

SAB

Møde den 23. februar 2022

Udsendt den 1. marts 2022

Organisationsbestyrelsesmøde den 23. februar 2022, kl. 16.00 KAB-Huset, Mødesalen

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

John B. Sørensen og Mogens Hansen erklærede sig inhabile i behandlingen af pkt. 27 og forlod mødet i forbindelse med behandlingen af punktet.

Bjørn Olsen erklærede sig inhabil og forlod mødet i forbindelse med punkt 12.

Administrationen: Kundedirektør Sanne Kjær, Byggedirektør Rasmus Jessing, chefkonsulent Louise Lind (referent), chefkonsulent Sara Mühlenberg Sjøholm, chefkonsulent Lasse Welander-Haahr, områdechef Finn Larsen (pkt. 17), projektleder Mick Verner Haar Jensen (punkt 27), projektchef Marianne Sejerbo (pkt. 10), projektleder Thomas Tang (pkt. 10).

Indholdsfortegnelse

1. Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 13. januar 2022.....	2
2. Forretningsorden for SAB's organisationsbestyrelse	3
3. Valg af repræsentanter til følgegrupper, udvalg, kontaktpersoner mv.....	3
4. Valg til BL's repræsentantskab.....	6
5. Bestyrelseshonorar	6
6. Godkendelse af program for organisationsbestyrelsens seminar den 11.-12. marts 2022.....	7
7. Opfølgning på repræsentantskabsmøde	7
8. 30-88 Fresiahus og 30-86 Astersrækkerne – bevilling af midler til kunstprojekt.....	10
9. 30-89 Valg af afdelingsnavn til SAB's nybyggeri Ved Amagerbanen	11
10. Bevilling af supplerende udlæg til Generationernes Byhus ved Amagerbanen/Amager Strandvej	12
11. Beslutning om udlæg til Jernbanebyen – nybyggeri	15
12. 30-43 Flexibo – udlæg til forundersøgelse	15
13. 30-13 Lollikhuse – godkendelse af byggeregnskab	17
14. 30-53 Livornoparken – godkendelse af byggeregnskab	17
15. 30-85 Hafniakollegiet – godkendelse af byggeregnskab (fortroligt punkt).....	18
16. Drøftelse vedrørende anvendelsen af statusrapporter om FN Verdensmål	18
17. Orientering og drøftelse om status på Bellahøj (vind og stabilitet).....	20
18. Fremtidens Sølund – status orientering.....	21
19. Orientering om status på overdragelse af kommunal belysning.....	24
20. Orientering om status for opstilling af ladestandere i SAB's afdelinger	25

Referat

SAB

Møde den 23. februar 2022

Udsendt den 1. marts 2022

21. Orientering om udlejningstal 2021	26
22. Orientering fra administrationen	27
23. Orientering fra formandskabet.....	28
24. Eventuelt.....	28
25. Bestyrelsens tid (uden for referat)	28
26. Mødeplan SAB 2022	28
27. Afdeling 30-24 Grøndalslund – Renovering af vvs-installationer.....	29

Bilagsfortegnelse

Bilag 1: Forretningsorden for SAB's organisationsbestyrelse	3
Bilag 2: Illustration af ny udvalgsstruktur	4
Bilag 3: Kommissorium og opgavebeskrivelse kunstudvalg.....	4
Bilag 4: Oversigt over eksisterende følgegrupper, kontaktpersoner mv.	4
Bilag 5: Program for organisationsbestyrelsens seminar den 11.-12. marts 2022	7
Bilag 6: Ideoplæg kunstprojekt Grønttorvet	11
Bilag 7: Oversigt over navneforslag fra navnekonkurrencen (eftersendes).....	12
Bilag 8: SAB Generationernes Byhus.....	14
Bilag 9: Budget – Nybyggeri udkast til Skema A.....	14
Bilag 10: Ideoplæg SAB - Jernbanebyen.....	15
Bilag 11: Tilbud/overslag fra rådgiver med beskrivelse af omfang og økonomi.....	16
Bilag 12: Byggeregnskab Lollikhuse.....	17
Bilag 13: Livornoparken Byggeregnskab underskrevet.....	18
Bilag 14: Byggeregnskab godkendt følgegruppe Hafniakollegiet Fejl! Bogmærke er ikke defineret.	
Bilag 15: Hafniakollegiet evalueringsskema	Fejl! Bogmærke er ikke defineret.
Bilag 16: Rapporterne Vores bidrag 2019-2021 – resuméer og spørgsmål	20
Bilag 17: SAB's verdensmålsrapport Vores bidrag 2021	20
Bilag 18: Overblik over overdragelse af belysning	24

1. Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 13. januar 2022

Referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 13. januar 2022 er tilsendt organisationsbestyrelsen til godkendelse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender og underskriver referatet fra mødet den 13. januar 2022.

Referat

SAB

Møde den 23. februar 2022

Udsendt den 1. marts 2022

Referatet blev godkendt uden bemærkninger.

2. Forretningsorden for SAB's organisationsbestyrelse

Som **bilag 1** vedlægges den gældende forretningsorden for organisationsbestyrelsen. Forretningsordenen er sidst blevet ændret på organisationsbestyrelsesmødet den 24. februar 2016.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender forretningsordenen.

Bilag 1: Forretningsorden for SAB's organisationsbestyrelse

Beslutning

Forretningsordenen blev godkendt uden bemærkninger.

3. Valg af repræsentanter til følgegrupper, udvalg, kontaktpersoner mv.

Organisationsbestyrelsen vedtog den 14. januar 2021 en ny struktur for underudvalg og arbejdsgrupper. I tillæg hertil besluttede organisationsbestyrelsen den 11. juni 2022 at etablere et kunstudvalg under organisationsbestyrelsen. Organisationsbestyrelsen skal således konstituere sig med udgangspunkt i den nye struktur, med mindre det på baggrund af de hidtidige erfaringer ønskes at ændre på udvalgsstrukturen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- drøfter erfaringerne med udvalgsstrukturen og foretager eventuelle justeringer
- udpeger 4 medlemmer til visionsudvalget
- udpeger 3-5 medlemmer af trækningsretsudvalget
- udpeger 2-3 medlemmer af kunstudvalget samt vedtager kommissorium herfor
- gennemgår listen over eksisterende følgegrupper, kontaktpersoner mv og beslutter eventuelle ændringer.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen besluttede den 14. januar 2021 nedenstående understruktur. Som **bilag 2** vedlægges grafisk overblik over den nye udvalgsstruktur med den tilføjelse, at kunstudvalget efterfølgende er oprettet som et selvstændigt udvalg under organisationsbestyrelsen.

Faste udvalg:

Koncept: Understøtter løbende organisationsbestyrelsen i forhold til sagsforberedende arbejde og/eller udvikling af strategiske indsatsområder. Der nedsættes i første omgang 2 faste udvalg. Visionsudvalg og trækningsretsudvalg.

Referat

SAB

Møde den 23. februar 2022

Udsendt den 1. marts 2022

Visionsudvalget

Formål med visionsudvalget: At relevante problemstillinger og **tematikker drøftes indgående og udvikles** med henblik på, at der kan udarbejdes politiske beslutningsoplæg til organisationsbestyrelsen, der efterfølgende kan nedsætte en arbejdende ad hoc-arbejdsgruppe til at konkretisere visionen i form af f.eks. et projekt.

Hvem: Består af 5 medlemmer af organisationsbestyrelsen, hvoraf den til enhver tid siddende formand er fast medlem. Udvalget bistås af kundechefen og en konsulent fra kundecentret.

Frekvens: Mødes fast mellem hvert organisationsbestyrelsesmøde – ca. 4 møder årligt.

Trækningsretsudvalg:

Formål med trækningsretsudvalget: At udarbejde indstillinger til beslutning i organisationsbestyrelsen.

Hvem: 3-5 organisationsbestyrelsesmedlemmer + sekretariatsbetjening.

Frekvens: Mødes efter behov – ca. 3 uger før det besluttende organisationsbestyrelsesmøde.

Kunstudvalg

Formål: At have en dialog med ansøgere om relevante kunstprojekter i afdelingen, samt at komme med en indstilling til organisationsbestyrelsen i forhold til hvorvidt et enkelt projekt bør støttes samt i hvilken størrelsesorden. Som **bilag 3** er vedlagt udkast til opgavebeskrivelse for kunstudvalget.

Hvem: 2-3 medlemmer af organisationsbestyrelsen + sekretariatsbetjening.

Frekvens: Efter behov.

Byggefølgegrupper, ventelisteudvalg, ejerforeninger mv

Strukturen for de ovennævnte udvalgstyper forbliver uændret. Som **bilag 4** vedlægges oversigt over eksisterende følgegrupper, kontaktpersoner mv.

Det bemærkes, at følgende følgegrupper er forudsat nedlagt på vedtagne opdaterede liste:

Hafniakollegiet

Astersrækkerne og Fresiahus

Jydeholmen – renoveringsprojekt

Arbejdsgruppen vedr. tilfredshedsundersøgelsen

Bilag 2: Illustration af ny udvalgsstruktur

Referat

SAB

Møde den 23. februar 2022

Udsendt den 1. marts 2022

Bilag 3: Kommissorium og opgavebeskrivelse kunstudvalg

Bilag 4: Oversigt over eksisterende følgegrupper, kontaktpersoner mv.

Beslutning

Flemming Balle orienterede om, at han ønsker at udtræde af organisationsbestyrelsen i forbindelse med det kommende repræsentantskabsmøde grundet flytning.

Organisationsbestyrelsen besluttede at fortsætte med den eksisterende udvalgsstruktur og godkendte kommissorium for kunstudvalget med den bemærkning, at der ikke sættes et maksimumbeløb for hvor meget, der kan anvendes i et enkelt år. Organisationsbestyrelsen skal hvert år i forbindelse med regnskabsafslutningen have en oversigt over hvor meget, der er anvendt.

Organisationsbestyrelsen gennemgik listen over udvalg og arbejdsgrupper og foretog følgende ændringer.

Frank Sass indtræder i visionsudvalget i stedet for Flemming Balle. Visionsudvalget består derfor af følgende medlemmer: Frank Sass, John B. Sørensen, Pernille Høholt-Larsen, Lise Buhelt og Bjarne Krohn.

Trækningsretsudvalget blev genudpeget og består af John B. Sørensen, Ellen Højgaard Jensen, Frank Sass og Bjarne Krohn.

Gertie Elleby blev udpeget til Ad Hoc arbejdsgruppen "Et Stolt og Synligt SAB". Udvalget består dermed af følgende medlemmer: John B. Sørensen, Gertie Elleby, Pernille Høholt Larsen, Bjarne Krohn, Ellen Højgaard Jensen og Lise Buhelt.

Flemming Balle udtræder af byggefølgegruppen "Ungdomsboliger Grønttorvet". Jeanette Staudorf indtræder i byggefølgegruppen, der dermed består af Bjørn Olsen og Jeanette Staudorf.

Flemming Balle udtræder af byggefølgegruppen for "Elleparkens Helhedsplan". Jeanette Staudorf indtræder i byggefølgegruppen, der dermed består af Bjørn Olsen og Jeanette Staudorf samt de lokale repræsentanter.

Organisationsbestyrelsen besluttede at nedlægge byggefølgegruppen for Sjællandshuse.

Følgegruppen for Erhvervsudvikling tilføjes til listen. Flemming Balle udtræder af følgegruppen. Jeanette Staudorf indtræder i følgegruppen, der dermed består af Bjørn Olsen og Jeanette Staudorf samt de lokale repræsentanter.

Flemming Balle udtræder af dirigentkorpset. I den forbindelse blev det bemærket, at KAB afholder kursus for nuværende og kommende dirigenter den 1. marts 2022.

Referat

SAB

Møde den 23. februar 2022

Udsendt den 1. marts 2022

4. Valg til BL's repræsentantskab

Organisationsbestyrelsen skal udpege 2 medlemmer og en suppleant til kommende valg-møde i BL's første kreds.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, hvem der skal indstilles til BL's repræsentantskab og eventuelt bestyrelse.

Sagsfremstilling

Ifølge BL's vedtægter § 7 stk. 10 er følgende valgbare:

Valgbare som formand, næstformand og repræsentanter er personer, som på kreds-mødet er foreslået af det medlem af BL, som den pågældende er tilknyttet enten som bestyrelsesmedlem, som ansat, som medlem af en afdelingsbestyrelse i kredsen eller som medlem af den pågældende boligorganisations repræsentantskab. Det er desuden en betingelse for valgbarhed, at vedkommende enten på kreds-mødet eller skriftligt forinden kreds-mødet har erklæret sig indforstået med at modtage valg.

I BL's 1. kreds er der af kredsrepræsentantskabet vedtaget en særlig fredsvalgmodel, hvorefter SAB tildeles to repræsentantskabsmedlemmer og to suppleanter. SAB's repræsentanter er i øjeblikket John B. Sørensen og Frank Sass. Bjarne Krohn er suppleant.

Beslutningen

Organisationsbestyrelsen besluttede at indstille Frank Sass og John B. Sørensen til BL's repræsentantskab og eventuelt bestyrelse. Bjarne Krohn blev valgt som suppleant.

5. Bestyrelseshonorar

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender reguleringen fra det nye regnskabs-års begyndelse.

Sagsfremstilling

Ministeriets regler om beregning af bestyrelseshonorar betyder, at organisationsbestyrelsen skal tage beslutning om regulering af honoraret fra regnskabsårets begyndelse, dvs. fra den 1. august 2022. Reguleringsindekset er opgjort således, at der for de første 100 lejemålsenheder udbetales 86,71 kr. pr. lejemålsenhed, og for de efterfølgende 52,02 kr. pr. lejemålsenhed. Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2021.

Referat

SAB

Møde den 23. februar 2022

Udsendt den 1. marts 2022

Organisationsbestyrelsen har på organisationsbestyrelsesmødet den 15. april 2007 besluttet, at bestyrelseshonoraret fordeles således, at formanden modtager 16 %, svarende til 80.089 kr., næstformanden modtager 12 %, svarende til 60.067 kr. og de øvrige medlemmer 8 %, svarende til 40.045 kr.

Bestyrelseshonoraret skal også dække godtgørelse af tabt arbejdsfortjeneste i forbindelse med boligorganisationens møder og der må ikke opkræves beløb til dækning af bestyrelseshonorar, hvis honoraret ikke udbetales til organisationsbestyrelsen.

Udbetaling sker med udgangen af maj og november måned. Ved udtræden af organisationsbestyrelsen betales honorar til udgangen af det kvartal, hvor udtrædelsen sker. Ved indtræden i organisationsbestyrelsen betales honorar fra førstkommande kvartal.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse med den tilføjelse, at det kan udbetales hver måned, hvis dette ønskes.

6. Godkendelse af program for organisationsbestyrelsens seminar den 11.-12. marts 2022.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender program for det årlige seminar.

Organisationsbestyrelsen holder det årlige seminar for medlemmer og suppleanter fredag den 11. marts til lørdag den 12. marts 2022. Arrangementet holdes på Bymose Hegn. Fokus for seminaret er opsamling på tilfredshedsundersøgelsen og strategi for udvikling af driftsfællesskaber. Bilagt udkast til program.

Bilag 5: Program for organisationsbestyrelsens seminar den 11.-12. marts 2022

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte det fremsendte program. Der udsendes en mail vedrørende eventuel fællestransport.

7. Opfølgning på repræsentantskabsmøde

Indledning

SAB's ordinære repræsentantskabsmøde blev afholdt den 27. januar 2022 med deltagelse af 62 stemmeberettigede. Til sammenligning deltog 59 medlemmer i 2021 og 79 stemmeberettigede i hhv. 2020 og 2019.

Indstilling

Referat

SAB

Møde den 23. februar 2022

Udsendt den 1. marts 2022

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

Sagsfremstilling

SAB's ordinære repræsentantskabsmøde i 2022 blev for første gang afholdt i KAB's nye hus på Enghavevej 81. Mødet blev afholdt med hensyntagen til gældende krav i forhold til lokalestørrelse samt krav om fremvisning af Corona-pas forud for deltagelse.

Elektronisk fremsendelse af materiale

Repræsentantskabsmedlemmerne havde igen i år modtaget et tilbud om at modtage materiale til repræsentantskabsmødet digitalt. 23 repræsentantskabsmedlemmer havde valgt at takke ja til dette, hvor det var 32 repræsentantskabsmedlemmer i 2021.

Dirigent

Dirigent på mødet var Uffe Kjær, direktør i BoligKorsør. Uffe Kjær indgår i BL's dirigentkorps. Forud for repræsentantskabsmødet var afholdt et forberedende møde mellem dirigenten, formandskabet og administrationen. Administrationens vurdering er, at samarbejdet med Uffe Kjær op til repræsentantskabsmødet gik godt og at selve afviklingen af mødet ligeledes var velfungerende.

Elektronisk afstemning

Der blev for 5. år i træk givet mulighed for elektronisk afstemning ved personvalgene. Tilsvarende sidste år var det firmaet AV-Center, der varetog den elektroniske afstemning. På mødet gav en repræsentant fra AV-Center en introduktion til systemet forud for afstemningerne. Det foreslås, at der fremadrettet fortsat anvendes elektronisk afstemning til personvalgene.

Mad

Grundet de særlige forhold omkring Corona, var der i programmet ikke afsat tid til middag, som der har været tidligere år. I en pause havde deltagerne i stedet mulighed for at hente en "mad-pose" fra "Mad med Mening", indeholdende sandwich, salat og kage.

Kandidatfolder

Tilsvarende tidligere år blev der udarbejdet en kandidatfolder, hvor alle, der ønskede at opstille som enten medlem eller suppleant, havde mulighed for at indgå i. Kandidatfolderen blev udsendt som en del af det samlede materiale.

Forslag

Der var indkommet 5 forslag til repræsentantskabsmødet. 2 forslag fra Karl Thomsen, Elleparken og 3 forslag fra afdelingsbestyrelsen i Bellahøj I og II. Ud af de 5 forslag blev 1 forslag (forslag 4) sat til afstemning og vedtaget. Som resultat af de indkomne forslag og efterfølgende debat og kommentarer blev følgende konkluderet:

Referat

SAB

Møde den 23. februar 2022

Udsendt den 1. marts 2022

Forslag 1 fra Karl Thomsen, Elleparken vedr. fælles retningslinjer for digitale beboermøder. Forslaget omhandlede muligheden for at afholde digitale beboermøder og udarbejdelsen af nogle fælles retningslinjer fra SAB i forhold til dette. På baggrund af debat og svar på mødet blev forslaget af forslagsstiller betragtet som belyst og blev derved ikke sat til afstemning.

Forslag 2 fra Karl Thomsen, Elleparken vedr. grønne energi-tiltag. Forslagsstiller præciserede, at forslaget mere skulle ses som en hensigtserklæring i forhold til et ønske om flere grønne og bæredygtige tiltag. På baggrund af debat og svar på mødet blev forslaget af forslagsstiller betragtet som belyst og blev derved ikke sat til afstemning.

Forslag 3 fra Ulla Lauritsen, Thor Nielsen, Farhio Yusuf, Barbara Cros, Torben Basse og John Steen Johansen, Bellahøj I og II omhandlede muligheden for at foretage direkte valg til SAB's organisationsbestyrelse. På baggrund af debat og svar på mødet valgte forslagsstiller at trække forslaget.

Forslag 4 fra Ulla Lauritsen, Thor Nielsen, Farhio Yusuf, Barbara Cros, Torben Basse og John Steen Johansen, Bellahøj I og II vedr. fælles ventelister. Forslaget omhandlede at SAB's organisationsbestyrelse skal arbejde for, at der indføres fælles ventelister for de almene boliger i København og omegnskommunerne.

Forslaget blev sat til afstemning og vedtaget.

Forslag 5 fra Ulla Lauritsen, Thor Nielsen, Farhio Yusuf, Barbara Cros, Torben Basse og John Steen Johansen, Bellahøj I og II vedr. helhedsplanen i Bellahøj I og II. Forslaget omhandlede muligheden for at sætte helhedsplanen i bero.

Forslagsstiller indledte med at orientere om, at bestyrelsen trak forslaget, da der nu var igangsat en proces og dialog med administrationen omkring beregninger i helhedsplanen samt kommet en afklaring af, at alle beboere vil blive tilbudt at komme tilbage til egen bolig efter endt reovering. Forslaget blev derved ikke behandlet yderligere.

Det videre forløb

Administrationen vil på baggrund af organisationsbestyrelsens drøftelser af kommentarer og konklusioner arbejde med eventuelle indsatser frem mod næste års repræsentantskabsmøde.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede punktet.

Der var enighed om, at dirigenten var god. Der var deraf et ønske om at bruge ham igen næste år.

Referat

SAB

Møde den 23. februar 2022

Udsendt den 1. marts 2022

På baggrund af tilbagemeldingerne fra nogle af deltagerne, der var nye i repræsentantskabs sammenhæng, blev det besluttet at gøre en særlig indsats for at gøre materialet lettere tilgængeligt – f.eks. ved at undgå anvendelsen af brancherelaterede forkortelser.

Der var en drøftelse af, hvorvidt de fysiske rammer i KAB-Huset kan leve op til organisationsbestyrelsens ønske om plads til bordopstilling, spisning mv. Dette vil blive afklaret frem mod det kommende repræsentantskabsmøde.

Det blev besluttet at gøre kandidatfolderen permanent.

Forslaget om fælles venteliste tages op af formandskabet i forbindelse med drøftelser i KAB's bestyrelse og BL's 1. kreds.

8. 30-88 Fresiahus og 30-86 Astersrækkerne – bevilling af midler til kunstprojekt

SAB har den 23. november 2022 modtaget donation fra Nykredits Fond på 100.000 kr. til "Kunst på Grønttorvet". Organisationsbestyrelsen blev senest orienteret om projektet den 13. januar 2022.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bevilliger op til 105.300 kr. til at realisere projektet.

Sagsfremstilling

Kunstnerkollektivet "Bureau Detours" har udarbejdet et ideoplæg til projektet "Kunst på Grønttorvet". **Bilag 6** ideoplæg. På mødet vil kunstudvalget på baggrund af blandt andet tilbagemeldinger fra afdelingsbestyrelserne komme med en anbefaling i forhold til, hvorvidt der er opbakning til projektet.

Økonomi

Det samlede budget for projektet er 205.300 kr. Dermed udestår en finansiering på 105.300 kr. Da projektet etableres i samarbejde med AKB, København, som dog ikke har tradition for at støtte kunst i afdelingerne, søges AKB, Københavns organisationsbestyrelse om en bevilling på halvdelen af det resterende beløb. Derudover ansøges Nykredits Fond om et yderligere tilskud på 105.300 kr. Hvis dette beløb bevilliges, bortfalder tilskuddet fra organisationsbestyrelsen. Der forventes dog først svar i slutningen af maj 2022. Hvis hverken AKB, København eller Nykredits Fond ønsker at støtte projektet er SAB's samlede bevilling på 105.300 kr.

Videre proces.

Projektet skal vedtages på afdelingsmødet i SAB Astersrækkerne, som forventes, afholdt den 22. april 2022. Derudover skal det vedtages i ejerforeningen Fresiahus. Herefter kan

Referat

SAB

Møde den 23. februar 2022

Udsendt den 1. marts 2022

det realiseres. Det er en forudsætning for at opnå støtten fra Nykredits Fond, at projektet er realiseret inden udgangen af juni 2022.

Bilag 6: Ideoplæg kunstprojekt Grønttorvet

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte bevillingen op til 105.300 kr. til at realisere projektet.

9. 30-89 Valg af afdelingsnavn til SAB's nybyggeri Ved Amagerbanen

SAB's navnekonkurrence for nybyggeriet "Ved Amagerbanen" sluttede søndag den 6. februar 2022. Alle indkomne navneforslag indgår som bilag til denne indstilling med henblik på, at organisationsbestyrelsen vælger vinderforslaget.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter navnet på den nye SAB-afdeling "Ved Amagerbanen" ud fra forslagene fra navnekonkurrencen.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen besluttede på et organisationsbestyrelsesmøde den 22. november 2021 at igangsætte en navnekonkurrence for nybyggeriet "Ved Amagerbanen". Kundecentret lavede kickoff den 14. januar 2022 på SAB's Facebook og hjemmeside. På samme tid oprettede KAB information om den nye SAB-afdeling på KAB's hjemmeside samt i KAB's nyhedsbrev for nybyggeri – begge steder med reklame for navnekonkurrencen. Derudover har der været reklame for navnekonkurrencen på KAB's Intra.

Ved konkurrencens afslutning søndag den 6. februar 2022, havde 52 personer indsendt i alt 91 forslag (flere personer havde indsendt mere end ét forslag – og 11 forslag var foreslået af flere personer. Dermed er der i alt 80 forskellige navneforslag, som organisationsbestyrelsen bedes beslutte ud fra.

Kundecentret er lige nu i gang med at gennemgå alle navneforslag for dels at se, hvilke navne der er ugyldige, fordi de allerede er i brug ved andre byggerier eller lignende og dels for at vurdere, om der er en fællesnævner blandt flere af navneforslagene – fx indenfor temaet natur eller togbane. Navneforslag under et fælles tema kan nemlig indgå i overvejelserne om de 4 afdelingsnavne til SAB's fremtidige nybyggerier på byggefeltene omkring "Ved Amagerbanen".

Bilaget med gyldige navneforslag vil blive eftersendt i starten af uge 7.

Kundecentret foreslår, at organisationsbestyrelsen drøfter de forskellige forslag. Hvis der ved drøftelsen på mødet ikke opnås enighed om vindernavnet, kan organisationsbestyrelsen så vælge vindernavnet ved afstemning.

Referat

SAB

Møde den 23. februar 2022

Udsendt den 1. marts 2022

Hvis vindernavnet viser sig at være foreslået af flere personer, trækker kundecentret vinderen ved lodtrækning blandt de pågældende personer.

Økonomiske konsekvenser

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser.

Det videre forløb

Når organisationsbestyrelsen har valgt vindernavnet, kontakter kundecentret vinderen og sender præmien. Kundecentret sørger desuden for, at vindernavnet registreres de nødvendige steder – herunder hos KAB Center for Byggeri og Byomdannelse.

Kommunikation

Vindernavnet og vinderen vil blive offentliggjort på SAB's hjemmeside og Facebook.

Bilag 7: Oversigt over navneforslag fra navnekonkurrencen (eftersendes)

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede efter afstemning mellem "Perron 2" og "Banebo" at navngive byggeriet "Banebo".

10. Bevilling af supplerende udlæg til Generationernes Byhus ved Amagerbanen/Amager Strandvej

Generationernes Byhus har i en periode ligget stille, da den tidligere samarbejdspartner takkede nej til opgaven.

Indstilling

Der er foretaget flere økonomiske undersøgelser og på den baggrund forventes det, at projektet kan gennemføres i en totalentreprise.

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsens godkendelse, at:

- bygherrerådgiver tildeles iht. KAB's rammeaftale for bygherrerådgivning
- der udarbejdes et skitseprojekt med bygherrerådgiver på byggesagen, med henblik på udsendelse af totalentrepriseudbud.
- det tidligere godkendte samlede risikovillige udlæg på 3.125.000 kr., øges med 500.000 kr. til i alt 3.625.000 kr.

Sagsfremstilling

Generationernes Byhus forventes at indeholde 89 boliger med et samlet etageareal på 5.064 m², fordelt på 55 ungdomsboliger, 18 familieboliger og 16 seniorbofælleskabsboliger.

KAB har på vegne af SAB tidligere indgået hensigtserklæringer, dateret den 24. april 2020 for køb af matrikel nr. 4123, Sundbyøster, København (ved Prags Boulevard 94) med en samlet byggeret på 3.400 m². Matrikel nr. 4128, Sundbyøster, København (Ved

Referat

SAB

Møde den 23. februar 2022

Udsendt den 1. marts 2022

Amagerbanen 13) med en samlet byggeret på 2.300 m² og matrikel nr. 3284, Sundby-øster, København (Amager Strandvej 20) med en samlet byggeret på 2.750 m². byggeret.

Denne indstilling omhandler kun matrikel nr. 4128 og nr. 3284 – "Generationernes Byhus", **bilag 8**, efter at Byggepartnerskabet & os har trukket sig fra opgaven. KAB har arbejdet på flere løsninger, bl.a. en delegeret bygherremodel, som ikke viste sig at være realiserbar. BYG har talt med nogle entreprenører, og BYG vurderer, at sagen kan realiseres inden for den angivne økonomi.

BYG har derudover bedt to forskellige totalentreprenører om at give et vejledende bud på, hvad de vurderer deres entrepriseudgifter skal koste. Deres bud er indsat i det foreløbige Budget – Nybyggeri til Skema A, **bilag 9**.

På den baggrund mener BYG, at byggesagen kan gennemføres. Det foreslås derefter, at der arbejdes videre med et skitseprojekt med henblik på opnåelse af Skema A og efterfølgende totalentrepriseudbud. Den ansøgte ekstrabevilling på 500.000 kr. som risikovilligt udlæg skal bruges til dette skitseprojekt samt forhøjet rådgiverhonorar.

Følgegruppen deltager løbende i processen med udarbejdelse af det endelige projekt og skal godkende dette, herunder boligstørrelser, geometri, materialevalg m.v.

Økonomiske konsekvenser

Økonomi indtil Skema A for Generationernes Byhus, matrikel 4128 og 3284 (tidligere 2 sager):

Juridisk bistand – aftalevilkår	300.000 kr.
KAB-honorar, udvikling	150.000 kr.
<u>Estimeret rådgiverhonorar</u>	<u>2.200.000 kr.</u>
Total inkl. moms	2.650.000 kr.

Ungdomsboligprojekt på Prags Boulevard er stadig i proces med den oprindelige økonomi. Projektet afventer endelig lokalplan.

Økonomi indtil Skema A for Prags Boulevard:

Juridisk bistand – aftalevilkår	100.000 kr.
KAB-honorar, udvikling	75.000 kr.
<u>Estimeret rådgiverhonorar</u>	<u>800.000 kr.</u>
Total inkl. moms	975.000 kr.

Samlet total for de tidligere 3 sager inkl. moms 3.625.000 kr.

Hvis byggesagen realiseres, dækkes omkostningerne af byggesagen. I modsat fald dækkes omkostningerne af dispositionsfonden.

Referat

SAB

Møde den 23. februar 2022

Udsendt den 1. marts 2022

Fremtidig forventet økonomi:

Ungdomsboliger:

Samlet forventet årlig leje 1.200-1.225 kr./m²

Familieboliger og seniorbofællesskaber:

Samlet forventet årlig leje 1.225-1.250 kr./m²

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil KAB indgå bygherrerådgiveraftale iht. KAB's rammeaftaler, og igangsætte udarbejdelse af et skitseprojekt, som vi kan byde ud som en totalentreprise.

Forventet tidsplan på Generationernes Byhus:

Afklaring af støttemuligheder Københavns Kommune	marts 2022
Udarbejdelse af betinget købsaftale	marts 2022
Lokalplan godkendelse	maj 2022
Udarbejdelse af Skitseprojekt	feb.-april 2022
Skema A-ansøgning – indsendelse	maj 2022
Skema A-ansøgning – godkendelse	december 2022
Totalentreprise udbud	jan.-juni 2023
Byggetilladelse	feb. 2024
Skema B-ansøgning – indsendelse	marts 2024
Skema B-ansøgning – godkendelse	maj 2024
Byggestart	juli 2024
Aflevering	december 2025
Skema C	marts 2026

Kommunikation

Boligorganisationen vil løbende blive orienteret om sagen.

Bilag 8: SAB Generationernes Byhus

Bilag 9: Budget – Nybyggeri udkast til Skema A

Beslutning

Marianne Sejerbo gjorde rede for SAB's 5 byggesager i området og redegjorde i forlængelse heraf for baggrunden for indstillingen samt forslaget om at sende byggeriet i udbud som en totalentreprise.

Flemming Balle, Bjørn Olsen og Bjarne Krohn spurgte ind til, hvorvidt det er realistisk at gennemføre byggesagen inden for rammebeløbet.

Referat

SAB

Møde den 23. februar 2022

Udsendt den 1. marts 2022

Marianne Sejerbo oplyste, at det naturligvis ikke er muligt at spå om den fremtidige prisudvikling, men at Center for Byggeri og Bydesign vurderer, at det er realistisk at gennemføre projektet.

Organisationsbestyrelsen besluttede på baggrund af dialogen, at bygherrerådgiver tildeles iht. KAB's rammeaftale for bygherrerådgivning og at der udarbejdes et skitseprojekt med bygherrerådgiver på byggesagen, med henblik på udsendelse af totalentrepriseudbud.

Organisationsbestyrelsen godkendte ligeledes, at det tidligere godkendte samlede risikovillige udlæg på 3.125.000 kr., øges med 500.000 kr. til i alt 3.625.000 kr.

11. Beslutning om udlæg til Jernbanebyen – nybyggeri

KAB-Fællesskabet er sammen med andre almene boligorganisationer inviteret til at afgive bud på Jernbanebyen, hvor der forventeligt kan opføres 24.000 etagemeter almene familieboliger.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bevilliger 150.000 kr. fra arbejdskapitalen til udarbejdelse af konkurrencemateriale.

Sagsfremstilling

Som præsenteret og besluttet ved formandskabet den 3. januar 2022, er det 3 af de store københavnerselskaber i KAB-Fællesskabet, der skal byde på opgaven (3B, AKB, København og SAB). Buddet er indleveret den 6. januar 2022 og skal præsenteres, når NREP og FREJA Ejendomme indkalder. Denne dato kendes ikke endnu.

For at komme i betragtning til den attraktive byggemulighed er der udarbejdet præsentationsmateriale i form af power point-præsentation samt en projektmappe. **Bilag 10** Ideoplæg SAB Jernbanebyen. Det har også ud over interne ressourcer - været nødvendigt at inddrage eksterne ressourcer.

Der blev på formandskabsmødet nævnt, at det ville være nødvendigt med et risikovilligt udlæg på ca. kr. 150.000 kr.

Bilag 10: Ideoplæg SAB - Jernbanebyen

Beslutning

Organisationsbestyrelsen bevilligede 150.000 kr. fra arbejdskapitalen til udarbejdelse af konkurrencemateriale. Det udarbejdede konkurrencemateriale blev rost.

Referat

SAB

Møde den 23. februar 2022

Udsendt den 1. marts 2022

12. 30-43 Flexibo – udlæg til forundersøgelse

Indledning

Flexibo har i dag en række bygningsmæssige udfordringer, men mangler et samlet overblik over de nødvendige arbejder i afdelingen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender et udlæg på 700.000 kr. inkl. moms fra SAB's arbejdskapital til dækning af forventede udgifter til gennemførelse af nødvendige forundersøgelser.

Sagsfremstilling

Da afdelingens midler er begrænsede, ansøges organisationsbestyrelsen om et udlæg til gennemførelse af en række nødvendige forundersøgelser, der kan etablere det nødvendige grundlag for afklaring af en videre proces med eller uden støtte fra Landsbyggefonden. Ansøgning er under forudsætning af afdelingsmødets godkendelse.

Flexibo er opført i en periode, hvor man anvendte mange nye tekniske løsninger, metoder og materialer. Ikke alle af disse var lige hensigtsmæssige og mange af byggerierne fra den tid, har siden haft problemer med fugt, kulde og bygningskonstruktion. Dette gør sig nu gældende for Flexibo, som har udfordringer med facader, beton (med skader), tag og fugtindtrængen i de u-isolerede krybekældre.

Dette medførte, at afdelingen i 2018 startede en proces op, hvor der blev udarbejdet et rådgivernotat, som beskriver udfordringen og kommer med et bud på løsninger. Det foreliggende notat er dog ikke fyldestgørende og for at man kan komme videre med en eventuel helhedsplan eller et ustøttet renoveringsprojekt, er det nødvendigt med yderligere undersøgelser, beskrivelse af projektet og en opdateret økonomi.

Afdelingen ønsker derfor nu undersøgt, om der er mulighed for at opnå støtte til en helhedsplan gennem Landsbyggefonden. Forud for at en dialog kan igangsættes, kræver Landsbyggefonden, at der er udarbejdet en grundig byggeteknisk rapport, som indeholder en vurdering af renoveringsbehov og skadesårsager.

Tilbud/overslag fra rådgiver med beskrivelse af omfang og økonomi er vedlagt som **bilag 11**.

Økonomi

Der er begrænsede henlæggelser i afdelingen, til at betale for de nødvendige undersøgelser. Derfor anmodes organisationsbestyrelsen om at bevillige et udlæg til de supplerende og nødvendige undersøgelser.

Bilag 11: Tilbud/overslag fra rådgiver med beskrivelse af omfang og økonomi

Referat

SAB

Møde den 23. februar 2022

Udsendt den 1. marts 2022

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte udlægget med den bemærkning, at prisen konkurrenceudsættes. Der indhentes således et par tilbud mere, inden processen igangsættes.

13. 30-13 Lollikhuse – godkendelse af byggeregnskab

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender byggeregnskabet, og at det efterfølgende sendes til godkendelse i Københavns Kommune.

Sagsfremstilling

Byggesagen er færdiggjort, og der har været afholdt 1-års gennemgang samt byggeskadefondens 1-års eftersyn. Fejl og mangler, som er fundet, er under udbedring eller aftalt med driften. Byggesagen er formelt set overgået til driften – men mangeludbedringen håndteres i byggesagen.

Økonomiske konsekvenser

Byggesagen havde samlet set et budget på 18.156.914 kr. inkl. moms og regnskabet lyder på 17.128.838 kr. inkl. moms. Dette giver et overskud i byggesagen på 1.028.076 kr. inkl. moms, hvilket anses som tilfredsstillende.

Byggeregnskab er vedlagt som **bilag 12**.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender byggeregnskabet, vil det blive fremsendt til Københavns Kommune til deres godkendelse.

Kommunikation

Afdelingsmødet vedtog i juni 2021 at KAB, drift og afdelingsbestyrelsen skal udarbejde en skriftlig evaluering af erfaringerne fra byggeprojektet til brug for kommende store renoveringer i afdelingen. Evalueringen forventes udarbejdet i løbet af foråret 2022.

Bilag 12: Byggeregnskab Lollikhuse

Beslutning

Byggeregnskabet blev godkendt.

Organisationsbestyrelsen efterlyste information om, hvad det afsatte beløb til byggeregnskab dækker over. Administrationen oplyser efter mødet, at KAB efter gældende lovgivning ikke må opkræve hele byggesagshonoraret for byggesagen, før denne er endeligt afsluttet og godkendt i kommunen. Derfor er der altid en fast procentdel af byggesagshonoraret, der skal afsættes i regnskabet.

Referat

SAB

Møde den 23. februar 2022

Udsendt den 1. marts 2022

14. 30-53 Livornoparken – godkendelse af byggeregnskab

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender byggeregnskabet, og at det sendes til godkendelse i Københavns Kommune.

Sagsfremstilling

Byggesagen er færdiggjort, og der har været afholdt 1-års gennemgang samt 1-års eftersyn. Fejl og mangler som er aftalt, er udbedret.

Byggesagen er nu formelt set overgået til driften.

Økonomiske konsekvenser

Byggesagen havde samlet set et budget på 8.277.776 kr. inkl. moms og regnskabet lyder på 7.663.960 kr. inkl. moms. Dette giver et overskud i byggesagen på 613.816 kr. inkl. moms, hvilket anses som tilfredsstillende.

Byggeregnskab er vedlagt som **bilag 13**.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender byggeregnskabet, vil det blive fremsendt til Københavns Kommune for deres godkendelse.

Bilag 13: Livornoparken Byggeregnskab underskrevet

Beslutning

Byggeregnskabet blev godkendt.

Organisationsbestyrelsen efterlyste information om, hvad det afsatte beløb til byggeregnskab dækker over. Administrationen oplyser efter mødet, at KAB efter gældende lovgivning ikke må opkræve hele byggesagshonoraret for byggesagen, før denne er endeligt afsluttet og godkendt i kommunen. Derfor er der altid en fast procentdel af byggesagshonoraret, der skal afsættes i regnskabet.

15. 30-85 Hafniakollegiet – godkendelse af byggeregnskab (fortroligt punkt)

Sager til drøftelse

16. Drøftelse vedrørende anvendelsen af statusrapporter om FN Verdensmål

SAB har i 2019, 2020 og 2021 fået udarbejdet rapporter hos BL om selskabets bidrag til FN's verdensmål.

Referat

SAB

Møde den 23. februar 2022

Udsendt den 1. marts 2022

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter, hvordan rapporterne og deres fokus på FN's verdensmål kan bidrage til strategiske beslutninger for SAB.

Sagsfremstilling

BL – Danmarks Almene Boliger tog i 2019 initiativ til at udarbejde årlige rapporter, der viser selskabernes bidrag til FN's verdensmål. De tilbyder selskaberne et overblik på udvalgte parametre over, hvor bæredygtige de er – hver især og holdt op imod hinanden. Rapporterne udvikler sig fortsat og er ikke direkte sammenlignelige. Den nyeste rapport har øget fokus på udviklingstendenser i samfundet, som selskaberne kan forholde sig til. Fremover udarbejder BL rapporten hvert andet år. Næste rapport er i 2023.

SAB er på nogle områder langt, men på andre områder mindre tydelig ift. bæredygtighed holdt op mod de andre almene selskaber i rapporterne. Generelt viser rapporterne, at den bæredygtige praksis på de udvalgte parametre i SAB er stabil. Dermed kan rapporterne være en anledning til, at SAB på en række områder tager stilling til sit ambitionsniveau og sine prioriteringer for at styre og ikke mindst sikre en bæredygtig udvikling i selskabet, der også taler ind i verdensmålene. Verdensmålene sætter fokus på bæredygtig udvikling på globalt plan – økonomisk, socialt og med øje for miljøet. BL har udvalgt følgende verdensmål som særligt relevante for den almene sektor:

- Verdensmål 11 – bæredygtige byer og lokalsamfund
- Verdensmål 4 – kvalitetsuddannelse
- Verdensmål 3 – sundhed og trivsel
- Verdensmål 7 og 13 – energi og klimaindsats

Se mere om verdensmålene: [Verdensmålene – Danmarks officielle side](#) | [Verdensmål \(verdensmaal.org\)](#)

Det videre forløb

SAB har sat retningen for selskabet med syv mål og kan vælge at anskue verdensmålene som et ekstra lag. Et ekstra lag, der kan sikre, at SAB i sit virke og udvikling også ser sig som del af det helt store fællesskab og tænker bæredygtigt. Som sådan kan verdensmålene trækkes ind i igangværende og kommende arbejde, og specifikke spørgsmål relateret til rapporterne kan afklares, fx ift.:

- Kommunikation – fokus og prioriteringer, der bidrager til at profilere og tydeliggøre SAB, fx det sociale fokus, nybyggeri og renoveringer
- Effektiviseringskrav 2021-2026 – energi og evt. certificeringer
- Udvikling af driftsfællesskaber – uddannelse og evt. certificeringer.

Kommunikation

Referat

SAB

Møde den 23. februar 2022

Udsendt den 1. marts 2022

Som del af det igangværende arbejde med kommunikation tages stilling til, hvordan SAB kan tale ind i verdensmålene for at:

- Styrke et generelt fokus på bæredygtighed
- Støtte selskabets eget fokus på bæredygtighed.

Bilag 16: Rapporterne Vores bidrag 2019-2021 – resuméer og spørgsmål

Bilag 17: SAB's verdensmålsrapport Vores bidrag 2021

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede punktet.

Bjørn Olsen gjorde opmærksom på, at målingen alene skaber værdier, hvis den anvendes aktivt.

Organisationsbestyrelsen besluttede at arbejde aktivt med resultaterne af rapporten blandt andet ved at bruge data som afsætning til konkretisering af arbejdet med målsætningsprogrammet. Organisationsbestyrelsen besluttede ligeledes, at visionsudvalget skal arbejde videre med, hvordan rapporten konkret kan anvendes. Der var i forbindelse med drøftelsen et ønske om, at der kommer et særligt fokus på at stille krav til entreprenører om at anvende lærlinge.

17. Orientering og drøftelse om status på Bellahøj (vind og stabilitet)

Organisationsbestyrelsen blev senest orienteret om sagen på mødet den 13. januar 2022.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen blev den 13. september 2021 orienteret om, at den endelige afrapportering vedrørende undersøgelse af vindforholdene ville være afsluttet den 1. februar 2022. Undersøgelserne er forsinket og den endelige afrapportering foreligger derfor først den 10. februar 2022.

På mødet vil organisationsbestyrelsen blive orienteret om resultatet af undersøgelse, forsikringsforhold, samt den tilpasning af beredskabsplanen, der er foretaget på baggrund af stormen Malik.

Beslutning

Finn Larsen orienterede om afrapportering fra rådgiver den 10. februar 2022 med fokus på resultatet af vindtunnel-forsøg samt differentiering af risiko i forhold til de forskellige bygningers højde. Konklusionen er, at det i forbindelse med orkan vil være nødvendigt at

Referat

SAB

Møde den 23. februar 2022

Udsendt den 1. marts 2022

evakuere 6 ud af de 10 huse og at det i forbindelse med stærk storm kun vil være nødvendigt at evakuere 3 ud af de 10 huse. Hvilke og hvor mange blokke, der skal evakueres i forbindelse med en eventuel vindhændelse, vil i sidste ende være op til myndighederne at beslutte.

Vedrørende SAB Bellahøj I er rådgiverne blevet bedt om at komme med forslag til hvilke tiltag, der kan iværksættes for at imødegå bygningsens utilstrækkelige brandmodstand i forbindelse med en længerevarende lejlighedsbrand.

Forsikringsforholdene er fortsat under afklaring. Dog ligger det fast, at ansvarsforsikringen er dækkende. Forsikringsselskabet tager forbehold for skader afstedkommet af skader på bygningen i forbindelse med stærkstorm eller orkan. Det kan derfor være nødvendigt at tilkøbe yderligere forsikringsdækning.

Beredskabsplanen justeres i henhold til ovenstående. Beredskabet opretholdes i udgangspunktet frem til sommer, hvor den endelige afrapportering af bygningernes stabilitet foreligger.

Det generelle udlejningsstop i SAB er ophævet umiddelbart efter rådgivernes afrapportering af 10. februar 2022. De i alt 63 indsamlede boliger er derfor frigivet til udlejning. Dog opretholdes udlejningsstoppet i Bellahøj fortsat indtil videre. Organisationsbestyrelsen skal på det kommende møde drøfte det fremadrettede behov for fortsat udlejningsstop i Bellahøj.

Frank Sass spurgte, hvad indsatsen omkring afdækning af de statiske forhold samt beredskabet på Bellahøj har kostet. Finn Larsen oplyste, at budgettet frem til sommerferien er på 10. mio. kr. som forventes dækket af Landsbyggefonden.

Sager til orientering – udsendes på mail

18. Fremtidens Sølund – status orientering

På bestyrelsesmødet i juni 2021 blev bestyrelsen orienteret om status på udførelsen af nedrivningen og de midlertidige foranstaltninger i plejehjemmet, og at alle arbejder fulgte tidsplanen. Bestyrelsen blev ligeledes orienteret om det gode og konstruktive samarbejdet med Sølunds naboer.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning, og at der så snart der foreligger en plan med overblik over økonomi og tidsplan indkaldes til et ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde.

Referat

SAB

Møde den 23. februar 2022

Udsendt den 1. marts 2022

Status på udførelsen

Udførelsen af nedrivningsentreprisen for etape 1 er forløbet planmæssigt, dog har der været mindre forsinkelser som følge af:

- Slots- og Kulturstyrelsens registrering (Arkæologiske undersøgelser) af udgravningerne på Sølund-grunden
- Forurenede grundvand, og dermed kommunal bekymring om, at der forekom miljøforurenede jord og dermed krav til anvendelse af særligt deponeringssted.

Nedrivningsentreprisen blev afleveret den 31. januar 2022 – en måned forsinket og dermed klar til overdragelse af grunden til Züblin 1. februar 2022. Züblin skulle have overtaget byggepladsen den 16. december 2021 for anstilling af byggepladsen, og først den 25. januar 2022 påbegynde arbejderne med fundering mm.

Aflevering af hovedprojektet og bygherrens klargøring af byggegruppen

Aflevering af hovedprojektet

Züblin skulle aflevere et færdigt hovedprojekt til byggesagens eksterne projektgranskere den 25. oktober 2021. De var desværre forsinket og spurgte om mulighed for at aflevere hovedprojektet en måned senere. Det blev accepteret og Züblin afleverede hovedprojektet den 23. november 2021.

Züblin oplyste i forbindelse med deres aflevering, at der var forskellige forhold, som deres rådgivere ikke var blevet helt færdige med, og som de i en samlet redegørelse over udestående forhold ville vende tilbage med primo december 2021.

De eksterne projektgranskere påbegyndte granskningen 24. november 2021, og vendte hurtigt tilbage med, at hovedprojektet havde mange og væsentlige mangler. KAB, Rambøll, de eksterne projektgranskere og Züblin har søgt at udarbejde en plan for, hvornår den manglende del af hovedprojektet kunne afleveres og den eksterne projektgranskning kunne genoptages.

Parterne er ikke enige i om hovedprojektet er afleveret som aftalt i henhold til entrepriseaftalen.

Bygherrens klargøring af byggegruppen

I udbudsprojektet til totalentrepriserne var det forudsat, at

- der var bæredygtig bund lige under kældergulvniveau
- det eksisterende betondæk fra p-kælderen kunne anvendes som underlag for funderingen af de nye bygninger 1 og 2 med pælefundering.

Züblin har i forbindelse med besparelser til projektet foreslået, at den udbudte pælefundering blev ændret til en direkte fundering på sandpude. Denne løsning skulle alene udføres i den del af byggeriet, hvor der ikke er kælder.

Referat

SAB

Møde den 23. februar 2022

Udsendt den 1. marts 2022

Da Züblin og deres ingeniør AFRY ikke ville tage ansvaret for betondækket og det statiske grundlag til at opføre de kommende bygninger på, blev nedrivningsentreprenøren Tscherning bedt om at fjerne dækket inkl. fundamenter fra den bygning placeret tættest mod Læssøesgade.

Det betyder, at der skal udgraves ca. 1,5 m for at opnå bæredygtig bund. Udgravningen til den nye kote vil være under grundvandsspejlet, der så vil medføre, at der skal etableres spuns og grundvandssænkning, hvis den af Züblin foreslåede funderingsløsning skulle kunne gennemføres.

Derfor blev der sat gang i en række undersøgelser for at klarlægge mulige løsningsforslag som kunne sikre en optimal tidsmæssig og økonomisk løsning for projektet.

- Udgravning til intakt jord – sandpudedefundering
- Pælefundering
- Borede fundamenter

Pælefunderingen er den for projektet økonomiske og tidsmæssige bedste løsning for byggeriet, men vil selvfølgelig give naboerne mange gener. Det er oplyst, at nedbankningen af pælene vil tage 3 – 4 uger. Den løsning arbejder parterne videre med.

Løsning af parternes uoverensstemmelser

Situationen i byggeriet lige nu er, at bygherren og entreprenøren har konkurrerende forsinkelser. Manglende gransket og godkendt hovedprojekt samt en byggegruppe, der ikke er klar til overdragelse til entreprenøren.

Alle parter har arbejdet for og aftalt, at Züblin overtager byggepladsen den 1. februar 2022, så de kunne anstille skurbyen, klargøre byggepladsen ved opfyldning af hullet efter fjernelse af kælderdek og fundamenter samt udføre byggepladsveje mm. som et parallelt forløb mens diverse undersøgelser af de geotekniske forhold, dialog med myndighederne, registrering af naboejendommene, samt udførelse af prøve på pæleramning. Alt dette mens de rådgivende ingeniører udarbejder et nyt funderingsprojekt til bygningerne udenfor spunsen.

Desværre har Züblin meddelt, at de ikke ønskede at overtage byggepladsen som aftalt, men ville vente til der forelå en aftale om disse ekstraarbejder.

KAB, Sirius advokater, Rambøll og Züblin har fra midt december og indtil nu arbejdet for at få afdækket konsekvenserne tidsmæssigt og økonomisk ved de konkurrerende forsinkelser og situationen som projektet er i. Alle arbejder for at konsekvenserne bliver så små som muligt.

Det videre forløb

Referat

SAB

Møde den 23. februar 2022

Udsendt den 1. marts 2022

Så snart der foreligger en plan med overblik over økonomi og tidsplan, indkaldes til et ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

19. Orientering om status på overdragelse af kommunal belysning

Organisationsbestyrelsen efterspurgte på mødet den 22. november 2021, hvorvidt SAB kan forvente at overtage yderligere belysningsanlæg fra Københavns Kommune. Organisationsbestyrelsen blev ligeledes orienteret om sagen på mødet den 22. november 2017.

Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Borgerrepræsentationen har den 17. marts 2016 besluttet, at belysningen på privatejede arealer ikke længere skal drives af kommunen, men nedtages eller overtages af de pågældende grundejere. Det gælder belysning på private arealer, der blev forsynet og vedligeholdt af kommunen, men som ikke tjener et alment offentligt formål. Borgerrepræsentationen besluttede i 2016 at fortsætte med at drifte belysning på private arealer i tilfælde, hvor det har en offentlig interesse.

Kommunen rettede på ovenstående baggrund henvendelse til de berørte grundejere – herunder SAB – i 2017/2018 med henblik på, at overdragelsen skulle ske inden for et år. Af forskellige årsager har flere af overdragelserne dog først fundet sted langt senere.

Efterfølgende har en række SAB-afdelinger overtaget belysningen for et mindre beløb, eller opsat ny belysning på baggrund af en vurdering af, at det ikke har kunnet betale sig at overtage den kommunale belysning. Vedlagt som **bilag 18** forefindes en status på overdragelsen af belysning i de berørte afdelinger.

Økonomiske konsekvenser

Overdragelsen betyder, at de berørte afdelinger efter overdragelsen har haft og fremadrettet vil få øgede udgifter til fælles el.

Det videre forløb

Det forventes ikke, at der kommer flere afdelinger.

Bilag 18: Overblik over overdragelse af belysning

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

SAB

Møde den 23. februar 2022

Udsendt den 1. marts 2022

20. Orientering om status for opstilling af ladestandere i SAB's afdelinger

Organisationsbestyrelsen har besluttet at give tilskud til SAB-afdelinger, der opsætter el-ladestandere. Flere SAB-afdelinger er godt i gang, og derfor udbetales tilskuddet nu til disse afdelinger.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen besluttede den 14. januar 2021 at give tilskud på 10.000 kr. til opsætning af ladestandere i SAB-afdelinger. Opsætning af ladestandere skal beslattes på afdelingsmødet.

Status er, at 30-52 Lykkebo og 30-67 Teglværkshavnen begge har besluttet at opsætte ladestandere, og at ladestandere nu er sat op og tæt på at blive taget i brug. Derudover har alle 5 SAB-afdelinger i Tingbjerg truffet beslutning om opsætning af ladestandere og har igangsat den videre proces. SAB's tilskud til ladestandere udbetales derfor nu til disse 7 SAB-afdelinger.

Økonomiske konsekvenser

SAB-tilskud til ladestandere udbetales fra Arbejdskapitalen (7 afdelinger * 10.000 kr. = 70.000 kr.)

Det videre forløb

Alle 5 SAB-afdelinger i Tingbjerg har yderligere ansøgt om tilskud til opsætning af ladestandere fra Bolig- og Planstyrelsens pulje på 33, 6 mio. kr., der blev lanceret den 3. november 2021 og orienteret om på OB-mødet den 22. november 2021. Tingbjerg 1 og Tingbjerg 3 har hver især fået tilsagn om tilskud fra denne pulje, mens Tingbjerg 2, 4 og 5 er på venteliste i forhold til evt. tilsagn om tilskud.

Tingbjerg 1 og Tingbjerg 3 har begge fået tilsagn om tilskud fra Bolig- og Planstyrelsen på 52.500 kr. til opsætning af 2 ladestandere i deres afdelinger. Byudviklingskonsulenterne i Tingbjerg varetager den videre proces med opsætning af ladestandere i Tingbjerg. Dette sker ud fra et helhedsperspektiv, der bl.a. undersøger de mest optimale placeringer for ladestandere i hele Tingbjerg. Byudviklingskonsulenterne er også i dialog med fsb, der har tilkendegivet også at ville give tilskud til opsætning af ladestandere i Tingbjerg.

Kommunikation

Referat

SAB

Møde den 23. februar 2022

Udsendt den 1. marts 2022

Kundecentret vil sørge for at formidle historien om opsætning af ladestandere i SAB-afdelinger, og at SAB har understøttet dette grønne tiltag, når ladestanderne tages i brug.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21. Orientering om udlejningstal 2021

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Tabellen viser, hvor mange udlejninger boligorganisationen har haft i 2021 fordelt på typer boliger. Til sammenligning er tal for KAB (det lyseblå felt). Der er i 2021 i alt indgået 7.900 kontrakter i KAB-fællesskabet. I SAB er der i 2021 indgået 1.446 kontrakter.

Familieboliger (%)		Ældreboliger (%)		Ungdom/ Kollegier (%)		Erhverv (%)		Bilejemål (%)	
8,6	9,1	27,5	27,7	39,98	44,65	1,7	3,9	7,7	7,6

Anvisninger 2017 - 2020

Tabellen illustrerer, hvordan tildelingen af udlejede familieboliger har fordelt sig i perioden 2017 - 2021 for boligorganisationen og KAB-fællesskabet (det lyseblå felt).

År	I alt		Venteliste – almindelig (%)		Venteliste – oprykning (%)		Venteliste fleksibel (%)		Andet* (%)		Bytte (%)		Kommunal anvisning (%)	
2017	585	3.506	11,5	9,3	43,9	34,3	12,6	11,9	11,1	16,9	4,8	6,1	16,1	21,6
2018	438	3.224	10,7	15,5	42,4	32,8	10,9	15,4	7,6	5,5	4,4	6,2	25,3	25,5
2019	622	4.840	16,3	17,4	35,5	27,5	19,2	19,9	5,1	4,6	6,6	4,8	18,5	26,7
2020	643	4.577	16,3	14,7	30,1	23,2	31,0	27,9	3,9	6,05	3,1	5,3	16,3	24,2
2021	612	4.636	28,36	14,77	20,64	27,71	30,2	22,61	3,36	8,79	5,87	6,36	14,26	22,12

*(Andet = byfornyelse + særboliger + kombineret)

Billige boliger

Antallet af almene familieboliger i KAB-fællesskabet til en husleje på maksimum 4.000 kr. er faldet fra 13.092 boliger i 2010 til 3.375 (uden 3B) boliger pr. 1. januar 2021. Det skal

Referat

SAB

Møde den 23. februar 2022

Udsendt den 1. marts 2022

dog bemærkes, at tallet ikke er reguleret for den almindelige prisudvikling. Med 3B lyder tallet på 5.281 boliger pr. 1. januar 2022.

For SAB er der pr. 1. januar 2022 1.622 boliger til en husleje på maksimalt 4.000 kr. 1. januar 2021 var tallet 1.824 boliger.

Udsættelser 2016 - 2021

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

År	Antal boliger*		Udsættelser, restance i alt		Heraf udsættelser fastholdt	
2016	8.631	44.288	19	126	4	34
2017	8.617	44.570	28	153	5	34
2018	9.077	45.200	44	187	7	23
2019	9.077	57.699	35	194	14	50
2020	9.183	58.182	25	177	6	45
2021	9.375	58.559	29	147	2	38

*(familie, ældre og ungdom)

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22. Orientering fra administrationen

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Louise Lind orienterede om, at KAB dags dato har modtaget meddelelse om, at Beboerklagenævnet har afvist indsigelse fra beboer i Humlevænget vedrørende afvikling af afdelingsmødet om helhedsplanen i efteråret 2021. Arbejdet med realisering af helhedsplanen vil derfor fortsætte som planlagt.

Sara Mühlenberg Sjøholm orienterede om, at København er Kulturhovedstad i 2023. I den forbindelse planlægges arrangement i samarbejde med 3B og AKB, København.

Referat

SAB

Møde den 23. februar 2022

Udsendt den 1. marts 2022

23. Orientering fra formandskabet

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Intet at bemærke

24. Eventuelt

Bjørn Olsen orienterede om arbejdet i KAB's digitaliseringsråd.

Pernille Høholt-Larsen opfordrede til øget anvendelse af QR-koder i forbindelse med indkaldelser til repræsentantskabsmøder og lignende.

Gertie Elleby efterspurgte øget information om tilmelding til BL 1. kreds weekend.

25. Bestyrelsens tid (uden for referat)

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

26. Mødeplan SAB 2022

Mødedatoer 2022

Onsdag den 23. februar 2022 kl. 16.00 – FN VERDENSMÅL

Torsdag den 21. april 2022 kl. 16.00

Fredag den 17. juni 2022 kl. 9.00

Tirsdag den 20. september 2022 kl. 16.00

Mandag den 21. november 2022 kl. 16.00

Torsdag den 12. januar 2023 kl. 16.00

Referat

SAB

Møde den 23. februar 2022

Udsendt den 1. marts 2022

Torsdag den 26. januar 2023 kl. 17.00 (repræsentantskabsmøde)

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

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

Den årlige temadag for organisationsbestyrelsen afholdes torsdag den 27. oktober 2022

Beslutning

Godkendt med den bemærkning, at mødet den 21. april flyttes til tirsdag den 26. april 2022.

27. Afdeling 30-24 Grøndalslund – Renovering af vvs-installationer

Organisationsbestyrelsen, afdelingsbestyrelsen og følgegruppen blev i november 2021 orienteret om et worst-case-scenarie, hvor entreprenøren og rådgiveren ville få medhold i deres fremsatte ekstra krav. Organisationsbestyrelsen godkendte ligeledes en overskridelse på 2.000.000 kr. i udvidet lånoptagelse.

Indstilling

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen godkender en udvidet lånoptagelse op til 49.974.553 kr., hvilket er 3.000.000 kr. mere end tidligere godkendt.
- at organisationsbestyrelsen godkender, at KAB kan indgå forhandling om forlig med entreprenøren og rådgiver.

Sagsfremstilling

I januar 2022 fremsatte entreprenøren en række ekstra krav på op imod 4.200.000 kr. på ekstra faldstammer, afløb og bygningsarbejdere m.v. Dette krav er udover det kendte ekstra krav på ca. 2.200.000 kr., som der er uenighed omkring.

Da der ikke ligger en underskrevet afleveringsprotokol og slutopgørelse, har entreprenøren kunnet fremsende disse ekstra krav, som afdelingen er nødsaget til at behandle og vurdere. Det er derfor vores anbefaling, at organisationsbestyrelsen tager stilling til og accepterer, at KAB kan forhandle en forligsaftale på nuværende tidspunkt ud fra en udvidet budgetramme.

Afdelingens følgegruppe blev orienteret om den forventede budgetoverskridelse samt et oplæg til forlig på et møde den 2. februar 2022.

Entreprenøren

Referat

SAB

Møde den 23. februar 2022

Udsendt den 1. marts 2022

Entreprenøren har fastholdt sine ekstra krav på i alt 6.400.000 kr., hvor ca. 4.200.000 kr. er for ekstra faldstammer m.v., da de påpeger dette som værende en mangel i udbudsmaterialet.

Entreprenøren mener, at der er udbudt 3 faldstammer pr. bolig, mod de faktiske forhold, hvor afdelingen har fået udskiftet 4 nye faldstammer pr. bolig.

KAB's interne jurist har sammen med projektleder studeret de nye ekstra krav. Det vurderes, at entreprenøren ikke har overholdt flere af de krav, der var oplyst i udbudsmaterialet. Størstedelen af disse ekstra krav er derfor blevet afvist, da de ikke er varslet under byggesagen og i forbindelse med afleveringen i oktober 2021.

Hvis vi ikke kan nå til enighed med entreprenøren, og sagen ender i Voldgiftsretten, så vurderer vi, at der er en stor risiko for, at entreprenøren vil få medhold.

En voldgift kan vurdere, om afdelingen har fået en merværdi i form af 4 nye faldstammer pr. bolig, mod at entreprenøren kun har indeholdt 3 faldstammer i deres tilbud. Dette vil medføre et direkte tab til entreprenøren, som til trods for manglende varsling af ekstra krav undervejs i byggesagen kan få medhold i dele af sine krav.

Rådgiver

Vi har ligeledes gransket rådgivers ansvar i forbindelse med de mange uforudsete arbejder, samt rådgivers rolle ved den manglende slutopgørelse.

Vi har vurderet, at rådgiver kan have ansvar for enkelte fejl i projektet, hvorpå bygherre har lidt tab. Der er derfor fremsendt reklamation til rådgiver, hvor diverse tab for bygherre kræves godtgjort af rådgiver.

Rådgiver har erkendt enkelte fejl, hvor bygherren har lidt et ekstra tab, forårsaget af fejl i udbudsmaterialet,

Vi har vurderet, at der er flere mangler i udbudsmaterialet, hvilket har givet grundlag for mange ekstra omkostninger.

Disse mangler vil indgå i en reklamation til rådgiver, som et modkrav til deres honorar, men det er ikke direkte omfattet af rådgivers ansvar og eventuelle dækning.

En mangel i udbudsmaterialet kan f.eks. være, at rådgiver har angivet for lidt antal faldstammer, hvorpå entreprenøren har medregnet de angivne antal faldstammer i sit tilbud. Hvis der så er en ekstra faldstamme i boligerne og derved en mangel i antallet i beskrivelsen, kan den sidste faldstamme tælle som ekstra krav uden for tilbuddet.

Ekstrakravet skal dog sidestilles og vurderes med enhedspriser i tilbuddet.

Referat

SAB

Møde den 23. februar 2022

Udsendt den 1. marts 2022

Vi arbejder nu på endnu en reklamation til rådgiver, da vi sammen med følgegruppen ikke mener at have fået den korrekte rådgivning og styring af entreprenøren under udførelsen.

Økonomiske konsekvenser

Organisationsbestyrelsen godkendte i november 2021 en budgetoverskridelse og yderligere lånoptagelse på 2.000.000 kr., uden at det påvirkede den godkendte huslejekonsekvens.

KAB har hjemtaget det godkendte lånebeløb fra Skema B, som udgør 37.310.000 kr. samt fået tilført egne henlæggelser på 6.600.000 kr.

Lånerenten giver på nuværende tidspunkt en mulighed for at rentebesparelsen kan dække en evt. budgetoverskridelsen på op til 9.000.000 kr. inden for den godkendte huslejekonsekvens.

Hvis der kan opnås et forlig med entreprenør og rådgiver, må det forventes, at en evt. budgetoverskridelse vil ligge inden for en ramme af 2.000.000 – 5.000.000 kr. udover godkendt Skema B. Dette vil ikke påvirke den godkendte huslejestigning fra den 13. maj 2019.

Det endelige beløb til forlig kendes først, når entreprenøren og rådgiver har tilkendegivet deres holdning til KAB's oplæg.

Oprindelig anskaffelsessum og huslejestigning godkendt den 13. maj 2019

Samlet anskaffelsessum	39.827.478	kr.
inkl. Moms		

Huslejestigning i %	11,73	%
---------------------	-------	---

Worst-case anskaffelsessum og huslejestigning den 21. februar 2022

Samlet anskaffelsessum	49.974.553	kr.
inkl. Moms		

Huslejestigning i % kan holdes under	11,73	%
--------------------------------------	-------	---

Det videre forløb

Hvis ovenstående indstillingspunkter kan godkendes, vil KAB forsøge at indgå et forlig med entreprenøren fredag den 25. februar 2022.

Efter dette skal rådgivers ekstra krav vurderes og behandles ud fra fremsendte reklamationer, hvorefter byggesagens økonomi snarest kan opgøres.

Beslutning

Referat

SAB

Møde den 23. februar 2022

Udsendt den 1. marts 2022

Mick Verner Haar Jensen præsenterede indstillingen og John B. Sørensen og Mogens Hansen forlod herefter mødet.

Pernille Høholt spurgte om konsekvensen af at sige nej til indstillingen. Mick Verner Haar Jensen orienterede om, at sagen i så fald vil ende i voldgiftssag, som er eneste alternativ til et forlig.

Bjarne Krohn, Flemming Balle, Frank Sass og Pernille Høholt spurgte ind til rådgiverens ansvar i sagen. Mick Verner Haar Jensen redegjorde for rådgiverens rolle i den konkrete sag og Rasmus Jessing redegjorde generelt for opbygningen af aftaler mellem byggeriets parter.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at KAB kan indgå forhandling om forlig med entreprenøren efter godkendelse af forligsoplæg i følgegruppen. Organisationsbestyrelsen besluttede, at der for nærværende ikke kan indgås forlig med rådgiver. Denne del behandles igen på organisationsbestyrelsesmødet i april.

Organisationsbestyrelsen besluttede at godkende en udvidet lånoptagelse op til 49.974.553 kr., hvilket er 3.000.000 kr. mere end tidligere godkendt.

København den _____

John B. Sørensen

Frank Sass

Lise Buhelt

Bjørn C. Olsen

Pernille Høholt

Jeanette Staudorf

Gertie Elleby

Bjarne Krohn

Ellen Højgaard Jensen

Referat

SAB

Møde den 23. februar 2022

Udsendt den 1. marts 2022

Flemming Balle

Mogens Hansen