

SAB

Møde den 23. november 2020

Udsendt den 26. november 2020

Organisationsbestyrelsesmøde
Den 23. november 2020 kl. 16.00
Mødet blev afholdt digitalt

Mødedeltagere: John B. Sørensen, Lise Buhelt, Mogens Hansen, Bjarne Krohn, Flemming Balle, Pernille Høholt-Larsen, Bjørn Olsen, Ellen Højgaard Jensen, Frank Sass og Morten Bekholm, Jeanette Staudorf.

Afbud: Ingen afbud

Administrationen: Kundedirektør Sanne Kjær, økonomidirektør Mikkel Boel (pkt. 8), kundefachef Annette Birkov, områdechef Finn Larsen (pkt. 29 og 29 B), chefkonsulent Louise Lind (referent), konsulent Gry Abrahamsen, chefkonsulent Sara Mühlenberg Sjøholm.

Beslutningspunktet i en udsendt tillægssagsorden er indsat som punkt 29b

Indholdsfortegnelse

1. Referat fra organisationsbestyrelsesmødet den 25. september 2020 og den 30. oktober 2020	3
2. Revisionsprotokol.....	3
Politiske og strategiske drøftelser og beslutninger	3
3. Ny udvalgsstruktur for SAB	3
4. Et synligt og stolt SAB.....	4
5. Tilfredshedsundersøgelse.....	7
6. Digitalt udstyr til organisationsbestyrelsesmedlemmer	8
7. Digitale værktøjer til afdelingsmøder.....	11
8. SAB - status på investerede midler	13
9. SAB's repræsentantskabsmøde 2021.....	14
10. Fremtidens Sølund – status - forsinkede godkendelse af aftaler i kommunen.....	16
Sager til beslutning	17
11. 3008 Fynshuse: Helhedsplan - indsendelse af Skema A.....	17
12. 3022 Elleparken: Helhedsplan og tagboliger - Indsendelse af Skema A.....	26
13. 3001 Sjællandshuse: nedfaldne altandøre - orientering og indstilling om juridiske forhold og handleplan.....	31
14. 3086 Astersrækkerne: Beslutning om udlæg vedr. sikring af facader.....	33
15. 3086 Astersrækkerne: Godkendelse af Byggeregnskab.....	34
16. 3088 Fresiahus: Godkendelse af Byggeregnskab.....	35
17. 3088 Hafnia Kollegiet: vaskeri	37

SAB

Møde den 23. november 2020

Udsendt den 26. november 2020

18. 3052 Lykkebo: Godkendelse af låneoptag til pulje til kollektiv individuel køkkenmodernisering	38
19. Ny repræsentation i "Fælles Have" og Ejerforening Fresiahus	39
Beslutning	40
20. Tilbud om uddannelse til medarbejdere med fokus på bæredygtighed	40
21. Gaver i anledning af KAB's 100-års fødselsdag	43
22. Orientering fra administrationen	44
23. Nyt fra formandskabet.....	45
24. Eventuelt	45
Sager til orientering	45
25. Orientering omkring den nye kundeservicestrategi og navneændring på kundecenter	45
26. Ny dato for temadag 2021	46
27. 3006: Orientering om Humlevænget helhedsplan	47
28. 3085 Hafnia Kollegiet – status.....	47
29. 30-25 Bellahøj I og II – status på affaldshåndtering	49
29B – SAB Bellahøj I og II – lovgiggørelse af de midlertidige affaldspladser	52
30. KAB's udlejningstal.....	53
31. Radon-Screening af plejehjem.....	55
32. Protokollering: Aflysning eller udsættelse af ordinære regnskabsmøder	55

Bilagsfortegnelse

Bilag 0. Opsamling på gruppedrøftelser om ny udvalgsstruktur.....	4
Bilag 1: Tilbud på SAB tilfredshedsundersøgelse fra Orbicon.....	8
Bilag 2: KABs priskatalog 2020	10
Bilag 3: Landsbyggefondens støtteark, rev. 9. september 2020.....	25
Bilag 4: KAB - Budget Skema A, dat. 25. september 2020.....	25
Bilag 5: Helhedsplan oktober 2020	25
Bilag 6: Fynshuse – Genhusning.....	25
Bilag 7: Finansieringsskitse	25
Bilag 8 Skema A-følgebrev – Helhedsplan.....	30
Bilag 9: Finansieringsbudget – Helhedsplan	30
Bilag 10: Skema A-følgebrev – Tagboliger	30
Bilag 11: Finansieringsbudget – Tagboliger	30
Bilag 12: Temaavis for renovering af Elleparken	30
Bilag 13: Byggeregnskab SAB Astersrækkerne	35
Bilag 14: Byggeregnskab SAB Fresiahus	36
Bilag 15: Lad det Gro.....	43
Bilag 16: En illustration af organiseringen i og omkring kundecentret, som eksempel	46

SAB

Møde den 23. november 2020

Udsendt den 26. november 2020

1. Referat fra organisationsbestyrelsesmødet den 25. september 2020 og den 30. oktober 2020

Referat fra ovennævnte organisationsbestyrelsesmøder er tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer med anmodning om eventuelle kommentarer.

Indstilling

Det indstilles, at referatet fra mødet den 25. september 2020 og den 30. oktober 2020 godkendes. Referaterne underskrives på førstkommende fysiske møde.

Beslutning

Referaterne blev godkendte.

2. Revisionsprotokol

Der er ikke siden regnskabsaflæggelsen den 19. februar 2020 foretaget indførelser i protokollen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Orienteringen blev taget til efterretning.

Politiske og strategiske drøftelser og beslutninger

3. Ny udvalgsstruktur for SAB

Indledning

Organisationsbestyrelsen besluttede på dets møde den 19. februar 2020 at udskyde drøftelsen af udvalgsstrukturen til det kommende seminar, der var planlagt til afholdelse i marts 2020.

Seminaret i marts 2020 blev dog aflyst og organisationsbestyrelsen besluttede på det efterfølgende møde at udsætte drøftelsen til efteråret 2020. Punktet er udskudt fra det ekstraordinære møde den 30. oktober 2020. Der har i den mellemliggende periode været drøftelse af punktet i mindre grupper, hvilket danner grundlag for formandskabets forslag til ny struktur.

Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen,

SAB

Møde den 23. november 2020

Udsendt den 26. november 2020

- på baggrund af oplæg fra formandskabet drøfter og beslutter den fremtidige udvalgsstruktur.

Sagsfremstilling

Forvaltningskommissionen drøftede på mødet den 3. december 2019 den fremtidige organisering af Forvaltningskommissionen med udgangspunkt i følgende overvejelser:

- Hvad er formålet med Forvaltningskommissionen – hvorfor er den vigtig?
- Hvilke typer af sager skal Forvaltningskommissionen tage stilling til?
- Hvilke typer kompetencer er det vigtigt, at der er repræsenteret i Forvaltningskommissionen
- Kan/skal Forvaltningskommissionen erstattes af andre typer fora – f.eks. ad hoc opgavegrupper, hvor man indkalder repræsentanter fra organisationsbestyrelsen løbende, ud fra deres interesse, viden og kompetencer i forhold til de sager, der er aktuelle at drøfte?

Forvaltningskommissionen opfordrede i forbindelse med drøftelsen til, at organisationsbestyrelsen på mødet i februar tog en åben drøftelse af den samlede udvalgsstruktur i selskabet og med baggrund heri tog en mere dybdegående drøftelse på seminaret.

På mødet vil formandskabet på baggrund af forudgående dialog med medlemmer af organisationsbestyrelsen fremlægge forslag til en ny udvalgsstruktur, der har til formål at understøtte arbejdet i organisationsbestyrelsen - herunder i forhold til at fremme SAB's målsætningsprogram samt i forhold til at sikre at punkterne, der behandles på organisationsbestyrelsens møder, er forbehandlet og forberedt i tilstrækkelig grad.

Videre forløb

Den nye udvalgsstruktur vil have virkning fra det konstituerende møde i februar 2021, hvor de enkelte udvalg vil blive besat.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede punktet med udgangspunkt i de gruppedrøftelser, der blev afholdt i løbet af uge 47. Organisationsbestyrelsen gav administrationen bemyndigelse til at arbejde videre med forslaget på baggrund af drøftelserne og med udgangspunkt i model 2 i opsamlingsnotatet samt med henblik på at fremlægge et forslag til beslutning på organisationsbestyrelsens møde i januar 2021.

Bilag 0. Opsamling på gruppedrøftelser om ny udvalgsstruktur

4. Et synligt og stolt SAB

Indledning

Organisationsbestyrelsen diskuterede på temadagen den 7. november 2019 SAB's kommunikation og udtryk. Diskussionen kom bl.a. omkring synlighed, stoltheden ved at bo og være aktiv i SAB, det særegne ved SAB, hjemmeside og strategi for kommunikation.

SAB

Møde den 23. november 2020

Udsendt den 26. november 2020

Punktet er udsat fra det ekstraordinære møde den 30. oktober 2020. Der har i den mellemliggende periode været drøftelse af punktet i mindre grupper.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- drøfter oplægget og det videre forløb
- Drøfter, hvordan både organisationsbestyrelsen og repræsentanter for afdelingsbestyrelser kan medvirke
- Godkender en økonomisk ramme på 160.000 kr. af arbejdskapitalen til udvikling af en designguide og kommunikationsstrategi.
- Drøfter hvorvidt der skal nedsættes en arbejdsgruppe for projektet (Kan eventuelt udskydes til punkt 9. vedr. Ny udvalgsstruktur i SAB)

Fremstilling

SAB's historie er med til at bestemme, hvordan SAB forholder sig til og kommunikerer med sine interessenter – beboervalgte, beboere, KAB-fællesskabet, den almene sektor, potentielle beboere osv. Hvad og hvem er SAB og hvordan kan SAB bevæge sig videre? SAB fylder 80 år og det kan være en anledning til at gøre status.

Formålet er, at SAB definerer, hvordan kommunikation skal bidrage til at skabe en ramme for kommunikation, der kan støtte op om, at SAB f.eks.:

- Arbejder aktivt med at realisere sine mål
- Får en tydelig og selvstændig identitet
- Udvikler sig i takt med tiden
- Kan motivere beboervalgte og styrke engagement i beboerdemokratiet
- Kan fastholde beboere og tiltrække nye beboere
- Kan fastholde medarbejdere og rekruttere nye medarbejdere
- Er en interessant samarbejdspartner

Målet er at skabe et synligt og stolt SAB. I den forbindelse foreslår administrationen, at organisationsbestyrelsen i første omgang beslutter at iværksætte følgende initiativer:

1. SAB udvikler en designguide og relancerer sit logo, for at selskabet får en sammenhængende og tidssvarende visuel identitet.

Designguiden er et værktøj, der definerer overordnede rammer og retningslinjer for SAB's visuelle identitet. Form, farver og udtryk føres up to date. Designguiden skal anvendes, når SAB kommunikerer skriftligt som online og til f.eks. skiltning i boligafdelingerne.

Administrationen udarbejder i et samarbejde med en grafiker et forslag til en designguide

SAB

Møde den 23. november 2020

Udsendt den 26. november 2020

for SAB. På sidelinjen er en gruppe med beboervalgte, der kan vurdere og justere forslaget, inden det præsenteres for organisationsbestyrelsen. Pris 60.000 kr.

2. SAB udvikler en kommunikationsstrategi, der angiver rammer for, hvordan selskabet i sin kommunikation kan støtte op om sit virke og interesser.

Strategien angiver, hvem SAB's interessenter er og anviser en overordnet ramme for, hvad og hvordan SAB kan kommunikere til dem. Administrationen udarbejder et forslag til en kommunikationsstrategi. Der afsættes en ramme på 100.000 kr. til dette formål.

Økonomi

Der afsættes en ramme på 160.000 kr. af arbejdskapitalen. Den økonomiske ramme dækker over udvikling af en designguide og kommunikationsstrategi.

Det kan forventes, at der i den videre proces vil være behov for yderligere midler til f.eks. udvikling af en ny hjemmeside og en historiepakke.

Det videre forløb

Administrationen vil umiddelbart efter mødet igangsætte arbejdet med udvikling af designguide og kommunikationsstrategi – eventuelt i samarbejde med repræsentanter for organisationsbestyrelsen.

Efterfølgende vil det være oplagt, at organisationsbestyrelsen igangsætter yderligere tiltag med udgangspunkt i designguiden og kommunikationsstrategien. Eksempler på de næste skridt kan være:

SAB udvikler en ny hjemmeside for at få en tidssvarende online platform for 1) information og 2) kampagnetiltag

Den primære målgruppe for hjemmesiden er selskabets beboere og siden skal foruden information og viden indeholde mere dynamiske elementer som fx historiefortællinger om SAB som beskrevet i punkt 3. Hjemmesiden skal også fx kunne sætte fokus på kampagner i boligafdelingerne.

SAB fortæller sin historie for at 1) synliggøre sit afsæt og 2) bevidstgøre selskabets beboere om, hvad de er del af.

Historien om SAB fortælles via forskellige kanaler, fx journalistiske tekster, små film, billedjournalistik og podcast. De fungerer selvstændigt, men kan alle bidrage til at forstå og kende SAB som boligselskab og skabe sammenhæng på tværs af tid, sted og fx boligform. Indhold sættes sammen, så historierne viser SAB i ord og billeder, i holdninger og værdier, i personlige anekdoter, i mødet mellem mennesker osv. Den primære målgruppe er selskabets beboere. Historierne suppleres med en tidslinje, der markerer vigtige datoer/perioder.

SAB

Møde den 23. november 2020

Udsendt den 26. november 2020

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede punktet med udgangspunkt i de gruppedrøftelser, der blev afholdt i løbet af uge 47.

Organisationsbestyrelsen besluttede at kommunikationsstrategien skal udarbejdes forud for designguiden.

Organisationsbestyrelsen afsatte 250.000 kr. fra arbejdskapitalen til udarbejdelse af kommunikationsstrategi og designguide. Der kan efterfølgende forventes yderligere behov for udlæg til hjemmeside mv.

Organisationsbestyrelsen nedsatte en arbejdsgruppe, der skal arbejde videre med projektet. Arbejdsgruppen består af John B. Sørensen, Morten Bekholm, Bjarne Krohn, Lise Buhelt og Ellen Højgaard Jensen.

5. Tilfredshedsundersøgelse

Indledning

Repræsentantskabet besluttede på mødet den 23. januar 2020 at gennemføre en undersøgelse af beboerne og bestyrelsernes tilfredshed med KAB's ydelser samt tilfredshed med kommunikationen mellem SAB/KAB og afdelingerne.

På organisationsmødet den 20. februar 2020 nedsatte organisationsbestyrelsen en arbejdsgruppe til at komme med input til undersøgelsen. Gruppen består af John B. Sørensen, Morten Bekholm og Flemming Balle samt 11 afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- tager status til efterretning og godkender en økonomisk budgetramme på i alt 350.000 kr. fra arbejdskapitalen.

Fremstilling

Undersøgelsen er forberedt og præciseret i samarbejde med arbejdsgruppen, der ønsker en involverende ambitiøs proces, hvor mange får en stemme og kan være med.

Undersøgelsen skal overordnet:

3. Forbedre beboernes oplevelse af at bo i SAB
4. Forbedre afdelingsbestyrelsernes oplevelse af at være beboervalgte i SAB.

Undersøgelsen skal konkret:

1. Tegne et billede af hvordan det opleves at være 1) beboer og 2) beboervalgt
2. Anbefale, hvordan SAB med justeringer eller nytænkning med konkrete initiativer kan forbedre oplevelsen af at være 1) beboer og 2) beboerdemokrat i selskabet

SAB

Møde den 23. november 2020

Udsendt den 26. november 2020

3. Styrke og udvikle beboerdemokratiet i SAB ved undervejs at inddrage og involvere beboerdemokratiet og dermed aktivt arbejde med mål 4 i 'Det vil SAB – 7 mål for fremtiden'.

Tre firmaer blev i sensommeren inviteret til at byde ind på undersøgelsen og administrationen har i samarbejde med organisationsbestyrelsens repræsentanter i arbejdsgruppen valgt Orbicon til at gennemføre undersøgelsen.

Undersøgelsen er hele vejen igennem todelt og retter sig mod henholdsvis beboere og bestyrelser og består af 1) telefoninterview med 20 beboere og 20 bestyrelsesmedlemmer, 2) spørgeundersøgelser og 3) workshop.

Arbejdsgruppen ønsker at engagere et korps af lokale ambassadører i hele processen, der kan formidle undersøgelsen og hjælpe til, at en bred skare af beboere deltager i undersøgelsens tre faser. Idéen er at engagere to grupper af henholdsvis beboere og medarbejdere med fornemmelse for, hvad der rører sig lokalt og med gode netværk.

Økonomi

På repræsentantskabsmødet den 23. januar 2020 afsatte organisationsbestyrelsen 150.000 kr. til undersøgelsen. Den efterfølgende præcisering af undersøgelsen har vist, at der er behov for en højere beløbsramme. Det indstilles derfor, at organisationsbestyrelsen fordobler beløbet og godkender en samlet beløbsramme på 350.000 kr.

Beløbet dækker udgifter i forbindelse med undersøgelsens tre faser foruden ambassadørkorps, eventuelle kommunikationsopgaver, en eventuel oversættelse af spørgeundersøgelsen til engelsk mm. – alt sammen i henhold til tilbud.

Det videre forløb

Undersøgelsen starter i november-december 2020 med rekruttering til ambassadørkorpset. Som det første bliver beboere og medarbejdere inviteret til online informationsmøder om undersøgelsen og deres opgave som ambassadører. Arbejdsgruppen inviteres også.

Bilag 1: Tilbud på SAB tilfredshedsundersøgelse fra Orbicon

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og afsatte 350.000 kr. fra arbejdskapitalen til tilfredshedsundersøgelsen.

6. Digitalt udstyr til organisationsbestyrelsesmedlemmer

Indledning

For at sikre en effektiv mødeafvikling samt forberedelse til møder i SAB's organisationsbestyrelse er der et behov for tidssvarende digitalt udstyr, der bl.a. kan sikre,

SAB

Møde den 23. november 2020

Udsendt den 26. november 2020

at organisationsbestyrelsesmedlemmer kan deltage i digitale møder samt tilgå mødematerialer digitalt.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- godkender, at organisationsbestyrelsesmedlemmer kan tilbydes følgende udstyr til understøttelse af arbejdet i organisationsbestyrelsen:
 - o iPad 12,9 tommer (iPad pro) + tastatur
 - o Bærbar PC eller en stationær PC (standard fra KAB)
 - o Internetopkobling via KAB – trådløs og ADSL
 - o Trådløs printer til iPad/PC
 - o Tilbehør: Headset
- afsætter 140.000 kr. af arbejdskapitalen til indkøb af iPads, trådløse printere, tastatur samt headset til alle medlemmer af organisationsbestyrelsen.
- fremadrettet årligt afsætter 100.000 kr. i budgettet til PC-bærbar pakke eller PC stationærpakke samt headset, internetopkobling (simkort) og internet opkobling ADSL til alle medlemmer af organisationsbestyrelsen. Udgiften reguleres løbende jf. KAB's prisblad.
- Beslutter at det enkelte organisationsbestyrelsesmedlem kan få refunderet øvrige udgifter i forbindelse med hvervet som organisationsbestyrelsesmedlem dog maksimalt 3.000 kr. årligt.

Sagsfremstilling

KAB tilbyder en række digitale løsninger til bestyrelsesmedlemmer i KAB-fællesskabet. Priserne følger KAB's priskatalog og er i 2020 følgende:

UDSTYR	PRISER – inkl. moms
PC- Bærbar - pakke (hardware, firewall og antivirus, opsætning og support)	6.000 kr. pr. stk. pr. år
PC – Stationær – pakke (hardware, firewall og antivirus, opsætning og support)	4.875 kr. pr. stk. pr. år
iPad Pro 12.9" (Wi-Fi + mobil 128 GB)	9.250 kr.
Tastatur til iPad Pro 12.9"	1.750 kr.
Trådløs printer til iPad/PC	1.562 kr.
Headset til iPad	237 kr.

SAB

Møde den 23. november 2020

Udsendt den 26. november 2020

Headset til PC (USB headset)	337 kr.
Internetopkobling (Data simkort)	750 kr. pr. stk. pr år
Internetopkobling ADSL	148 kr. pr. måned

Medlemmerne af organisationsbestyrelsen vil med indstillingen få mulighed for at vælge de produkter, som de finder nødvendige for at varetage deres hverv. Dog skal der vælges mellem PC stationærpakke og PC bærbar pakke.

Udgifter til transport, kontorhold, overnatning og fortæring

I forbindelse med hvervet som medlem af organisationsbestyrelsen kan det enkelte medlem have udgifter af forskellig karakter. Hvis et medlem af organisationsbestyrelsen modtager honorar for sit arbejde i organisationsbestyrelsen, kan medlemmet desuden få dækket udgifter til fx kontorhold, transport, overnatning og fortæring efter regning. Det er også muligt at modtage kørselsgodtgørelse efter statens takster.

De enkelte medlemmer har forskellige behov, hvorfor det foreslås, at det bliver muligt at få dækket udgifter, som de ovenstående efter behov – dog maksimalt op til 3.000 kr. årligt pr. medlem. De enkelte udlæg skal afregnes i Acubiz.

Økonomi

Med indstillingen vil der være en udgift til indkøb af iPad samt relateret udgift på i alt 140.000 inklusiv moms, hvis alle medlemmer skal have den fulde udstyrspakke. Det forventes at iPads skal udskiftes ca. hvert 4. år.

Derudover vil der løbende være en årlig udgift på 100.000 kr., hvis alle medlemmer vælger en bærbar PC pakke med tilhørende udstyr. Ved valg af PC-stationærpakke vil den årlige udgift være lidt mindre.

Hvis alle medlemmer af organisationsbestyrelsen får refusion for afholdte udgifter op til maksimumbeløbet, vil der være en årlig udgift på 33.000 kr. til dette formål.

Det videre forløb

Administrationen vil igangsætte en afdækning af organisationsbestyrelsesmedlemmernes individuelle behov og sikre bestilling af det nødvendige udstyr.

Bilag 2: KABs priskatalog 2020

SAB

Møde den 23. november 2020

Udsendt den 26. november 2020

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at organisationsbestyrelsesmedlemmer kan tilbydes følgende udstyr til understøttelse af arbejdet i organisationsbestyrelsen:

- iPad 12,9 tommer (iPad pro) + tastatur
- Bærbar PC eller en stationær PC (standard fra KAB)
- Internetopkobling via KAB – trådløs og ADSL
- Trådløs printer til iPad/PC
- Tilbehør: Headset

Organisationsbestyrelsen afsatte 140.000 kr. af arbejdskapitalen til indkøb af iPads, trådløse printere, tastatur samt headset til alle medlemmer af organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen besluttede fremadrettet årligt afsætter 100.000 kr. i budgettet til PC-bærbar pakke eller PC stationærpakke samt headset, internetopkobling (simkort) og internet opkobling ADSL til alle medlemmer af organisationsbestyrelsen. Udgiften reguleres løbende jf. KAB's prisblad.

Besluttede at det enkelte organisationsbestyrelsesmedlem kan få refunderet øvrige udgifter i forbindelse med hvervet som organisationsbestyrelsesmedlem dog maksimalt 3.000 kr. årligt.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at medlemmer af organisationsbestyrelsen kan tilbydes en ADSL-opkobling gennem KAB til en pris på 148 kr. pr. måned. Alternativt kan det enkelte medlem få refunderet 148 kr. pr. måned til udgifter til egen internetforbindelse uafhængigt af hvilken forbindelse, det enkelte medlem har.

7. Digitale værktøjer til afdelingsmøder

Indledning

Pr. den 1. januar 2021, tilbyder KAB boligafdelinger at tilkøbe digitale værktøjer som et supplement til deres afdelingsmøder. Der tilbydes to forskellige digitale værktøjer, digital dialog og digital afstemning. Anvendelse af de digitale værktøjer forudsætter afdelingsmødets godkendelse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- tager orienteringen til efterretning samt tager stilling til om boligorganisationen vil dække udgiften til digitale værktøjer, eller om den enkelte afdeling selv skal dække udgiften.

Sagsfremstilling

I juni 2016 blev normalvedtægterne for almene boligafdelinger ændret, således at afdelingsmødet, med virkning for fremtidige afdelingsmøder, kan træffe beslutning om anvendelse af digitale værktøjer i forbindelse med afholdelse af afdelingsmøderne.

SAB

Møde den 23. november 2020

Udsendt den 26. november 2020

For at kunne imødekomme det stigende behov for anvendelse af digitale værktøjer, har KAB indgået aftale med firmaet Assembly Voting, der har stor erfaring med digitale løsninger til møder i den almene sektor.

Fra den 1. januar 2021, kan KAB således tilbyde de to digitale værktøjer, **digital dialog** og **digital afstemning**, til alle afdelinger i KAB-fællesskabet.

Digital dialog betyder, at man på en hjemmeside kan fremsætte og debattere forslag samt stille op til afdelingsbestyrelsen, alt sammen inden afdelingsmødet afholdes.

Digital afstemning betyder, at alle afstemninger foregår på en hjemmeside i fem hverdage efter afdelingsmødet samt pr. brev efter afdelingsmødet. Det kan dog også besluttes, at der tillige stemmes skriftligt på afdelingsmødet.

Præcist hvordan de digitale værktøjer skal anvendes, bør beskrives nærmere i en forretningsorden for afdelingsmødet.

Afdelingsmødet skal forsat afholdes fysisk og de digitale værktøjer er udelukkende et supplement til afdelingsmødet. Beboerne vil stadig kunne stille forslag og stille op til afdelingsbestyrelsen på selve mødet som sædvanligt, men har med de digitale værktøjer en øget mulighed for at deltage i beboerdemokratiet.

En forudsætning for at kunne anvende disse digitale værktøjer er, at der på et afdelingsmøde vedtages et forslag om anvendelse af digitale værktøjer.

Økonomiske konsekvenser

De digitale værktøjer er i KAB's ydelseskatalog for 2021. Udgiften udgør 3.095 kr. ekskl. moms, der dækker over 1-års forbrug af de digitale værktøjer. I ydelsen indgår desuden:

- at KAB opretter afdelingen i systemet og sørger for at systemet bliver sat op til digital afstemning.
- at KAB indkalder afdelingsmødet digitalt.
- at KAB løbende følger den digitale dialog.
- at KAB indsamler digitalt indkomne forslag og gør dem tilgængelige for beboerne.
- at KAB sender afstemningsresultater til referenten.
- Udgifter til NemID login (op til 70 logins).
- Andel af udgifter til hosting.
- Tilbud om opstartswerkshop til afdelingsbestyrelsen.
- Deltagelse i webinar via KAB's kursuskatalog (afholdes 1 gang i kvartalet).

Det videre forløb

For at fremme anvendelsen af de digitale værktøjer, bedes organisationsbestyrelsen tage stilling til, om boligorganisationen ønsker at dække afdelingens udgift hertil.

SAB

Møde den 23. november 2020

Udsendt den 26. november 2020

Udgiftens størrelse er afhængig af hvor mange afdelinger, der konkret vedtager at ville anvende de digitale værktøjer. For SAB vil udgiften årligt maksimalt kunne udgøre 188.795 kr. årligt.

Udvalgte KAB-medarbejdere vil blive oplært som superbrugere i de digitale værktøjer, så det sikres, at driftsmedarbejdere og sekretærer bliver oplært til at yde den nødvendige support til de afdelinger, der tilvælger ydelsen.

KAB's formandskab har besluttet at nedsætte en opgavegruppe, som skal videreudvikle de digitale muligheder i beboerdemokratiet.

Kommunikation

KAB udarbejder en kommunikationsplan, der vil sikre, at der bliver orienteret bredt om muligheden for anvendelse af digitale værktøjer til afdelingsmøder.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede at organisationsbestyrelsen i 2021 dækker udgifterne til digitale værktøjer i de afdelinger, der ønsker at benytte sig af tilbuddet.

Administrationen skal sikre vidensdeling og erfaringsopsamling på tværs af afdelingerne.

Organisationsbestyrelsen udbad sig oplysninger om, hvordan afdelingerne er stillet, hvis der er mere end 70 i en afdeling, der ønsker at deltage. Administrationen har efter mødet undersøgt forholdet. KAB dækker udgiften til de første 70 login hvorfor dette er med i pakken. Derefter kan der tilkøbes yderligere login. Det koster 2,13 kr. pr. NEMId login. Når en beboer har logget ind første gang, får man et password og skal ikke bruge Nem-Id igen.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at der skal informeres om tiltaget på repræsentantskabsmødet i januar 2021.

8. SAB - status på investerede midler

Indledning

På organisationsbestyrelsens seminar den 30. oktober 2020 drøftede bestyrelsen status på de investerede midler. Organisationsbestyrelsen efterspurgte i denne forbindelse en nærmere orientering.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- Drøfter punktet og tager status på de investerede midler til efterretning

SAB

Møde den 23. november 2020

Udsendt den 26. november 2020

Sagsfremstilling

På mødet vil økonomidirektør i KAB Mikkel Boel orientere om status for de midler, som SAB har investeret gennem forskellige investeringsforeninger.

Beslutning

Økonomidirektør Mikkel Boel orienterede om status for de investerede midler samt om de lovmæssige rammer omkring investeringer af almene boligorganisationers formue. Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Slides fra præsentationen fremsendes sammen med referatet.

9. SAB's repræsentantskabsmøde 2021

Indledning

SAB's repræsentantskabsmøde er planlagt til afholdelse torsdag den 28. januar 2021 kl. 17.00. Administrationen er med udgangspunkt i evalueringen af sidste års repræsentantskabsmøde i gang med at forberede mødet således at aftaler kan komme på plads og den foreløbige dagsorden kan blive udsendt inden jul.

Indstilling

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen drøfter afholdelse af det kommende repræsentantskabsmøde
- at organisationsbestyrelsen godkender den foreløbige dagsorden for mødet
- At de medlemmer, der er på valg til organisationsbestyrelsen, tilkendegiver, hvorvidt de ønsker at genopstille

Sagsfremstilling

SAB's repræsentantskabsmøde afvikles som udgangspunkt efter en fast dagsorden, der er fastsat i SAB's vedtægter. Det foreslås, at den foreløbige dagsorden udarbejdes med følgende punkter og udsendes umiddelbart før jul:

Foreløbig dagsorden

1. Velkomst, valg af dirigent og stemmeudvalg samt godkendelse af forretningsorden og referat fra sidste års repræsentantskabsmøde
2. Aflæggelse af SAB's årsberetning
3. Endelig godkendelse af SAB's og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning
4. Godkendelse af SAB's budget
5. Behandling af eventuelt indkomne forslag
6. Valg af organisationsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter
7. Valg af repræsentanter og suppleanter til KAB's repræsentantskab
8. Valg af repræsentanter og suppleanter til repræsentantskabet for BL's 1. kreds
9. Valg af revisor
10. Eventuelt

SAB

Møde den 23. november 2020

Udsendt den 26. november 2020

Valg af dirigent

På sidste års repræsentantskabsmøde var Birthe Flæng Møller dirigent for første gang for SAB. I evalueringen af sidste års repræsentantskabsmøde blev der udtrykt stor tilfredshed med hendes varetagelse af dirigentrollen. Desværre har Birthe Flæng Møller ikke mulighed for at være dirigent på det kommende repræsentantskabsmøde. Administrationen er derfor i dialog med formandsskabet ved at finde en egnet dirigent. Der vil blive orienteret om mulige kandidater på mødet.

Sted for afholdelse af repræsentantskabsmødet

Repræsentantskabsmødet planlægges tilsvarende tidligere år afholdt i KAB i Kirkesalen, der har plads til 100 deltagere. På de seneste 2 års repræsentantskabsmøder er der fremmødt i alt 79 stemmeberettigede. Administrationen følger tæt de sundhedsmæssige anbefalinger og krav i forhold til afholdelse af møder som følge af COVID-19 og der kan derfor opstå nye krav og anbefalinger, der kan få betydning for valg af sted for afholdelsen af mødet.

Elektronisk fremsendelse af materiale

Repræsentantskabsmedlemmerne fik sidste år for første gang mulighed for at modtage materialet til repræsentantskabsmødet digitalt. 35 repræsentantskabsmedlemmer valgte at takke ja til dette.

Organisationsbestyrelsen besluttede efter afholdelsen af repræsentantskabsmødet, at repræsentantskabsmedlemmerne fortsat skal tilbydes denne mulighed. Denne mulighed vil derved blive tilbudt igen i år.

Brug af elektronisk afstemning

De sidste par år har firmaet Assembly Voting stået for gennemførelsen af elektronisk afstemning ved personvalgene på repræsentantskabsmødet. I evalueringen af sidste års repræsentantskabsmøde blev det besluttet at afstemninger fortsat skal ske elektronisk. Dette vil derved blive anvendt igen på det kommende repræsentantskabsmøde.

Valg

Følgende medlemmer af organisationsbestyrelsen er på valg:

Frank Sass (næstformand)

Bjørn Olesen

Jeanette Staudorf

Lise Buhelt

Flemming Balle (særligt udpeget)

Det videre forløb

Administrationen arbejder videre med forberedelse af repræsentantskabsmødet, herunder aftale med dirigent samt udarbejdelse af diverse mødematerialer til udsendelse.

SAB

Møde den 23. november 2020

Udsendt den 26. november 2020

Beslutning

John B. Sørensen orienterede om at Bruno Månsson, som var dirigent ved SAB's repræsentantskabsmøde i 2019, har takket ja til at være dirigent på mødet.

Organisationsbestyrelsen drøftede punktet og godkendte den foreløbige dagsorden herunder centrale emner til formandens beretning.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at den i løbet af 2021 skal drøfte rollen, som særligt udpeget til bestyrelsen herunder formål, kompetencebehov.

Alle medlemmer af organisationsbestyrelsen, der er på valg i 2021, tilkendegav, at de ønsker at genopstille.

10. Fremtidens Sølund – status - forsinkede godkendelse af aftaler i kommunen

SAB's bestyrelse godkendte og fulgte administrationens indstilling fremsendt via mail den 2. oktober 2020. Indstillingen indeholdt en orientering om en yderligere forsinkelse af den aftalte kommunale behandling og godkendelse af aftalerne vedrørende daginstitutionen, den offentlige p-kælder og allonge til købsaftalen, samt godkendelse af scenarie 3, hvor projektet kan fortsætte med den nødvendige rådgivning til færdiggørelse af det opdaterede projektforslag, som om kontrakten med Züblin var ubetinget, og samtidig afvente kommunens godkendelse.

Tidsfristen i tillægsaftalen med Züblin for modtagelse af de kommunale godkendelser er 1. december 2020.

Indstilling:

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- tager orienteringen til efterretning.

Status på den kommunale sagsbehandling

KAB har siden arbejdet tæt sammen med kommunen for at sikre, at alle dokumenter var på plads og at kommunen holdt aftalen om processen i forhold til den politiske behandling af aftalerne i økonomiudvalget den 20. oktober 2020. Desværre kunne kommunen ikke nå at få deres indstilling behandlet på det aftalte møde, hvorfor indstillingen skulle forelægges på det efterfølgende økonomiudvalgsmøde 10. november 2020.

Det var betids i forhold til den indgåede tillægsaftale med Züblin.

Da dagsordenen til mødet 10. november 2020 ikke indeholdt Sølund projektet, tog KAB's direktion igen kontakt til direktionen i kommunen og igen blev SAB's risici, omkostningerne i projektet og situationen om, at der reelt ikke er en aftale med Züblin efter 1. december 2020 drøftet.

SAB

Møde den 23. november 2020

Udsendt den 26. november 2020

Det er aftalt med direktionen i Økonomiforvaltningen, at sagen fremlægges i uge 46 for overborgmesteren, og at KAB umiddelbart herefter vil modtage en skriftlig tilkendegivelse fra Økonomiforvaltningen om at overborgmesteren har sagt god for sagen til behandling 1. december 2020.

KAB orienterer Züblin og Tscherning om tidsplanen og sikre at alle parter er enige i modtagelse af en mail om resultatet af den kommunale behandling, med efterfølgende møde om underskrift – formodentlig 2. december 2020 om parterne kan.

Virtuelt nabomøde 9. november 2020

KAB har indkaldt Sølund s naboer til et virtuelt møde om Det nye Sølund, hvor der vil blive orienteret om projektindhold, tids- og etapeplan for byggeriet, samt hvad der kommer til at ske på grunden og i området de næste 6 måneder.

Naboerne har haft mulighed for at holde sig orienteret om projektet via hjemmesiden, hvor der er udsendt 5 stk. nyhedsbreve. Der er omdelt sær-informationer ud til alle naboer og borger i området hvor særlige hændelser i de tomme bygninger og hvor byggesagen vil komme til at påvirke dem under udførelsen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede punktet og besluttede, at der skal holdes et ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde hurtigst muligt, hvis det viser sig, at Borgerrepræsentationen mod forventning ikke har godkendt projektet inden deadline 2. december 2020.

Sager til beslutning

11. 3008 Fynshuse: Helhedsplan - indsendelse af Skema A

Indledning

Fynshuse står overfor en kommende helhedsplan, hvor SAB på organisationsbestyrelsesmøde den 25. september 2020 godkendte fremsendelse af skema A til Københavns Kommune. Der har siden været afholdt et informationsmøde om helhedsplanen den 3. november 2020 i afdelingen og den 17. november 2020 afholdes et ekstraordinært afdelingsmøde med henblik på afdelingens godkendelse af helhedsplanen med tilknyttet økonomi.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og godkender

- Skema A budgettet for helhedsplanen, herunder projekt og økonomi og den afledte huslejestigning på 7,08%
- Principperne for genhusning
- Principper for udlejning af 24 duplexboliger

SAB

Møde den 23. november 2020

Udsendt den 26. november 2020

- At der umiddelbar efter godkendelse af Skema A iværksættes udlejningsstop i afdelingen, og at boligerne udlejes på midlertidige kontrakter til studerende frem til byggestart
- At administrationen undersøger mulighed for frikøb eller udskydelse af hjemlald

Godkendelsen er betinget af afdelingens endelige godkendelse.

Sagsfremstilling

Skema A-godkendelse

Skema A blev indsendt til Københavns Kommune den 28. september 2020.

Dette blev gjort på baggrund af, at sagen i juni 2020 blev udpeget til at blive hastebehandlet af Landsbyggefonden og dermed også i Københavns Kommune, således at Skema A kan blive godkendt inden udgangen af 2020.

Som byggeforretningsfører fremlægges hermed sagen til godkendelse af Skema A vedrørende projekt og økonomi for Helhedsplanen i Fynshuse.

Indledning – afdelingen i dag

Fynshuse er beliggende i "Fuglekvarteret" ved krydset Borups Allé/Hulgårdsvej i nærheden af Bellahøj. Bebyggelsen ligger på Borups Allé 238-242, Vestergårdsvej 43-47 og 36-38, Stærevej 51-73, Rørsangervej 75-91.

Bebyggelsen er opført i 1942 og består af 3 blokke i 3 etager med 167 boliger og 2 erhvervslejemål, samt en institution.

Københavns Kommune har i sommeren 2019 opsagt sin lejeaftale for institutionen på ca. 400 m². Institutionen står i dag tom.

Taget er udført i lighed med de øvrige blokke langs Borups Allé med træspærfag 45°, tagdækket med røde teglsten. Loftrummet er koldt. Blokkene er opført med fuld kælder og pulterrum, og de er i 3 etager, stueplan, 1. sal, og 2. sal.

I friarealet mellem blokkene på Vestergårdsvej og Rørsangervej er der beboerhaver og en mindre opholdsplads, og i friarealet mellem Borups Allé og Vestergårdsvej er der opført materielskur og traktorgarage. Boligblokkene er opført som muret, guldset byggeri.

Andelen af lejligheder under 60 m² i Fynshuse er på mere end 96 %. På baggrund af dette indeholder Helhedsplanen lejlighedsudvidelser, så boligudbuddet bliver mere nuanceret.

Afdelingen er karakteriseret ved en stor andel unge (18-24 år), en stor andel par og enlige uden børn, få børn samt et stigende antal pensionister. Afdelingen er desuden karakteriseret ved en stor andel uden for arbejdsmarkedet.

Den fysiske Helhedsplan

SAB

Møde den 23. november 2020

Udsendt den 26. november 2020

I dag er Fynshuse ikke længere tidssvarende, ligesom tidens tand har medført, at der skal foretages en gennemgribende renovering af afdelingens bygningsdele. Baderum og køkkener er meget nedslidte. Fællesskabet har været begrænset på grund af manglende steder, hvor man kunne mødes, hvorfor der også er et stort ønske om etablering af et beboerlokale, som et samlingspunkt for afdelingen.

Den fysiske Helhedsplan tager afsæt i afdelingens ønske om en gennemgribende renovering.

I den samlede plan for afdelingen indgår de nødvendige renoveringsarbejder, men også nye initiativer, der skal gøre Fynshuse til en attraktiv afdeling, der både kan fastholde nuværende beboere og tiltrække nye ressourcestærke beboere.

Det sociale miljø skal optimeres ved at skabe et forbedret gårdmiljø, der kan tiltrække børnefamilier og samlet set gøre det mere attraktivt at bruge de grønne områder mere rekreativt for hele afdelingens beboere.

Samlet liste over de fysiske initiativer i Helhedsplanen

Helhedsplanen indeholder følgende:

- Modernisering af køkkener
- Nye badeværelser inkl. udvidelser
- Renovering af installationer, inkl. ny ventilation
- Lodrette lejlighedsudvidelser, 24 stk.
- Beboerlokale
- Sikkerhedsdøre fra opgang til lejligheder
- Lydgener i lejligheder
- Opgradering af cykelparkering
- Opgradering af gårdmiljø
- Grøn screening
- Ombygning af institution
- Tryghedsskabende belysning
- Infrastrukturprojekt
- Prøvearbejder

Uddybende beskrivelse af de forskellige initiativer findes i Bilag 5. Helhedsplan.

Duplexboliger

I blok D langs Stærevej udvides 24 stk. 2-rumsboliger med uudnyttet loftsrum. Der opsættes en indvendig trappe i nyt stort spisekøkken. På overetagen/loftet indrettes en stue og et stort soveværelse. Det kan evt. være et beboervalg, hvor mange rumopdelinger, der ønskes. Det bliver gode 3-4-rumsboliger på ca. 80 m².

Eksisterende undertag er banevare. Ved renoveringen ændres dette til fast undertag. Isolering af taget i duplexboligerne vil medføre et nedsat energiforbrug i hele afdelingen. Dette skal belyses i den påkrævede grønne screening, som udføres efter Skema A.

SAB

Møde den 23. november 2020

Udsendt den 26. november 2020

Duplexboligerne udføres med kviste/altaner mod gården.

Ombygning af institution

Institutionen er ikke udlejet – lokalerne står tomme.

Det lægges op til, at institutionen ombygges til et beboerlokale på 100 m², samt et fælles driftskontor på 300 m² eller alternativt til fire store familieboliger med have.

Der er hjemfaldspligt på institutionen. Det er under økonomisk afklaring, hvorledes institutionen evt. frikøbes, så ombygningen kan gennemføres.

Budgettet for Helhedsplanen indeholder en ombygning af institutionen. Budgettet indeholder ligeledes finansiering af et beboerlokale, som med fordel kunne placeres i institutionen.

Det er aftalt med følgegruppen, at ombygningen af institutionen skal til afstemning på et ekstraordinært afdelingsmøde. Der er på nuværende tidspunkt følgende muligheder for fremtidig brug af institutionen, som skal undersøges yderligere:

- Fællesdriftskontor
- Beboerlokale
eller
- Boliger, ca. 4 store boliger

Det skal også afdækkes, om det eksisterende erhvervslejemål på Borups Allé evt. kan bruges til en af ovenstående funktioner, f.eks. beboerlokale.

Tryghedsskabende foranstaltninger

Fælles belysning, der skal give mere tryghed, især ved cykelparkering, udearealer og affaldsstationer.

Altaner

Projektet indeholder ikke altaner.

Infrastrukturprojekt

Afdelingen er med i projekt Fugletrækket med naboafdelingerne AAB og 3B. En del af arbejderne i terræn i Fynshuses Helhedsplan er derfor støttet separat som en del af Fugletrækket.

Landsbyggefonden har godkendt finansiering til udførelsen af disse terrænarbejder, som skal udføres langs Rørsangervej.

Forbrugsbesparende tiltag og grøn screening

Projektet indeholder forbrugsbesparende tiltag, herunder ændring af varme anlæg fra 1- til 2-strengs anlæg, samt efterisolering af tag i duplexboligerne.

SAB

Møde den 23. november 2020

Udsendt den 26. november 2020

Efter Skema A skal der gennemføres en grøn screening, som potentielt kan medføre yderligere gruppe 1 arbejder (støttede arbejder) til byggesagen.

Oplysninger om grøn screening kan ses i *LBF orienterer 833 af 17. juni 2020* – se link <https://lbf.dk/om-lbf/lbf-orienterer/2020/7/groen-energiscreeening-mv/>

LAR/krav om afkobling af spildevandssystem

Fynshuse ligger i et område, hvor der i dag ikke er krav om afkobling.

Fynshuse ligger yderst i den masterplan, der hedder Korsgade. Der kommer ikke påkrav om afkobling vedrørende Fynshuse.

Det er ved at blive undersøgt, om der kan opnås yderligere finansiering fra forsyningsselskaberne, hvis regnvand/overfladevand kan håndteres på egen matrikel.

Klimatilpasningsløsninger skal sammentænkes med indretning af gårdrum, stier, ophold m.v.

Dispensationsforhold som afklares efter Skema A

Det er muligt, at der skal søges om dispensationer hos Københavns Kommune i forbindelse med projektet. Følgende dispensationsforhold / forhåndsdialog-emner vil blive drøftet med myndighederne, herunder hensyntagen til ejendommens bevaringsværdig, SAFE-værdi samt skødeservitut vedrørende facadecensur:

- Udformning af balanceret ventilation, indkast og aftræksmuligheder i forhold til bebyggelsens arkitektur
- Udformning af ovenlysvinduer og kviste i forbindelse med de nye tagboliger (duplexboliger)
- Lydforhold, opfyldelse af gældende BR18 i forhold til mulighederne i renoveringsarbejderne
- Affaldsregulativ i forhold til de planlagte arbejder i gårdmiljøet

Valg af rådgivere og entrepriseform

SAB har besluttet, at KAB og Byggepartnerskabet &os forestår opgaven – både ift. rådgivning og udførelsen. Rammeaftalen, der er indgået marts 2019 mellem Enemærke & Petersen a/s og KAB, danner grundlag for et længerevarende tillidsbaseret samarbejde om planlægning, projektering og udførelse af en portefølje af projekter.

Målsætningen er, at Byggepartnerskabet &os skal sikre optimal udnyttelse af parternes ressourcer og kompetencer med henblik på at udføre projekter, der svarer til eller overgår de krav til kvalitet, tid og økonomi, som fastsættes for det konkrete projekt.

Efter godkendt Skema A vil Byggepartnerskabet &os iværksætte projektering, herunder endelig prissætning, hvorefter Skema B udarbejdes.

SAB

Møde den 23. november 2020

Udsendt den 26. november 2020

Udførelsen i Byggepartnerskabet & os foretages i totalentreprise med Enemærke & Petersen a/s som entreprenør, aftalegrundlaget er ABT18.

Genhusning

Principperne for genhusningen er som følger:

- Alle beboerne skal genhuses. De omfattende arbejder i boligerne og afdelingen betyder, at det ikke er muligt eller ansvarligt at bo i boligerne under renoveringen. Alle beboere skal derfor genhuses enten ved permanent eller midlertidig genhusning.
- Beboere der bor i en af de 24 boliger, som skal udvides (duplexbolig), kan vælge mellem enten at blive **midlertidig genhuset** og flytte tilbage til den udvidede bolig, **eller** at blive **permanent genhuset** i en anden bolig. Hvis det er muligt og det er et ønske fra beboeren, kan det være i afdelingen Fynshuse.
- Genhusningsperioden for de 24 boliger som udvides, er ca. 10 måneder.
- Beboere i de øvrige boliger skal midlertidig genhuses i ca. 3 måneder – og skal derved flytte tilbage til sin kontraktbolig efter endt renovering.
- Hvis der ikke er en genhusnings bolig i Fynshuse vil beboeren blive tilbudt en anden bolig i SAB. Boligen vil være beliggende i Københavns Kommune.
- Der er afsat ca. 100.000 kr. pr. bolig i budgettet til genhusning.

Forudsætningerne for genhusningen fremgår af bilag 6.

Principper for udlejning af de nye 24 duplexboliger

- Nuværende beboere i de 24 boliger, der vil blive omdannet til en duplexbolig, vil få tilbudt den nyetablerede duplexbolig. Ønsker beboeren ikke boligen vil beboeren blive permanent genhuset enten i en anden bolig i Fynshuse eller i en anden SAB-afdeling.
- Ønsker nuværende beboer(ere) ikke at komme tilbage til duplexboligen, ønskes boligen udbudt på afdelingens interne venteliste, hvorefter boligerne bydes ud på den eksterne liste. Der er som konsekvens af ovenstående sendt en forespørgsel til Københavns Kommune om at kommunen i forbindelse med førstegangsudlejningen af duplexboligerne afstår fra deres anvisningsret.

Beboerdemokratiske proces

Bestyrelsen/følgegruppen har fulgt sagen tæt siden opstart i 2013.

I 2016 blev første udkast til Helhedsplanen indsendt til Landsbyggefonden.

Den 22. marts 2017 blev der afholdt besigtigelse med deltagelse fra Landsbyggefonden og Københavns Kommune.

Sidste afdelingsmøde vedr. Helhedsplanen blev afholdt den 12. juni 2019.

SAB

Møde den 23. november 2020

Udsendt den 26. november 2020

Her blev Helhedsplanen præsenteret for beboerne, som den ser ud nu, og der var bred opbakning til at arbejde videre, også med duplexboligerne.

Den 3. november 2020 blev der afholdt informationsmøde om Helhedsplanen, hvor der var et stort fremmøde på knap 40 beboere.

Ekstraordinært afdelingsmøde forventes afholdt i starten af 2021 hvor projekt og økonomi fremlægges til beboernes godkendelse.

Økonomiske konsekvenser**Anlægsøkonomi**

Grundudgifter, tillægskøbesum	2.520.000 kr.
Entrepriseudgifter i alt	132.360.498 kr.
Administrative omkostninger	49.571.992 kr.
Gebyrer	<u>1.887.156 kr.</u>
Samlet anskaffelsessum	<u>186.339.646 kr.</u>

Anlægssum og finansiering

Den samlede anlægssum ved Skema A er på 186.339.646 kr.

Byggelån og finansiering

Realkredit 30 år / LBF-støttede lån	95.773.602 kr.
Anden låntype / Annuitet 30 år	66.726.044 kr.
Frie henlæggelsesmidler	10.000.000 kr.
Kapitaltilførsel	500.000 kr.
Fællespuljetilskud, LBF	3.340.000 kr.
LBF egen trækningsret	<u>10.000.000 kr.</u>
Samlet finansiering	<u>186.339.646 kr.</u>

Lånoptagelsen vurderes at kræve kommunal garanti på ca. 60 %.

Vedlagt er KAB-budgetark, hvoraf den fulde støtte fra Landsbyggefonden m.fl. fremgår, jf. **bilag 4** samt finansieringsskitsen fra Landsbyggefonden, jf. **bilag 7**.

Huslejekonsekvens og finansiering

Huslejestigning i %	7,08%
Ny husleje pr. m ²	1.016 kr.

Projektet vil, ud fra nærværende budget, medføre et huslejeniveau på 1.016 kr. pr. m²/år. Dette svarer til en gennemsnitlig lejestigning på 7,08 % i forhold til i dag, hvor huslejeniveauet er på 949 kr. pr. m²/år.

Eksempler på gennemsnitlig månedlig husleje

SAB

Møde den 23. november 2020

Udsendt den 26. november 2020

Eksisterende boliger. Før og efter Helhedsplanen.

	Før	Efter
Bolig på 46 m ²	3.637 kr.	3.894 kr.
Bolig på 53 m ²	4.191 kr.	4.488 kr.
Bolig på 68 m ²	5.378 kr.	5.758 kr.

Eksempler på gennemsnitlige månedlige husleje**Nye duplexboliger**

Bolig på 80 m ²	6.773 kr.
----------------------------	-----------

Eksempler på gennemsnitlig månedlig lejestigning

46 m ²	257 kr.
53 m ²	297 kr.
68 m ²	381 kr.

Tillægskøbesum

Duplexboligerne medfører en udvidelse af boligarealet på 840 m².

Københavns Kommune har varslet, at de vil kræve tillægskøbesum for 840 m². Der er indhentet en valuarvurdering.

Helhedsplanen indeholder udgift til tillægskøbesum på 3.000 kr. inkl. moms pr m².

Tillægskøbesummen er derved budgetteret til i alt 2.520.000 kr.

I forhold til spørgsmålet om tillægskøbesum er følgende afsnit fremsendt til Københavns kommune i forbindelse med Skema A-ansøgningen:

I forhold til spørgsmålet om tillægskøbesum ønsker bygherre at tage forbehold herfor – men med henblik på, at dette spørgsmål afventer den kommende lovændring herom, som forventes behandlet i Folketinget i den kommende folketingsamling. Bygherre har derfor ikke på nuværende tidspunkt forholdt sig til den indhentede valuarvurdering.

Der skal således gerne primo 2021 foreligge en for bygherre tilfredsstillende, endelig bekræftelse af, at Københavns Kommune ikke rejser krav om betaling af tillægskøbesum i forbindelse med fortætning på ejendommen Fynshuse.

Det betyder, at SAB kan arbejde videre med Helhedsplanen, men fortsat afvente om kommunen frafalder kravet om tillægskøbesum for de 24 duplexboliger.

Hjemfaldspligt

Som beskrevet ovenfor er der hjemfaldspligt på den nedlagte institution. København s Kommune kan tidligst i 2030 tilbagekøbe ejendommen. Der er ikke indregnet udgifter til af frikøb eller udskydelse af hjemfald af institutionen i Skema A-budgettet.

Det er tillige ikke afklaret med Økonomiforvaltningen i kommunen, hvad det er muligt at ombygge den til; erhverv, bolig eller andet.

Når der er en afklaring af økonomi og muligheder, skal afdelingen afgøre på et afdelingsmøde, hvad de fremadrettet vil bygge institutionen om til.

SAB

Møde den 23. november 2020

Udsendt den 26. november 2020

Jf. tidligere afsnit vedr. ombygning af institution.

Det videre forløb

Tidsplanen frem mod byggestart er følgende:

Indsendelse Skema A til Kbh. Kommune	28. september 2020
Godkendelse af Skema A, afdelingsmøde	17. november 2020
Godkendelse af Skema A, Organisationsbestyrelsen	23. november 2020
Godkendelse af Skema A, Kbh. Kommune	december 2020
Godkendelse af Skema A, Landsbyggefonden	december 2020
Projektering	januar- 2021
Skema B	2021/22
Udførelse 2022-23	

Efter endelig godkendelse af skema A vil der blive igangsat tidsbegrænset udlejning frem mod byggestart. KAB's genhusningsteam vil samtidig påbegynde forberedelsen af genhusning ved afholdelse af genhusningsinformationsmøder samt afholde samtaler med samtlige beboere med henblik på afklaring af behov og ønsker ift. genhusning.

Bilag 3: Landsbyggefondens støtteark, rev. 9. september 2020

Bilag 4: KAB - Budget Skema A, dat. 25. september 2020

Bilag 5: Helhedsplan oktober 2020

Bilag 6: Fynshuse – Genhusning

Bilag 7: Finansieringsskitse

Beslutning

Administrationen orienterede om, at der ikke har været afholdt møde den 17. november 2020, da det ikke var muligt at finde et egnet mødelokale. Det besluttende afdelingsmøde forventes afholdt i første kvartal 2021.

Organisationsbestyrelsen godkendte under forudsætning for afdelingens endelige godkendelse Skema A budgettet for helhedsplanen, herunder projekt og økonomi og den afledte huslejestigning på 7,08%

Organisationsbestyrelsen godkendte principperne for genhusning

Organisationsbestyrelsen godkendte principper for udlejning af 24 duplexboliger i forbindelse med førstegangs-udlejningen

Organisationsbestyrelsen godkendte at der umiddelbar efter godkendelse af Skema A iværksættes udlejningsstop i afdelingen og at boligerne udlejes på midlertidige kontrakter til studerende frem til byggestart

Organisationsbestyrelsen godkendte at administrationen undersøger mulighed og vilkår for frikøb eller udskyldelse af hjemlald.

SAB

Møde den 23. november 2020

Udsendt den 26. november 2020

12. 3022 Elleparken: Helhedsplan og tagboliger - Indsendelse af Skema A

Indledning

Organisationsbestyrelsen godkendte på mødet den 25. september 2020 indsendelse af Skema A til Københavns Kommune og Landsbyggefonden inden den 28. september 2020 samt at helhedsplanen kan sendes direkte i urafstemning i afdelingen, hvis det ikke er muligt at gennemføre et afdelingsmøde under hensyntagen til de på det aktuelle tidspunkt gældende Covid-19 restriktioner. Materialet som præsenteres i denne indstilling, er derfor indsendt til Københavns Kommune med forbehold for efterfølgende godkendelse i organisationsbestyrelsen og på afdelingsmødet.

Organisationsbestyrelsen har den 28. juni 2019 besluttet principper for genhusning i forbindelse med renoveringssagen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og godkender:

- Skema A-budgettet for Helhedsplanen, herunder projekt og økonomi og den afledte huslejestigning på 16,51%
- Nybyggeri/tagboliger i omfang og økonomi herunder det afledte huslejeniveau på 1.258 kr. /m²/år.
- At tagboligerne opføres som en selvstændig afdeling, der sammenlægges med 3022 Elleparken umiddelbart efter endt opførsel.
- At der sælges og købes byggeretter til ny afdeling

Godkendelsen er betinget af afdelingens endelige godkendelse.

Sagsfremstilling

KAB har på baggrund af organisationsbestyrelsens beslutning den 25. september 2020 fremsendt ansøgning til Københavns Kommune om godkendelse af Skema A for henholdsvis helhedsplan og tagboliger/nybyggeri. Omfanget af helhedsplanen er prioriteret i dialog med afdelingens følgegruppe for sagen, der også har godkendt helhedsplanen, inden ansøgningen er fremsendt. LBF og kommunen er begge indstillet på, at godkendelse og tilsagn må være betinget af, at afdelingen efterfølgende vedtager helhedsplanen.

Helhedsplanen

Helhedsplanen indeholder følgende elementer

- Sammenlægninger af lejligheder
- Tilgængelighedsboliger
- Nye udearealer
- Orangeri/støjskærm mod Folehaven i bygningsåbningerne
- Ny tagbelægning

SAB

Møde den 23. november 2020

Udsendt den 26. november 2020

- Gavlisolering med nyt murværk
- Nye vinduer og facadedøre
- Nye badeværelser og køkkener
- Nye gulve og nymalede vægge og lofter
- Nye varme-, vand-, og ventilationsinstallationer

Tagboliger

I Elleparken er der i dag et uudnyttet tagrum i alle 12 blokke. Et af formålene i helhedsplanen er at skabe et bedre boligudbud i afdelingen kombineret med, at tagene er i meget dårlig stand, har startet sagen om fortætning via tagboliger i tagene i Elleparken.

Den nye afdeling indeholder 56 boliger i størrelserne fra 52-82 m². De opføres som familieboliger. Tagboligerne etableres som 2-rums lejligheder med altan

Det forventes, at etableringen af tagboligerne kan udføres i takt med renoveringen af resten af Elleparken, og at planlægningen af de to sager vil foregå sideløbende. De 56 boliger opføres som en selvstændig ny afdeling under SAB. Det forventes, at den nye afdeling på sigt sammenlægges med afdeling 3022 Elleparken.

Etablering af tagboliger ved indretning af uudnyttet tagetage er efter dialog med Københavns Kommune en forudsætning for, at der kan gennemføres boligsammenlægninger samt etableres tilgængelighedsboliger i forbindelse med Helhedsplanen.

Tagboligerne har desuden til formål at begrænse huslejestigningen i den eksisterende afdeling i forbindelse med Helhedsplanen, ved at tagboligerne afholder udgiften til renovering af taget, og ved deling af fælles driftsudgifter efter gennemførelsen. Helhedsplan og tagboliger er dermed afhængige af hinanden.

Tagboliger forventes udført sammen med renoveringen i helhedsplanen, men med en selvstændig finansiering og opført som en ny, selvstændig afdeling.

Det fremtidige boligudbud i Elleparken

Der er i dag 270 boliger i Elleparken. Helhedsplanen medfører via lejlighedssammenlægninger en reduktion af 37 boliger til i alt 233 boliger, hvoraf 38 bliver etableret som tilgængelighedsboliger. Dertil etableres 56 nye boliger som tagboliger. Det er blevet aftalt, at tagboligerne bliver 2-rumsboliger, med henblik på at sikre at der fortsat, til trods for lejlighedssammenlægninger i den eksisterende afdeling, er mange mindre lejligheder tilgængelige i Elleparken. Samlet set vil helhedsplanen og tagboligprojektet dermed medføre at der tilføres 19 boliger til afdelingen. Der vil således være 289 boliger i Elleparken efter projektet er gennemført.

Genhusning

Organisationsbestyrelsen besluttede på mødet den 28. juni 2019 principperne for genhusning i forbindelse med renoveringen i Elleparken. Her blev det besluttet at de beboere, som bor i lejemaal, der bliver sammenlagt, skal have fortrinsret til at blive boende i

SAB

Møde den 23. november 2020

Udsendt den 26. november 2020

de sammenlagte lejemål. Organisationsbestyrelsen besluttede, at i tilfælde af at begge lejere fra de to lejemål, som skal sammenlægges, ønsker den sammenlagte bolig, tilbydes boligen den lejer, som har den længste boanciennitet. Organisationsbestyrelsen bemyndigede samtidigt administrationen til at iværksætte udlejestop i afdelingen på det tidspunkt, som det skønnes nødvendigt i forhold til planlagt byggestart. Det forventes at udlejningsstoppet i afdelingen vil blive iværksat umiddelbart efter afdelingsmødets beslutning med henblik på at sikre flest mulige boliger til genhusning i Elleparken. Boligerne vil blive lejet ud til studerende via CIU midlertidigt frem til helhedsplanen påbegyndes.

Økonomiske konsekvenser helhedsplanen

Anlægsøkonomi

Tillægskøbesum	1.668.000 kr.
Entrepriseudgifter i alt	
Støttede	158.761.369 kr.
Ustøttede	109.706.847 kr.
Administrative omkostninger	79.547.900 kr.
Gebyrer	<u>3.584.744 kr.</u>
Samlet anskaffelsessum	<u>353.268.860 kr.</u>

Byggelån og finansiering

Realkredit 30 år / LBF-støttede lån	209.513.954 kr.
Anden låntype / Annuitet 30 år	111.724.905 kr.
Frie henlæggelsesmidler	10.000.000 kr.
Kapitaltilførsel	1.000.000 kr.
Energitilskud	630.000 kr.
Fællespuljetilskud	5.400.000 kr.
LBF egen trækingsret	<u>15.000.000 kr.</u>
Samlet finansiering	<u>353.268.859 kr.</u>

Huslejekonsekvens og Finansiering

Huslejestigning i %	16,51 %
Ny husleje pr. m ² pr. år ekskl. hjemfald	975 kr.

Projektet vil, ud fra nærværende budget, medføre et huslejeniveau på 975 kr. pr. m²/år. Dette svarer til en gennemsnitlig lejestigning på 16,51% i forhold til i dag, hvor huslejeniveauet er på 837 kr. pr. m²/år ekskl. hjemfald.

Eksempler på gennemsnitlig månedlig husleje

Eksisterende boliger. Før og efter helhedsplanen.

	Før	Efter
Bolig på 54,3 m ²	3.787 kr.	4.412 kr.
Bolig på 65,4 m ²	4.562 kr.	5.315 kr.

SAB

Møde den 23. november 2020

Udsendt den 26. november 2020

Bolig på 70,6 m ²	4.924 kr.	5.737 kr.
------------------------------	-----------	-----------

Eksempler på gennemsnitlige månedlige husleje**Nye sammenlagte boliger**

Bolig på 80 m ²	6.500 kr.
Bolig på 96 m ²	7.800 kr.
Bolig på 112 m ²	9.100 kr.

Eksempler på gennemsnitlig månedlig lejestigning

Bolig på 54,3 m ²	625 kr.
Bolig på 65,4 m ²	753 kr.
Bolig på 70,6 m ²	813 kr.

Tillægskøbesum

Der er ikke en afgørelse om, hvorvidt der skal tillægskøbesum for orangeri og glaslydsafskærmning mod Folehaven. Der pågår dialog med Københavns Kommune omkring tillægskøbesum efter indsendelse af Skema A-ansøgningen.

Helhedsplanen indeholder udgift til tillægskøbesum på 4.000 kr. inkl. moms pr m².

Tillægskøbesummen er derved budgetteret til i alt 1.668.000 kr.

Økonomiske konsekvenser nybyggeri/tagboliger

Den samlede anskaffelsessum for tagboligerne inkl. moms er 102.422.321 kr. Tagboligerne finansieres ved:

Kommunalt bidrag (8 %)	8.193.786 kr.
Beboerindskud (2 %)	2.048.446 kr.
Lån (90 %)	92.180.089 kr.

Tidligere udlæg bevilget af organisationsbestyrelsen til forundersøgelser i forbindelse med helhedsplanen indgår i anskaffelsessummen for helhedsplanen.

Huslejen forventes at blive 1.258 kr. /m²/år. inkl. driftsudgifter på 450 kr. /m² og ekskl. forbrugsudgifter.

Eksempler på gennemsnitlige månedlige husleje

Bolig på 56 m ²	5.871 kr.
Bolig på 80 m ²	8.386 kr.

Tillægskøbesum

Tagboligerne medfører en udvidelse af boligarealet på 3.858 m².
Københavns Kommune har varslet at de vil kræve tillægskøbesum.

Der er i budgettet afsat en udgift til tillægskøbesum på 4.000 kr. inkl. moms pr m².

SAB

Møde den 23. november 2020

Udsendt den 26. november 2020

Tillægskøbesummen er derved budgetteret til i alt 15.432.000 kr.

Det videre forløb

Tidsplanen frem mod byggestart er følgende:

Indsendelse Skema A til Kbh. Kommune	28. september 2020
Godkendelse af Skema A, Organisationsbestyrelsen	23. november 2020
Godkendelse af Skema A, Kbh. Kommune	december 2020
Godkendelse af Skema A, Landsbyggefonden	december 2020
Godkendelse af Skema A, afdelingsmøde	15. december 2020
Rådgiverudbud	jan-marts 2021
Projektering	2021
Skema B	2022
Udførelse	2022-24

Kommunikation

Der er udarbejdet temaavis, som omdeles til alle beboere dagen efter informationsmødet.

Desuden vil der blive oprettet en separat e-mailadresse, hvor beboerne kan henvende sig med spørgsmål. Materialet vil også komme til at ligge på Elleparkens hjemmeside.

Bilag

Bilag 8 Skema A-følgebreve – Helhedsplan

Bilag 9: Finansieringsbudget – Helhedsplan

Bilag 10: Skema A-følgebreve – Tagboliger

Bilag 11: Finansieringsbudget – Tagboliger

Bilag 12: Temaavis for renovering af Elleparken

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, under forudsætning for afdelingens endelige godkendelse, skema A-budgettet for Helhedsplanen, herunder projekt og økonomi og den afledte huslejestigning på 16,51%

Organisationsbestyrelsen godkendte nybyggeri/tagboliger i omfang og økonomi herunder det afledte huslejeniveau på 1.258 kr. /m²/år.

Organisationsbestyrelsen godkendte at tagboligerne opføres som en selvstændig afdeling, der sammenlægges med 3022 Elleparken umiddelbart efter endt opførelse.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der sælges og købes byggeretter til ny afdeling.

SAB

Møde den 23. november 2020

Udsendt den 26. november 2020

13. 3001 Sjællandshuse: nedfaldne altandøre - orientering og indstilling om juridiske forhold og handleplan

Senest godkendte organisationsbestyrelsen, i september 2020, et yderligere udlæg på 720.000 kr. bestående af 420.000 til sikring af døre, 300.000 til betaling af honorar til advokat, bygherrerådgiver og KAB. Det samlede udlæg er således 1.320.000 kr. på nuværende tidspunkt.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- godkender anbefalingen om juridisk afklaring og om nødvendigt at bringe sagen i Voldgiftsretten
- afsætter et yderligere udlæg på 500.000 til igangsættelse af en voldgiftssag.

Sagsfremstilling

Det er aftalt, at der skal udarbejde en juridisk vurdering af forholdene og en handleplan for håndtering af begge forhold, altså indbygningsfejl og elementernes egnethed ved at være anvendt i Sjællandshuse. Sagen består således af to forhold, som i det følgende gennemgås og afsluttes med en anbefaling til handleplan for håndteringen.

Efter juridisk vurdering anbefales det, at sagen fortsætter i 2 uafhængige spor.

Spor 1: Forhold omkring indbygningsfejl

Er afgjort af sagkyndig udmeldt via Voldgiftsnævnet. De vurderede forhold er hovedsagelig afgjort til bygherres fordel. Oprettning af de anførte fejl afventer afgørelse i andet spor, da andet spor evt. kan betyde, at dør- og vindueselementerne skal tages ud.

Spor 2: Nedfaldne altandøre/vinduespartier

Der er to veje i denne sag:

- A. akut sikring af nedfaldne døre.
- B. varig udbedring.

Akut sikring

Der er iværksat proces for akut sikring, hvor samtlige parter er medinddraget. Opstartsmøde med deltagelse af projektleder, bygherrerådgiver, Wissenberg og SB Entreprise, samt repræsentant for Velfac og det af Velfac anbefalede servicefirma, VVByg, er afholdt den 22. oktober 2020. På mødet blev besluttet metode til akutsikring og tidsplan for udførelse af akut sikring. Beboerne varsles med 6 uger i forhold til start af udførelsesperiode den 4. januar 2021. Udførelsesperiode forventes af være på 2 måneder. Herud over en opsamling af boliger, som ikke giver adgang efter første varslings.

Varig udbedring

Efter aftale om akut sikring er faldet på plads inddrages sagens parter igen for at iværksætte drøftelse af tekniske og juridiske forhold for løsning af tvisten, herunder en varig teknisk løsning.

SAB

Møde den 23. november 2020

Udsendt den 26. november 2020

Bygherres påstand til en varig løsning omfatter sikring af at døre og vinduer opfylder de stillede funktionskrav og er velfungerende og sikre at anvende i hele levetiden. Der indkaldes til et snarligt møde i KAB med Wissenberg, SB Entreprise (og gerne Velfac) med henblik på drøftelser om varig løsning (teknisk) af sagen, juridisk ansvarsplacering og forligsmuligheder, før evt. anlæggelse af sag ved Voldgiftsnævnet.

Det anbefales at overlade til Wissenberg og SB Entreprise at komme med forslag til varig løsning af, hvordan udbedring konkret skal ske. SB-Entreprise opfordres til at inddrage Velfac, men bygherre kan alene opfordre SB-Entreprise hertil. Bygherre kan ikke gå direkte til Velfac, da SB Entreprise er KAB's kontraktspart. Bygherre har intet kontraktforhold til Velfac, som er underleverandør til SB-Entreprise, og det er således alene mellem SB-Entreprise og Velfac, der eksisterer et kontraktgrundlag.

Det anbefales, at den varige løsning foreslås af Velfac (via SB Entreprise), som er nærmest til at håndtere egne produkter, og løsningen skal tiltrædes af parterne.

Placering af det juridiske ansvar

Der skal indledes drøftelser med parterne om placering af de juridiske forhold.

Der er to muligheder:

1. Parterne aftaler selv at afklare forholdet med bistand af egne advokater og søger at opnå et udenretligt forlig
2. Parterne aftaler at overlade forholdet til endelig juridisk vurdering hos Voldgiftsnævnet

Mulighed 1

Udenretsligt forlig anses for uopnåeligt, da både Wissenberg og SB-entreprise afviser den fremsendte reklamation.

Yderligere må der forventes en meget langvarig proces, da der næppe kan formodes at være en part, som ønsker at påtage sig ansvaret henset til den økonomiske risiko, hvor en totaludskiftning af alle vinduespartier vurderes til at beløbe sig til 20-30 mio.kr.

Mulighed 2

Ved anlæggelse af en Voldgiftssag mod SB-Entreprise og Wissenberg, er det forventeligt, at SB-Entreprise vil medinddrage Velfac, da det må forventes, at også Velfac har rådgivet SB-Entreprise om elementerne i forbindelse med udarbejdelsen af tilbuddet.

Anbefaling

Det anbefales derfor at tvisten om bedømmelse af elementernes egnethed overlades til Voldgiftsnævnet for en afgørelse, der indeholder begge forhold.

Økonomi

En sag i voldgiftsnævnet estimeres til at koste i størrelsesordenen 500.000 kr. Herunder er indeholdt udgifter til ekstern advokat samt syn og skøn.

SAB

Møde den 23. november 2020

Udsendt den 26. november 2020

Videre proces

Det estimeres at ville tage ca. 3 år at gennemføre, således en afgørelse foreligger i 2023.

Det kan sideløbende hermed stilles krav til midlertidige foranstaltninger mod kulde/trækgener i boligerne.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte anbefalingen om juridisk afklaring og om nødvendigt at bringe sagen i Voldgiftsretten

Organisationsbestyrelsen afsatte et yderligere udlæg på 500.000 til igangsættelse af en voldgiftssag fra Arbejdskapitalen.

14. 3086 Astersrækkerne: Beslutning om udlæg vedr. sikring af facader

Indledning

I SAB Astersrækkerne er der udfordringer med nedfaldne teglskaller. Med henblik på at sikre beboernes sikkerhed er der behov for, at organisationsbestyrelsen bevilliger et udlæg, der skal anvendes til en midlertidig løsning af problemet.

Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

At organisationsbestyrelsen afsætter 50.000 kr. fra arbejdskapitalen til midlertidig sikring af tegl på SAB Astersrækkerne.

Sagsfremstilling

Beboerne i Astersrækkerne flyttede ind i august 2019. På indflytningstidspunktet, var der enkelte teglskaller, der var faldet ned fra facaden. Pr september 2020 er der i alt faldet 7 teglskaller ned fra facaden samlet set i SAB Astersrækkerne og AKB Astersrækkerne.

Med henblik på at minimere sikkerhedsrisici for beboerne har følgegruppen besluttet, at der snarest muligt bør iværksættes tiltag, der sikrer mod yderligere nedfald.

Rambøll har i samarbejde med Center for Byggeri vurderet forskellige løsningsmuligheder, og er kommet frem til en midlertidig løsning, hvor alle teglskaller gennemgås fra lift, og de løse tegl fjernes. Der vil være særligt fokus på hjørner, omkring vinduer, langs sternkanter og gavlkanten samt hvor teglskallen har sluppet montagebåndet (vipper ud foruden).

Økonomi

Den samlede pris for den midlertidige løsning er 80.625. kr. inklusiv moms. Udgiften deles med AKB Astersrækkerne. Det anbefales dog at SAB afsætter 50.000 kr. til projektet fra arbejdskapitalen således at uforudsete udgifter kan imødekommes.

SAB

Møde den 23. november 2020

Udsendt den 26. november 2020

Videre proces

Arbejdet med den midlertidige sikring vil blive udført hurtigst muligt. Arbejde forventes at kunne gennemføres på 5 arbejdsdage for 2 tømrer, og er den af de mulige løsninger, som vil give færrest gener for beboerne idet beboerne ikke generes med stillads, net for vinduerne osv. Løsningen er en midlertidig løsning, der bør udføres én gang årligt indtil der kommer en varig løsning samt afklaring på hvem der skal betale herfor. Center for Byggeri arbejder for at afklare dette, men idet BM Byg er gået konkurs, kan dette arbejde trækkes ud.

Organisationsbestyrelsen vil blive orienteret når der foreligger et udkast til en varig løsning med tilhørende økonomi.

Beslutning

Morten Bekholm erklærede sig inhabil og forlod mødet i forbindelse med behandlingen af punktet.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen afsatte 50.000 kr. i udlæg fra arbejdskapitalen til midlertidig sikring af tegl på SAB Astersrækkerne.

15. 3086 Astersrækkerne: Godkendelse af Byggeregnskab

Indledning

Der er udarbejdet byggeregnskab for SAB Astersrækkerne.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen
- godkender byggeregnskabet for Astersrækkerne

Sagsfremstilling

Projektet har været afleveret den 1. juli 2019 og der er afholdt 1-års eftersyn og 1-års gennemgang.

Entreprenøren er gået konkurs efter aflevering og derved skal 1-års eftersyn og 1-års gennemgang håndteres af konkursboet og garantistiller. Der foreligger ingen afklaring på nuværende tidspunkt.

Det mest problematiske forhold er facadens teglskaller, som enkelte teglskaller er faldet ned. Ved 1-års eftersynet, påtalte Byggeskadefonden forhold omkring teglskallerne. Derfor fik vi Ingeniørfirmaet Rambøll A/S til at undersøge omfanget og der blev konstateret fejl i montagen. Dette er reklameret, men stadig uafklaret.

Der kan, særligt som konsekvens af forholdet omkring facaderne, opstå udgifter efterfølgende til tvister omkring fejl og mangler, som ikke er indeholdt i regnskabet. Organisationsbestyrelsen kan derfor forvente, at den på et senere tidspunkt skal tage stilling til finansieringen af eventuelle ekstraudgifter.

SAB

Møde den 23. november 2020

Udsendt den 26. november 2020

Økonomiske konsekvenser

Byggeregnskabet for opførelsen af 25 boliger i Asters Rækkerne, udviser et underskud på 300.576 kr. og en indeksering på 406.745 kr.

I byggeregnskabet er der afholdt de ekstra arbejder, som er blevet udført, herunder grønne tage, udendørshane og afvanding af reposer.

	<u>Regnskab</u>	<u>Budget</u>	<u>Afvigelse</u>
Grundudgifter	15.042.472	16.011.907	-969.435
Håndværkerudgifter	43.459.610	41.917.401	1.542.209
Omkostninger og gebyrer	7.570.921	7.843.122	-272.201
Samlet anskaffelsessum	<u>66.073.003</u>	<u>65.772.430</u>	<u>300.573</u>

I henhold til ovenstående overskrides budgettet med 300.573 kr., men dækkes af indekseringen, som udgør 406.785 kr.

Finansieringen:

	<u>Regnskab</u>	<u>Budget</u>
Lånefinansiering 88%	58.144.242	57.879.738
Grundkapitallån 10 %	6.607.300	6.577.243
Beboerindskud 2 %	1.321.460	1.315.449
	<u>66.073.003</u>	<u>65.772.430</u>

Der er afsat poster til i regnskabet til 1-års eftersyn og 1-års gennemgang samt poster til revisorpåtegning, byggesagshonorar og stempelomkostninger.

Det videre forløb

Godkendes byggeregnskabet, vil dette blive fremsendt til revisor for godkendelse og påtegning, samt efterfølgende sendt til Kommune for godkendelse.

Bilag 13: Byggeregnskab SAB Astersrækkerne

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte byggeregnskabet.

16. 3088 Fresiahus: Godkendelse af Byggeregnskab**Indledning**

Der er udarbejdet byggeregnskab for SAB Fresiahus

SAB

Møde den 23. november 2020

Udsendt den 26. november 2020

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- godkender byggeregnskabet

- afsætter 166.072 kr. fra Dispositionsfonden til at dække underskuddet i byggeregnskabet.

Sagsfremstilling

Fresia Hus blev afleveret den 1. februar 2020.

Byggesagen har tidligere modtaget ekstra støtte på 800.000 kr. Derudover blev det ved mødet den 18. maj oplyst endnu en overskridelse på daværende tidspunkt 40.000 kr. inkl. moms og en indeksering på 186.000kr. inkl. moms.

Efter regnskabet er udarbejdet, viser det en indeksering reguleret til 186.018 kr. inkl. moms i regnskabet.

Byggeregnskabet udviser et underskud på 1.152.090 kr. Med den tidligere bevilling på 800.000 kr. og indeksreguleringen på 186.018 kr., bliver underskuddet på 166.072 kr.

I byggeregnskabet ses to større overskridelser, grundkøbet på 1.107.543 kr. og ekstraarbejder for 461.534 kr.

Byggeregnskabet hovedpunkter ser således ud:

	<u>Regnskab</u>	<u>Budget</u>	<u>Afvigelse</u>
Grundudgifter	15.973.567	14.866.024	1.107.543
Håndværkerudgifter	44.733.319	44.375.740	357.579
Omkostninger og gebyrer	5.607.204	5.920.236	-313.032
Samlet anskaffelsessum	<u>66.314.090</u>	<u>65.162.000</u>	<u>1.152.090</u>

Økonomiske konsekvenser

Byggeregnskabet udviser et underskud på 1.152.090 kr. Med den tidligere bevilling på 800.000 kr. og med en indeksregulering på 186.018 kr., bliver underskuddet på 166.072 kr.

Derfor indstilles der til at bevillige de 166.072 kr. inkl. moms. til dækning af underskud.

Det videre forløb

Godkendes byggeregnskabet, vil dette blive fremsendt til revisor for godkendelse og påtegning, samt efterfølgende sendt til Kommune for godkendelse.

Bilag 14: Byggeregnskab SAB Fresiahus

SAB

Møde den 23. november 2020

Udsendt den 26. november 2020

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte byggeregnskabet.

Organisationsbestyrelsen bevilligede 166.072 kr. fra Dispositionsfonden til at dække underskuddet i byggeregnskabet.

Organisationsbestyrelsen havde en generel drøftelse af underskud i forbindelse med selskabets nybyggerisager. Kundedirektør Sanne Kjær opfordrede til, at Byggedirektør Rolf Andersson eller Byggechef Michael Nielsen-Elgaard inviteres til et kommende møde i organisationsbestyrelsen med henblik på at belyse de væsentligste opmærksomhedspunkter og risikofaktorer i forbindelse med de økonomiske aspekter af selskabets byggesager.

17. 3088 Hafnia Kollegiet: vaskeri

I forbindelse med vaskeriet i Hafnia Kollegiet har følgegruppen tidligere besluttet, at vaskeriet skal opføres som en Total Care løsning.

Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen godkender

- aftalen vedr. vaskeri på Hafnia Kollegiet.

Sagsfremstilling

I forbindelse med Hafnia Kollegiet skal der etableres et vaskeri, som kan benyttes af beboerne i afdelingen. Administrationen har efter aftale med følgegruppen indgået aftale med en vaskeriudbyder om en Total Care løsning. Aftalen indebærer at udbyderen stiller maskiner og udstyr til rådighed for ejendommen. Indtægterne fra vaskeriet tilfalder vaskeriudbyderen med en andel på 60% og en andel til afdelingen på 40%.

Økonomi

Kontrakten er uopsigelig i 15 år hvorefter den kan opsiges med 1 års skriftligt varsel. Ejendommen kan dog til en hver tid opsiges kontrakten med et års skriftligt varsel. Sker dette inden for den 15-årige periode skal udstyret dog frikøbes af afdelingen. Prisen herfor er 305.589 kr.

Idet aftalen forpligtiger afdelingen udover et budgetår, skal organisationsbestyrelsen godkende dette.

Videre proces

Så snart organisationsbestyrelsen har godkendt aftalen vil denne blive effektueret med henblik på at vaskeriet kan være klar til drift ved indflytning eller umiddelbart herefter.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte at vaskeriaftalen underskrives. Aftalen løber i 15 år.

SAB

Møde den 23. november 2020

Udsendt den 26. november 2020

18. 3052 Lykkebo: Godkendelse af låneoptag til pulje til kollektiv individuel køkkenmodernisering

Afdelingsmødet i Lykkebo har den 22. oktober 2020 vedtaget forslag vedr. pulje til kollektiv individuel køkkenmodernisering.

Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen godkender,

- at der optages realkreditlån på 2 mio. kr. i forbindelse med oprettelse af pulje til kollektiv individuel køkkenmodernisering i afdeling 3052 Lykkebo.
- at ansøgning om lånoptagelse sendes til godkendelse i Københavns Kommune

Sagsfremstilling

Afdelingsmødet har vedtaget at oprette en pulje på i alt 2. mio. kr. med henblik på at beboerne i afdelingen kan søge puljen i forbindelse med individuelle køkkenmoderniseringer. Der kan moderniseres køkkener med indkøb af elementer, bordplader, fliser, vandhaner, omlægning af el etc. Afdelingen yder tilskud til en ny standard emhætte. Ønsker beboeren en anden form for emhætte, betales difference mellem standardemhætte og anden emhætte af beboeren selv.

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

Økonomi

Der kan i samme bolig maksimalt laves arbejder under denne ordning for indtil 90.000, - kr. Ungdomsboliger dog maksimalt 30.000, - kr.

Afdelingen yder tilskud til udskiftning af VVS- og Elinstallationer, som vedtaget på afdelingsmøde 30. april 2015. Disse arbejder skal udføres af autoriseret firma og kan højst udgøre 10.000 kr. pr. bolig.

Eksempler på lejestigninger:

Nedennævnte er ca. priser (beregnet under et meget lavt renteniveau).

Lejeniveauet i afdelingen er i dag på 1170,31 kr. pr m² årligt for familieboligerne og 917,89 kr. årligt pr. m² for ungdomsboliger.

En familiebolig på 80m² koster i dag 7.802 kr. pr. mdr. og en ungdomsbolig på 50 m² koster 3824 kr. pr. mdr.

Herunder er der en oversigt over den månedlige lejestigning ved optagelse af lån til modernisering.

Samlet udgift til modernisering	Engangsgebyr med første opkrævning	Månedlig huslejestigning	I alt efter 10 år
30.000, - Kr.	369, - Kr.	302, - Kr.	36.609, - Kr.
50.000, - Kr.	369, - Kr.	502, - Kr.	60.609, - Kr.

SAB

Møde den 23. november 2020

Udsendt den 26. november 2020

70.000, - Kr.	369, - Kr.	702, - Kr.	84.609, - Kr.
90.000, - Kr.	369, - Kr.	902, - Kr.	108.609, - Kr.

Lejeforhøjelsen vil være gældende i 10 år fra endelig lånoptagelse. Herefter bortfalder den.

Videre proces

Der kan indgives ansøgninger umiddelbart efter et besluttende afdelingsmøde har godkendt forslaget, og referatet for mødet, er offentliggjort.

Ansøgningsperioden strækker sig fra tidspunktet hvor alle godkendelser er på plads, indtil lånerammen måtte være udfyldt, eller senest d. 31-10-2021.

Der gives tilsagn efter "først til mølle" princippet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der optages realkreditlån på 2 mio. kr. i forbindelse med oprettelse af pulje til kollektiv individuel køkkenmodernisering i afdeling 3052 Lykkebo.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at ansøgning om lånoptagelse sendes til godkendelse i Københavns Kommune.

19. Ny repræsentation i "Fælles Have" og Ejerforening Fresiahus

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at administrationen repræsenterer organisationsbestyrelsen i ejerforeningen Fresiahus, og at John B. Sørensen er organisationsbestyrelsens repræsentant i Bellahøj Fælleshave.

Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen

- Udpeger den til en hver tid siddende formand for SAB Fresiahus som organisationsbestyrelsens repræsentant i ejerforeningen Fresiahus
- Udpeger administrationen til at repræsentere organisationsbestyrelsen i Bellahøj Fælleshave

Sagsfremstilling

Ejerforeningen Fresiahus består af SAB Fresiahus og AKB Fresiahus. Af vedtægterne fremgår det at ejerne – dvs. organisationsbestyrelsen for SAB og AKB Kbh. er repræsenteret i ejerforeningen. Kundecenter D/AKB Kbh. administrerer ejerforeningen.

Ejerforeningen står for alle fællesarealer i byggeriet herunder f.eks. tagterrassen og beboerlokalet samt alle udearealer. Med henblik på at give beboerne størst mulig indflydelse forslås det derfor, at beboerne repræsenteres direkte i ejerforeningen v. formanden for afdelingsbestyrelsen. AKB Kbh. har ligeledes udpeget formanden for den til enhver tid siddende afdelingsbestyrelse til at repræsentere sig i ejerforeningen.

SAB

Møde den 23. november 2020

Udsendt den 26. november 2020

Bellahøj Fælleshave står for driften af udearealerne på Bellahøj på tværs af de forskellige boligselskaber. Da der er tale om lokale forhold er det mest hensigtsmæssigt, at organisationsbestyrelsen lader sig repræsentere ved administrationen. Samtidigt er der tale om et fællesskab af mere kompleks karakter, hvilket betyder, at det er mest hensigtsmæssigt at det er administrationen, der har et dybdegående kendskab til den daglige drift og lokale forhold, som repræsenterer selskabet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen udpegede den til en hver tid siddende formand for SAB Fresiahus som organisationsbestyrelsens repræsentant i ejerforeningen Fresiahus

Organisationsbestyrelsen besluttede i 2014, at den ene af de to repræsentanter i Fælleshave kan udpeges af afdelingsbestyrelsen. Organisationsbestyrelsen udpegede på mødet administrationen til at repræsentere organisationsbestyrelsen i Bellahøj Fælleshave. Ordningen evalueres efter 1. år.

20. Tilbud om uddannelse til medarbejdere med fokus på bæredygtighed

Indledning

KAB's repræsentantskab vedtog den 22. oktober 2020 den strategiske ramme "Lad det GRO". Fokus i den strategiske ramme er bæredygtighed. Socialt, økonomisk og miljømæssigt. Med henblik på at understøtte den strategiske ramme har KAB udviklet en række undervisningstilbud målrettet ansatte i boligselskaberne. En del af disse undervisningstilbud gøres i 2021 gratis for medarbejderne i boligorganisationerne og beskrives herunder.

Indstilling

Det indstilles at:

- Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.
- Organisationsbestyrelsen beslutter, at medarbejdere fra selskabet kan tilbydes de gratis ambassadørforløb.
- Organisationsbestyrelsen drøfter, om den har særlige ønsker til hvilke af de 4 moduler under "Bæredygtig ambassadøruddannelsen", som medarbejderne tilbydes opkvalificering indenfor.

Sagsfremstilling

Som en del af den strategiske ramme "Lad det GRO" har repræsentantskabet besluttet, at KAB skal "udbrede bæredygtighed som en grundlæggende kultur og tænkning blandt medarbejdere og KAB-fællesskabets boligorganisationer, og arbejde for at gøre bæredygtighed til et naturligt pejlemærke i dagligdagen".

Hele den strategiske ramme er bilagt denne indstilling til orientering og inspiration. En vigtig indsats i forhold til ovenstående er uddannelse og opkvalificering af såvel centralt som lokalt ansatte. KAB har i den forbindelse udviklet en række kursustilbud, hvoraf flere er målrettet ansatte i boligorganisationerne.

SAB

Møde den 23. november 2020

Udsendt den 26. november 2020

I 2021 udbydes to ambassadørforløb omkostningsfrit til ansatte i boligorganisationerne. De to uddannelsesforløb er "Bæredygtig ambassadøruddannelse" og "Energi- og ressourceambassadøruddannelsen".

Præsentation af "Bæredygtig ambassadøruddannelse"

"Bæredygtig ambassadøruddannelse" består af 4 selvstændige moduler med plads til 15 deltagere pr. modul. Med indsatsen vil det således være muligt at tilbyde i alt 120 pladser i løbet af 2021 fordelt på 60 pladser (4 moduler med 15 deltagere i hver) i foråret og 60 pladser i efteråret. Uddannelsen er målrettet både ledere og medarbejdere i driften. Hvis der er flere tilmeldte, end der er pladser, vil pladserne blive fordelt i henhold til boligorganisationernes størrelse og kundechefernes vurdering af behovet i de enkelte boligorganisationer.

Modul 1. Bæredygtig Drift af Grønne Områder

Kurset er praksisorienteret, og en del af dagen vil foregå udendørs. På kurset vil deltagerne opnå en allroundviden om redskaber og koncepter, der gør det let at komme i gang med en bæredygtig drift af de grønne områder. Deltagerne vil også få inspiration til at lave en mini-planteskole i afdelingen og til god kommunikation om nye tiltag.

Modul 2. Effektiv Drift af grønne områder

Kurset relaterer sig til signaturprojektet "Pas På Huslejen 2.0". En effektiv drift af de grønne områder kræver et særligt blik og stor opfindsomhed. Hvordan kan vi undgå at skulle for meget ud med kantklipperen og bruge en halv dag på vanding? Man kan planlægge sit område ud af mange kedelige og tidskrævende opgaver.

På kurset vil der være særligt fokus på maskiner og vidensdeling. Deltagerne præsenteres for typer af maskiner, og der vil være dialog om hvilke maskintyper, der kan være relevant i de enkelte deltagers afdelinger. Under kurset besøges en afdeling, hvor der allerede er gjort en masse for at optimere driften.

Modul 3. Få beboerne med

Deltagerne vil få inspiration til, hvordan de kan understøtte sociale aktiviteter i afdelingen. Det kan være aktiviteter, der aktiverer de grønne områder, fremmer bæredygtig adfærd eller styrker trivslen og fællesskabet generelt i afdelingen. Kurset tager udgangspunkt i konkrete tiltag, f.eks. byhaver, bihold eller opgangsmøder, og deltagerne får en række koncepter og værktøjer med under armen.

Modul 4: Vild med Vilje

På kurset lærer deltagerne bl.a., hvordan man skaffer planter/frø, der både trives, er smukke og giver mad og levesteder til dyr, hvordan personalet kan pleje græsset på en mere naturvenlig måde, hvordan driften selv kan vurdere, om der skal slås/klippes mv., hvad man gør med afklippet materiale, hvilke redskaber/maskiner, der er gode til hvilke opgaver, og hvad man i hvert fald aldrig skal gøre på området.

SAB

Møde den 23. november 2020

Udsendt den 26. november 2020

Præsentation af "Energi- og ressourceambassadøruddannelsen".

Energi- og Ressourceambassadøruddannelsen blev oprindeligt udviklet i 2016 og har senest været afholdt i 2019. Uddannelsen består af 5 sammenhængende moduler, hvor deltagerne bl.a. arbejder med cases fra egne boligselskaber (varmecentral).

Uddannelsen er primært målrettet ledende medarbejdere i driften. Der vil være plads til op til 15 deltagere på uddannelsen pr. semester. Med to semestre i 2021 vil det således være muligt at uddanne 30 Energi- og ressourceambassadører i løbet af 2021. Hvis der er flere tilmeldte, end der er pladser, vil pladserne blive fordelt i henhold til boligorganisationernes størrelse og kundechefernes vurdering af behovet i de enkelte boligorganisationer.

Uddannelsens indhold:

Modul 1: Energi- og ressourceforståelse

- Hvad er energi, og hvordan kan vi udnytte den
- Hvad er en energi- og ressourceambassadør
- En kort gennemgang af de nye krav
- Bæredygtighed
- Ressourceforståelse

Modul 2: Varmecentralen

- Hvor er de "lavt hængende frugter" i en varmecentral
- Pumper og reguleringsventiler
- Styring og regulering – CTS-anlæg
- Rør og ventiler – isolering

Modul 3: Varme- og vandinstallationer i ejendommen

- Varmeanlæggets tilstand – lever det op til at kunne anvende den teknologi, som findes i dag, og som fremtidens varmeproducerende systemer kræver.
- Gamle og nedslidte vandinstallationer - hvordan kan vi fremtidssikre, at disse snarest bliver udskiftet.

Modul 4: Beboerpåvirkning

- Hvor kan du som energi- og ressourceambassadør medvirke til at få bestyrelser og beboere til at deltage aktivt i at spare på energien og ressourcerne.
- El-besparelser på fællesareal og i boligen
- Regnvandsopsamling – Affaldssortering

Modul 5: Fremtidens energiteknologi

- Solcelleanlæg
- Varmepumper
- Biomasse
- Hybridanlæg

SAB

Møde den 23. november 2020

Udsendt den 26. november 2020

Om ambassadørkonceptet

KAB ønsker med initiativet at sikre, at bæredygtighedsdagsordnen forankres bredt i driftsorganisationen. Deltagerne forpligter sig derfor på at dele den viden og de kompetencer, som de opnår gennem uddannelserne, med deres kollegaer både indenfor egen driftsenhed og på tværs mellem forskellige driftsenheder. I forbindelse med de enkelte moduler vil der blive udarbejdet en specifikation af de konkrete krav til videndeling.

Økonomiske konsekvenser

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser for boligorganisationen

Det videre forløb

Når organisationsbestyrelsen har godkendt indstillingen, vil relevante medarbejdere blive tilbudt de beskrevne uddannelsesforløb. Udvælgelsen af medarbejdere til kurserne vil ske af kundecheferne i samarbejde med driftschefer og ejendomsledere.

Kommunikation

Uddannelserne er beskrevet i KAB's kursuskatalog

Bilag 15: Lad det Gro

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at medarbejdere fra selskabet kan tilbydes de gratis ambassadørforløb.

Organisationsbestyrelsen besluttede at prioritere "Modul 3 – få beboerne med" under "Bæredygtig ambassadøruddannelsen".

21. Gaver i anledning af KAB's 100-års fødselsdag

Indledning

KAB fyldte som bekendt 100 år den 26. maj 2020. Dette skulle naturligvis have været festligholdt på forskellige vis. Men for som så mange andre fødselsdage betød Covid-19 - og den deraf følgende nedlukning - at 100-års festen i KAB blev aflyst.

Alligevel er der flere, der har ønsket at give den "gamle dame" en gave i anledning af fødselsdagen. Skulle der være flere, der har lyst til det, så er "noget grønt" til det nye KAB-Hus højt på ønskesedlen.

Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen

- beslutter at indkøbe et træ (*Sassafras albidum*) samt et skilt til en værdi på 7.600 kr. som gave til KAB i anledningen af 100-års fødselsdagen.

SAB

Møde den 23. november 2020

Udsendt den 26. november 2020

Sagsfremstilling

Landskabsarkitekterne SLA, der står for beplantning af udearealer og taghave i det nye KAB-Hus, har lavet en liste med forslag til velegnede planter. På træerne er det muligt at få lavet et lille skilt, hvor navnet på gavegiveren står. Og dermed kan der sættes et lille præg på det nye hus.

På baggrund af dialog med formandsskabet om prisniveau forslås det, at indkøbe et træ af sorten Sassafras albidum til en værdi af 7.600 kr.

Det videre forløb

Skulle en boligorganisation have lyst til at give en plantegave til KAB, kan kundechefen oplyse om mulige plante/træsarter samt meddele Sekretariatet i KAB, der sørger for indkøb af såvel plante som skilt, hvad der ønskes givet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tiltrådte indstillingen om at indkøbe et træ (Sassafras albidum) samt et skilt til en værdi på 7.600 kr. som gave til KAB i anledningen af 100-års fødselsdagen. Midlerne bevilliges fra arbejdskapitalen.

22. Orientering fra administrationen

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Annette Birkov orienterede om, at administrationen forbereder et oplæg til, hvordan der kan arbejdes med at implementere målsætningsprogrammet

Annette Birkov orienterede om, at administrationen har udarbejdet materiale vedr. roller og ansvar. Materialet er et dialogværktøj, der har til formål at fremme samarbejdet mellem afdelingsbestyrelserne og driften/administrationen. Forløbet vil blive udrullet i de kommende måneder i enkelte udvalgte afdelinger, hvorefter det vil blive udbredt til alle afdelinger.

Louise Lind orienterede om, at administrationen snarest muligt vil fremsende indstilling på mail til organisationsbestyrelsen vedr. godkendelse af urafstemning i Bispebjergområdet

Louise Lind orienterede om resultatet af urafstemning i Lønstruphuse vedr. udskiftning af rør og stigestrenge. Afdelingen har efter urafstemning nedstemt forslaget med 55 stemmer imod og 54 stemmer for. Administrationen har igangsat en undersøgelse af vandkvaliteten i afdelingen samt bedt projektets rådgiver om en udtalelse omkring rørenes restlevetid, idet det er administrationens umiddelbare

SAB

Møde den 23. november 2020

Udsendt den 26. november 2020

vurdering, at en udskiftning snarest muligt er påkrævet. Organisationsbestyrelsen vil blive orienteret om resultatet af undersøgelserne samt vurderingen af behovet.

Louise Lind orienterede, som opfølgning på organisationsbestyrelsens møde i september, om, at der er legionella risici i enkelte afdelinger, som kræver mere dybdegående rådgivning og håndtering, er dette ikke inkluderet i stor pakke.

Louise Lind orienterede om, at kommunalbestyrelsen har behandlet og forkastet et forslag om at udarbejde en bevarende lokalplan for Herlevhuse.

Louise Lind orienterede om, at det er lykkedes at genhuse alle de studerende fra Hafniakollegiet, der har haft et sådant behov på baggrund af udskydelsen af indflytningsdatoen fra den 15. december 2020 til den 1. februar 2021.

Louise Lind orienterede om, at materialet til det kommende møde i organisationsbestyrelsen den 14. januar 2021 først forventes udsendt i uge 1. 2021.

23. Nyt fra formandskabet

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Intet at bemærke.

24. Eventuelt

Bjarne Krohn orienterede om, at der er kommet projektleder på arbejderne vedr. ventilation og skakte i Standlodshus.

Organisationsbestyrelsen havde en drøftelse af, hvordan organisationsbestyrelsen kan blive bedre i stand til at sikre løbende renoveringer, så afdelingerne ikke slides helt ned til et sådant omfang, at der er behov for en fysisk helhedsplan. Konklusionen på drøftelsen blev, at emnet kan tages op i forbindelse med den planlagte temadrøftelse om strategier for henlæggelser.

Sager til orientering

25. Orientering omkring den nye kundeservicestrategi og navneændring på kundecenter

SAB

Møde den 23. november 2020

Udsendt den 26. november 2020

Indledning

KAB arbejder lige nu med en ny kundeservicestrategi. Pejlemærkerne er nærvær, plads til forskellighed og kvalitet til tiden. Det vil KAB også arbejde med i forhold til jeres boligorganisation.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

SAB deler kundecenter sammen med FFB og Brumleby og har sin egen kundechef samt sin egen driftsstruktur, og sådan fortsætter det. Vi ændrer ikke strukturen hos jer.

Men i dag benævnes kundecentrene Kundecenter A, B, C, D og 3B. Med udrulningen af den nye struktur vil vi gerne sætte endnu mere fokus på den enkelte kunde og over tid organisatorisk anskue og benævne hver boligorganisation som et selvstændigt kundecenter.

Derfor skifter jeres kundecenter navn efter denne orientering, så det fremover benævnes: Kundecenter SAB. Og dermed ikke længere som Kundecenter A. Ændringen vil også fremgå af KAB's hjemmeside.

For en del af de øvrige almene boligorganisationer i KAB-fællesskabet har KAB igangsat en dialog med henblik på en justering af betjening og struktur, således at kundechefen kommer til at sidde lokalt og får en større lokal forankring. Samtidig er det tanken, at stillingerne som kundechef og driftschef sammenlægges, der hvor det giver mening. I det tempo, det sker, vil disse boligorganisationer også få deres eget kundecenter. Modellen med lokal kundechef bygger bl.a. på de gode erfaringer vi har med områdechefmodellen.

Det videre forløb

Som del af kundeservicestrategien styrkes support og specialistfunktionerne i KAB, blandt andet rettet mod bedre understøttelse af driften. Dette vil forventeligt kunne mærkes gennem bedre service – mere nærvær, plads til forskellighed og kvalitet til tiden.

Bilag 16: En illustration af organiseringen i og omkring kundecentret, som eksempel

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

26. Ny dato for temadag 2021

Organisationsbestyrelsen besluttede den 25. september 2020 mødeplanen for 2020 herunder datoen for temadagen.

SAB

Møde den 23. november 2020

Udsendt den 26. november 2020

Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen beslutter at ændre datoen for temadagen fra den 28. oktober 2021 til den 4. november 2021.

Sagsfremstilling

Grundet andre arrangementer er der behov for at finde en ny dato til afholdelse af temadagen i 2021. Administrationen foreslår efter samråd med formanden at datoen flyttes til den 4. november 2021.

Videre proces

Efter organisationsbestyrelsens beslutning vil administrationen indkalde til temadagen i Outlook.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at ændre datoen for temadagen fra den 28. oktober 2021 til den 4. november 2021.

27. 3006: Orientering om Humlevænget helhedsplan

Organisationsbestyrelsen blev senest orienteret om sagde den 25. september 2020 og i forbindelse med seminaret den 30. oktober 2020.

Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Idet der er behov for at genbesøge Landsbyggefonden i forbindelse med budgetændringer i sagen, er det mod forventning ikke muligt at forelægge den reviderede sag for afdelingen til beslutning inden udgangen af 2020.

Videre proces

Landsbyggefonden har meddelt administrationen, at der først er mulighed for at indgå i dialog om sagen i starten af 2021. Afdelingsmødet vil få forelagt sagen til beslutning herefter – forventeligt inden udgangen af 1. kvartal.

Beslutning

Orienteringen blev taget til efterretning

28. 3085 Hafnia Kollegiet – status

Indledning

Samvirkende Boligselskaber er sidst blevet orienteret om sagen den 12. juni 2020

SAB

Møde den 23. november 2020

Udsendt den 26. november 2020

Indstilling

Det indstilles, at Samvirkende Boligselskaber tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Byggeriet skrider frem som planlagt med undtagelse af belægningen omkring bygningen.

Det har været planen at afholde aflevering d. 12. november, men det har været drøftet, at flytte afleveringen en uge eller to. Der er i skrivende stund ingen endelig aftale herom.

Københavns Kommune har været meget lang tid om deres stillingstagning i forhold til affaldsløsning på grunden, hvorfor skurene er bestilt senere end planlagt. Skurene kan derfor først leveres medio december. Først når skurene er leveret kan der laves belægning omkring bygningerne. Det er derfor tidligst muligt at få ibrugtagningstilladelsen medio december, når belægningen omkring affaldsområdet er lavet. Når det er sagt, så kan den kun komme i hus, hvis der ikke kommer nogen andre forhindringer på vores vej.

Der er blevet en håndværker bortvist fra byggepladsen, da han gentagne gange havde arbejdet i højden uden sikkerhedslinje.

Arbejdstilsynet var forbi byggepladsen d. 2. november. Deres primære fokus var Covid-19 håndtering ift. udenlandske håndværkere. De havde ingen anmærkninger og Dansk Bolig Byg og deres underentreprenører fik ros for de tiltag der er taget på byggepladsen i forbindelse med Covid-19.

Konkurs:

Den underentreprenør som skulle lave facaderne er gået konkurs. Det har ikke nogen økonomisk konsekvens for projektet set med SAB briller, da det er et kontraktforhold mellem Dansk Bolig Byg og underentreprenøren. Der er fundet en ny entreprenør, som har overtaget arbejdet og de når at blive færdige i henhold til tidsplanen.

Københavns Kommune:

Grundkøbsaftalen er lavet på baggrund af en lokalplan for området, hvor det forlød at den skulle realiseres sideløbende med opførelsen af Hafnia Kollegiet. Det er desværre ikke tilfældet og kommunen kan ikke give et klart svar på, hvornår lokalplanen forventes at være realiseret.

Derfor har der været afholdt møder med Københavns Kommune, da der har været 4 udestående emner (parkering, fortov, forsyning og affald)

Københavns Kommune er efter flere drøftelser i gang med at etablere fortov langs bygningen mod Julius Andersens Vej.

Affaldsproblematikken er faldet på plads, men planen skal endelig godkendes.

Parkeringen bag bygningen bliver ikke lavet anderledes end det er i dag, hvor der er et område med grusbelægning.

Der er i skrivende stund stadig et udestående omkring forsyning og hvor vandledningen skal tilkobles. Der er lige nu en midlertidig tilkobling til ledningen, som ligger i Julius Andersens Vej. Kommunen mener dog ikke, at der er kapacitet nok, til at gøre tilkoblingen permanent og de ønsker at vi kobler på en ledning i Ellebjergvej. Der pågår redegørelse af problematikken i samarbejde med Wissenberg og Kammeradvokaten.

SAB

Møde den 23. november 2020

Udsendt den 26. november 2020

Ibrugtagningstilladelse og indflytning:

På baggrund af ovenstående er det blevet besluttet at skubbe indflytningen af beboerne, så det bliver således:

15. januar: Ambassadører

1. februar: Resten af beboerne

Beslutningen er taget, da der er en risiko for, at ibrugtagningstilladelsen først er mulig at få efter den ellers planlagte indflytning. Derudover ønsker Københavns Kommune ikke at lave et formøde herom, så det var muligt for entreprenøren at være på forkant med, hvilke ting der muligvis kunne spænde ben for en ibrugtagningstilladelse.

Det har ikke en økonomisk konsekvens for projektets økonomi at flytte indflytningsdatoen. De kommende beboere er informeret om, at indflytningen er skubbet og har fået tilbudt midlertidig genhusning frem til indflytning hvis de har behov herfor. Ca. 20 unge har givet udtryk for at have et behov for midlertidig genhusning. En stor del af de unge vil blive tilbudt genhusning i delebofællesskabet i Utterslevhuse og de resterende vil blive tilbudt en midlertidig bolig i Skyttevænget eller Humlevænget, hvor der allerede i dag udlejes til studerende på midlertidige kontrakter.

Beslutning

Orienteringen blev taget til efterretning.

29. 30-25 Bellahøj I og II – status på affaldshåndtering

Organisationsbestyrelsen er senest blevet orienteret om sagen på møde den 25. september 2020.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- tager orienteringen til efterretning

Sagsfremstilling

Gennemførelse af informationsmøde og ekstraordinært afdelingsmøde om den fremtidige affaldsløsning har været drøftet med afdelingsbestyrelsen den 1. oktober, 26. oktober og 5. november 2020.

På mødet den 1. oktober 2020 blev der aftalt gennemførelse af informationsmøde den 21. oktober 2020 og ekstraordinært afdelingsmøde den 11. september 2020.

Den 5. oktober 2020 meddelte formanden på vegne af afdelingsbestyrelsen, at de under indtryk af Corona-situationen ønskede informationsmødet den 26. oktober 2020 udsat til 11. november 2020.

På den baggrund udarbejdede administrationen en ny tidsplan med informationsmøde 11. november og ekstraordinært afdelingsmøde 30. november 2020.

SAB

Møde den 23. november 2020

Udsendt den 26. november 2020

Forud for mødet den 26. oktober 2020 meddelte formanden på vegne af afdelingsbestyrelsen, at de var betænkelige ved at gennemføre informationsmøde.

På mødet den 26. oktober 2020 blev gennemførelse af de 2 møder drøftet meget omhyggeligt igennem, og der blev fra administrationens side lagt vægt på:

- Det er vigtigt, at beboerne får mulighed for at tage stilling til om de ønsker affaldsskaktene fortsat skal være lukket, eller de skal ombygges og genåbnes med dertil hørende økonomi. Hvis beboerne ønsker affaldsskaktene ombygget og genåbnet, skal de tage stilling til, om det skal ske så hurtigt som muligt eller i sammenhæng med den kommende renovering af afdelingen.
- Beboerne skal tage stilling til, hvordan de øvrige affaldsfraktioner skal håndteres, skal der etableres affaldsskure i terræn eller skal det være en nedgravet løsning og igen, skal det udføres så hurtigt som muligt eller i sammenhæng med den kommende renovering.
- Hvis beboerne vælger at den nye affaldsløsning skal udføres så hurtigt som mulig, vil der fra beslutningen er truffet og til der er udarbejdet projekt, ansøgt om byggetilladelse og arbejdet udført, i bedste fald gå 12-14 måneder.
- Der er ved at blive udarbejdet en ansøgning til Københavns Kommune om de midlertidige affaldsøer. Når den er blevet behandlet af kommunen, kommer der formentlig et antal krav til indretning der skal opfyldes. Når der ikke er en afklaring af hvordan affaldet skal håndteres, kommer der et dilemma omkring hvor mange penge der skal anvendes på at forbedre de midlertidige affaldspladser. Hvis beboerne ønsker den nye affaldshåndtering udført så hurtigt som muligt skal der anvendes så få midler som muligt, hvis udførelsen skal ske i sammenhæng med den kommende renovering, skal en del af affaldspladserne fungere i formentlig 5-6 år.
- I den aktuelle situation er det stadig muligt at gennemføre såvel informationsmøde og ekstraordinært afdelingsmøde i auditoriet på Bellahøj skole. Det er fortsat tilladt at afholde møder for beboere med op til 500 deltagere, hvis der opstilles stole i teateropstilling, alle sidder ned under mødet og der er afstand mellem stolene. Auditoriet opfylder disse betingelser. Derudover kan alle deltagere få udleveret mundbind, få sprittet hænder af inden adgang. Mikrofoner m.v. bliver sprittet af efter hver taler. Beboerne kan blive bedt om at tilmelde sig møderne, så der er vished for at kapaciteten i auditoriet ikke overskrides. Der er indhentet tilbud på at få møderne streamet, så de beboere der ikke kan eller ønsker at deltage, kan følge mødet hjemmefra via deres PC eller lignende.
- At organisationsbestyrelsen har besluttet, at hvis det ekstraordinære afdelingsmøde ikke kan gennemføres på grund af Covid-19, kan sagen sendes direkte til urafstemning, og at organisationsbestyrelsen har mulighed for at indkalde beboerne til informationsmøde.

Der var en længere debat, hvor afdelingsbestyrelsen fremførte at hvis der skal gennemføres en urafstemning, vil de være med til at formulere afstemningstemaer og de fandt det udelukket, at organisationsbestyrelsen indkaldte til et informationsmøde, derudover fastholdt de deres

SAB

Møde den 23. november 2020

Udsendt den 26. november 2020

beslutning om at informationsmødet og det ekstraordinære afdelingsmøde udskydes til foråret med henvisning til:

- Beboernes sundhed, sikkerhed og tryghed
- Bedre mulighed for at alle beboere kan deltage, når Covis-19 situationen formentlig har bedret sig
- Unighederne omkring de lukkede affaldsskakte har stået på så længe, at et par måneder fra eller til ikke gør den store forskel
- At de midlertidige affaldsøer aktuelt fungerer ok

Fra administrationens side blev der anført, at hvis der kunne opnås enighed om, at de lukkede affaldsskakte ikke var et konfliktpunkt frem til gennemførelse af informationsmøde og ekstraordinært afdelingsmøde, moratorium, vil sagen blive drøftet med organisationsbestyrelsen, med henblik på at urafstemning ikke iværksættes.

Onsdag den 28. oktober 2020 formanden på vegne af afdelingsbestyrelsen nedenstående referat af mødet den 26. oktober 2020:

Referat af afdelingsbestyrelsens møde mandag den 26. oktober 2020 kl.17 – 18.

Afdelingsbestyrelsen for Bellahøj I og II holdt mandag den 26. oktober 2020 møde med KABs områdechef om afholdelse af informationsmøde og ekstraordinært afdelingsmøde vedr. affaldsløsninger på Bellahøj.

Afdelingsbestyrelsen havde forud for mødet orienteret KABs områdechef om, at vi pga. af den seneste udvikling mht. Covid-19, møderestriktioner og de sundhedsmæssige risici, der vil være forbundet med at indkalde og afholde et informationsmøde, er meget betænkelige ved at udsætte beboerne for dette.

Afdelingsbestyrelsen redegjorde indledningsvis for de sundhedsmæssige bekymringer og betænkeligheder ved at indkalde beboerne til et stort møde under de nuværende omstændigheder og drog den logiske konklusion, at der ikke bør indkaldes til informationsmøde eller ekstraordinært afdelingsmøde vedr. affaldsløsninger i år.

Det er vores enstemmige opfattelse, at vi besindigt og i respekt for beboerdemokratiet bør se tiden an og først indkalde til informationsmøde i det nye år med et efterfølgende ekstraordinært møde, når det kan afholdes og afvikles under betryggende forhold.

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen Bellahøj I og II

Sagen blev drøftet igen den 5. november 2020. Aktuelt er der ikke datoer på hvornår der gennemføres informationsmøde og ekstraordinært afdelingsmøde.

SAB

Møde den 23. november 2020

Udsendt den 26. november 2020

Mødernes gennemførelse bliver drøftet på de kommende møder mellem administrationen og afdelingsbestyrelsen, med henblik på at blive gennemført så hurtigt som muligt i løbet af første kvartal 2021.

Det skal bemærkes, at det vil være overordentligt vanskeligt at gennemføre en urafstemning om den kommende affaldsløsning på Bellahøj, da afstemningstemaerne er meget komplekse.

Beslutning

Orienteringen blev taget til efterretning.

29B – SAB Bellahøj I og II – lovliggørelse af de midlertidige affaldspladser

Indledning

Organisationsbestyrelsen traf i september 2019 beslutning om at lukke affaldsskaktene på Bellahøj I og II, såfremt det ikke var muligt at opfylde arbejdstilsynets krav omkring arbejdsmiljø m.v.

Affaldsskaktene blev lukket den 15. november 2019, og forud herfor var der i samarbejde med den forvaltning i Københavns Kommune der håndterer affald, indgået aftaler om etablering af de midlertidige affaldspladser.

Indstilling

- At der bevilges 550.000 kr. fra selskabets dispositionsfond til lovliggørelse af de midlertidige affaldspladser

- Beslutter at spørgsmålet om lovliggørelse af de midlertidige affaldspladser i givet fald, kan sendes ud til urafstemning

Sagsfremstilling

Det er Teknik- og Miljøforvaltningen (TMF) der som myndighed skal godkende de midlertidige affaldspladser.

KAB har udarbejdet ansøgning til TMF om lovliggørelse og har i den forbindelse modtaget et såkaldt "mangelbrev" fra TMF. Der er en del forhold der skal udbedres; placering af affaldscontainere i forhold til de enkelte punkthuse, belægninger under affaldscontainerne, afskærmning mod blæst etc.

Ingeniørfirmaet Kim Olsson a/s er blevet bedt om at bistå med at få de midlertidige affaldspladser godkendt, herunder overslag over den dermed forbundne økonomi. Overslaget over økonomi foreligger i forbindelse med organisationsbestyrelsesmødet.

Samtidig med at de manglende oplysninger sendes til TMF, skal der sendes et oplysningsskema til Tilsynet med almene boliger, hvor der blandt andet oplyses om finansiering af arbejderne og hvorvidt de er godkendt af såvel afdelingsmøde som organisationsbestyrelse.

Denne del af sagen er drøftet med Tilsynet med de almene boliger, der lægger vægt på, at det som minimum er vigtigt at afdelingsbestyrelsen for Bellahøj I og II inddrages i drøftelserne om lovliggørelse, og såfremt der ikke kan opnås enighed, i givet fald at sende et forslag om lovliggørelse ud til urafstemning i afdelingen.

SAB

Møde den 23. november 2020

Udsendt den 26. november 2020

Sagen om lovliggørelse bliver forventeligt drøftet med afdelingsbestyrelsen 3. december 2020. Når der på et tidspunkt er truffet beslutning om den fremtidige affaldsløsning i afdelingen, om det så bliver med eller uden affaldsskakte, er der potentielt mulighed for at reducere antallet af mandskabstimer der anvendes på håndtering af affald.

Økonomi

I den aktuelle situation, anvendes der mange mandskabstimer på håndtering af affald, og der tilkøbes ekstern hjælp til eftergang af alle affaldspladser alle hverdage ved 17-18-tiden og 1 gang i løbet af weekendene.

Desforuden er der i regnskabet 2019-2020 en merudgift på dagrenovation på ca. 200.000 kr.

Beslutning

Områdechef Finn Larsen orienterede om baggrunden for punktet samt at det kommende afdelingsmøde forventes afholdt i 1. kvartal 2021.

Organisationsbestyrelsen besluttede at bevilge 550.000 kr. fra selskabets dispositionsfond til lovliggørelse af de midlertidige affaldspladser.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at spørgsmålet om lovliggørelse af de midlertidige affaldspladser i givet fald, kan sendes ud til urafstemning.

30. KAB's udlejningstal

Indledning

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

Indstilling

Det *indstilles*,

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Udlejninger 2019 for SAB

Tabellen viser, hvor mange udlejninger boligorganisationen har haft i 2019 fordelt på typer boliger. Til sammenligning er tal for KAB (det lyseblå felt). Der er i 2019 i alt indgået 7.801 kontrakter i KAB-fællesskabet. I er der i 2019 indgået 1.334 kontrakter i SAB.

Familieboliger (%)		Ældreboliger (%)		Ungdom/Kollegier (%)		Erhverv (%)		Bilejemål (%)	
8,8	9,6	27,1	27,8	30,6	38,4	1,7	4,7	7,8	9,0

SAB

Møde den 23. november 2020

Udsendt den 26. november 2020

Anvisninger 2016 - 2019

Tabellen illustrerer, hvordan tildelingen af udlejede familieboliger har fordelt sig i perioden 2016 - 2019 for boligorganisationen og KAB-fællesskabet (det lyseblå felt).

År	I alt		Venteliste – almindelig (%)		Venteliste – oprykning (%)		Venteliste fleksibel (%)		Andet* (%)		Bytte (%)		Kommuna l anvisning (%)	
16	566	3197	15,7	11,9	44,7	35,6	12,2	17,9	7,6	6	3,0	4,8	16,8	23,7
17	585	3506	11,5	9,3	43,9	34,3	12,6	11,9	11,1	16,9	4,8	6,1	16,1	21,6
18	438	3224	10,7	15,4	42,4	32,8	10,9	15,4	7,6	5,5	4,4	6,2	25,3	25,5
19	622	4.840	16,3	17,4	35,5	27,5	19,2	19,9	5,1	4,6	5,6	4,8	18,5	26,7

*(Andet + byfornyelse + særboliger + kombineret)

Billige boliger

Antallet af almene familieboliger i KAB-fællesskabet til en husleje på maksimum 4.000 kr. er faldet fra 13.092 boliger i 2010 til 5.621 (uden 3B) boliger pr. 1 januar 2020. Det skal dog bemærkes, at tallet ikke er reguleret for den almindelige prisudvikling. Med 3B lyder tallet på 6.670 boliger pr. 1. januar 2020.

For SAB er der pr. 1. januar 2020 1.998 boliger til en husleje på maksimalt 4.000 kr.

Udsættelser 2015 - 2019

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

År	Antal boliger*		Udsættelser restance i alt		Heraf udsættelser fastholdt	
2015	8.631	44.205	52	166	12	32
2016	8.618	44.288	19	126	4	34
2017	8.617	44.570	28	153	5	34
2018	9.077	45.200	44	187	7	23
2019	9.102	57.699	35	194	14	50

Beslutning

Orienteringen blev taget til efterretning.

SAB

Møde den 23. november 2020

Udsendt den 26. november 2020

31. Radon-Screening af plejehjem

Københavns Ejendomme og Indkøb (KEID) målte i løbet af december 2019 t.o.m. februar 2020 radonniveauet i en række plejehjem i København i ejendomme, der ejes af hhv. SAB, 3B og AKB.

Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Der er foretaget målinger på følgende SAB-plejehjem:

Absalonhus	Absalonsgade 35
Tingbjergghjemmet	Midtfløjene 1
Sølund	Ryesgade 20A
Bispebjergghjemmet	Tagensvej 186

Målingerne viser, at radonniveauet på de undersøgte plejehjem er under de anbefalede grænseværdier på 100 Bq/m³ på de SAB-plejehjem, hvor der er foretaget målinger

Videre proces

På baggrund af resultaterne, er der ingen grund til at foretage tiltag.

Beslutning

Orienteringen blev taget til efterretning

32. Protokollering: Aflysning eller udsættelse af ordinære regnskabsmøder

Indledning

I lyset af Corona-krisen har organisationsbestyrelsen med den midlertidige bekendtgørelse fra ministeriet fået bemyndigelse til at udskyde eller aflyse ordinære afdelingsmøder, hvis det skønnes, at det enkelte møde ikke kan gennemføres under rimelige forhold.

Indstilling

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen godkender at de nævnte møder udskydes eller aflyses

Sagsfremstilling

Administrationen har været i dialog med bestyrelserne i de afdelinger, der har ordinære regnskabsmøder planlagt til afholdelse i november 2020. Herunder følger en oversigt over de

SAB

Møde den 23. november 2020

Udsendt den 26. november 2020

berørte afdelinger, samt en angivelse af hvorvidt den enkelte bestyrelse ønsker at aflyse, udskyde eller gennemføre mødet. Det anbefales at organisationsbestyrelsen følger afdelingsbestyrelsernes indstilling.

Følgende ordinære regnskabsmøder aflyses i 2020:

Lønstruphuse

Humlevænget

Valbyholm

Tingbjerg 1-V

Følgende ordinære regnskabsmøder udskydes på ubestemt tid:

Sjællandshuse

Bispebjerg Terrasser

Teglværkshavnen

Stefansgården

Saxobo (bestyrelsen er ikke vendt tilbage for tidspunktet for udsendelse af denne dagsorden.

Hvis bestyrelsen mod forventning ønsker at gennemføre mødet, vil det blive gennemført hvis forholdene tillader det).

Til orientering gennemføres følgende ordinære regnskabsmøder:

Herlevhuse

Vanløse-Net

HusumNet

Det videre forløb

Beboerne i de enkelte afdelinger bliver informeret snarest muligt.

Beslutning

Punktet blev godkendt på mail den 28. oktober 2020.