

SAB

Møde den 21. september 2021

Udsendt den 4. oktober 2021

**Organisationsbestyrelsesmøde  
den 21. september 2021, kl. 16.00  
KAB-Huset, Mødesalen**

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

**Afbud:** Ingen afbud

**Administrationen:** Kundedirektør Sanne Kjær, byudviklingschef for Tingbjerg Lene Vennits (pkt. 2-3), chefkonsulent Louise Lind, konsulent Gry Abrahamsen, chefkonsulent Sara Mühlenberg Sjøholm, chefkonsulent Lasse Welander-Haahr (referent), Områdechef Finn Larsen (på Teams - pkt. 41) seniorprojektleder i Center for byggeri og byomdannelse Steffen Schou Andersen (på Teams - pkt. 41)

**Afbud:** Kundechef Annette Birkov

### Indholdsfortegnelse

|  |    |
|--|----|
| Sager til beslutning og orientering, som alene behandles på mail .....   | 3  |
| 1. Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 11. juni 2021 og ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 2. september 2021 ..... | 4  |
| Sager til beslutning .....   | 4  |
| 2. Ombygning og ommærkning af erhvervslejemål til nye ungdomsboliger i Tingbjerg .....   | 4  |
| 3. Ommærkningsaftale for Tingbjerg/Utterslevhuse .....   | 6  |
| 4. 30-94 Sølund – Godkendelse af afdelingernes regnskaber .....  | 8  |
| 5. 30-80 Strandlodshus – Endeligt byggeregnskab .....  | 8  |
| 6. 30-02 Jyllandshuse – Renovering af klimaskærm og installationer .....   | 10 |
| 7. 30-07 Humlevænget – Beslutning vedr. budgetmøde samt orientering om helhedsplan .....   | 12 |
| 8. 30-22 Elleparken – Strategi for udvikling af erhverv .....  | 13 |
| 9. 30-23 Herlevhuse – Adskillelse af erhverv og boliglejemål .....   | 14 |
| 10. 30-25 Bellahøj I og II – Ekstrabevilling til lovliggørelse af midlertidig affaldsløsning .....                                       | 16 |
| 11. Program for organisationsbestyrelsens temadag .....  | 17 |
| 12. Proces for evaluering af driftsfællesskaber .....  | 18 |
| 13. Udbud af revisorydelse – Udbudsplan .....  | 20 |
| Sager til drøftelse .....  | 21 |
| 14. Opfølgning på Repræsentantskabsmødet .....   | 21 |

SAB

Møde den 21. september 2021

Udsendt den 4. oktober 2021

|   |    |
|---|----|
| 15. Drøftelse af rolle for særligt udpegede OB-medlemmer .....                                      | 24 |
| 16. Henvendelse fra afdelingsbestyrelser i driftsfællesskab Amager Øst .....                        | 25 |
| 17. 30-41 Voldboligerne – Implementering i driftsfællesskab .....                                   | 25 |
| 18. SAB – Tilfredshedsundersøgelse .....  | 27 |
| 19. Opfølgning på seminar for afdelingsbestyrelser .....  | 28 |
| 20. Den aktuelle driftschef-situation Lukket punkt .....  | 29 |
| 21. Orientering fra administrationen .....  | 29 |
| 22. Orientering fra formandskabet .....   | 29 |
| 23. Eventuelt .....   | 30 |
| 24. Bestyrelsens Tid (uden for referat) .....   | 30 |
| Sager til beslutning og orientering som alene behandles på mail .....                               | 30 |
| Beslutning – behandles på mail .....  | 30 |
| 25. Mødeplan 2022 .....   | 30 |
| 26. Følgegrupper lokalt udpegede .....  | 31 |
| 27. Konvertering af midlertidige genhusningsboliger til permanente genhusningsboliger .....         | 32 |
| 28. Salg af drone .....   | 33 |
| 29. Samarbejde mellem KAB og Bolius .....   | 34 |
| 30. 30-23 Herlevhuse – Genhusningsbolig til familie fra boligselskabet Vendersbo .....              | 36 |
| 31. 30-41 Voldboligerne – midlertidig nedlæggelse af lejemål og oprettelse af sygeplejeklinik ..... | 36 |
| Orientering – behandles på mail .....   | 37 |
| 32. 30-11 Abildgården – Orientering vedrørende installationsudskiftning .....                       | 37 |
| 33. 30-24 Grøndalslund – Orientering om udskiftning af vand- og afløbsinstallationer .....          | 38 |
| 34. 30-44 På sporet – Endelig opgørelse over økonomi .....  | 39 |
| 35. Vejlands Kvarter - Orientering vedrørende status for nybyggeri .....                            | 40 |
| 36. Orientering vedrørende byggesagerne i Amager Øst .....  | 40 |
| 37. Projekt "Genanvendelse af byggematerialer" – udvælgelse af cases .....                          | 42 |
| 38. Notat med input til BL 1. kreds hørings svar vedrørende administrationsgrundlag .....           | 43 |
| 39. Resultat af forsikringsudbud – protokollering af mailgodkendelse .....                          | 43 |
| 40. Tingbjerg udviklingsplan – protokollering af mailgodkendelse .....                              | 44 |
| 41. Lukket punkt .....  | 45 |

**Bilagsfortegnelse**

|   |    |
|---|----|
| Bilag 1: Tegningsmateriale fra Byggetilladelse .....                                | 6  |
| Bilag 2: Ommærkningsaftale Tingbjerg-Utterslevhuse .....                            | 7  |
| Bilag 3: Liste over familieboliger, der vil kunne ommærkes til ungdomsboliger ..... | 7  |
| Bilag 4: Liste over familieboliger, der vil kunne ommærkes til ældreboliger .....   | 7  |
| <b>Beslutning</b> .....   | 7  |
| Bilag 5: Sølund regnskaber - samlet .....   | 8  |
| Bilag 6: Endeligt byggeregnskab Strandlodshus familieboliger .....                  | 10 |
| Bilag 7: Endeligt byggeregnskab Strandlodshuse plejeboliger .....                   | 10 |

SAB

Møde den 21. september 2021

Udsendt den 4. oktober 2021

|   |    |
|---|----|
| Bilag 8: Endeligt byggeregnskab Strandlodshus serviceareal.....                 | 10 |
| Bilag 9: Temaavis.....  | 12 |
| Bilag 10: Udvikling af handelsliv i Sydhavnen AKB, København .....              | 14 |
| Bilag 11: Fortsat erhvervsstrategi i KAB .....                                  | 14 |
| Bilag 12: Tilbud erhvervsstrategi SAB Elleparken.....                           | 14 |
| Bilag 13: Indledende analyser (eftersendes) .....                               | 20 |
| Bilag 14: Plan for udbud af revisorydelse. ....                                 | 21 |
| Bilag 15: Referat fra repræsentantskabsmødet den 9. juni 2021.....              | 23 |
| Bilag 16: Henvendelse fra formænd for 4 afdelingsbestyrelser i Amager Øst. .... | 25 |
| Bilag 17: Oversigt over lokalt udpegede følgegruppemedlemmer. ....              | 31 |
| Bilag 18 Samarbejde mellem KAB og Bolius .....                                  | 35 |
| Bilag 20: Statusrapport Tingbjerg Utterslevhuse 2021 .....                      | 45 |

### Sager til beslutning og orientering, som alene behandles på mail

*Forud for organisationsbestyrelsesmødet har organisationsbestyrelsen behandlet pkt. 25-40 på mail og med mulighed for skriftlig tilbagemelding med eventuelle spørgsmål og kommentarer. Administrationen modtog et spørgsmål til pkt. 30: 30-23 Herlevhuse – Genhusningsbolig til familie fra Boligselskabet Vendersbo. Punktet blev trukket på mødet, da Boligselskabet Vendersbo's forespørgsel ikke længere er aktuel.*

SAB

Møde den 21. september 2021

Udsendt den 4. oktober 2021

## **1. Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 11. juni 2021 og ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 2. september 2021**

Referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 11. juni 2021 er tilsendt organisationsbestyrelsen til godkendelse.

Referatet fra ekstraordinært organisationsbestyrelsens møde den 2. september 2021 tilsendes organisationsbestyrelsen til godkendelse forud for mødet.

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender og underskriver referatet fra møderne den 11. juni 2021 og 2. september 2021.

### **Beslutning**

*Referatet blev godkendt.*

## **Sager til beslutning**

### **2. Ombygning og ommærkning af erhvervslejemål til nye ungdomsboliger i Tingbjerg**

Organisationsbestyrelsen har besluttet at indtægter ved frasalg af byggeretter i Tingbjerg, skal anvendes til at understøtte byudviklingen. Der er budgetteret med en udgift på 3,5 mio. kr. inkl. moms til ombygning af lægelokalerne i afdeling V til ungdomsboliger.

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bevilger 3.750.000 kr. fra Tingbjergs udviklingspulje under dispositionsfonden til ombygningen af den tidligere lægepraksis i Tingbjerg afdeling V (erhvervsarealer) til 6 ungdomsboliger.

### **Sagsfremstilling**

På Arkaderne 14 ombyggede afdeling V for år tilbage to lejligheder, på hhv. stueetagen og 1. sal, til to erhvervslejemål med henblik på at huse en lægepraksis. De daværende lægepraksisser lukkede i hhv. 2014 og 2015. Siden har lokalerne stået tomme. De nye læger, det er lykkedes at tiltrække til Tingbjerg inden for de sidste par år, har haft et ønske om mere centrale og synlige placeringer. Det har ikke været muligt at udleje lokalerne til andet formål og det er pga. udviklingsplanen (kun 40 % almene familieboliger i 2030) ikke muligt at omdanne/tilbageføre erhvervslejemålene til familieboliger

Sagen har været sendt i udbud/3 tilbud og vi har nu endelig fået byggetilladelse til at ombygge lokalerne. Vi søger derfor om at aktivere de budgetterede midler i udviklingspuljen til at realisere ombygningen.

SAB

Møde den 21. september 2021

Udsendt den 4. oktober 2021

Med en ens planløsning i både stueetagen og på 1. sal, kan der etableres tre "1-rums" ungdomsboliger med eget køkken og bad til hver bolig og delt entré på hver etage. Huslejen bliver 1.060 kr. pr. m<sup>2</sup> og kommer dermed til at ligge på et attraktivt niveau – omkring 3.500 kr./md ex. forbrug.

Plantegninger over ungdomsboligerne er vedlagt som **bilag 1**.

Med ombygningen etableres:

- 2 stk. Ungdomsbolig type nr. 14-001 på 42 m<sup>2</sup>  
3.710 kr./md ex. forbrug
- 2 stk. Ungdomsbolig type nr. 14-002 på 36 m<sup>2</sup>  
3.180 kr./md ex. forbrug
- 2 stk. Ungdomsbolig type nr. 14-003 på 40 m<sup>2</sup>  
3.533 kr./md ex. forbrug

#### Økonomiske konsekvenser

SAB's tekniske rådgiver på projektet, Byens Byggerådgivning, anbefaler, at der indgås entrepriseaftale med REBO A/S, der har givet det bedste tilbud.

| Udgifter (Jf. REBO A/S tilbud) |                      |
|--------------------------------|----------------------|
| Renoveringsarbejder            | 2.360.000 kr.        |
| Uforudseelige omkostninger     | 290.000 kr.          |
| Teknisk rådgivning             | 350.000 kr.          |
| Moms                           | 750.000 kr.          |
| <b>I alt inkl. moms</b>        | <b>3.750.000 kr.</b> |
| <i>Udgifter pr. kvm</i>        | 15.890 kr.           |

Udgiften til ombygningen finansieres med SAB's indtægter fra frasalg af byggeretter i Tingbjerg. Udgiften til ommærkning på 5.000 kr. i KAB administrationsbidrag afholdes af afdelingen.

#### Det videre forløb

Ombygningen kan igangsættes fra den 15. november 2021 og afleveres den 18. marts 2022. Ungdomsboligerne kan først tages i brug, når boligafdelingen har modtaget en ibrugtagningstilladelse. For at få denne skal ombygningsarbejdet færdigmeldes via Byg og Miljø efter endt arbejde.

SAB

Møde den 21. september 2021

Udsendt den 4. oktober 2021

### **Kommunikation**

Beboerne i området orienteres forud for opstart af ombygningsprojektet og den gode historie om de nye ungdomsboliger vil blive bragt i relevante medier.

Bilag 1: Tegningsmateriale fra Byggetilladelse

### **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen uden bemærkninger.*

## **3. Ommærkningsaftale for Tingbjerg/Utterslevhuse**

Det er som en del af udviklingsplanen for Tingbjerg/Utterslevhuse besluttet, at der skal ommærkes i alt 116 familieboliger i SAB's og fsb's afdelinger i Tingbjerg. Boligerne skal ommærkes til omkring 66 ungdomsboliger og 50 ældreboliger. Det er forudsat, at boligerne i overensstemmelse med sædvanlig fremgangsmåde ommærkes i forbindelse med fraflytning. Organisationsbestyrelsen principgodkendte den 19. februar 2019, at den tidligere lægepraksis omdannes til ungdomsboliger.

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender ommærkningsaftalen for Tingbjerg.

### **Sagsfremstilling**

Ommærkningsaftalen er nødvendig for at nå målet i udviklingsplanen om kun 40 % almene familieboliger i 2030. KAB og fsb har været i dialog med Københavns Kommune om ommærkningsaftalen og drøftelserne er udmøntet i forslaget til ommærkningsaftale og tilhørende bilag bestående af boliglister og ansøgningskemaer, der skal benyttes ifm. de enkelte ommærkninger. Ommærkningsaftalen og boliglisterne er vedlagt denne indstilling som bilag.

Ommærkningen til ungdomsboliger kan ske uden ombygning. Det er alene boliger under 65 m<sup>2</sup>, der kan ommærkes til ungdomsboliger. Der planlægges efter at ommærke både små 2-rums boliger for at tiltrække yngre par og familier samt små 1-rums boliger til mere klassiske ungdomsboliger.

Ældreboliger skal opfylde en række krav til den fysiske udformning af boligen for at kunne imødekomme målgruppens behov. De skal derfor ombygges, før de kan ommærkes. Dette forventes gennemført i forbindelse med de forestående helhedsplaner i SAB's og fsb's afdelinger. Det er endnu ikke udpeget, hvilke boliger der skal ombygges til ældreboliger. SAB har flest små boliger, derfor vil ommærkning til ungdomsboliger primært ske i SAB's afdelinger. Vi vil dog forudsætte, at der fortsat vil være et udbud af små betalelige familieboliger.

SAB

Møde den 21. september 2021

Udsendt den 4. oktober 2021

Boligerne ommærkes i første omgang midlertidigt i 10 år.

### **Økonomiske konsekvenser**

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

### **Det videre forløb**

Ommærkningsaftalen blev behandlet og tiltrådt af fsb's organisationsbestyrelse den 25. august. Aftalen vil blive behandlet af Københavns Kommunes Teknik- og Miljøudvalg den 20. september, af Sundheds- og Omsorgsudvalget den 23. september og af Økonomiudvalget den 28. september. Ommærkningsaftalen vil desuden blive lagt til orientering i Borgerrepræsentationen den 14. oktober, efter den er indsendt til ministeriet. Aftalen vil i forbindelse med behandlingen være offentlig tilgængelig på kommunens hjemmeside.

Hvis ommærkningsaftalen godkendes af alle parter, vil den træde i kraft umiddelbart efter. Aftalen evalueres løbende mellem parterne for at sikre, at den virker efter hensigten, første gang i 2023.

De gennemførte ommærkninger vil blive opgjort årligt i forbindelse med, at boligorganisationerne og kommunen skal indsende statusrapport til ministeriet. Statusrapporten for 2021 blev sendt i skriftlig høring i SAB's organisationsbestyrelse den 16. august og blev taget til efterretning uden bemærkninger den 25. august, hvor den også blev godkendt af fsb's organisationsbestyrelse.

### **Kommunikation**

Hvis ommærkningsaftalen godkendes, vil den blive formidlet til afdelingsbestyrelsen.

Bilag 2: Ommærkningsaftale Tingbjerg-Utterslevhuse

Bilag 3: Liste over familieboliger, der vil kunne ommærkes til ungdomsboliger

Bilag 4: Liste over familieboliger, der vil kunne ommærkes til ældreboliger

### **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen uden bemærkninger.*

SAB

Møde den 21. september 2021

Udsendt den 4. oktober 2021

#### 4. 30-94 Sølund – Godkendelse af afdelingernes regnskaber

##### **Baggrund**

Regnskabet for afdelingerne på Sølund blev ikke forelagt organisationsbestyrelsen til godkendelse sammen med de øvrige regnskaber ved udgangen af 2020 og forelægges derfor nu til organisationsbestyrelsens godkendelse.

##### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender regnskaberne.

##### **Sagsfremstilling**

Der foreligger nu reviderede regnskaber for Sølund-afdelinger for perioden 1. august 2019 til 31. juli 2020, som indstilles til organisationsbestyrelsens godkendelse.

9098 Ejerforeningen Sølund

4030 Sølund Ungdomsboliger

4031 Sølund Boligsocial Institution

4032 Sølund Daginstitution

4033 Sølund Plejecenter

Afdelingerne 4030 og 4031 vil blive opgjort pr. 31. december 2020.

9098 EF er sammen med 4032 og 4033 fortsat i drift.

Opgørelserne fra 1. august til 31. december 2020 vil blive forelagt til godkendelse til organisationsbestyrelsen på mødet i januar 2022. Derefter vil indeståender blive overført til dispositionsfonden. For resten af afdelingerne, der fortsat er i drift, vil vi udarbejde helårlige regnskaber i ligheden med sidste regnskabsår, som også vil ligge til godkendelse i januar 2022.

Bilag 5: Sølund regnskaber - samlet

##### **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen. John B. Sørensen oplyste, at overskuddet føres ind i byggesagen efter aftale med Københavns Kommune.*

#### 5. 30-80 Strandlodshus – Endeligt byggeregnskab

Byggeregnskaberne for den samlede sag er tidligere godkendt i SAB's organisationsbestyrelse og fremsendt til Københavns Kommune, men kommunen har af kapacitetsmæssige årsager aldrig fået godkendt disse.

SAB

Møde den 21. september 2021

Udsendt den 4. oktober 2021

Vi aflægger nu endelige regnskaber for de 3 sager og har aftalt, at kommunen får disse tilsendt og foretager herefter en samlet godkendelse.

### Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen, at:

- godkende det endelige byggregnskab for afdelingen familieboliger med et samlet beløb af 190.065.000 kr.
- som afledt konsekvens af den samlede anskaffelsessum at godkende de endelige afsætninger på 2.687.000 kr.
- godkende det endelige byggregnskab for afdelingen plejeboliger med et samlet beløb af 37.027.000 kr.
- som afledt konsekvens af den samlede anskaffelsessum at godkende de endelige afsætninger på 937.000 kr.
- godkende det endelige byggregnskab for afdelingen servicearealer med et samlet beløb af 12.760.000 kr.
- som afledt konsekvens af den samlede anskaffelsessum at godkende de endelige afsætninger på 461.000 kr.
- KAB herefter bemyndiges til at fremsende de samlede regnskaber til kommunal godkendelse.

### Sagsfremstilling

Byggregnskabet for sagerne blev godkendt januar 2017 med de ovenfor nævnte beløb hhv. 190.065.000 kr. for familieboliger, med 37.027.000 kr. for plejeboliger og med 12.760.000 kr. for servicearealer.

Alle afsætningsbeløb i regnskaberne er nu dokumenteret og forbrugt og det indstilles derfor, at de endelige regnskaber godkendes, som de er uden hverken mer- eller mindreforbrug ift. de allerede godkendte "hovedregnskaber" fra januar 2017.

Der er et par forhold, vi vil gøre opmærksom på. Det ene er, at KAB har tilladt sig at opkræve nogle af de helt ekstraordinært mange timer, som der er brugt i administrationen på at håndtere ikke mindre end 2 entreprenørkonkurser. Her er udarbejdet stadeopgørelser, forhandlet med konkursboerne, gjort krav på og fået udbetalt 2 x garantibeløb fra de konkursramte entreprenørers garantiselskaber, samt håndteret sagen ift. rådgivere, kommune og eksterne advokater. Der er opkrævet i alt ca. 420.000 kr. for de 3 sager, beløb som stemmer overens med den helt ekstraordinære dividende, der er udbetalt fra konkursboet ifm. de indmeldte mangelskrav. Således er det sagen upåvirket.

Ligeledes vil vi gøre opmærksom på, at der i de 3 regnskaber er indeholdt restafsætninger på i alt ca. 1.700.000 kr., som endnu ikke er forbrugt. Tanken er at benytte dette beløb til en helt ekstraordinær mangelfhjælpning på de tekniske anlæg (bl.a. ventilation m.m.).

SAB

Møde den 21. september 2021

Udsendt den 4. oktober 2021

Hvis ovennævnte regnskaber godkendes som anmodet, vil den oprindelige finansiering og beregning af indskud m.v. ikke skulle reguleres.

#### **Det videre forløb**

Såfremt SAB kan godkende ovennævnte endelige regnskaber, fremsendes materialet til kommunal godkendelse. Det er aftalt med kommunen, at de så vil foretage en samlet godkendelse af de 3 sager både med de oprindelige regnskaber samt nu de endelige regnskaber.

Bilag 6: Endeligt byggerenskab Strandlodshus familieboliger

Bilag 7: Endeligt byggerenskab Strandlodshuse plejeboliger

Bilag 8: Endeligt byggerenskab Strandlodshus serviceareal

#### **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen godkendte alle regnskaberne. Administrationen oplyste at ikke brugte midler tilføres driften til anvendelse af mangelfhjælpning på ventilationssystemet.*

### **6. 30-02 Jyllandshuse – Renovering af klimaskærm og installationer**

Nærværende indstilling omhandler afdeling 30-02 Jyllandshuses ønske om renovering af afdelingens klimaskærm, installationer m.v.

#### **Indstilling**

Det indstilles, at

- der bevilges 550.000 kr. som risikovilligt udlæg fra arbejdskapitalen til igangsætning og udførelse af byggeteknisk tilstandsvurdering og miljøundersøgelser samt finansiering af eksternt rådgivning og KAB-honorar
- der i forbindelse med byggesagen gøres brug af KAB's rammeaftale for mindre renoveringssager.

#### **Sagsfremstilling**

Afdelingen har i 2019 fået udarbejdet en vedligeholdelsesplan, som indikerer, at en række installationer, bygningsdele og områder i afdelingen står over for en større renovering og udskiftning.

Afdelingen fremstår i dag med nedslidte vand- og afløbsinstallationer, hvoraf der er stigende omkostninger til akutte udbedringer og tætninger. Iht. afdelingens vedligeholdelsesplan fremstår tag som utæt og med gamle tagplader. Der afsættes årligt 300.000 kr. til reparationer og tætning af det eksisterende tag.

Afdelingens beboere oplever daglige og stigende støjgener fra vinduer mod Ålekistevej.

SAB

Møde den 21. september 2021

Udsendt den 4. oktober 2021

Før sommeren 2021 har afdelingsbestyrelsen og KAB påbegyndt den indledende proces, som skal bidrage med et overblik og grundlag for den videre beslutningsproces.

Der søges derfor om et risikovilligt udlæg til forundersøgelser, som skal dække igangsætning af ekstern rådgiver, miljøundersøgelser og KAB-honorar. Forundersøgelser omfatter også, at der laves tv-inspektion over afdelingens kloakker med henblik på at undersøge forsikringsdækning af eventuelle skader.

Afdelingsbestyrelsen har ikke valgt ekstern rådgiver til forundersøgelser eller videre forløb. Administrationen anbefaler, at der tages udgangspunkt i KAB-rammeaftalen for totalrådgivere på mindre renoveringen, hvoraf der kan anvendes Nova 5 Arkitekter A/S.

Ved at anvende f.eks. rammeaftalen og NOVA 5 kan dette skabe sammenhæng og bedre teknisk overblik, hvis renoveringen går videre fra et evt. afdelingsmøde. Nova 5 vil derfor have bedre kendskab til afdelingens og beboernes behov, før der igangsættes et renoveringsprojekt, som de selv kan være rådgivere på.

### Økonomi

Herunder er angivet en forventet samlet anskaffelsessum, som er vurderet på baggrund af afdelingens eksisterende vedligeholdelsesplan.

Det vil være muligt at lave en bedre økonomisk vurdering, såfremt der vælges at igangsætte ovenstående indstilling. En bedre økonomisk vurdering vil også afdække, om der er mulighed for energitilskud, forsikringsdækning af kloakskader, trækningsret eller andre midler, som kan bidrage til en mindre huslejstigning.

Den økonomiske finansiering på 500.000 kr. er indeholdt i nedenstående budgettering

Estimeret budget før videre teknisk vurdering:

|                                    |                       |
|------------------------------------|-----------------------|
| Entrepriseudgifter                 | 39.313.235 kr.        |
| Administrative omkostninger        | 8.248.990 kr.         |
| Gebyrer til offentlige myndigheder | <u>500.427 kr.</u>    |
| Samlet anskaffelsessum             | <u>48.062.652 kr.</u> |

### Videre proces

Såfremt ovenstående indstillingspunkt godkendes, igangsættes tilstandsvurdering, tv-inspektion og miljøundersøgelser med henblik på udarbejdelse af et mere konkret budget for en omfattende renovering af afdelingens klimaskærm og installationer.

### Beslutning

Administrationen oplyste, at der har været en længere dialog med afdelingsbestyrelsen, som er endt med at afdelingsbestyrelsen bakker op om processen som beskrevet i indstillingen.

Organisationsbestyrelsen besluttede at bevillige 550.000 kr. og at gøre brug af KAB's rammeaftale for

SAB

Møde den 21. september 2021

Udsendt den 4. oktober 2021

*mindre renoveringssager. Derudover bemærkede organisationsbestyrelsen, at de vil drøfte en evt. udpegning til følgegruppen, hvis dette skulle blive aktuelt.*

## **7. 30-07 Humlevænget – Beslutning vedr. budgetmøde samt orientering om helhedsplan**

Der er planlagt informationsmøde om helhedsplanen den 20. september 2021 og besluttende afdelingsmøde den 13. oktober 2021.

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- godkender, at budgetmødet for 2021 afholdes i forbindelse med regnskabsmødet i november 2021
- tager orienteringen vedrørende helhedsplanen til efterretning og drøfter hvordan organisationsbestyrelsen kan understøtte beslutningsprocessen.

### **Sagsfremstilling**

Der bliver afholdt informationsmøde om helhedsplanen den 20. september 2021. På mødet vil administrationen sammen med medlemmer af organisationsbestyrelsen, der vil være til stede på mødet, orientere om mødets forløb.

Der er planlagt besluttende afdelingsmøde den 13. oktober 2021. Den opdaterede temaavis, der danner grundlag for såvel informationsmøde som besluttende afdelingsmøde, er vedlagt til orientering.

Der er ikke afholdt budgetmøde i Humlevænget før sommerferien. Med henblik på at sikre, at beslutning vedrørende helhedsplan ikke kolliderer med budgetmødet, behandles budgettet i forbindelse med det ordinære regnskabsmøde i november 2021.

Bilag 9: Temaavis

### **Beslutning**

*John B. Sørensen oplyste, at informationsmødet den 20. september var velbesøgt, og at helhedsplanen blev gennemgået for beboerne. På informationsmødet fulgte en række spørgsmål, og på den baggrund udarbejder administrationen en række spørgsmål/svar til beboerne. Beboerne forventes at tage endeligt stilling til helhedsplanen på et ekstraordinært afdelingsmøde den 13. oktober 2021.*

*Organisationsbestyrelsen godkendte, at budgetmødet for 2021 afholdes i forbindelse med regnskabsmødet i november 2021. Organisationsbestyrelsen tog derudover helhedsplanen og muligheden for at understøtte den videre beslutningsproces til efterretning.*

SAB

Møde den 21. september 2021

Udsendt den 4. oktober 2021

## 8. 30-22 Elleparken – Strategi for udvikling af erhverv

En erhvervsstrategisk indsats for butiksriben vil bidrage til at skabe et mere aktivt butiksliv i Elleparken og løfte boligområdet til glæde for beboerne og lokalområdet.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen afsætter 90.000 kr. af arbejdskapitalen til analyse for erhvervsstrategiske indsatser for butiksriben i 3022 Elleparken og til eventuel effektivering af indsatserne.

### Sagsfremstilling

SAB's afdeling 3022 Elleparken har i dag 10 erhvervslejemål i stueetagen på hjørnet af Folehaven og Gammel Køge Landevej. Erhvervslejemålene tæller blandt andet en kiosk og en genbrugsbutik. Fælles for alle er, at facader og skilte er af ældre dato og fremstår ikke indbydende.

Der er derfor potentiale for at skabe et mere aktivt og levende butiksliv for Elleparkens beboere og området omkring og at dette sker som et naturligt led og i sammenhæng med de mange nye tiltag på vej i Elleparken, på Grønttorvet og i det øvrige lokalområde.

Udover den fysiske helhedsplan for Elleparken er der planer om etablering af en ny "sikker skolevej" forbi Elleparken, et supermarked med tilhørende ejendomskontor og beboerlokale, nye SAB-boliger og andre boliger på nabogrunden Torveporten. Der er også planer om gavlkunst og en ny adgang forbi ejendomskontoret med støtte fra Københavns Kommune. Derudover ligger der i Partnerskabet for Folehavekvarteret og den boligsociale helhedsplan "Mit Kvarter" en række projekter og initiativer, der skal gøre Folehavekvarteret til et mere attraktivt og levende sted at bo.

Et løft af butiksriben i Elleparken - hvad angår udtryk og facader og kvaliteten i forhold til typer af butikker - indgår ikke i den fysiske helhedsplan eller de andre nævnte planer. Derfor anbefaler administrationen, at organisationsbestyrelsen beslutter at afsætte midler til erhvervsstrategiske tiltag for at sikre fokus på også at udvikle denne del af Elleparken i takt med den øvrige udvikling i området. En erhvervsstrategi vil derudover bidrage til at undersøge mulighederne for at tænke socialøkonomiske virksomheder ind i den fremtidige erhvervsudlejning, hvilket er i tråd med SAB's målsætningsprogram.

Erhvervsstrategiske tiltag i flere andre boligorganisationer i KAB-fællesskabet har været succesfulde. Blandt andet i AKB, København, der har en række erhvervslejemål i den gamle del af Sydhavnen. Bilag 10 samler op på erfaringerne fra Sydhavnen og bilag 11 angiver KAB's erhvervsstrategi, der netop er rettet mod afdelinger som Elleparken.

SAB

Møde den 21. september 2021

Udsendt den 4. oktober 2021

Afdelingsbestyrelsen i Elleparken er interesseret i ændringer omkring butiksstripen for at gøre butikslivet mere åbent, attraktivt og levende. I foråret 2021 var afdelingsbestyrelsen på gåtur ved butiksstripen med KAB's erhvervskonsulent Lars Strand og servicelederen, hvor de talte om aktive stueetager. Der var i afdelingsbestyrelsen enighed om, at det ville være godt, hvis man kunne højne niveauet for butikkerne og stille krav til om, at de skal have åbne og indbydende butiksfacader og lign. Derudover var der enighed om, at det også ville være godt at udskifte nogle af erhvervslejemålene hvis muligt. Afdelingsbestyrelsen var derfor positiv over for idéen om at lave en erhvervsstrategisk indsats.

**Økonomiske konsekvenser**

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, skal der afsættes 40.000 kr. til analyse og 50.000 kr. til eventuel effektivering. Administrationen foreslår, at beløbene trækkes fra arbejdskapitalen. Sidstnævnte beløb på 50.000 kr. til effektivering vil kun være aktuelt, hvis erhvervskonsulenten fra KAB på baggrund af den forudgående analyse vurderer, at det giver mening at effektuere erhvervsstrategiske tiltag som beskrevet i bilag 12.

**Det videre forløb**

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil kundecentret orientere afdelingsbestyrelsen om beslutningen og herefter vil KAB's erhvervskonsulent igangsætte analysedelen jf. bilag 12.

**Kommunikation**

Afdelingsbestyrelsen, beboerne og lokalområdet vil løbende blive orienteret om processen og involveret i erhvervsstrategien, når KAB's erhvervskonsulents vurderer, at det er meningsfuldt.

Bilag 10: Udvikling af handelsliv i Sydhavnen AKB, København

Bilag 11: Fortsat erhvervsstrategi i KAB

Bilag 12: Tilbud erhvervsstrategi SAB Elleparken

**Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen godkendte at bevillige 90.000 kr. af arbejdskapitalen under forudsætning af, at de erhvervsstrategiske indsatser i Elleparken vil komme både afdelingen og byudviklingen i området til gode – herunder SAB's fremtidige projekter i området.*

**9. 30-23 Herlevhuse – Adskillelse af erhverv og boliglejemål**

En formel adskillelse af de 4 kombinerede erhvervslejemål/boliglejemål i Herlevhuse vil fjerne bopælsforpligtelsen for erhvervslejerne. Det kan forbedre genudlejningsmulighederne for erhvervslejemålene og bidrage med 4 nye boliglejemål i afdelingen.

SAB

Møde den 21. september 2021

Udsendt den 4. oktober 2021

**Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at KAB igangsætter en proces for at lave en formel opdeling af de 4 kombinerede erhvervslejemål/boliglejemål i 3023 Herlevhuse.

**Sagsfremstilling**

I SAB's afdeling 3023 Herlevhuse er der i dag 4 erhvervslejemål med hver deres tilhørende bolig på 1. salen over erhvervslejemålet. Erhvervslejerne har én kontrakt, hvor det fremgår, at de med erhvervslejen er forpligtet til at bo i den tilhørende bolig. Dette er ikke hensigtsmæssig, idet erhvervslejerne ikke nødvendigvis er interesseret i selve boligen. Derudover har der i årenes løb været rejst bekymring om evt. ulovlig fremleje i de blandede erhverv/boliglejemål.

Udfordringerne med at have blandede erhverv/boliglejemål i 3023 Herlevhuse har været drøftet allerede tilbage i 2012. KAB har bl.a. modtaget anmodninger fra nuværende erhvervslejerne om, at de ønsker at fremleje boligen. Disse anmodninger har KAB konsekvent afvist, da en sådan fremleje vil være ulovlig jævnfør en udtalelse fra ministeriet.

Herlev Kommune har tidligere tilkendegivet interesse for, at en formel opdeling kan ske. Den forhenværende forretningsfører i KAB har i 2014 forelagt afdelingsbestyrelsen muligheden, hvilket der var interesse for. Beboerne har dog nedstemt forslaget to gange på afdelingsmøder i 2012.

Udfordringerne med at have blandede erhverv/boliglejemål i afdelingen er i dag de samme; at erhvervslejerne er forpligtet til at bo i den tilhørende bolig, uanset om de ønsker det eller ej og at de ikke har mulighed for at fremleje boligen til andre på lovlig vis. Derfor anbefaler administrationen en formel opdeling. På sigt kan dette bidrage positivt til erhvervsudlejningsmulighederne, og der vil blive tilføjet 4 boliger til afdelingens venteliste.

**Økonomiske konsekvenser**

En formel opdeling anslås at medføre en udgift pr. nuværende blandede erhverv/boliglejemål på 100.000 kroner. Omkostninger vil dække, at der etableres separat adgang til boligen og at der etableres toilet/håndvask. Dertil at der i hver bolig oprettes separat varmekilde, udføres vandmåler og elmåler og at der laves en affaldsgård, da husholdningsaffald og erhvervsaffald skal separeres. Administrationen foreslår, at udgiften til opdelingen oprettes som en genopretningsaktivitet på 3023 Herlevhuses langtidspan for på den måde at undgå en direkte huslejemæssig konsekvens.

**Det videre forløb**

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil administrationen søge afdelingsbestyrelsens accept af en proces for at få lavet en formel opdeling af erhvervslejemålene og boliglejemålene – herunder at oprette udgiften som en genopretningsaktivitet på langtidspanen.

SAB

Møde den 21. september 2021

Udsendt den 4. oktober 2021

Hvis afdelingsbestyrelsen godkender forslaget, vil dette blive indarbejdet i langtidsplanen, som efterfølgende godkendes af afdelingsmødet. KAB ansøger Herlev Kommune om en formel opdeling. Hvis kommunen godkender ansøgningen, anbefaler KAB, at de nuværende erhvervslejere får to kontrakter; én på deres erhvervslejemål og én på boligen. Hvis en erhvervslejer ikke ønsker boligen, vil denne gå til ventelisten i afdelingen, mens erhvervslejeren blot beholder erhvervslejemålet.

**Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen godkendte, at KAB igangsætter en proces for opdeling af erhvervslejemål/boliglejemål i Herlevhuse, og at udgiften oprettes som en genoprettelsesaktivitet på afdelingens langtidsplan, hvor det tydeligt fremgår, at genoprettelsesaktiviteten vedrører opdelingen af erhvervslejemål/boliglejemål.*

**10. 30-25 Bellahøj I og II – Ekstrabevilling til lovliggørelse af midlertidig affaldsløsning**

Organisationsbestyrelsen bevilligede 550.000 kr. i november 2020 til lovliggørelse af midlertidige affaldsløsninger på Bellahøj. Beløbet viser sig dog for lavt i forhold til at dække de faktiske udgifter.

**Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bevilliger yderligere 150.000 kr. til projektet, således at den samlede bevilling er på 700.000 kr.

**Sagsfremstilling**

Det oprindelige beløb på 550.000 kr. var fastsat på baggrund af et overslag fra rådgiver. Der er nu indhentet konkret tilbud og administrationen konstaterer, at de faktiske priser aktuelt er højere end forventet.

Arbejdet er godkendt af Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune. Afdelingsbestyrelsen havde i første omgang ønsket arbejderne iværksat snarest, hvorfor formandskabet har forhåndsgodkendt indstillingen på mail, således projektet kunne igangsættes i starten af september 2021. Afdelingsbestyrelsen har dog efterfølgende ønsket, at sagen forelægges afdelingsmødet den 26. oktober 2021.

**Økonomi**

Den samlede udgift er efter tilbud 670.000 kr. inkl. moms men uden uforudsete udgifter.

**Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen uden bemærkninger.*

SAB

Møde den 21. september 2021

Udsendt den 4. oktober 2021

## 11. Program for organisationsbestyrelsens temadag

### Indledning

Organisationsbestyrelsens årlige temadag afholdes torsdag den 4. november 2021 i Beboerhuset i Tingbjerg.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og godkender oplæg til indhold af temadagen.

### Sagsfremstilling

SAB har i løbet af det seneste år besluttet at deltage i flere boligsociale projekter og initiativer. Samtidigt har organisationsbestyrelsen løbende peget på behovet for at have en dybdegående drøftelse af selskabets boligsociale profil og formål med indsatser.

På repræsentantskabsmødet i juni 2021 var de boligsociale problematikker i flere afdelinger ligeledes et gennemgående tema i debatten.

På ovenstående baggrund foreslås det, at organisationsbestyrelsen arbejder med at udvikle en social profil for SAB under overskriften *'Udvikling af SAB's sociale profil – hvad kan og vil SAB'*:

På ovenstående baggrund foreslås det at organisationsbestyrelsens temadag i 2021 har overskriften "Udvikling af SAB's sociale profil" med en drøftelse af:

1. Udviklingstendenser i SAB
  - Hvordan udvikler afdelingerne sig socialt?
    - o Flere psykisk syge? På vej mod A- og B-afdelinger?
2. Hvad optager beboerne? Input fra SAB's tilfredshedsundersøgelse
3. Hvor står SAB i dag og hvad gør SAB i dag?
4. Hvad tilbyder KAB af boligsociale og socioøkonomiske initiativer?
5. Hvad kan og vil SAB?

Til en præsentation af, hvad KAB kan tilbyde, kan der deltage repræsentanter fra KAB's boligsociale enhed.

### Det videre forløb

Administrationen vil på baggrund af beslutningen og drøftelsen på mødet udarbejde det færdige program i samarbejde med formandskabet.

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen drøftede og godkendte indstillingen.*

SAB

Møde den 21. september 2021

Udsendt den 4. oktober 2021

## 12. Proces for evaluering af driftsfællesskaber

Organisationsbestyrelsen drøftede på dets møde den 11. juni 2021 kommende proces for evaluering af driftsfællesskaber. Administrationen har efterfølgende arbejdet videre med at udvikle en proces.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og godkender proces for evaluering af driftsfællesskaberne i SAB samt drøfter behovet for ekstern bistand i processen.

### Sagsfremstilling

Herunder angives forslag til proces for evaluering af driftsfællesskaber, som er opdelt i 6 spor jf. nedenstående beskrivelse. På mødet den 11. juni 2021 spurgte Ellen Højgaard Jensen hvorvidt, der er indtænkt ekstern bistand i forbindelse med evalueringen. Administrationen har overvejet sagen og vurderer ikke, at der er et sådant behov, hvorfor dette ikke er indarbejdet i processen. Organisationsbestyrelsen opfordres dog til at drøfte dette, før det endelige koncept for evaluering fastlægges.

Proces evaluering – og udvikling af driftsfællesskaber.

### Evaluering af driftsfællesskaber: Mål og antagelser versus virkeligheden anno 2021

SAB definerede i 2018 fire formål med driftsfællesskaber. De overordnede 4 mål var:

Sikker drift

Højere serviceniveau

Styrket arbejdsmiljø og øget mulighed for medarbejderudvikling

Lavere driftsomkostninger

Under de overordnede mål blev der – delvist i samarbejde med afdelingsbestyrelserne - defineret nogle antagelser om, hvad man kunne opnå ved driftsfællesskaberne.

Medarbejderperspektivet:

Mindre sårbart ved ferie og sygdom

Øget mulighed for faglig sparring og udvikling og flere og større arbejdsfællesskaber

Effektivisering af arbejdsgange igennem eksempelvis I-opgaver, I-syn og andre digitale systemer.

Det økonomiske perspektiv:

Bedre udnyttelse af maskiner, pc-pakker mv.

Besparelse på udgifter til løn til ledere

Bl.a. digitalisering giver mulighed for at reducere timeforbrug (mandskab) uden at reducere den oplevede service.

**Spor 1:** Hvordan opleves antagelser versus virkelighed af administrationen:

SAB

Møde den 21. september 2021

Udsendt den 4. oktober 2021

August-September 2021:

Kvantitativt: Opgøre "tal" der belyser de overordnede mål og antagelser

Input fra beboerundersøgelsen

September 2021:

Kvalitativt. Hvad har fungeret godt og hvad har fungeret mindre godt. Snak driftschef/konsulenter/kundechef.

Produkt: Samlet talmateriale, der kan præsenteres ifm. nedenstående

arrangementer/inddragelsesprocesser samt "empiri" der kan indgå i fælles konklusion.

**Spør 2:** Hvordan opleves virkeligheden af organisationsbestyrelsen (oprindelige antagelse vs. virkelighed)

Organisationsbestyrelsesmøde 21. september 2021

Præsentation af tal der belyser de overordnede mål og antagelser

Præsentation af de input fra beboerundersøgelsen der vedrører driften

Drøftelse i organisationsbestyrelsen: Hvad har fungeret godt og hvad har fungeret mindre godt.

Produkt: Finde fokusområder (organisationsbestyrelsens antagelser) der skal belyses i den videre proces.

**Spør 3:** Hvordan opleves virkeligheden af driften – og hvad er deres syn på fremtiden.

Medarbejderseminar den 18. november 2021:

Workshop

Hvad har været godt og hvad har været mindre godt?

Moderne og serviceminded drift i fremtiden fra et medarbejderperspektiv (visioner ikke konkret)

Grundlag for workshop: fremlæggelse af relevante tal og oplæg herunder input fra beboerundersøgelse.

Produkt: "grundlag for bestyrelsesdialog" på en temaaften i februar/marts for afdelingsbestyrelser (se herunder).

**Spør 4:** Hvordan opleves antagelser versus virkelighed af afdelingsbestyrelserne

oktober-november 2021: Genoplive områdemøderne, hvor bestyrelser mødes på tværs i driftsfællesskaberne med deltagelse af driftschef, serviceleder og eventuelt assistent.

Workshopformat.

Hvad har været godt og hvad har været mindre godt.

Ønsker til konkrete tiltag fremadrettet (ikke visioner, men ting der skal "rettes op"/gøres bedre i det konkrete fællesskab.

Grundlag for workshop: Relevante økonomiske tal og resultater fra beboerundersøgelse.

SAB

Møde den 21. september 2021

Udsendt den 4. oktober 2021

Produkt: Opsamling af hovedkonklusioner af afdelingsbestyrelsernes indtryk af driftsfællesskaber. Præsenteres for repræsentantskabet i januar 2022. Invitation til temaaften. Lanceres på repræsentantskabsmøde.

**Spør 5:** Hvordan ser afdelingsbestyrelserne på fremtidens driftsfællesskaber/effektiv drift generelt.

Temaaften for afdelingsbestyrelser februar 2022.

Indledende drøftelser af "evaluering" på tværs. Hvad er konklusionerne overordnet Fokus på fremadrettet effektiv drift (generelt men med fokus på driftsfællesskaber).

Produkt: Fælles formulering af ønsker for fremadrettede mål for udvikling af effektiv drift – input til handleplan udvikling driftsfællesskaber og effektiv drift generelt.

**Spør 6:** Hvad vil organisationsbestyrelsen fremadrettet ift. udvikling af driftsfællesskaber/effektiv drift. Emnet drøftes på organisationsbestyrelsens seminar den 11.-12. marts 2022. På seminaret samles op på ovenstående inddragelsesproces og der udarbejdes på baggrund af seminaret en handleplan for den fremadrettede udvikling af driftsfællesskaberne og effektiv drift mere generelt.

Bilag 13: Indledende analyser (eftersendes)

### **Beslutning**

*Louise Lind præsenterede de overordnede økonomiske analyser af driftsfællesskaberne.*

*Administrationen oplyste, at beboervalgte og medarbejdere vil blive inddraget i den videre proces og oplyste derudover, at der arbejdes på at lave informationspakker til afdelingerne, som bl.a. vil indholde økonomiske beregninger på tiden før og efter driftsfællesskaber. Informationspakkerne foreslås at blive præsenteret på områdemøder for alle driftsfællesskaber i efteråret 2021, og det foreslås at lave en opsamling på efterårets områdemøder i foråret 2022, der kan danne baggrund for organisationsbestyrelsens videre stillingtagen. Organisationsbestyrelsen godkendte processen for evaluering af driftsfællesskaber og besluttede, at der på nuværende tidspunkt ikke er behov for ekstern bistand.*

## **13. Udbud af revisorydelse – Udbudsplan**

### **Indledning**

SAB's repræsentantskab besluttede den 9. juni 2021, at revisorydelsen til selskabet og selskabets afdelinger skal i udbud.

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender

SAB

Møde den 21. september 2021

Udsendt den 4. oktober 2021

- plan for gennemførelse af udbud af revisorydelse til SAB
- at formandskabet indgår i samarbejde med administrationen om gennemførelse af udbudsplanen.

### **Sagsfremstilling**

På baggrund af beslutning på repræsentantskabsmødet har administrationen udarbejdet en plan for gennemførelse af udbud af revisorydelsen. Planen er vedlagt som bilag

Udbuddet gennemføres hen over efteråret 2021 med henblik på, at organisationsbestyrelsen kan komme med en indstilling om valg af revisor på repræsentantskabsmødet i januar 2022.

Bilag 14: Plan for udbud af revisorydelse.

### **Beslutning**

*Administrationen orienterede om, at et udbud af revisorydelser estimeres at koste 75.000 kr., som betales af arbejdskapitalen. Organisationsbestyrelsen godkendte planen for gennemførelse af udbud af revisorydelse til SAB, og at formandskabet vil indgå i dialog med administrationen om gennemførelsen.*

### **Sager til drøftelse**

#### **14. Opfølgning på Repræsentantskabsmødet**

##### **Indledning**

SAB's ordinære repræsentantskabsmøde blev afholdt den 9. juni 2021 med deltagelse af 56 stemmeberettigede.

##### **Indstilling**

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen drøfter afholdelsen af repræsentantskabsmødet, herunder behovet for opfølgning og tilpasninger.

##### **Sagsfremstilling**

SAB's ordinære repræsentantskabsmøde i 2021 skulle have været afholdt i januar, men blev udskudt grundet situationen med Covid-19 og de medfølgende restriktioner i forhold til afholdelse af møder. Referat af repræsentantskabsmødet er vedlagt som **bilag 15**.

##### **Elektronisk fremsendelse af materiale**

Repræsentantskabsmedlemmerne havde igen i år modtaget et tilbud om at modtage materiale til repræsentantskabsmødet digitalt. 32 repræsentantskabsmedlemmer havde valgt at takke ja til dette, hvor det i 2020 var 35 medlemmer.

SAB

Møde den 21. september 2021

Udsendt den 4. oktober 2021

**Dirigent**

Dirigent på mødet var Bruno Månsson, der også i 2019 var dirigent på SAB's ordinære samt ekstraordinære repræsentantskabsmøde. Forud for repræsentantskabsmødet var afholdt et forberedende møde mellem dirigenten, formandskabet samt administrationen.

**Elektronisk afstemning**

Der blev for 4. år i træk givet mulighed for elektronisk afstemning ved personvalgene. I år var det firmaet AV-Center, tidligere år har det været firmaet Assembly Voting, der skulle varetage den elektroniske afstemning af personvalgene. På mødet gav en repræsentant fra AV-Center en introduktion til systemet, men da der ikke var kampvalg til nogle af de ledige poster, blev det i år ikke anvendt. Det foreslås, at der fremadrettet fortsat anvendes elektronisk afstemning til personvalgene.

**Forslag**

Der var indkommet 11 forslag til repræsentantskabsmødet fra 4 forslagsstillere, hvoraf 1 forslag blev vedtaget. Som resultat af de indkomne forslag og efterfølgende debat og kommentarer blev følgende vedtaget:

Forslag 1 fra Ingrid Santos, Jyllandshuse, omhandlede nedlæggelse af SAB's kunstfond og der derved ikke skulle afsættes et beløb til kunst i SAB's budget. Forslaget blev nedstemt.

Forslag 2 fra Ingrid Santos, Jyllandshuse, omhandlede etablering af katastrofefond ved nedlæggelse af kunstfonden. Forslaget skulle ses i forhold til, at afdelingerne står med en række boligsociale udfordringer, der giver betydelige økonomiske udgifter for afdelingerne. På baggrund af debat og svar på mødet blev forslaget ikke behandlet yderligere.

Forslag 3 fra Ingrid Santos, Jyllandshuse, omhandlede et ønske om at få sendt revisoropgaven i udbud i lighed med andre opgaver. **Forslaget blev vedtaget.**

Forslag 4 fra Ingrid Santos, Jyllandshuse, omhandlede organisationsbestyrelsens afholdelse af inspirationsture, med en opfordring til at droppe inspirationsturene og i stedet kigge på egne afdelinger. Forslaget blev nedstemt.

Forslag 5 fra John Steen Johansen/afdelingsbestyrelsen i Bellahøj I og II, omhandlede den enkelte almene boligafdelings mulighed for at skifte til en anden boligorganisation eller administrator. Forslagsstiller kommenterede, at det stillede forslag ikke juridisk kan lade sig gøre, men at formålet var at starte en debat. På baggrund af debatten på mødet trak forslagsstiller forslaget.

Forslag 6 fra John Steen Johansen/afdelingsbestyrelsen i Bellahøj I og II, omhandlede offentliggørelse og åbenhed omkring lønniveau i KAB.

På baggrund af debat og redegørelse af forholdene på mødet trak forslagsstiller forslaget.

SAB

Møde den 21. september 2021

Udsendt den 4. oktober 2021

Forslag 7 fra John Steen Johansen, Bellahøj I og II, omhandlede et ønske om at SAB's organisationsbestyrelse tydeligt varetager beboernes interesser og markerer det over for KAB. På baggrund af drøftelser på mødet konstaterede dirigenten, at forslaget ikke kunne sættes til afstemning, men at organisationsbestyrelsen tager bemærkningerne til efterretning.

Forslag 8 fra John Steen Johansen, Bellahøj I og II, omhandlede en efterspørgsel efter praksis i KAB og SAB, der respekterer og afspejler aktuelle køns- og kvindepolitiske perspektiver og sikrer, at alle beboere behandles ligeværdigt og respektfuldt. På baggrund af debat på mødet blev godkendt en tilføjelse i forslagsteksten – "... uanset etnisk baggrund". Grundet enighed på mødet blev forslaget ikke sat til afstemning.

Forslag 9 fra Barbara Cros, Bellahøj I og II, omhandlede en efterspørgsel efter tidligere års diskussionsreferat af repræsentantskabsmødet. Dirigenten konkluderede, at forslaget ikke kunne lade sig gøre, da det er i strid med SAB's vedtægter, hvor det fremgår, at der optages et kort referat. Forslaget blev på denne baggrund ikke sat til afstemning.

Forslag 10 fra Barbara Cros, Bellahøj I og II, omhandlede et ønske om åbenhed samt bedre og mere sammenhængende information om, hvordan beboernes indbetalte penge forvaltes i KAB, SAB og LBF, gennemsigtighed i valg til LBF's bestyrelse samt et ønske om direkte valg. På baggrund af bemærkninger og debat på mødet valgte forslagsstiller at trække forslaget.

Forslag 11 fra Jørgen Gren, Askholm, omhandlede et ønske om direkte afregning til den enkelte beboer for beboerens forbrug af el, vand og varme. Da forslagets indhold vedrører et område, hvor beslutningskompetencen er placeret på afdelingsmødet, kunne forslaget ikke sættes til afstemning på repræsentantskabsmødet, men kan tages op til behandling i de enkelte afdelinger.

### **Det videre forløb**

- Administrationen vil indarbejde kommentarer og konklusioner i tilrettelæggelsen af næste års repræsentantskabsmøde.

Bilag 15: Referat fra repræsentantskabsmødet den 9. juni 2021.

### **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning og besluttede at fortsætte den nuværende afholdelsesform med elektronisk afstemning og ekstern dirigent.*

SAB

Møde den 21. september 2021

Udsendt den 4. oktober 2021

### 15. Drøftelse af rolle for særligt udpegede OB-medlemmer

Det fremgår af SAB's vedtægter, at organisationsbestyrelsen består af en formand samt 10 medlemmer hvoraf 2 er særligt udpegede på baggrund af indstilling fra organisationsbestyrelsen. Der har ved flere lejligheder været rejst ønske om en nærmere drøftelse om de særligt udpegedes roller, ansvar og kompetencer.

#### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter hvilken rolle, ansvar og kompetencer, som de særligt udpegede medlemmer af organisationsbestyrelsen har samt drøfter hvorvidt der er behov for at præcisere vedtægterne i forhold til de særligt udpegede medlemmer af organisationsbestyrelsen.

#### **Sagsfremstilling**

Af SAB's vedtægter fremgår det af §10 stk. 4 at: *"2 medlemmer vælges efter indstilling fra organisationsbestyrelsen blandt personer, der har en særlig viden om de sagsområder, der til enhver tid er indeholdt i SAB's målsætnings- og handlingsprogram. Der vælges kun 1 suppleant for disse medlemmer"*

Der er ved flere lejligheder, både internt i organisationsbestyrelsen samt eksternt, f.eks. i forbindelse med repræsentantskabsmødet i juni, rejst spørgsmål om hvilken rolle, de særligt udpegede medlemmer har samt hvordan disse udpeges af organisationsbestyrelsen.

Samtidigt betyder ordlyden i vedtægterne, at det har været uklart, hvorvidt repræsentantskabet har mandat til at afvise de særligt udpegede medlemmer, som indstilles af organisationsbestyrelsen – og om der f.eks. er mulighed for, at medlemmer af repræsentantskabet stiller med alternative kandidater.

Med baggrund i ovenstående opfordres organisationsbestyrelsen til at drøfte punktet herunder, om der er behov for at præcisere vedtægterne i forhold til hvordan og af hvem de særligt udpegede medlemmer vælges.

#### **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning og bemærkede, at det bidrager positivt til organisationsbestyrelsens arbejde med viden og inputs fra personer uden for SAB.*

*Organisationsbestyrelsen besluttede derudover at fortsætte drøftelsen fremover om roller, ansvar og kompetencer for særligt udpegede medlemmer.*

SAB

Møde den 21. september 2021

Udsendt den 4. oktober 2021

## 16. Henvendelse fra afdelingsbestyrelser i driftsfællesskab Amager Øst

Formændene i driftsfællesskab Amager Øst har den 21. juni 2021 fremsendt henvendelse til organisationsbestyrelsen vedrørende frustration over driftsfællesskabet.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter henvendelsen.

### Sagsfremstilling

Af henvendelsen, der er underskrevet af 4 formænd i driftsfællesskabet Amager Øst, fremgår det, at formændene er af en opfattelse, at driftsfællesskabet, siden det blev etableret for 4 år siden, ikke har fungeret tilfredsstillende – primært grundet manglende stabilitet på ledelsesniveau.

Bilag 16: Henvendelse fra formænd for 4 afdelingsbestyrelser i Amager Øst.

### Beslutning

*Administrationen bemærkede, at der siden modtagelse af brevet fra den 21. juni 2021 er blevet ansat en ny driftschef og en ny serviceleder, som umiddelbart er blevet taget godt imod, og at afdelingsbestyrelserne og det nye team i driften planlægger at afholde et internt seminar for at lære hinanden bedre at kende og drøfte roller og ansvar. Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning og besluttede at følge den videre proces, samt at administrationen frem mod mødet i november skal udarbejde en redegørelse for de ekstraudgifter, der har været i forbindelse med opsigelser og fravær.*

## 17. 30-41 Voldboligerne – Implementering i driftsfællesskab

### Indledning

Da driftsfællesskaberne Amager Øst og Vest blev etableret i 2016, valgte Voldboligerne at afvente deres deltagelse til driftslederen gik på pension. Nu er driftslederen gået på pension og en proces i forhold til ny organisering af driften er sat i gang.

### Indstilling

Det indstilles at,

- organisationsbestyrelsen godkender, at Voldboligerne indgår i driftsfællesskabet Amager Vest.

### Baggrund

På baggrund af afdelingsbestyrelsens bekymring for den fremtidige drift har SAB's formand sammen med driftschef og kundechef deltaget i møde med bestyrelsen.

SAB

Møde den 21. september 2021

Udsendt den 4. oktober 2021

På mødet blev redegjort for den midlertidige driftsbetjening. Amager Vest bidrager med en ½ servicemedarbejder og Valby driftsfællesskabet bidrager med synsmedarbejdere.

Bestyrelsen gav klart udtryk for, at det der er vigtigst for dem, er god service og stabil drift – og helt konkret betyder det, at de kender medarbejderne der kommer i afdelingen og at der fortsat kan være åbningstid på kontoret i Voldboligerne. Administrationen tilkendegav at begge dele kan forenes med indtrædelse i et driftsfællesskab.

Med input fra mødet med afdelingsbestyrelsen og de faktiske forhold i Amager Øst og Vest er udarbejdet en kortsigtet og en langsigtet plan for Voldboligernes deltagelse i driftsfællesskab.

**Kortsigtet plan:**

Geografisk ville det være helt nærliggende, at Voldboligerne blev en del af Amager Øst. Men driften i Amager Øst er under genopbygning med nye medarbejdere.

Derfor foreslås, at Voldboligerne i første omgang bliver en del af driftsfællesskabet Amager Vest.

Amager Vest består af Sejlhuset, Brohuset, Flexibo og Eksercerpladsen.

Servicelederen vil i forhold til daglig drift og servicering af beboerne blive den primære kontaktperson og leder for de medarbejdere, der i dagligdagen servicerer Voldboligerne. Driftslederassistenten vil bidrage, når servicelederen er fraværende eller særlig aktivitet nødvendiggør dette.

Voldboligerne vil fortsat have kendte servicemedarbejdere. Lige nu har afdelingen en driftslederassistent og en servicemedarbejder på fuld tid. Endvidere vil der fortsat være åbningstid på kontoret i Voldboligerne 3 gange om ugen – mandag, onsdag og fredag. Ind- og udflytningssyn samt de heraf afledte administrative opgaver vil blive udført på fælleskontoret i Amager Vest.

Udgifterne i driftsfællesskabet Amager Vest fordeles efter timeforbrug og betyder at Voldboligerne vil spare 224.000 kr. årligt ved at indtræde i fællesskabet.

Nuværende driftschef vil fortsat være tilknyttet Voldboligerne.

Den kortsigtede plan forventes at kunne implementeres 1. oktober og have en tidshorisont på ca. 2 år.

**Langsigtet plan:**

Aktuelt er SAB godkendt til at bygge på 5 mindre byggefelter Ved Amagerbanen i alt ca. 250 boliger. Disse afdelinger kommer i drift i de kommende år. Der er ligeledes indgået aftale om, at SAB skal bygge familieboliger på Vejlands Kvarter. De har lidt længere udsigt.

Når driftsfællesskabet i Amager Øst igen er velfungerende og stabilt ses to muligheder:

SAB

Møde den 21. september 2021

Udsendt den 4. oktober 2021

- alle Amager afdelinger indgår i ét driftsfællesskab
- der bevares et Amager Øst og Vest, men afdelingerne fordeles under hensyntagen til geografi, driftsstøtte behov, de nybyggede afdelinger m.v. Voldboligerne vil da kunne flytte til Amager Øst.

### **Det videre forløb**

- medarbejderne er inddraget i processen
- afdelingsbestyrelsen har godkendt oplægget og indstiller det til godkendelse på et ekstraordinært afdelingsmøde den 20. september 2021
- organisationsbestyrelsens godkendelse den 21. september 2021
- 1. oktober 2021 – implementering herunder orientering til øvrige afdelinger

### **Beslutning:**

*John B. Sørensen orienterede om, at han deltog på det ekstraordinære afdelingsmøde, og at afdelingsmødet godkendte oplægget enstemmigt. Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen om, at Voldboligerne fremover indgår i driftsfællesskabet Amager Vest.*

## **18. SAB – Tilfredshedsundersøgelse**

Beboerne giver i de to spørgeundersøgelser et solidt indblik i, hvad de ønsker sig fra SAB og KAB. Organisationsbestyrelsen er senest orienteret om undersøgelsen på møde den 23. maj 2021 samt på det ekstraordinære møde i organisationsbestyrelsen den 2. september 2021.

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter punktet.

### **Sagsfremstilling**

Tilfredshedsundersøgelsen består af tre faser: Indledende interview, spørgeundersøgelser og workshop. Interview og spørgeundersøgelser er gennemført og i skrivende stund venter workshop forude. Alle beboere i SAB er bl.a. via opslag i afdelingerne inviteret til workshop den 7. september 2021 og beboervalgte er inviteret til workshop på seminaret for afdelingsbestyrelser den 18. september.

Knap 1.800 beboere fra alle afdelinger i SAB deltog i spørgeundersøgelsen og har både vurderet SAB og KAB og givet deres input til, hvordan SAB kan blive et bedre selskab at bo i. 80 % deltog online, de øvrige på papir. En tredjedel af SAB's beboervalgte deltog i spørgeundersøgelsen målrettet dem og har tilkendegivet deres tilfredshed med SAB og KAB samt givet input til, hvordan det kan blive bedre at være engageret i selskabet.

Undersøgelsen giver et solidt indblik i, hvad der har betydning for selskabets beboere og hvad de ønsker, SAB arbejder for og med. De mange kvalitative udsagn på tværs af selskabet

SAB

Møde den 21. september 2021

Udsendt den 4. oktober 2021

nuancerer beboernes forhåbninger og ønsker. Samtidig giver undersøgelsen KAB grundig indsigt i, hvad der er vigtigt for beboerne og hvad KAB kan arbejde for at imødekomme i den lokale drift og fra KAB-Huset.

**Det videre forløb**

Allerede nu er vurderinger og input i undersøgelsen i fokus i KAB for at afsøge muligheder for forbedringer og udvikling, fx ift. KAB's beboerapp 'Mig og Min Bolig'. Der vil desuden være en intern proces i Kundecenter SAB og med lokale SAB-medarbejdere, hvor input og ønsker bliver sat i spil. Udvalgte input og ønsker bliver formidlet til og diskuteret bredt i KAB, fx ift. generelle tendenser og dilemmaer, kommunikation, kurser og processer ifm. helhedsplaner.

På seminaret for afdelingsbestyrelser den 18. og 19. september 2021 indgår input og ønsker fra beboerne i diskussionen af roller og ansvar mellem SAB og KAB og driftsfællesskaber i SAB, som følger efter diskussionen af den samlede spørgeundersøgelse.

Organisationsbestyrelsen kan se frem til at modtage en ønskeliste, der samler op på de to workshops i september, som udarbejdes af Pia Wallbohm, tidligere firmaet WSP, nu Pålsson, der runder tilfredshedsundersøgelsen af. Bestyrelsen har allerede taget hul på diskussionen om, hvad beboere og beboervalgte forventer af SAB.

I den enkelte afdeling modtager afdelingsbestyrelsen en rapport, der viser beboernes vurderinger, input og ønsker til netop deres afdeling, til bestyrelsen mm.

**Kommunikation**

SAB takker på hjemmeside og på Facebook beboerne for at bidrage til undersøgelsen, fortæller om, hvad beboerne på tværs af selskabet er optaget af og ønsker sig samt vil løbende formidle, hvordan input og ønsker bliver brugt og arbejdet med.

Organisationsbestyrelsen fremhæver og kommenterer udvalgte vurderinger og input fra beboervalgte i det digitale nyhedsbrev 'Nyt i SAB' til afdelingsbestyrelserne.

**Beslutning**

*Administrationen bemærkede, at samtlige SAB-afdelinger har deltaget i tilfredshedsundersøgelsen. Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning og bemærkede, at det er vigtigt fortsat at sikre anonymitet for respondenterne, når der gives indblik i besvarelsenerne på afdelingsniveau.*

**19. Opfølgning på seminar for afdelingsbestyrelser**

Der afholdes seminar for afdelingsbestyrelser i weekenden den 18.-19. september 2021.

SAB

Møde den 21. september 2021

Udsendt den 4. oktober 2021

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter, seminarets forløb herunder om der er relevante tematikker fra seminaret, som der skal følges op på.

## **Sagsfremstilling**

På seminaret bliver følgende punkter drøftet:

Tilfredshedsundersøgelsen

Roller og ansvar i beboerdemokratiet

Driftsfællesskaber

## **Videre proces**

Administrationen vil følge op på relevante emner.

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning og bemærkede, at det fungerede godt med muligheden for at deltage hele weekenden eller blot en enkelt dag.*

## **20. Den aktuelle driftschef-situation Lukket punkt**

## **21. Orientering fra administrationen**

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

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Sanne Kjær orienterede om, at der afholdes stiftende generalforsamling i Tingbjerg Bydelsbestyrelse torsdag den 30. september 2021, hvor også Pernille Høholt-Larsen deltager. Sanne Kjær orienterede ligeledes om, at der vil være mindre ændringer i vedtægterne i forhold til det udkast, som organisationsbestyrelsen tidligere har godkendt. John B. Sørensen og Pernille Høholt Larsen er tidligere orienteret herom.*

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning.*

## **22. Orientering fra formandskabet**

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

SAB

Møde den 21. september 2021

Udsendt den 4. oktober 2021

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Frank Sass orienterede om, at formandskabet sammen med KAB's byggedirektør Rolf Andersson og formandskaberne i AKB, København 3B til tider bliver inviteret til møder om byggemuligheder og fortalte om det seneste møde.*

## **Beslutning**

Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning.

## **23. Eventuelt**

*Pernille Høholt-Larsen spurgte indtil, om KAB arbejder på tiltag, der tager højde for de stigende priser på affaldshåndtering for etageejendomme i forhold til villaer. Administrationen oplyste, at der er fokus på de stigende takster og muligheder for at gøre noget i forhold til dette. Frank Sass oplyste, at der i Herlev Åhuse er i gang med at undersøge tiltag, der kan give besparelser på affaldshåndteringen.*

## **24. Bestyrelsens Tid (uden for referat)**

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

**Sager til beslutning og orientering som alene behandles på mail**

**Beslutning – behandles på mail**

## **25. Mødeplan 2022**

Organisationsbestyrelsen skal godkende mødeplanen for 2022.

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender mødeplanen for 2022.

## **Sagsfremstilling**

Der foreslås følgende mødedatoer for 2022:

Onsdag den 23. februar 2022 kl. 16.00

Torsdag den 21. april 2022 kl. 16.00

Fredag den 17. juni 2022 kl. 9.00

SAB

Møde den 21. september 2021

Udsendt den 4. oktober 2021

Tirsdag den 20. september 2022 kl. 16.00

Mandag den 21. november 2022 kl. 16.00

Torsdag den 12. januar 2023 kl. 16.00

Torsdag den 26. januar 2023 kl. 18.00 (repræsentantskabsmøde)

Det årlige organisationsbestyrelsesseminar foreslås afholdt fredag den 11. marts og lørdag den 12. marts 2022.

Det årlige seminar for afdelingsbestyrelsesmedlemmer foreslås afholdt lørdag den 17. september og søndag den 18. september 2022.

Den årlige temadag for organisationsbestyrelsen foreslås afholdt torsdag den 27. oktober 2022.

### **Det videre forløb**

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

### **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen uden bemærkninger.*

## **26. Følgegrupper lokalt udpegede**

Organisationsbestyrelsen blev i juni 2021 orienteret om retningslinjer for følgegrupper.

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender de lokalt udpegede følgegruppemedlemmer i sager, hvor organisationsbestyrelsen har nedsat følgegruppen.

### **Sagsfremstilling**

Af retningslinjer for følgegrupper fremgår det, at det er organisationsbestyrelsen, som formelt nedsætter følgegrupperne i helhedsplaner og renoveringssager.

På den baggrund opfordres organisationsbestyrelsen formelt til at godkende de lokalt udpegede medlemmer af allerede eksisterende følgegrupper jf. **bilag 17**

### **Videre proces**

Fremadrettet vil organisationsbestyrelsen blive forelagt de lokalt udpegede medlemmer løbende i takt med, at der nedsættes følgegrupper eller udpeges nye medlemmer i eksisterende følgegrupper efter indstilling fra afdelingsbestyrelsen.

Bilag 17: Oversigt over lokalt udpegede følgegruppemedlemmer.

SAB

Møde den 21. september 2021

Udsendt den 4. oktober 2021

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen uden bemærkninger.*

### **27. Konvertering af midlertidige genhusningsboliger til permanente genhusningsboliger.**

Ved større renoveringssager, der kræver genhusning af beboere, kan det i ganske særlige tilfælde være fordelagtigt for både beboer og afdeling, at en midlertidig genhusning gøres permanent.

## **Indstilling**

Det indstilles at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om, at en tidligere beslutning om midlertidig genhusning, i ganske særlige tilfælde og på enkeltsagsniveau, kan omgøres således, at den midlertidige genhusning gøres permanent.

## **Sagsfremstilling**

Flere af SAB's afdelinger, blandt andet Sallinghus, Fynshuse, Skyttevænget, Humlevænget og Elleparken står overfor større renoveringer og ombygninger de kommende år.

I flere tilfælde er det blevet besluttet, at størstedelen af beboerne under disse renoveringer skal midlertidigt genhuses.

Trods en sådan beslutning om midlertidig genhusning for størstedelen af beboerne, kan der være særlige tilfælde, hvor en permanent genhusning i stedet ville være at foretrække.

For at give alle en fair og ens behandling – både afdelinger og beboere – ville det være hensigtsmæssigt at træffe en enslydende beslutning om, hvorvidt en midlertidig genhusning kan omgøres til en permanent genhusning i ganske særlige tilfælde.

Årsagen hertil er, at genhusningsteamet i KAB har erfaret, at konvertering fra midlertidig genhusning til permanent genhusning i visse tilfælde er at foretrække. Det kan være tilfælde, hvor en beboer er højt oppe i alderen og både har fysiske og psykiske helbredsudfordringer. Derfor vil en midlertidig genhusningsproces (altså både en udflytning og en tilbageflytning) være at udsætte beboeren for unødige gene. Det kan være en PTSD-ramt tidligere flygtning, eller det kan være en beboer, der har så store psykiske udfordringer, at vedkommende ikke ville opholde sig på den midlertidige genhusningsadresse, men i stedet vælge at bosætte sig på gaden med udsigten til en midlertidig genhusning.

Ovenstående eksempler er konkrete oplevelser, som genhusningsteamet i KAB har haft.

SAB

Møde den 21. september 2021

Udsendt den 4. oktober 2021

Muligheden for at omgøre en midlertidig genhusning ved at konvertere den til en permanent genhusning kunne muligvis blive præciseret: I hvilke tilfælde og med hvilke argumenter/begrundelser kan denne beslutning omgøres?

Et eksempel på en sådan omgørelse kunne f.eks. ske ved, at:

Beboeren kan fremvise speciallægeerklæring angående beboerens helbredsmæssige udfordringer.

Og:

Beboerens ansøgning først skal indsendes til genhusningsteamet i KAB, som efter vurdering videregiver ansøgningen til den til enhver tid siddende kundechef for pågældende afdeling, der slutteligt altid laver en individuel vurdering.

Omvendt skal det tages in mente, at en sådan konvertering af en midlertidig genhusning til en permanent genhusning kan anses for en omgåelse af ventelisten.

## **Økonomi**

Der er ikke forbundet udgifter for hverken den pågældende afdeling eller SAB ved at gøre en midlertidig genhusning permanent. Tværtimod kræver en permanent genhusning kun én flytning. Ligesom der ofte er mindre tomgangsleje forbundet med permanente genhusninger, da de beboere genhuses løbende, når de rette permanente genhusningsboliger bliver ledige.

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen uden bemærkninger.*

## **28. Salg af drone**

### **Indledning**

SAB har en fælles drone der ikke længere anvendes og derfor anbefales solgt, hvormed nuværende forsikringsudgifter kan undgås og indtægter fra salg kan tilbageføres til SAB.

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender salg af drone.

### **Sagsfremstilling**

SAB godkendte på organisationsbestyrelsesmøde i november 2016, at der blev bevilget 35.000 kr. fra arbejdskapitalen til indkøb af en fælles drone og uddannelse af en dronfører.

Bevillingen blev givet på baggrund af en efterspørgsel efter selv at kunne foretage inspektioner af tage mv. til brug i driften, hvormed der kunne spares udgifter til lift mv. til inspektionerne.

SAB

Møde den 21. september 2021

Udsendt den 4. oktober 2021

SAB har i dag både en indkøbt drone samt uddannet dronfører, der begge hører til på Bispebjerg Terrasser. Dronen anvendes dog ikke længere. Årsagen er, at den teknologiske udvikling gør, at man hos eksterne dronefirmaer kan få en meget grundig drone inspektion og med tilhørende special software efterfølgende få et arbejdsredskab, som SAB's drone ikke kan levere.

På trods af den manglende brug af dronen betaler SAB en årlig forsikringspræmie på ca. 3.000 kr., som selskabet ved et salg fremadrettet kan undgå at betale.

Administrationen vil anbefale, at dronen bliver sat til salg evt. ved en auktion på KAB's intranet, hvor alle medarbejdere i KAB/SAB kan byde. Dronen forventes at kunne sælges til en mindstepris på 3-4.000 kr. Indtægten fra salg af drone vil blive tilbageført til SAB's arbejdskapital.

### **Det videre forløb**

Ved en godkendelse af et salg af dronen vil administrationen gå videre med salget, evt. ved auktion, opsige den tilknyttede forsikringsaftale samt tilbageføre indtægter fra salget til SAB's arbejdskapital.

### **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen uden bemærkninger.*

## **29. Samarbejde mellem KAB og Bolius**

KAB har indgået en samarbejdsaftale med videnscentret Bolius, som betyder, at boligorganisationer i KAB-fællesskabet gratis kan gøre brug af Bolius' materiale.

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at SAB og de enkelte afdelinger kan gøre brug af relevant materiale og indhold fra Bolius på digitale platforme og i trykt materiale i hhv. boligorganisation og afdelinger.

### **Sagsfremstilling**

Bolius er en non-profit-organisation støttet af Realdania. Bolius fungerer som et videnscenter for boligejere og lejere om alt inden for det byggede miljø. De leverer viden i form af artikler og videoer om emner som indeklima, bæredygtighed, gør-det-selv, rengøring og meget mere. Bolius ønsker at nå ud til så mange mennesker som muligt og vil gerne nå endnu flere lejere inden for det almene.

Læs mere om Bolius: [www.Bolius.dk](http://www.Bolius.dk)

SAB

Møde den 21. september 2021

Udsendt den 4. oktober 2021

KAB har indgået en samarbejdsaftale med Bolius med den hensigt, at både KAB og boligorganisationerne i KAB-fællesskabet kan udvælge og anvende Bolius' materiale til gavn for beboere og medarbejdere. Det kan ske gennem opslag på sociale medier eller artikler på hjemmesider og i nyhedsbreve m.v.

Formålet med samarbejdet er at give beboere i KAB-fællesskabet mulighed for at øge deres viden om boligforhold. Det kan fx være om vedligeholdelse af boligen, gode råd til indretning af den lille bolig, rengøring, indeklima, grønne tiltag m.v.

Det øgede vidensniveau og de gode råd kan skabe bedre livskvalitet hos den enkelte beboer. Den øgede viden kan også medføre sundere boliger og på sigt færre udgifter til vedligeholdelse og istandsættelse.

KAB screener materialet fra Bolius og sikrer, at det lever op til regler og standarder inden for den almene sektor. Samarbejdet er forankret i KAB's kommunikationsafdeling, som har den direkte dialog om materiale med Bolius.

Der bliver etableret et mindre redaktørkorps i KAB, som koordinerer relevant indhold for boligorganisationer i KAB-fællesskabet. Der vil ligeledes blive mulighed for, at boligorganisationer kan give ønsker til specifikke temaer og emner, som Bolius kan producere indhold om.

### **Økonomiske konsekvenser**

Tilbuddet er gratis. Samarbejdet koster ikke noget for hverken KAB eller boligorganisationerne, men der går selvfølgelig nogle timer med at lægge indholdet på nyhedsbreve, hjemmesider og andre platforme fra de medarbejdere i KAB, der servicerer boligorganisationer/afdelinger eller fra afdelinger, der selv vedligeholder egne hjemmesider.

### **Det videre forløb**

Det videre forløb drejer sig om at få informationen om samarbejdet ud i afdelingerne og informere om, hvordan Bolius' indhold kan bruges og hvilke betingelser der knytter sig hertil. Det handler bl.a. om kildeangivelse og brug af links i henhold til aftalen med Bolius. Tanken er at gøre det så nemt som muligt at anvende indholdet eller linke til det.

Driften er orienteret om samarbejdet med Bolius, så de også kan gøre brug af de mange gode råd, videoer og fakta, som Bolius leverer.

Bilag 18 Samarbejde mellem KAB og Bolius

### **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen uden bemærkninger.*

SAB

Møde den 21. september 2021

Udsendt den 4. oktober 2021

**30. 30-23 Herlevhuse – Genhusningsbolig til familie fra boligselskabet Vendersbo****Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter at stille én bolig i 3023 Herlevhuse til rådighed for genhusning til familie fra Boligselskabet Vendersbo

**Sagsfremstilling**

I ejendommene Vendsysselvej 2-48, Engboulevarden 51-53 og Aage Sørensens Gade 2-4 i Nykøbing Falster, skal 264 lejligheder nedlægges i forbindelse med en udviklingsplan for området. Denne er givet ved lov om Ghettoområder og fraflytning/genhusning af de berørte boliger skal foregå fra nu og frem til 31. august 2022.

Boligselskabet Vendersbo har sat alle ventelister i bero i forbindelse med genhusning af i alt 264 lejligheder, men dette vil ikke være tilstrækkeligt til at dække behovet for genhusning rettidigt. Derfor opsøges samarbejde med øvrige boligselskaber i hele landet og boligselskabet efterspørger en bolig til en specifik familie, der blandt andet har ønske om at bo i Herlevhuse.

Afdelingsbestyrelsen i Herlevhuse har tidligere udtrykt ønske om at tiltrække familier til afdelingen, hvorfor det anbefales, at organisationsbestyrelsen beslutter at stille en bolig til rådighed i afdelingen, hvis en egnet bolig bliver ledig.

Bilag 19: Henvendelse fra genhusningskoordinator i Domea

**Beslutning**

*Punktet blev trukket, da Boligselskabet Vendersbo den 21. september er blevet tilbudt en genhusningsbolig fra et andet boligselskab.*

**31. 30-41 Voldboligerne – midlertidig nedlæggelse af lejemål og oprettelse af sygeplejeklinik**

Københavns Kommune har henvendt sig til KAB med ønske om midlertidigt at ommærke en ældrebolig til sygeplejeklinik. Afdelingsmødet i Voldboligerne har på dets afdelingsmøde i juni 2021 godkendt forslaget.

**Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at en ældrebolig i Voldboligerne ommærkes midlertidigt i 10 år til sygeplejeklinik.

**Sagsfremstilling**

Midlertidig nedlæggelse af almen ældrebolig til sygeplejeklinik, Voldboligerne 1 st. th.

SAB

Møde den 21. september 2021

Udsendt den 4. oktober 2021

Københavns Kommune ønsker at lægge sygeplejen ud lokalt, hvorfor kommunen har anmodet om, at lejemålet ommærkes midlertidigt i 10 år.

Afdelingsmødet har behandlet sagen i juni 2021, hvor repræsentanter fra Sundheds- og Omsorgsforvaltningen i Københavns Kommune ligeledes deltog. Forslaget blev vedtaget efter afstemning.

### **Økonomi**

Københavns Kommune afholder alle udgifter både til etableringen af sygeplejeklinikken og også retableringen efter endt brug, samt slitage på eksempelvis elevatoren. Der vil derfor ikke være udgifter til boligafdelingen.

### **Den videre proces**

Såfremt organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, ansøges kommunen om midlertidig nedlæggelse af lejemålet som bolig i 10 år jf. den almene driftsbekendtgørelse §119, stk. 3.

### **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen uden bemærkninger.*

## **Orientering – behandles på mail**

### **32. 30-11 Abildgården – Orientering vedrørende installationsudskiftning**

#### **Status på byggesagen**

Organisationsbestyrelsen orienteres her om status på byggesagen om installationsudskiftning i afdeling Abildgården.

#### **Indstilling**

Organisationsbestyrelsen orienteres om, at byggesagen vedrørende udskiftning af brugsvands- og afløbsinstallationer i afdeling Abildgården er undervejs med hovedprojektet, som ligger forud for en kommende licitation.

#### **Sagsfremstilling**

Afdelingen har på et afdelingsmøde den 11. april 2019 vedtaget udskiftning af brugsvands- og afløbsinstallationer, projektøkonomi samt den heraf afledte huslejekonsekvens. I marts 2021 blev der udført et projektforslag, som medførte en forhøjet anskaffelsessum ift. det på afdelingsmødet vedtagne. For at holde huslejestigningen på 4,29 %, som blev vedtaget på afdelingsmødet, godkendte organisationsbestyrelsen den 12. april 2021 byggesagen sammen med en ændret finansieringsmodel. Beslutningen blev truffet med forbehold for afdelingens efterfølgende godkendelse af finansieringsmodellen.

SAB

Møde den 21. september 2021

Udsendt den 4. oktober 2021

Afdelingens godkendelse af den ændrede finansieringsmodel udestår.

Totalrådgiveren på installationsudskiftningen er i gang med at udarbejde hovedprojektet, som skal ligge til grund for en kommende licitation. Der pågår i den forbindelse drøftelser med totalrådgiveren for vinduesudskiftningen, så arbejderne tidsmæssigt kan forløbe mest hensigtsmæssigt for beboerne.

Totalrådgiveren for installationsudskiftningen udarbejder ifm. hovedprojektet en opdatering af budgettet.

### **Økonomiske konsekvenser**

Orienteringen medfører ikke nogen økonomiske ændringer eller konsekvenser.

### **Det videre forløb**

Når det opdaterede budget foreligger fra totalrådgiveren, skal det konstateres, om det kan indeholdes i den ændrede finansieringsmodel. Hvis det er tilfældet, skal afdelingen tage stilling til, om de vil godkende den ændrede finansieringsmodel på et ekstraordinært afdelingsmøde.

Det opdaterede budget forventes at foreligge medio oktober i år.

Hvis afdelingen godkender den ændrede finansieringsmodel, kan licitationen opstartes.

### **Kommunikation**

I forbindelse med hovedprojekteringen er det nødvendigt at udføre registreringer i et antal boliger. I forbindelse hermed omdeles i hele afdelingen en informationsskrivelse om status på byggesagen.

Informationer om byggesagens indhold uddybes på det ekstraordinære afdelingsmøde.

### **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning.*

### **33. 30-24 Grøndalslund – Orientering om udskiftning af vand- og afløbsinstallationer**

Organisationsbestyrelsen godkendte den 28. juni 2019 projekt vedrørende udskiftning af installationer i Grøndalslund.

SAB

Møde den 21. september 2021

Udsendt den 4. oktober 2021

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## **Sagsfremstilling**

Afliveringsproces er igangsat og projektet afleveres 24. september 2021. Overordnet er renoveringen i boligerne færdige, men der udestår mindre mangelludbedringer. Enkelte arbejder i fællesarealer og jordarbejder er udskudte arbejder, som udføres efter aflevering 24. september 2021.

Der er uenigheder mellem rådgiver og entreprenøren, hvorfor entreprenøren har varslet ekstra økonomi for flere ændringsarbejder. Dette kan medføre, at budgetrammen overskrides.

Der arbejdes på et worst case scenarie ud fra entreprenørens varsel om ekstra økonomi. Rådgiver er indkaldt til økonomimøde midt september for at revidere en worst case økonomi.

På baggrund af mødet med rådgiver udarbejdes en opdateret budgetopfølgning. Budgetopfølgningen vil blive den forventede økonomi ved aflevering og med en eventuel budgetoverskridelse, som ikke kendes på nuværende tidspunkt. Denne drøftes med følgegruppen 22. september 2021. Der afholdes økonomimøde med entreprenøren ved aflevering, så budgettet forventes afklaret og kan lukkes i enighed.

## **Det videre forløb**

Det forventes, at organisationsbestyrelsen skal godkende det foreløbige byggeregnskab på det ordinære organisationsbestyrelsesmøde den 22. november 2021.

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning.*

### **34. 30-44 På sporet – Endelig opgørelse over økonomi**

SAB's repræsentantskab besluttede på mødet i januar 2019 at nedlægge afdelingen "På Sporet". Baggrunden for beslutningen var, at afdelingen fra starten har været opført som en midlertidig afdeling samt at DSB ikke har ønsket at forny lejekontrakten for det grundstykke, hvor de i alt 12 boliger målrettet socialt udsatte var beliggende.

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## **Sagsfremstilling**

Beboerne fraflyttede afdelingen i efteråret 2020 og efterfølgende er området blevet retableret og genoverdraget til DSB Ejendomme, som ejer arealet. Efterfølgende har KAB opgjort

SAB

Møde den 21. september 2021

Udsendt den 4. oktober 2021

økonomien. Resultatet er et overskud på 516.969,18 kr., som overføres til organisationens dispositionsfond.

**Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning.*

**35. Vejlands Kvarter - Orientering vedrørende status for nybyggeri**

Organisationsbestyrelsen besluttede den 30. oktober 2020 at indgå i udviklingen af nye almene boliger i Vejlands Kvarter i samarbejde med Pension Danmark.

**Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Sagsfremstilling**

Der har i løbet af sommeren været et stort fokus på det planlagte byggeri "Vejlands Kvarter", som er beliggende på Amager Fælled. Før sommerferien besluttede både Planklagenævnet og Miljø- og Fødevarerklagenævnet, at de klager over byggeplanerne, som blandt andet var kommet fra Foreningen Amager Fælleds Venner og Danmarks Naturfredningsforening, skulle have opsættende virkning. Klagerne gik på, at der ikke var taget fyldestgørende hensyn til den EU-beskyttede padde "Stor Vandsalamander". Efterfølgende har Københavns Byret givet klagerne medhold i sagen, der dog afventer endelig afgørelse.

SAB's byggeri er planlagt til at skulle opføres i 2. etape af det samlede byggeri og det forventes, at byggeriet kan gennemføres som planlagt – dog med en forsinkelse på op til ca. 6 måneder, idet den tidligere tidsplan angav indsendelse af Skema A i april 2022, hvilket dog først forventes at ske i efteråret 2022.

**Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning.*

**36. Orientering vedrørende byggesagerne i Amager Øst**

Organisationsbestyrelsen godkendte i februar 2019 iværksættelse af udviklingsprojekt på Ved Amagerbanen I samt Prags Boulevard. I juni 2020 blev tilsvarende godkendt for Generationernes Byhus samt Ved Amagerbanen II 17-23. Notatet er en status/orientering på alle 4 projekter.

**Indstilling**

Det indstilles at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

SAB

Møde den 21. september 2021

Udsendt den 4. oktober 2021

### **Status/orientering**

**Ved Amagerbanen I:** Projektet på 5.731 etm. på Ved Amagerbanen 17-23 gennemføres som en delegeret bygherremodel med AG Gruppen.

Byggeriet består af 69 familieboliger på mellem 1 og 5 værelser. I stueetagen ligger fælleslokale og i kælderen ligger depotrum. Fra fælleslokalerne er der direkte udgang til privat udeareal. Ejendommen er pligtigt medlem af ejerforeningen samt områdets grundejerforening og derfor kan alle fællesfaciliteter i gårdrummene samt de landskabelige kiler i området benyttes.

Skema A er indsendt med følgende plan for politisk behandling: Tidsplan for politisk behandling: TMU 21.06.21, ØU 10.08.21, BR 19.08.21. Projektet er politisk godkendt, der afventer pt. kun det officielle godkendelsesbrev.

Byggeriet er udformet i henhold til lokalplanen og Københavns Kommune og SAB's følgegruppe har bidraget konstruktivt i den endelige løsning.

Det samlede aftalekompleks er underskrevet af begge parter.

Inden indsendelse af skema B – forventeligt ultimo 2022 - skal projektet navngives.

**Ved Amagerbanen II:** Projektet på 1.400 etm. på Ved Amagerbanen 17-23 planlægges gennemført som en delegeret bygherremodel med AG Gruppen.

Byggeriet består af ca. 18 familieboliger - i samme bygning er der private boliger. Ejendommen er pligtigt medlem af ejerforeningen samt områdets grundejerforening og derfor kan alle fællesfaciliteter i gårdrummene samt de landskabelige kiler i området benyttes.

Der skal udarbejdes tillæg til lokalplan på ejendomme – den private ejer har igangsat processen. Forventes godkendt primo 2022. Projekt og aftalegrundlag afventer dette. Dog vil aftalekomplekset være identisk med Ved Amagerbanen I, da Ved Amagerbanen II tillige opføres som et delegeret byggeri.

**Generationernes Byhus:** Projektet på ca. 5.000 etm. på Ved Amagerbanen 13 og 15 forventes opført som Generationernes Byhus med i alt ca. 89 boliger fordelt mellem familieboliger, ungdomsboliger og bofællesskab – fordelt på 2 bygninger.

Det var forventet, at projektet skulle ligge i Partnerskabet & Os, men de har ikke kunne få økonomien til at hænge sammen. Der pågår derfor nu en udredning af priser sammen med grundsælger for at finde en løsning – enten en løsning, hvor grundsælger bliver delegeret bygherre eller ved normalt udbud. Sidstnævnte er vi ved at afdække risikomæssigt. Endelig løsning forventes senest i oktober 2021.

SAB

Møde den 21. september 2021

Udsendt den 4. oktober 2021

Derefter skal projektet prækvalificeres i Københavns Kommune med forventet indsendelse af skema A primo 2022, hvor også lokalplanen bliver godkendt. Lokalplanprocessen er blevet forsinket pga. indsigelser.

**Prags Boulevard:** Projektet på ca. 3.400 etm. er prækvalificeret til ca. 77. ungdomsboliger. Lokalplan for området er blevet udskudt, hvorfor projektet har været sat på stand by. Lokalplan forventes vedtaget primo 2022, hvorfor udarbejdelse af aftalekompleks med mv. igangsættes i september/oktober.

#### **Det videre forløb**

Næste følgegruppemøde for alle projekter afholdes den 20. september 2021.

#### **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning.*

### **37. Projekt "Genanvendelse af byggematerialer" – udvælgelse af cases**

KAB har igangsat et signaturprojekt vedrørende genanvendelse af byggematerialer – cirkulær økonomi, hvor 2 af SAB's boligafdelingerne er meldt ind som mulige cases i en videre kortlægning af potentialer for genanvendelse.

#### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

#### **Sagsfremstilling**

KAB har et stærkt ønske om at kickstarte fællesskabets grønne omstilling gennem cirkulær økonomi. Til at understøtte dette har KAB indgået et samarbejde med arkitektfirmaet Lendager Group, der har specialiseret sig i at levere cirkulære løsninger ved genanvendelse af byggematerialer i byggerier.

Som en del af samarbejdet/indsatsen skal der udvælges en række byggesager (cases), hvor der bl.a. skal kortlægges bygningsmasse og laves analyser af muligheden for genanvendelse af byggematerialer. Casene har til formål at skabe en række "fyrtårns-projekter", der skal støbe fundamentet for, at cirkulær økonomi kan forankres i og omkring KAB's mange byggesager på et mere systematisk niveau bl.a. ved at indføre en metodik for screening af byggerier og potentialer for cirkulering af materialer samt udvikle én samlet procesplan, hvor cirkulære overvejelser indgår fra start til slut.

Administrationen har på vegne af SAB indmeldt Sallinghus og Fynshuse til Lendager Group som mulige cases. Begge afdelinger er valgt, da de står overfor større renoveringer som følge af vedtagne helhedsplaner, hvormed der allerede er igangsat forskellige bygnings- og materialekortlægninger mv.

SAB

Møde den 21. september 2021

Udsendt den 4. oktober 2021

Tanken er, at de selskaber, der melder cases ind, kan høste erfaringer med genanvendelsesprocessen som en slags "risikofri generalprøve" før en eventuel reel byggesag med genanvendelse. Om SAB ønsker at gøre brug af eventuelle muligheder for genanvendelse af byggematerialer fra de to afdelinger er helt op til SAB.

### **Det videre forløb**

Administrationen afventer Lendager Groups endelige udvælgelse af cases samt efterfølgende kortlægning af mulige potentialer for genanvendelse af byggematerialer med henblik på en videre drøftelse i SAB.

### **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning.*

## **38. Notat med input til BL 1. kreds høringsvar vedrørende administrationsgrundlag**

Københavns Kommune har i sommerperioden udsendt høring vedrørende København Kommunes administrationsgrundlag i forhold til alment nybyggeri og renoveringer. BL 1. kreds har afgivet et samlet høringsvar, som KAB's administrationen har bidraget til.

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### **Sagsfremstilling**

Boligforeningen 3B, AKB, København og SAB har en række administrative bemærkninger til kommunens høring vedrørende administrationsgrundlaget. Bemærkningerne er administrative, da den korte frist og forvaltningens beslutning om at sende materialet i høring i sommerferien, umuliggør en politisk behandling i de tre boligorganisationer.

### **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning.*

## **39. Resultat af forsikringsudbud – protokollering af mailgodkendelse**

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bekræfter beslutningen om at tiltræde resultatet af forsikringsudbuddet og dermed vælge selskabet Protector som fremtidig forsikringsudbyder.

### **Sagsfremstilling**

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet at deltage i fælles EU-udbud vedrørende afdelingernes forsikringer. Resultatet af forsikringsudbuddet er nu kommet.

SAB

Møde den 21. september 2021

Udsendt den 4. oktober 2021

Selskabet Protector har fremsendt det bedste tilbud og anbefales som fremtidig forsikringsgiver. Forsikringssselskabet har accepteret udbudsmaterialets udbudsbetingelser og aftalevilkår og lever op til de basiskrav, som er opstillet i udbudsmaterialet for hver enkelt forsikringsaftale.

Det gennemførte EU-udbud resulterer, hvis Protector vælges som forsikringspartner, i en samlet årlig besparelse på forsikringsudgiften (præmien) på 2.906.180 kr. inklusive valg af tilkøbsdækninger, som medregnes i forsikringsudgifter, hvis tilkøbsdækningerne er eksisterende under nuværende forsikringer.

Der er behov for organisationsbestyrelsens godkendelse på mail, idet sagen ikke kan afvente det kommende OB møde i slutningen af september. Administrationen har drøftet sagen med formand for organisationsbestyrelsen John B. Sørensen, som anbefaler, at organisationsbestyrelsen tiltræder indstillingen.

#### **Beslutning**

*Et flertal i organisationsbestyrelsen har på mail godkendt indstillingen, hvorfor administrationen har meddelt Willis, at SAB har accepteret tilbuddet.*

#### **40. Tingbjerg udviklingsplan – protokollering af mailgodkendelse**

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

#### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager statusrapporten 2021 for udviklingsplanen Tingbjerg/Utterslevhuse til efterretning.

#### **Sagsfremstilling**

Forud for indsendelsen skal den behandles politisk i boligorganisationerne og kommunen. Fsb behandlede statusrapporten på deres organisationsbestyrelsesmøde den 25. august og da SAB først har et organisationsbestyrelsesmøde i september, lægger vi os op af behandlingen i fsb med en skriftlig indstilling, så statusrapporten kan komme videre til politisk behandling i kommunen i løbet af september.

Her følger derfor mail-indstilling vedrørende den obligatoriske "Statusrapport for udviklingsplanen Tingbjerg/Utterslevhuse". Indsigelsesfrist er onsdag den 25. august 2021, hvorfor indstillingen godkendes på mail.

SAB

Møde den 21. september 2021

Udsendt den 4. oktober 2021

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

Statusrapporten (vedhæftet) følger den obligatoriske skabelon fra ministeriet, som fsb, SAB v. KAB og Københavns Kommune har udfyldt sammen. Derudover har parterne udfyldt en anden skabelon (et regneark), hvori andelen af almene boliger for det givne år udregnes. I regnearket er bolig-tallet justeret på baggrund af forsøgsprojektet med ungdoms-bofællesskab i Utterslevhuse. Statusrapporten rummer i øvrigt ingen indholdsmæssige ændringer ift. sidste års statusrapport, der også indeholdt mindre justeringer. Den udviklingsplan, som både boligorganisationerne (repræsentantskaberne) og kommunen (borgerrepræsentationen) har vedtaget i 2019, følges derfor fortsat.

## **Proces**

Fsb behandlede som nævnt statusrapporten på deres organisationsbestyrelsesmøde den 25. august 2021, hvor der samtidig er frist for indsigelser fra SAB's organisationsbestyrelse.

Statusrapporten vil efterfølgende blive behandlet af Københavns Kommunes Teknik- og Miljøudvalg den 20. september 2021 og Social- og Omsorgsudvalget den 23. september 2021. Rapporten vil i forbindelse med behandlingen være offentligt tilgængelig på kommunens hjemmeside. Herefter indhentes underskrifter fra alle parter og Københavns Kommune indsender den til ministeriet senest den 1. oktober 2021.

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

Bilag 20: Statusrapport Tingbjerg Utterslevhuse 2021

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning.*

## **41. Lukket punkt**