vil blive frigivet til anden udlejning efter den 31. september 2024, når påbuddet om at de tre høje bygninger på Bellahøj skal være tømt.

Udover overstående var der medio august 2024 17 ledige boliger i Humlevænget. Disse vil blive lejet ud på midlertidige kontrakter via CIU til udgangen af november 2024. De nuværende beboere på midlertidige kontrakter vil ligeledes få forlænget deres kontrakt til denne dato.

KAB har været i dialog med afdelingsbestyrelsen om ovenstående, ligesom beboerne informeres via nyhedsbrev.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

34. 30-23 SAB Herlevhuse – Bevarende helhedsplan

Orientering om status på gennemførelse af bevarende helhedsplan i Herlevhuse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Senest godkendte organisationsbestyrelsen forretningsføreraftalen med KAB.

Der har siden været en tæt og god dialog med følgegruppen i Herlevhuse for at skære omfanget af helhedsplanen til og tilpasse tiltagene med forventninger og ambitionerne hos både beboerne, driften og Landsbyggefonden.

SAB

Møde den 17. september 2024

Udsendt den 24. september 2024

Arbejdet medførte, at Herlevhuse i marts 2024 ansøgte om at komme i betragtning til at indlede en proces henimod en bevarende helhedsplan til sikring af Herlevhuses attraktionsværdi og samtidig opgradere boligerne til en mere nutidig standard. Med afsæt i ansøgningen er der afholdt et Informationsmøde med beboerne i Herlevhuse.

Ansøgningen medførte, at Landsbyggefonden gennemførte en besigtigelse af Herlevhuse den 6. juni 2024. Ved besigtigelsen med Landsbyggefonden deltog repræsentanter for følgegruppen, driften, kommunen, Arkitema og KAB. Ved besigtigelsen var der en god og konstruktiv dialog om forholdene, som kendetegner Herlevhuse generelt og den individualitet, som også er et kendetegn for bygningerne og beboerne.

Drøftelserne ved besigtigelsen er sammenfattet i et forslag til referat, som angiver tiltagene og et tilhørende budget.

Tiltagene er udvidet med et forslag fra Landsbyggefonden om at omdanne omkring 20 boliger til tilgængelighedsboliger og opgradere fælleshuset.

Den bevarende helhedsplan indeholder således:

- Tagrenovering af asbestsanering
- Facaderenovering og PCB-sanering
- Tætning af døre og vinduer
- Etablering af ventilation og radonsikring
- Opgradering til reelle badeværelser
- Etablering af tilgængelighedsboliger
- Opgradering af fælleshuset
- Opgradering af landskab, LAR og biodiversitet

Sammenfatningen og budget er gennemgået og kommenteret af følgegruppen og er efterfølgende sendt til Landsbyggefonden og kommunen til deres kommentering og behandling.

Landsbyggefonden har kvitteret for modtagelsen den 23. juli 2024 med besked om at fonden vender tilbage efter behandling af ansøgningen, referatet og budgettet. Der forventes i den forbindelse et oplæg fra fonden til finansiering og huslejeniveau.

Sideløbende med behandlingen af ansøgningen i Landsbyggefonden, gennemføres der en grundig teknisk registrering af alle boliger i Herlevhuse. Den tekniske registrering vil afdække individualiteterne i indretninger og være grundlag for den kommende projektering af renoveringstiltag og indførelse af fjernvarme i Herlevhuse.

Økonomiske konsekvenser.

SAB har i alt bevilget 2,875 mio. kr. i udlæg.

SAB

Møde den 17. september 2024

Udsendt den 24. september 2024

Det skønnes at kunne række til og med skema A-ansøgningen.

Det videre forløb

Gennemførelse af den tekniske gennemgang af alle boliger forventes afsluttet i november 2024.

Kommunikation

Efter Landsbyggefondens tilbagemelding forventes det, at beboerne inviteres til workshoper til udvikling af badeværelser og udearealer.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

35. Forsikringsstatistik 2020-2023

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

I den 4-årige forsikringsstatistik for SAB (**bilag 28**) er det muligt at se antal forsikringsskader i relation til bygningsforsikringen. Det skal bemærkes at der fra år 2021 har været et fald i anmeldte skader, dog er skadesudgifter steget voldsomt i år 2023. Det skyldes primært brandskader efter brand i boliger i SAB Voldboligerne og SAB Skyttevænget. Brandskaderne er opgjort til henholdsvis 1,0 mio. kr. og 3,8 mio. kr.

Kundecenteret har forsat opmærksomhed på at sikre, at driften anmelder alle relevante skader, ligesom eventuelle barrierer i anmeldelsesprocedurerne i driftsområder, der kan være opstået i forbindelse med overgangen til ny forsikringsordning i oktober 2021, søges overkommet gennem løbende opfølgning.

Det videre forløb

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

Bilag

Bilag 28: Forsikringsstatistik for SAB 2020-2023

Bilag 29: Forsikringsstatistik for KAB-Fællesskabet 2020-2023

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

SAB

Møde den 17. september 2024

Udsendt den 24. september 2024

36. Politik mod krænkende handlinger

KAB's bestyrelse har den 14. maj 2024 godkendt politik mod krænkende handlinger.

KAB's bestyrelse er tidligere orienteret om Politik mod krænkende handlinger gældende for ansatte i KAB-Fællesskabet. I forbindelse med dette blev der efterspurgt en tilsvarende politik gældende for Beboervalgte og andre ikke-ansatte i KAB-Fællesskabet.

Forvaltningsudvalget har haft udkast til en sådan politik til drøftelse, og har på deres møde foreslået en række tilføjelser, der nu er indarbejdet i **bilag 30**.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender politikken.

KAB's bestyrelse ønskede at tydeliggøre, at det ikke er den krænkede part, der selv er ansvarlig for at håndtere krænkelsen, men at vidner og ledelse har et stort ansvar. Politikken er tilrettet herefter, og samtidig er der tilføjet mulighed for psykologhjælp.

Nye beboervalgte vil blive gjort bekendt med politikken i forbindelse med velkomstmateriale fra KAB.

Bilag

Bilag 30: Politik for forebyggelse og håndtering af krænkende handlinger i beboerdemokratiet

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte politikken.

37. Statusrapport vedr. udviklingsplanen for Tingbjerg/Utterslevhuse 2024

fsb, SAB og Københavns Kommune er med godkendelsen af udviklingsplanen for Tingbjerg/Utterslevhuse fra 2019, pålagt at indsende en statusrapport til ministeriet hvert år senest den 1. oktober.

Forud for indsendelsen skal statusrapporten behandles politisk i boligorganisationerne og kommunen. fsb behandler statusrapporten på deres organisationsbestyrelsesmøde den 21. august 2024. Da SAB først har et organisationsbestyrelsesmøde i september, lægger vi os op ad behandlingen i fsb med en skriftlig indstilling, så statusrapporten kan komme videre til politisk behandling i kommunen i løbet af september 2024.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager statusrapporten 2024 for udviklingsplanen Tingbjerg/Utterslevhuse til efterretning.

SAB

Møde den 17. september 2024

Udsendt den 24. september 2024

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 boligtallet justeret på baggrund af lokalplanarbejdet etape 1. 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. I milepælsplanen (tabellen) fastholdes boligtallene fra 2023, da tillæg 1 til lokalplan 609 endnu ikke er vedtaget. Når tillægget er vedtaget, vil boligtallene justeres, da bl.a. udbygning af Tingbjerg Kollegiet muliggøres i tillægget.

Folketinget har 4. juni 2024 vedtaget en lov, der muliggør etableringen af vejforbindelsen mellem Tingbjerg og Husum. Loven er trådt i kraft den 11. juni 2024. Den udviklingsplan, som både boligorganisationerne (repræsentantskaberne) og kommunen (borgerrepræsentationen) har vedtaget i 2019, følges fortsat.

Videre proces

Skriftlig behandling i SAB med indsigelsesfrist den 19. august 2024.

fsb behandler statusrapporten på deres organisationsbestyrelsesmøde den 21. august 2024.

Statusrapporten forelægges til orientering i Københavns Kommunes Teknik- og Miljøudvalg den 16. september og Økonomiudvalget den 24. 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 2024.

SAB-afdelingsbestyrelserne i Tingbjerg og Utterslevhuse vil modtage en kopi af statusrapporten, når den er blevet politisk behandlet.

Bilag

Bilag 31: Skabelon for 2024-afrapportering af udviklingsplaner

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.