

Referat

SAB

Møde den 9. juni 2023

Udsendt den 21. juni 2023

Organisationsbestyrelsesmøde den 9. juni 2023, kl. 09.00 KAB-Huset, Mødesalen

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

Administrationen: Kundechef Louise Lind, kundedirektør Sanne Kjær, specialkonsulent Gry Abrahamsen, chefkonsulent Lasse Welander-Haahr (referent), chefkonsulent Ragavan Rudran, områdechef Finn Larsen og senioradvokat Simon Nyvang Simonsen (under punkt 19), vicedirektør Michael Nielsen-Elgaard (under punkt 3, 4 og 5) og kundeøkonom Jakob Monrad (under punkt 2 og 3).

Indholdsfortegnelse

1. Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 25. april 2023 og det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde den 9. maj 2023	4
Sager til beslutning	4
2. Godkendelse af afdelingernes budgetter.....	4
3. Økonomisk status over arbejdskapital og dispositionsfond.....	8
4. 30-1 Sjællandshuse – udskiftning af vinduer og individuelle altaner.....	10
5. Eksercerpladsen - status på mangeludbedringer	13
6. 30-43 Flexibo – opstart af helhedsrenovering frem mod skema A.....	14
7. Midtvejsevaluering af dele-ungdomsboliger (Dele-Bo) i Utterslevhuse	17
8. Fælles og synligt SAB: Økonomi vedr. skilte.....	19
9. Lanceringsstrategi visuel identitet	20
10. Program for seminar for afdelingsbestyrelser den 16.-17. september 2023.....	21
11. 30-78 Bispebjerg hjemmet - Kunststøtte	22
12. Forhøjelse fra Protector på Bygnings-, løsøre- og IT-forsikring	23
Sager til drøftelse.....	25
13. Status – områdemøder juni 2023	25
14. Kunst – opdatering på anvendelse af midler fra arbejdskapitalen.....	26
15. Organisationsbestyrelsens fremtidige organisering	27
16. Indikatorer – implementering af effektiviseringsstrategien	30
17. Regelsættet på solcelleområdet.....	31
18. Styringsdialog med Københavns Kommune og Herlev Kommune – drøftelse af emner	32
19. 30-25 Bellahøj I og II - Status.....	33
20. Status og erfaring – implementering af sommerluk	34
21. Fælles om et stort og synligt SAB – ny hjemmeside	35
22. Orientering fra KAB.....	36
23. Orientering fra formandskabet	36
24. Eventuelt.....	37
25. Bestyrelsens tid (uden for referat)	37

Referat

SAB

Møde den 9. juni 2023

Udsendt den 21. juni 2023

Sager til godkendelse og orientering – godkendes og tages til efterretning medmindre andet tilkendes	37
26. Pulje hos Social- og Boligministeriet – ansøgning om økonomisk rådgiver	37
27. Indkøbsstrategi	38
28. 30-25 Bellahøj I og II – anvendelse af afsatte midler til midlertidig affaldssortering til kampagne for beboere	39
29. 30-11 Abildgården - Udskiftning af stigstreng og faldstammer	40
30. 30-34 Magrethegården – orientering om fortætningsprojekt	41
31. 30-59 Husum Vænge - orientering om forsøg med digital opmåling af boliger	43
32. Banebo – Ved Amagerbanen 21A: status og orientering	44
33. 30-1 Sjællandshuse – svar på henvendelse fra Københavns Kommune om anlægsprojekt ved Vestre Kirkegård	45
34. Tingbjerg og Utterslevhuse – Godkendelse af indsendelse af ansøgning om prækvalifikation	46
35. 30-59 Livornoparken – revidering af projektøkonomi og finansiering. Protokollering af mailgodkendelse	47

Bilagsfortegnelse

Bilag 1: Afdelingernes komprimerede budgetter område 1-7	7
Bilag 2: Budgetter for afdelinger uden afdelingsbestyrelse	7
Bilag 3: Budgetter for institutioner	7
Bilag 4: Oversigt over lejereguleringer for de enkelte afdelinger	8
Bilag 5: Grafisk oversigt over huslejustrategier 2023/2024	8
Bilag 6: Wittenberghus budget 2023/2024	8
Bilag 7: Budgetter for fordelingsafdelinger 2023/2024	8
Bilag 8A: Sølund notat vedr. afvikling af gæld	9
Bilag 8B: Fremskrivning af dispositionsfond med helhedsplaner	9
Bilag 8C: Fremskrivning af dispositionsfond med afvikling af lån i egne midler	9
Bilag 9: Udvikling i disponibel arbejdskapital	9
Bilag 10: Udvikling i disponibel dispositionsfond	9
Bilag 11: Bygherrerådgivers økonomiopgørelse	13
Bilag 12: Notat og vurderinger fra advokatfirmaet Poul Schmith	13
Bilag 13: Rådgivers konklusion og anbefalinger	16
Bilag 14: Notat vedr. brandsikring ved ommærkning af deleboliger maj 2023	18
Bilag 15: Tilsagn om kunststøtte til Bispebjerg hjemmet fra lokaludvalg	23
Bilag 16: Tildelinger af kunststøtte fra SAB's arbejdskapital pr. 15. maj 2023	26
Bilag 17: Kommissorium og opgavebeskrivelse kunststudvalg	26
Bilag 18: Byggefølgegrupper, ventelisteudvalg, ejerforeninger mv	29
Bilag 19: Strategisk overblik 2018-2023	29
Bilag 20: SAB Effektiviseringsstrategi 2026	31
Bilag 21: Notat om solceller	32

Referat

SAB

Møde den 9. juni 2023

Udsendt den 21. juni 2023

Bilag 22: Afdelingsbestyrelsernes input til styringsdialog 2023 (Københavns Kommune)	33
Bilag 23: "LIGE NU I SAB" til beboerne - forår 2023.....	35
Bilag 24: Henvendelse fra Jydeholmen	35
Bilag 25: Ansøgning til Social- og Boligministeriet.....	37
Bilag 26: Indkøbsstrategi.....	38
Bilag 26a: Budgetopfølgning	41
Bilag 27: TMF-henvendelse vedrørende Sjællandshuse og evt. indgang ved Vestre Kirkegård	46
Bilag 28: Prækvalifikationsansøgning.....	47
Bilag 29: Udkast til finansieringsbudget.....	47

Referat

SAB

Møde den 9. juni 2023

Udsendt den 21. juni 2023

1. Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 25. april 2023 og det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde den 9. maj 2023

Referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 25. april 2023 og den 9. maj (ekstraordinært) er tilsendt organisationsbestyrelsen til godkendelse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender og underskriver referaterne.

Beslutning

Referaterne blev godkendt uden bemærkninger.

Sager til beslutning

2. Godkendelse af afdelingernes budgetter

Indledning

Jævnfør boligorganisationens vedtægter skal organisationsbestyrelsen godkende afdelingernes budgetter for 2023-2024 inden den 31. juli 2023. Afdelingernes komprimerede budgetter fremgår af bilag 1 opdelt i område 1-7.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- godkender afdelingernes budgetter
- godkender afdelingernes budgetter i afdelinger uden afdelingsbestyrelser
- godkender budgetterne for institutioner
- godkender budget for Wittenberghus
- godkender budgetter for fordelingsafdelinger
- godkender afskrivning af underskuddet for 14 afdelinger over 5-10 år
- godkender tilskud til afskrivning af underskuddet på 158.000 kr. fra arbejdskapitalen for året 2023-24 for afdeling Tingbjerg I.

Sagsfremstilling

Nedenfor ses en oversigt over lejereguleringer, som træder i kraft pr. 1. august. 2023. Lejeregulering for de enkelte afdelinger kan ses i bilag 4. Bilag 5 viser huslejestigningerne grafisk.

	Familieboliger	Ungdomsboliger	Ældreboliger	Institutioner	I alt
Lejestigning	45	1	10	3	59

Referat

SAB

Møde den 9. juni 2023

Udsendt den 21. juni 2023

Ingen stigning	1	1	1	1	4
Lejenedsættelse	0	1	0	2	3

Den gennemsnitlige lejeregulering for familieboliger er 3,3 %, 3,10 % for ungdomsboliger, 2,67 % for ældreboliger og -5,80 % for selvstændige institutioner.

Generelt gælder det for alle afdelinger, at lejereguleringen for det kommende budgetår typisk er forårsaget af udefra kommende faktorer såsom: større renteindtægter (0,89 % mod 0,3 % i indeværende budgetår), prisstigning på mellem 5-25 % vedr. renovation, samt mindre afskrivning (indtægter) af tidligere års overskud.

Afskrivning af underskuddet

I forbindelse med ny lovgivning omkring håndtering af kursregulering har afdelingerne mulighed for at foretage en frivillig korrektion i regnskabet 2022-2023 og overføre tidligere års kursstab (som er den vigtigste årsag for underskuddet i regnskaberne 2021-2022) til henlæggelserne til planlagt vedligeholdelse.

I budgetterne er der taget højde for, om det er den økonomisk bedste løsning at foretage denne korrektion i stedet for at afskrive underskuddet over en længere periode (højst over 10 år.)

Afdelinger med afskrivning i budgettet over 5-10 år:

Sjællandshuse – underskuddet på 1.159.021 kr. afskrives over 5 år
 Jyllandshuse – underskuddet på 680.127 kr. afskrives over 10 år
 Bispebjerg Terrasser – underskuddet på 675.221 kr. afskrives over 10 år
 Humlevænget – underskuddet på 3.543.743 kr. afskrives over 10 år
 Fynshuse – underskuddet på 611.950 kr. afskrives over 10 år
 Abildgården - underskuddet på 1.758.032 kr. afskrives over 5 år
 Wittenberghus - underskuddet på 465.378 kr. afskrives over 10 år
 Sejlhuset – underskuddet på 434.076 kr. afskrives over 10 år.
 Tingbjerg I – underskuddet på 5.857.845 kr. afskrives over 10 år
 Tingbjerg V – underskuddet på 575.210 kr. afskrives over 10 år
 Bellahøj III – underskuddet på 1.248.502 kr. afskrives over 5 år
 Vesterbo – underskuddet på 99.817 kr. afskrives over 10 år
 Bonderupgård Plejeboliger – underskuddet på 528.516 kr. afskrives over 10 år
 Strandlodsvej Plejeboliger – underskuddet på 310.949 kr. afskrives over 5 år.

Herunder følger en gennemgang af de afdelinger, hvor der er budgetteret med en budgetstigning på over 4 %.

30-50 Askholmen med 69 boliger – lejestigning på 4,04 %, ny leje 1.437,87 kr. pr. m².

- Det samlede budgetunderskud på 369.000 kr. skyldes blandt andet: større udgifter henlæggelser, renovation, bygningsforsikring, rengøring, el og aftrapning af ydelsesstøtten.

Referat

SAB

Møde den 9. juni 2023

Udsendt den 21. juni 2023

30-15 Langelandshus med 76 boliger – lejestigning på 4,13 %, ny leje familieboliger 885,89 kr. pr. m².

- Det samlede budgetunderskud på 165.000 kr. skyldes blandt andet: større udgifter til renovation, pligtmæssige bidrag til LBF, renholdelse, el, samt færre indtægter fra opsamlet resultat.

30-52 Lykkebo med 50 boliger – lejestigning på 4,50 %, ny leje familieboliger 1.209,95 kr. pr. m².

- Det samlede budgetunderskud på 176.000 kr. skyldes blandt andet: større udgifter til renovation, renholdelse, el, samt færre indtægter fra opsamlet resultat.

30-11 Abildgården med 367 boliger – lejestigning på 4,65 %, ny leje familieboliger 902,28 kr. pr. m².

- Det samlede budgetunderskud på 848.000 kr. skyldes blandt andet: større udgifter til oprindelige lån og stigende elpriser, samt færre indtægter fra opsamlet resultat.

30-12 Stilledal med 77 boliger – lejestigning på 4,75 %, ny leje familieboliger 866,62 kr. pr. m².

- Det samlede budgetunderskud på 211.000 kr. skyldes blandt andet: større udgifter til renovation, samt færre indtægter fra opsamlet resultat.

30-86 Asters Rækkerne med 25 boliger – lejestigning på 4,89 %, ny leje familieboliger 1.259,59 kr. pr. m².

- Det samlede budgetunderskud på 161.000 kr. skyldes blandt andet: større udgifter til oprindelige lån og henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse

30-09 Glumsøparken med 424 boliger – lejestigning på 5,04%, ny leje familieboliger 952,83 kr. pr. m².

- Det samlede budgetunderskud på 161.000 kr. skyldes blandt andet: større udgifter til renovation, bygningsforsikring, renholdelse, samt indbetaling af G-indskud. Derudover skal der henlægges mere til planlagt og periodisk vedligeholdelse.

30-26 Tingbjerg I med 315 boliger – lejestigning på 5,08 %, ny leje familieboliger 1.077,04 kr. pr. m².

- Det samlede budgetunderskud på 1.314.000 kr. skyldes blandt andet: større udgifter til renovation, fælles el, renholdelse, ydelser på lån til bygningsrenovering og afskrivning på tidligere års underskud, samt aftrapning af støtten fra Landsbyggefonden.

30-05 Stefansgård med 244 boliger – lejestigning på 5,70 %, ny leje familieboliger 807,05 kr. pr. m².

- Det samlede budgetunderskud på 631.000 kr. skyldes blandt andet: større udgifter til renovation, el, renholdelse, vaskeri, henlæggelser til fælleskonto, samt mindre indtægter fra opsamlet overskud.

Referat

SAB

Møde den 9. juni 2023

Udsendt den 21. juni 2023

30-60 Toften med 15 boliger – lejestigning på 6,74 %, ny leje familieboliger 850,70 kr. pr. m².

- Det samlede budgetunderskud på 32.000 kr. skyldes blandt andet: større udgifter til lønninger og færre indtægter fra opsamlet resultat.

30-31 Tingbjerg V med 90 boliger – lejestigning på 6,85 %, ny leje familieboliger 946,56 kr. pr. m².

- Det samlede budgetunderskud på 450.000 kr. skyldes blandt andet: større henlæggelser til helhedsplan, øgede udgifter til renovation, bygningsforsikring og el. Derudover afskrives der mere på underskud fra tidligere år, og der modtages mindre i driftsstøtte.

30-02 Jyllandshuse med 185 boliger – lejestigning på 13,10 %, ny leje familieboliger 969,17 kr. pr. m².

- Det samlede budgetunderskud på 1.200.000 kr. skyldes: højere henlæggelser (primært tiltænkt klimaskærm og installationer) og øgede elpriser.

Wittenberghus – ikke godkendt budget

Budgetforslaget vil medføre en huslejestigning på 155.000 kr. svarende til 2,27 %.

Afdelingsmødet godkendte ikke driftsbudgettet da afdelingsbestyrelsen appellerede til dette. Afdelingsbestyrelsen er utilfreds med at lønninger stiger med 177.000 kr. i det kommende budgetår. Afdelingsbestyrelsen sammenlignede desuden udgiftsniveauet i regnskab 2021/2022 på 769.000 kr., hvor der i høj grad har manglet mandskab, med kommende års budget.

Forhøjelse af lønninger skyldes udelukkende mandskabstimer/ressourceforbrug, der estimeres at afdelingen vil bruge fremadrettet – under forudsætning af der bliver ansat de antal medarbejdere på Servicecenteret, der skal være. Det er inkl. mand ud i marken, administrative opgaver, ind- og fraflytningssyn, aflæsninger af forbrugsmålere, beboerhenvendelser, m.fl. Afdelingen er normeret til 1,55 mand taget ovennævnte opgaver i betragtning.

Tingbjerg I – tilskud til afskrivning af underskuddet

Afdeling har akkumuleret et underskud på 5.857.845 kr. pr. 31. juli 2022. Afskrivning (over 10 år) af underskuddet vil forhøje huslejestigning ud over det, der vurderes muligt på nuværende tidspunkt. Huslejestigning i budgettet 2023-24 for familieboliger er på 5,08%. Den stigning forudsætter et tilskud fra arbejdskapitalen på 158.000 kr. Underskuddet er i høj grad akkumuleret over de sidste 3 år på grund af en ikke færdig finansieret helhedsplan. Når helhedsplanen inkl. reguleringskontoen bliver endelig afsluttet, håber vi at nogle af de akkumulerede midler ville kunne bruges til at dække underskuddet. I det tilfælde vil tidskuddet på 158.000 kr. blive tilbageført arbejdskapitalen.

Bilag

Bilag 1: Afdelingernes komprimerede budgetter område 1-7

Bilag 2: Budgetter for afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Bilag 3: Budgetter for institutioner

Referat

SAB

Møde den 9. juni 2023

Udsendt den 21. juni 2023

Bilag 4: Oversigt over lejereguleringer for de enkelte afdelinger

Bilag 5: Grafisk oversigt over huslejerereguleringer 2023/2024

Bilag 6: Wittenberghus budget 2023/2024

Bilag 7: Budgetter for fordelingsafdelinger 2023/2024

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte afdelingernes budgetter – herunder budgetter i afdelinger uden afdelingsbestyrelser. Administrationen er efter mødet blevet opmærksom på, at der i tillæg til det oplyste i indstillingen ikke er afdelingsbestyrelser i Himmerlandshuse og Hafnia-kollegiet. Disse budgetter betragtes ligeledes som godkendte.

Renovationsudgifter blev drøftet, og i den forbindelse var der forslag om fortsat at have fokus på beboeradfærd i forhold til affaldssortering. Derudover var der bemærkninger til stigende renholdelsesudgifter i Wittenberghus, som er årsagen til, at afdelingsmødet afviste at godkende budgettet. Administrationen orienterede under drøftelsen om, at de stigende renholdsudgifter i Wittenberghus skyldes principperne bag de nye fordelingsnøgler, men at administrationen i den kommende tid vil have et særligt fokus på, om de nye fordelingsstal for Wittenberghus er retvisende samt efterregulere, hvis det viser sig ikke at være tilfældet. I forhold til driftsområdet SAB Amager bemærkede administrationen i øvrigt, at 3B pr. 15. maj 2023 har overtaget driften af ejerforeningerne i Sejlhuset og Brohuset.

Organisationsbestyrelsen godkendte derudover budgetterne for institutioner, for afdelinger der ikke har godkendt budgettet (Wittenberghus) og for fordelingsafdelinger samt afskrivning af underskuddet for 14 afdelinger over 5-10 år og tilskud til afskrivning af Tingbjerg I's underskud på 158.000 kr. fra arbejdskapitalen for året 2023/2024.

3. Økonomisk status over arbejdskapital og dispositionsfond

Indledning

Hermed følger en status på organisationens egenkapital.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- tager orienteringen om status på arbejdskapital og dispositionsfond til efterretning
- tager orientering om aftalen vedrørende afskrivning af tab på Sølund til efterretning
- beslutter at afholde et ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde omkring Sølund den 15. august 2023.

Sagsfremstilling

Herunder følger en gennemgang af henholdsvis selskabets dispositionsfond og arbejdskapital.

Referat

SAB

Møde den 9. juni 2023

Udsendt den 21. juni 2023

Dispositionsfonden

Den disponible del af dispositionsfonden forventes pr. 25. maj 2023 at være på ca. 42,9 mio. kr., hvilket er ca. 14,0 mio. kr. under den anbefalede minimumsbeholdning.

Der er på nuværende tidspunkt risikovillige udlæg på ca. 32 mio. kr.

Bilag 10 (eftersendes) viser den forventet udvikling i likviditet. Dispositionsfonden vil fremrettet være underlagt særlige betingelser i det der løbende skal afdrages på lån i afdelingerne midler jf. aftalen herom.

Arbejdskapitalen

Den disponible del af arbejdskapitalen pr. 24. maj 2023 forventes at være på ca. 44,0 mio. kr. hvilket er ca. 4,5 mio. kr. over den anbefalede minimumsbeholdning, når der tages højde for bevilligede tilskud, der ikke er udbetalt endnu. De bevilligede tilskud vil fremstå som eventuelle forpligtelser i driftsregnskabet og vil blive tilbageført, såfremt sagerne ikke kan realiseres eller lukkes. De bevilligede tilskud som ikke er udbetalt udgør på nuværende tidspunkt 15,7 mio. kr.

Likviditeten i arbejdskapitalen vurderes til at være solid, og der kan forsat bevilliges tilskud til byggesager og afdelinger.

Videre proces

Det forventes, at der indkaldes til et ekstraordinært møde om Sølund den 15. august 2023 idet Skema A/B skal indsendes til Københavns Kommune den 17. august 2023. I forbindelse med det ekstraordinære møde vil organisationsbestyrelsen blive præsenteret for den samlede tabsopgørelse, samt oplæg til plan for tilbagebetaling.

Bilag

Bilag 8A: Sølund notat vedr. afvikling af gæld

Bilag 8B: Fremskrivning af dispositionsfond med helhedsplaner

Bilag 8C: Fremskrivning af dispositionsfond med afvikling af lån i egne midler

Bilag 9: Udvikling i disponibel arbejdskapital

Bilag 10: Udvikling i disponibel dispositionsfond

Beslutning

Louise Lind gennemgik principperne i den aftale, der er lavet omkring afskrivning af tabet på Sølund. Organisationsbestyrelsen tilkendegav, at aftalen er tilfredsstillende for boligselskabet.

I forbindelse med orienteringen om Sølund orienterede Vicedirektør Michael Nielsen-Elgaard om, at det endelige licitationsresultat i forhold til Sølund afventer. Først herefter er der et overblik over den samlede gæld. Derudover orienterede han om den igangværende voldgiftssag. Når resultatet af denne foreligger, vil dette også medtages i aftalen vedrørende afskrivning af tab på Sølund. KAB vil sideløbende arbejde på at minimere antallet af fraflytninger og andre poster, der kan have positiv indvirkning på den endelige gæld.

Referat

SAB

Møde den 9. juni 2023

Udsendt den 21. juni 2023

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen om status på arbejdskapital og dispositionsfond samt orienteringen om aftalen vedrørende afskrivning af tab på Sølund til efterretning. Derudover besluttede organisationsbestyrelsen at afholde et ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde omkring Sølund den 15. august 2023.

4. 30-1 Sjællandshuse – udskiftning af vinduer og individuelle altaner

Organisationsbestyrelsen blev senest orienteret om sagen den 22. februar 2023.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- tager orienteringen til efterretning og bemyndiger administrationen til at søge forlig med SB-Entreprise og Wissenberg.
- beslutter at frafalde de krav, hvor der ikke vurderes mulighed for at få medhold.

Sagsfremstilling

På seneste bestyrelsesmøde blev bestyrelsen orienteret om at der var indsendt supplerende spørgsmål, som afventede yderligere supplerende spørgsmål fra SB-entreprise og ikke mindst skønsmandens besvarelse af de indsendte supplerende spørgsmål.

Skønsmanden har den 17. april afleveret endelig skønserklæring med besvarelse af parternes spørgsmål.

Efterfølgende har KAB, bygherrerådgiver og advokaterne fra Poul Schmith gennemgået skønsmandens besvarelse og på den baggrund bedt om en juridisk vurdering om SAB's risici samt indstilling til SAB's handlerum.

Det er Advokatfirmaet Poul Schmiths anbefaling, at SAB bør søge et forlig med parterne. I det følgende gennemgås advokaternes vurdering af SAB's krav efter afslutningen på den gennemførte Syn- og Skønsforretning.

Yderligere vedlægges Pouls Schmiths vurderinger som bilag til punktet.

Gennemgangen opdeles i forhold, hvor det vurderes, at SAB vil få medhold og i forhold, hvor det vurderes, at SAB ikke vil få medhold.

Forhold, hvor der vurderes mulighed for medhold:

Træk under altandøre og ved vinduespartier

Skønsmanden svarer, at de konstaterede utætheder skyldes fejl i udførelsen og/eller projekteringen og at forholdet kræver udbedring.

Det er advokaternes vurdering, at SAB vil få medhold i at forholdene skal udbedres og at SB-Entreprise /Wissenberg skal betale for udbedringen.

Referat

SAB

Møde den 9. juni 2023

Udsendt den 21. juni 2023

Manglende tætning og fugning omkring vinduer i køkken og badeværelser

Skønsmanden svarer, der ikke er projekteret i henhold til god projekteringskik og at det ikke er udført i henhold til god håndværksmæssig byggeskik og at forholdene kræver udbedring.

Det er advokaternes vurdering, at SAB vil få medhold i at forholdene skal udbedres og at SB-Entreprise /Wissenberg skal betale for udbedringen.

Forkert montering af sålbænke

Skønsmanden svarer, at der er projekteret i henhold til god projekteringskik, men at udførelsen ikke er i henhold til god håndværksmæssig byggeskik og af forholdet kræver udbedring.

Det er advokaternes vurdering, at SAB vil få medhold i at forholdet skal udbedres og at SB-Entreprise skal betale for udbedringen.

Utilstrækkelig finish ved kældervinduer

Skønsmanden svarer, at vinduer og sålbænke ikke er udført i overensstemmelse med god håndværksmæssig skik og at forholdene kræver udbedring.

Det er advokaternes vurdering, at SAB vil få medhold i, at SB-Entreprise skal betale for udbedringen.

Manglende brandsikring omkring rør

Skønsmanden svarer, at brandsikringen hverken er udført korrekt eller i overensstemmelse med projektet og at forholdet skal udbedres.

Det er advokaternes vurdering, at SAB vil få medhold i, at SB-Entreprise skal betale for udbedringen.

Forhold, hvor der ikke vurderes mulighed for medhold:

Nedfaldne franske altandøre

Skønsmanden svarer, at nedfaldne franske altandøre skyldes brugerfejl og ikke kræver udbedring.

Det er advokaternes vurdering, at der er overvejende risiko for, at SAB ikke vil få medhold i kravet om udskiftning af elementerne, hvis kravet videreføres til en voldgiftsafgørelse.

Forket fald på altanplader

Skønsmanden svarer, at der ikke kan konstateres forkert fald og at forholdet ikke kræver udbedring.

Det er advokaternes vurdering, at der er overvejende risiko for, at SAB ikke vil få medhold i kravet om udskiftning af elementerne, hvis kravet videreføres til en voldgiftsafgørelse

Referat

SAB

Møde den 9. juni 2023

Udsendt den 21. juni 2023

Skæve vinduer i opgange

Skønsmanden svarer, at betjeningsvenligheden ikke er optimal og at det forventeligt kan henføres til udførelsen. Dog vurderer skønsmanden at forholdet ikke kræver udbedring.

Det er advokaternes vurdering, at SAB ikke vil få medhold i kravet om en udbedring af forholdet.

Revnet glas

Skønsmanden svarer, at revnede ruder overvejende skyldes brugeradfærd.

Det er advokaternes vurdering, at SAB ikke vil få medhold i at SB-Entreprise eller Wissenberg skal betale for udbedringen.

Økonomiske konsekvenser

Vurdering af økonomi ifølge skønserklæringen

Skønsmanden vurderer, at udbedringsudgifterne ved forhold, som enten er udført eller projekteret forkert samlet udgør mellem 5 og 10 mio. kr. ekskl. moms.

Bygherrerådgiver har sideløbende vurderet udbedringsudgifterne og vurderer, at udgiftsniveauet er på omkring 9,9 mio. ekskl. moms.

Forhold, som ikke skønnes udbedret af SB-Entreprise eller Wissenberg, jn. skønsmandens vurderinger, udgør:

- Udskiftning af døre 3,8 mio. kr. ekskl. moms
- Akutsikring af døre, 0,2 mio. kr. ekskl. moms
- Opretning af vinduer i opgange, 0,4 mio. kr. ekskl. moms
- Udskiftning af revnede ruder, 0,03 mio. kr. ekskl. moms

Det videre forløb

Forlig eller voldgift?

Som en del af advokaternes vurdering har KAB bedt om en vurdering af scenarierne for den videre proces.

Forlig

Der kan søges forlig med henholdsvis SB-Entreprise om udbedring af forhold, som SB-Enterpriser skønnes ansvarlig for, og med Wissenberg, om forhold, som Wissenberg skønnes ansvarlig for.

SAB kan sideløbende med det vælge at udbedre øvrige forhold.

Referat

SAB

Møde den 9. juni 2023

Udsendt den 21. juni 2023

Det vil medføre en forhandling om en aftale med SB-Entreprise og Wissenberg om de forhold, hvor det vurderes muligt, at få medhold i krav om udbedringer.

I den forbindelse bør det overvejes, om kravet mod SB-Entreprise skal skæres sådan til, at der primært handler om de forhold, hvor der vurderes størst mulighed for at få medhold.

Voldgift

Hvis det ikke er muligt at opnå et acceptabelt forlig med SB-Entreprise, kan sagen fortsættes i voldgift, og SAB kan vælge at foretage udbedringer af de forhold, som ønskes udbedret.

I denne forbindelse bør det kraftigt overvejes om ikke SAB bør frafalde sine krav omkring de forhold, som det ikke skønnes at få medhold i. Hvis de krav frafaldes, skønnes risikoen for SAB af blive reduceret og dermed reduceres sagsomkostningerne til advokatbistand, voldgiftsnævnet, bygherrerådgiver og KAB.

Anbefaling

Advokatfirmaet Poul Schmith og KAB anbefaler, at der indledes dialog med SB-Entreprise og Wissenberg med henblik på at finde en mindelig løsning.

De tekniske og bevismæssige forhold er godt belyste, og der burde være mulighed for at finde en løsning, som omfatter en udbedring eller en økonomisk kompensation for de væsentligste krav, som er understøttet af skønsmandens vurderinger.

Hvis det ikke er muligt at finde en forligsmæssig løsning, kan SAB fortsætte sagen i Voldgiftsnævnet.

Kommunikation

Afdelingsbestyrelsen er ikke orienteret om ovenstående endnu.

Det afventer organisationsbestyrelsens beslutning.

Bilag

Bilag 11: Bygherrerådgivers økonomiopgørelse

Bilag 12: Notat og vurderinger fra advokatfirmaet Poul Schmith

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og bemyndigede administrationen til at søge forlig med SB-Entreprise og Wissenberg.

5. Eksercerpladsen - status på mangeludbedringer

Indledning

Hermed følger en kort status over manglende udbedring af fejl og mangler i Eksercerpladsen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

Referat

SAB

Møde den 9. juni 2023

Udsendt den 21. juni 2023

- godkender 150.000 kr. som tilskud fra arbejdskapitalen til at dække omkostningerne til udskiftning af opgangsdøre, rådgiverydelser, KAB-honorar, advokatbistand m.m.

Sagsfremstilling

Center for Byggeri og Byomdannelse har allieret sig med Wissenberg, som stadig er tilknyttet som rådgivere, og har været det til at varetage 1. års eftersynet og 5. års gennemgangen i afdelingen, på vegne af KAB.

Totalentreprenøren JFP som havde indvilliget i at udbedre fejl og mangler efter byggeriet aflevering, gik i sommeren 2022 konkurs.

I den forbindelse og med forhold registreret ved 1. års gennemgangen er Wissenberg lige nu i gang med få registreret, defineret, prissat samt udbedret de fejl og mangler, der er helt tilbage til 1. års eftersynet. Således at vi kan gøre krav gældende overfor sikkerhedsstillere.

De forhold der kræver udbedring, er blandt andet: Vandindtrængning, fuger omkring vinduer, udskiftning af opgangsdøre og derudover hvad der vil være indeholdt i den kommende 5. års eftersyns rapport. (rapport bliver frigivet medio juni 2023).

I forhold til den økonomi, der er forbundet med de forskellige udbedringer, så vil det blive håndteret på flere forskellige måder. Der er i byggeregnskabet lavet et tilbagehold til udskiftning af 16 opgangsdøre. Derudover er der forhold hvor der vil blive rejst krav overfor sikkerhedsstillere, til håndteringen af disse.

Arbejdet vil skulle udføres af flere omgange, og på nuværende tidspunkt vil opgangsdørene kunne udskiftes. Der er som nævnt, tilbageholdt et beløb til håndteringen af dette men desværre viser det sig, at dette arbejde bliver dyrere end først beregnet, hvilket er baggrunden for, at der er behov for tilskud fra arbejdskapitalen.

Den videre proces

Organisationsbestyrelsen vil blive orienteret omkring indholdet i 5. års eftersynsrapporten, og de forhold der vil kræve yderligere behandling.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede indstillingen. I den forbindelse foreslog administrationen, at de 150.000 kr. til udskiftning af opgangsdøre, rådgiverydelser, KAB-honorar, advokatbistand mm. dækkes af driften i stedet for som et tilskud fra arbejdskapitalen. Dette forslag godkendte organisationsbestyrelsen, og dermed blev indstillingen ikke godkendt.

6. 30-43 Flexibo – opstart af helhedsreovering frem mod skema A

Nærværende indstilling omhandler risikovilligt udlæg til fase 2 vedrørende udarbejdelse af projektmateriale til reoveringssag for afdeling Flexibo.

Referat

SAB

Møde den 9. juni 2023

Udsendt den 21. juni 2023

Organisationsbestyrelsen er senest orienteret om sagen den 23. februar 2022

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- godkender yderligere 2.100.000 kr. inkl. moms som et risikovilligt udlæg fra arbejdskapitalen. Beløbet skal dække omkostninger til udarbejdelse af forprojekt. Ydelsen omfatter rådgivning, dialog med Landsbyggefonden og beboere, notat om fortætning og KAB-honorar m.v.
- beslutter at nedsætte en følgegruppe og udpeger 1-2 medlemmer af følgegruppen.

Sagsfremstilling

Projekt

Organisationsbestyrelsen godkendte den 23. februar 2022 et risikovilligt udlæg på 700.000 kr. til forundersøgelser (fase 1).

Midlerne dækkede forundersøgelser af bygningernes tilstand, miljøscreeninger og rådgivers anbefalinger på grundlag af disse.

Forundersøgelserne viste, at Flexibo har et omfattende renoveringsbehov. Afdelingen er opført i 1979 og har ikke tidligere gennemgået en større renovering. Mange bygningsdele er derfor nedslidte. Dertil kommer, at flere af de byggetekniske løsninger, som Flexibo er opført med, ikke betragtes som hensigtsmæssige i dag.

Det er på den baggrund relevant at udarbejde et projektmateriale, der kan danne grundlag for vedtagelse af et renoveringsprojekt (fase 2).

Undervejs vil KAB og rådgiver søge dialog med Landsbyggefonden om mulighed for at søge støtte til dele af projektet.

Der søges derfor om yderligere et beløb på 2.100.000 kr. til det risikovillige udlæg fra organisationsbestyrelsen, så Flexibo kan igangsætte udarbejdelse af fase 2.

Det er på nuværende tidspunkt usikkert, hvorvidt der kan opnås støtte. Såfremt dette ikke er tilfældet, vil det blive gennemført som en ustøttet renoveringssag.

Det samlede udlæg fra organisationsbestyrelsen vil udgøre 2.800.000 kr., der skal dække omkostninger til rådgivning, dialog med Landsbyggefonden og beboere, notat om fortætning og KAB-honorar m.v.

Udlægget finansieres ind i budgettet for byggesagen, når det prissatte projekt foreligger.

Referat

SAB

Møde den 9. juni 2023

Udsendt den 21. juni 2023

Fortætning

I ansøgningen indgår ligeledes et risikovilligt udlæg til notat omkring fortætningspuljen. Puljen kan tildeles almene boligafdelinger, hvor der tilføres nye boliger. Der kan ansøges om et tilskud til at udføre forbedringsarbejder i de eksisterende boliger. Beløbet udgør op til 150.000 kr. pr. bolig, i Flexibo vil beløbet være op til ca. 10 mio. kr.

Notatet og arbejdet med dette igangsættes umiddelbart efter organisationsbestyrelsen godkendelse og vil blive varetaget af projektudvikler fra KAB.

Økonomiske konsekvenser

Budgettet for den samlede byggesag estimeres i den udarbejdede tilstandsrapport til ca. 110.000.000 kr. inkl. moms og uforudseelige udgifter.

Organisationsbestyrelsen godkendte på møde den 23. februar 2022 et risikovilligt udlæg på 700.000 kr.

Godkendes nærværende indstilling, er der tale om et forventet samlet udlæg på 2.800.000 kr. inkl. moms frem til og med skema A.

Det videre forløb

Såfremt indstillingen godkendes, vil der igangsættes miniudbud for rådgivningsydelse på udvikling af projekt.

Tidsplan for fase 2 fastlægges, når der er indgået kontrakt med rådgiver i efteråret 2023. Projektmaterialer vurderes udarbejdet på ca. 18 måneder.

Kommunikation

Organisationsbestyrelsen orienteres, når indstilling til rådgivertilbud foreligger, og holdes løbende opdateret om sagen på kommende organisationsbestyrelsesmøder.

Bilag

Bilag 13: Rådgivers konklusion og anbefalinger

Beslutning

Bjørn Olsen erklærede sig inhabil og forlod mødet ved drøftelsen af dette punkt. Administrationen orienterede om, at der har været en dialog med afdelingsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen godkendte yderligere 2.100.000 kr. inkl. moms som et risikovilligt udlæg fra arbejdskapitalen til at dække omkostninger til udarbejdelse af forprojekt som beskrevet i indstillingen. Organisationsbestyrelsen besluttede derudover at udpege Bjarne Krohn som medlem i følgegruppen.

Referat

SAB

Møde den 9. juni 2023

Udsendt den 21. juni 2023

7. Midtvejsevaluering af dele-ungdomsboliger (Dele-Bo) i Utterslevhuse

Baggrund

Organisationsbestyrelsen blev på mødet den 25. april 2023 orienteret om Dele-Bo projektet (bofællesskab for unge i Utterslevhuse), herunder at projektet, der nu er halvvejs i sin forsøgsperiode, er blevet evalueret i samarbejde mellem KAB/Tingbjerg Byudvikling og Københavns Kommune. Evalueringsrapporten var ikke endelig, og blev derfor ikke medsendt orienteringen i april. Evaluering samt bilag til evalueringen ligger som **bilag 14** til denne indstilling.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- godkender midtvejsevalueringen.
- tager til efterregning, at evalueringen sendes til Boligministeriet med det formål at arbejde for, at projektet permanentgøres.
- at formanden bemyndiges til at underskrive fællesbrev til ministeriet fra kommunen og boligorganisationen.

Sagsfremstilling

Dele-Bo projektet handler om, at 14 familieboliger er blevet omdannet til kollektive bofællesskaber for studerende med individuelle lejekontrakter. Dertil er en lejlighed omdannet til fælleslejlighed. Konsekvensen af at udlejningen sker på individuelle lejekontrakter er, at udlejningen overgår til enkeltværelsesudlejning, hvilket er en anvendelsesændring, der kræver godkendelse i henhold til Byggeloven, der bl.a. stiller andre krav vedr. brandsikring. Konkret skal der etableres serieforbundne røgalarmer og befæstede arealer ved flugtveje. Det befæstede areal er etableret og røgalarmer er bestilt.

Såfremt boligerne i Dele-Bo projektet skal ændre anvendelse tilbage til familieboliger, vil det igen kræve byggetilladelse pga. anvendelsesændring.

Formålet med midtvejsevalueringen er at kunne vurdere projektets muligheder for en permanentgørelse. En permanentgørelse vil kræve ændringer i lov om almene boliger.

Dele-Bo projektet er en vigtig brik i realiseringen af udviklingsplanen for Tingbjerg-Utterslevhuse, hvor målet er maksimalt 40 % almene familieboliger. Dele-Bo bidrager med at trække 14 familieboliger ud af brøken og tilføje 3x14 ungdomsboliger. SAB (fsb) og Københavns Kommune har derfor en fælles interesse i permanentgørelse.

Hovedkonklusionerne fra rapporten er:

- at der er større udskiftning blandt beboerne i Dele-Bo end blandt øvrige ungdomsboliger i København, men at der generelt er større udskiftning i ungdomsboliger i

Referat

SAB

Møde den 9. juni 2023

Udsendt den 21. juni 2023

Tingbjerg/Utterslevhuse, der indikerer, at Tingbjerg/Utterslevhuses perifere beliggenhed til uddannelsesinstitutioner spiller ind.

- at Dele-bo konstruktionen er en metode, hvor der kan skabes et større antal betalbare boliger til unge, og at pris er væsentlig for, at beboerne bor i Dele-bo.
- at der altovervejende er en general tilfredshed med boformen.
- at der er behov for at gentænke processen for genudlejning med henblik på at afhjælpe uoverensstemmelser mellem bofæller og minimere tomgangsleje i afdelingen.
- at der udarbejdes en specifik procedure for håndtering af vedligehold/misvedligehold af fællesarealer i den enkelte bolig og i fælleslejligheden, og at dette fremgår af lejekontrakten.

Rapporten sendes til Boligministeriet med et fællesbrev fra Københavns Kommune og SAB. I brevet vil det fremgå, at det er kommunen og boligselskabets anbefaling, at projektet kan permanentgøres, hvilket forudsætter lovændring.

Økonomi

Omkostningerne vedr. etablering af de serieforbundne røgalarmer er bevilget af Udviklingspuljen.

Videre proces

Forsøget løber frem til 2025.

Der skal arbejdes på, at projektet kan danne baggrund for en lovændring, så boformen bliver en metode til at sikre unge studerende billige, sociale boliger med stærke fællesskaber. Hvis forsøget ikke kan permanentgøres, skal der arbejdes på at forlænge forsøgsperioden til 2030, så boligerne i Dele-Bo i Utterslevhuse kan tælle positivt med i Udviklingsplanen.

Bilag

Bilag 14: Notat vedr. brandsikring ved ommærkning af deleboliger maj 2023

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede indstillingen og godkendte midtvejsevalueringen. Derudover tog organisationsbestyrelsen til efterregning, at evalueringen sendes til Boligministeriet med det formål at arbejde for, at projektet permanentgøres. Yderligere besluttede organisationsbestyrelsen at bemyndige formanden til at underskrive fællesbrev til ministeriet fra kommunen og boligorganisationen.

Referat

SAB

Møde den 9. juni 2023

Udsendt den 21. juni 2023

8. Fælles og synligt SAB: Økonomi vedr. skilte

Organisationsbestyrelsen besluttede på mødet i april 2023 at udarbejde en skiltemanual i samarbejde med Creative ZOO forud for skiltning af kontorer og afdelinger.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender:

- en økonomisk rammebevilling på 3 mio. kr. over arbejdskapitalen til skiltning af kontorer i driftsområderne og til skiltning i de 61 boligafdelinger med afdelingsnavn – det er i snit knap 50.000 kr. pr. afdeling.

Sagsfremstilling

Alle kontorer og alle afdelinger er forskellige, og det er derfor en omfattende praktisk opgave at afdække nuværende skiltning og bestemme sig for skiltning, der nogle gange skal erstatte den nuværende skiltning, og andre gange bliver helt ny skiltning.

Kundecenter SAB og de lokale fælleskontorer samarbejder om at indhente alle informationer til skiltemanualen, som Creative ZOO skal bruge til det videre arbejde med at sikre den røde tråd. Så snart det er klart, går skiltning af kontorerne i gang.

Den samlede skiltning af kontorer og afdelinger skaber generel synlighed for beboere og beboervalgte på tværs af afdelinger og på tværs af byen og signalerer et fælles tilhørsforhold til SAB.

Økonomiske konsekvenser

Den samlede økonomiske rammebevilling på 3 mio. kr. over arbejdskapitalen til skiltning dækker:

- Skiltning af kontorer i otte områder.
- Skiltning i 61 boligafdelinger.

Det videre forløb

Efter aftale med arbejdsgruppen prioriteres skiltning af kontorer som det første og dernæst skiltning af afdelingerne. Til sidstnævnte bliver afdelingsbestyrelser inviteret til at deltage aktivt for at sætte deres præg på, hvordan deres respektive afdelinger bliver skiltet.

Kommunikation

Information om og processen for skiltning formidles til beboervalgte i NYT I SAB.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede indstillingen og godkendte herefter en økonomisk rammebevilling på 3 mio. kr. over arbejdskapitalen til skiltning af kontorer i driftsområderne og til skiltning i de 61 boligafdelinger med afdelingsnavn. Derudover blev det drøftet at finde en fast

Referat

SAB

Møde den 9. juni 2023

Udsendt den 21. juni 2023

betegnelse for fælleskontoret i hvert driftsområde, der i dag kaldes forskelligt som for eksempel ejendomskontor, servicecenter, fælles ejendomskontor m.fl. Organisationsbestyrelsen besluttede at drøfte dette nærmere i arbejdsgruppen omkring "Fælles om et stort og synligt SAB".

9. Lanceringsstrategi visuel identitet

Organisationsbestyrelsen godkendte en samlet visuel identitet inkl. nyt logo til SAB på mødet i april 2023.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at:

- SAB tager den visuelle identitet inkl. nyt logo i brug fra onsdag den 7. juni 2023 og indarbejder identitet og logo i formidling og kommunikation over en periode.

Sagsfremstilling

Creative Zoo har leveret en online designguide, der angiver retningslinjer for brug af SAB's visuelle identitet, inkl. det nye logo.

Fra onsdag den 7. juni 2023 bliver logo og visuel identitet taget i brug. For en tid vil det hidtidige logo stadig kunne ses, ligesom den samlede visuelle identitet bliver indarbejdet i SAB's formidling og kommunikationskanaler over en periode.

I KAB skal særligt det nye logo gøre sig gældende og indarbejdes i systemer, skabeloner, materialer mm., og den proces er i gang. Der vil løbende blive fulgt op fra Kundecenter SAB's side.

Logoet vil bl.a. også gøre sig gældende til SAB's arrangement i Tivoli den 9. juni 2023 og på Folkemødet den 15.-17. juni 2023, ligesom det formidles til øvrige eksterne samarbejdspartnere og leverandører.

Kommunikation

Til beboervalgte

Beboervalgte præsenteres for det nye logo på forsommerens områdemøder og bliver nærmere introduceret til tankerne bag 'fælles om et stort og synligt SAB' på seminaret for afdelingsbestyrelser i september 2023. SAB formidler desuden løbende nyt i NYT I SAB, så beboervalgte kan følge med.

Referat

SAB

Møde den 9. juni 2023

Udsendt den 21. juni 2023

Lancering over for beboere

SAB har på mødet i april 2023 besluttet en kampagne i august 2023, der bl.a. formidler og viser den ny visuelle identitet frem for beboerne. Alle inviteres til sociale arrangementer i de otte områder, og der deles merchandise ud mm.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede og godkendte indstillingen.

10. Program for seminar for afdelingsbestyrelser den 16.-17. september 2023

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og prioriterer forslag til temaer og emner for seminaret for afdelingsbestyrelser 2023 og bemyndiger administrationen til at stå for den nærmere planlægning i samarbejde med formandskabet.

Opmærksomhedspunkter på baggrund af seminaret i 2022

Efter seminaret for afdelingsbestyrelser i 2022 sendte administrationen en evaluering ud til deltagerne. Besvarelserne viste generel tilfredshed med seminaret i forhold til de fysiske rammer på Hotel Klinten samt forplejning – dog er der ønske om 3-retters menu.

Der var i forbindelse med seminaret arrangeret bustransport med to inspirationsstop om lørdagen (Økølundsby v/ Peter Aalbæk samt seniorbofællesskab i Køge). I evalueringen var der overvejende tilfredshed med busturen og inspirationsstop.

Evalueringen viste også kritikpunkter i forhold til, at programmet var for ambitiøst med for mange emner til drøftelser. Derudover, at der var for lidt tid til debatter og til at komme i dybden med emnerne. Yderligere var der ønske om mere gruppearbejde samt at få tilsendt materiale om større emner på forhånd, så man kunne forberede sig.

Forslag til de praktiske rammer for seminaret 2023

På baggrund af evalueringen blandt deltagerne på seminaret 2022 samt organisationsbestyrelsens evaluering på organisationsbestyrelsesmødet den 20. september 2022 foreslås følgende praktiske rammer for seminaret 2023:

- Seminaret holdes på Hotel Klinten med 3-retters menu lørdag aften.
- Der arrangeres bustransport til og fra Klinten.
- Der arrangeres 1-2 inspirationsstop på busturen (planlægges senere).

Forslag til temaer og emner på seminaret i 2023

Med ovenstående opmærksomhedspunkter fra sidste års seminar foreslår administrationen at der kun er to overordnede temaer på seminaret 2023 – et tema pr. dag:

Tema 1: Fælles om et stolt og synligt SAB

Referat

SAB

Møde den 9. juni 2023

Udsendt den 21. juni 2023

Administrationen foreslår følgende emner under temaet:

- Introduktion til grundfortælling.
- Introduktion til den visuelle identitet og baggrunden for denne.
- Afdelingernes rolle i forbindelse med 'Fælles om et stolt og synligt SAB' (f.eks. fotoopgave i afdelingerne).

Tema 2: Hvad rører sig i SAB's afdelinger lige nu?

Med dette tema foreslår administrationen, at deltagerne på seminaret får indflydelse på seminarets program og kan drøfte det, der optager dem i deres afdelinger og driftsfællesskaber.

Dette kan gøres ved, at administrationen i samarbejde med formandskabet udvælger et antal emner på forhånd. Disse emner sendes så ud til afstemning blandt deltagerne sammen med invitationen. Alt afhængig af emnerne udvælges så et vist antal med flest stemmer. Et eksempel kunne være omlægning af fællesarealer, som er et af de fire fokusområder i SAB's effektiviseringsstrategi frem mod 2026.

Administrationen foreslår at planlægge den videre proces med formandskabet i forhold til de to temaer, emnerne under hvert tema samt hvordan deltagerne kan få indflydelse på emner.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, færdiggør administrationen programmet og planlægger inspirationsstop på busturen i samarbejde med formandskabet. Invitationen til seminaret forventes at blive sendt ud til deltagerne i løbet af sommeren.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede programmet og indholdet. Det blev foreslået at spørge hos afdelingsbestyrelserne i løbet af sommeren, om der er særlige emner, som de ønsker bliver taget op på seminaret. Herefter kan det endelige program udarbejdes af administrationen og formandskabet.

11. 30-78 Bispebjergehjemmet - Kunststøtte

Bispebjergehjemmet har ansøgt SAB om støtte til kunstprojekt. SAB's Kunstudvalg anbefaler, at SAB støtter kunstprojektet med halvdelen af de samlede omkostninger.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender kunststøtte til Bispebjergehjemmet på 32.500 kr. fra arbejdskapitalen under forudsætning af afdelingsmødets godkendelse af projektet og egenfinansiering af en del af projektet.

Referat

SAB

Møde den 9. juni 2023

Udsendt den 21. juni 2023

Sagsfremstilling

SAB's Kunstudvalg har drøftet den indkomne ansøgning fra Bispebjergghjemmet og anbefaler, at organisationsbestyrelsen støtter med halvdelen af omkostningerne på 65.000 kr.

Kunstprojektet indebærer at opsætte to skulpturer 'Naturens Magi 1 + 3' af kunstneren Henriette Lorentz: www.henriettelorentz.com/skulptur. Kunstudvalget hæfter sig ved, at afdelingen vil opsætte skulpturerne på et offentligt tilgængeligt område, så både beboerne, lokalområdet og forbigående kan få glæde af dem, samt at formålet med skulpturerne er at skabe relationer på tværs af generationer og vise mangfoldighed.

Kunstudvalget hæfter sig derudover ved, at afdelingen på eget initiativ allerede har ansøgt om ekstern støtte på 10.000 kr. hos lokaludvalg og fået tilsagn om dette (**Bilag 14**).

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil finansieringen af kunstprojektet på 65.000 kr. være følgende:

- 22.500 kr. finansieret af Bispebjergghjemmet
- 10.000 kr. finansieret af Lokaludvalget
- 32.500 kr. Finansieret af SAB

Økonomiske konsekvenser

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil der blive bevilliget 32.500 kr. fra Arbejdskapitalen.

Det videre forløb

Afdelingen vil blive bedt om at holde Kunstudvalget orienteret om projektet.

Kommunikation

Administrationen vil formidle historien om kunstprojektet, og at SAB's organisationsbestyrelse har besluttet at give økonomisk opbakning, da det er til glæde for især beboerne.

Bilag

Bilag 15: Tilsagn om kunststøtte til Bispebjergghjemmet fra lokaludvalg

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen og bevilligede 32.500 kr. fra arbejdskapitalen.

12. Forhøjelse fra Protector på Bygnings-, løvsøre- og IT-forsikring

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- accepterer forhøjelsen af forsikringspræmien

Referat

SAB

Møde den 9. juni 2023

Udsendt den 21. juni 2023

- beslutter at fastholde den nuværende selvrisko på 5.000 kr. og tager de øvrige orienteringer til efterretning.

Sagsfremstilling

I slutningen af marts 2023 varslede Protector Forsikring på 15 % svarende til en forhøjelse på 1.776.055 kr. udover indeks på 9,88 %. Efterfølgende har der været dialog med Protector omkring rimeligheden heraf. Dette har resulteret i, at vi har fået forhandlet varsling ned fra 15 % til 5 % udover indeks. Det vil sige en forhøjelse på 592.018 kr.

Varslingen sker som følge af skadeforløbet hos Protector og deres prognoser for den fremtidige udvikling af skaderne.

SAB's skadeforløb (udgift og antal samt skadeprocent med og uden storskader for de seneste 5 år fordeler sig som følger:

Skadeforløb	2018	2019	2020	2021	2022
Udgift	10.080.994	10.477.150	9.258.125	7.430.371	6.136.186
Antal	78	111	97	103	106
% inkl. storskader	94%	97%	86%	69%	57%
% ekskl. storskader	48%	71%	86%	69%	57%

Storskaderne fordeler sig som følger:

Skadeforløb	2018	2019	2020	2021	2022
Storskader over 1 mio. kr.	4.861.653	2.877.766	-	-	-
Antal	1	2	-	-	-

Anbefaling

I forbindelse med det oprindelige udbud var det vurderingen, at præmien fra Protector var lav idet SAB's præmie faldt med ca. 2,9 mio. kr., hvilket vi også bemærkede i forbindelse med beslutningsoplæggets fremsendelse.

Set i forhold til den forholdsvis lave tilbudte præmie tilbage i 2021, samt at skadeprocenten ligger over markedsniveauet, er det forventeligt, at der kommer en varsling allerede efter 1,5 år. Det nye præmieniveau efter forhøjelsen vil fortsat være lavere end det, der blev betalt tilbage i 2021, hvis vi tager højde for indekseringen fra 2022 og 2023.

På baggrund af en analyse af skadeforløbet holdt op imod de seneste udbud, der er gennemført for andre boligorganisationer, og de øvrige tilbud, KAB modtog i forbindelse med det

Referat

SAB

Møde den 9. juni 2023

Udsendt den 21. juni 2023

seneste udbud i 2021, er det vores anbefaling, at SAB accepterer den fremsatte forhøjelse og afventer en forhåbentlig bedring af skadeforløbet.

Protector har desuden tilbudt at annullere forhøjelsen mod indførelse af en selvrisiko på 10.000 kr. I så fald bliver der kun tillagt indeks for 2023. Set i forhold til det kendte skadeforløb i 2021 og 2022 vil forhøjelsen af selvrisiko betyde en forøgelse af egenudgiften på ca. 470.000 kr. om året mod en fastholdelse præmieniveauet i forhold til den varslede forhøjelse på ca. 592.018 kr. (alle forhøjelser er ekskl. indeks). Det anbefales dog at bibeholde selvrisikoen på 5.000 kr. i lyset af skadesbilledet.

Videre Proces

Såfremt organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil ændringen træde i kraft pr. 1. oktober 2023.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede indstillingen og godkendte forhøjelsen af forsikringspræmien samt at fastholde den nuværende selvrisiko på 5.000 kr. Derudover tog organisationsbestyrelsen de øvrige orienteringer til efterretning.

Sager til drøftelse

13. Status – områdemøder juni 2023

Organisationsbestyrelsen besluttede i april 2023 nyt koncept for ambassadører og områdemøder. Der har været afholdt områdemøder i alle driftsområder i perioden 31. maj til 20. juni 2023.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter områdemødernes forløb, samt om der er særlige problemstillinger, der skal tages hånd om

Sagsfremstilling

Følgende områdemøder har været eller bliver afholdt (kontaktperson i parentes)

SAB Tingbjerg	31. maj 2023 (Gertie Elleby)
SAB Valby og Bavnehøj	6. juni 2023 (Bjarne Krohn)
SAB Bellahøj og Herlev	6. juni 2023 (John B. Sørensen)
SAB Amager	7. juni 2023 (Frank Sass)
SAB Indre By, Brokvarterer og NV	7. juni 2023 (Jeanette Staudorf)
SAB Husum	12. juni 2023 (Bjørn Olsen)
SAB Vanløse	20. juni 2023 (John B. Sørensen)

Referat

SAB

Møde den 9. juni 2023

Udsendt den 21. juni 2023

Beslutning

Det blev bemærket, at John B. Sørensen ved en fejl står ud for områdemødet i Vanløse. Der skulle stå Lise Buhelt. Organisationsbestyrelsen drøftede herefter områdemødernes forløb, og at især iOpgave, beboerapp og grønne områder/biodiversitet har været drøftet på flere områdemøder. Der har været varierende tilslutning med alt fra 2 til 9 fremmødte afdelinger pr. områdemøde. Det skal efter møderne i november 2023 drøftes, om der fremadrettet i alle områder er basis for at holde to årlige møder, eller om det blot skal være der, hvor der er størst opbakning og dermed behov.

14. Kunst – opdatering på anvendelse af midler fra arbejdskapitalen

SAB's Kunstudvalg blev nedsat på organisationsbestyrelsesmødet den 11. juni 2021. Kunstudvalget har siden da behandlet flere ansøgninger fra SAB-afdelinger og indstillet til organisationsbestyrelsen at tildele kunststøtte fra arbejdskapitalen. Her gives et overblik over tildelte midler, siden SAB's Kunstudvalg blev nedsat.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

I forbindelse med, at organisationsbestyrelsen nedsatte Kunstudvalget i juni 2021, blev det samtidig drøftet, at SAB ikke har en kunstpulje, men at Kunstudvalget kan behandle og indstille ansøgninger fra SAB-afdelinger til organisationsbestyrelsen (**Bilag 17**).

Siden Kunstudvalget blev nedsat i juni 2021, har organisationsbestyrelsen besluttet at støtte følgende kunstprojekter:

- Utterslevhuse – 150.000 kr. i støtte til kunstprojekt i Dele-Bo bevilget på organisationsbestyrelsesmødet den 11. juni 2021. Projektet er afsluttet, og der blev holdt fernisering den 3. juni 2022 og i den forbindelse skrevet en artikel i KABnyt.
- Bispebjerg Terrasser – 80.000 kr. i støtte til kunstprojekt i afdelingen bevilget på organisationsbestyrelsesmødet den 26. april 2022. Projektet er endnu ikke afsluttet.

Udover ovenstående er der på indeværende organisationsbestyrelsesmøde en indstilling om kunststøtte på 32.500 kr. fra arbejdskapitalen til Bispebjerg-hjemmet.

Tildelinger af kunststøtte fra før Kunstudvalget i juni 2021 fremgår af bilaget med alle tildelinger fra arbejdskapitalen til kunststøtte (**Bilag 16**).

Bilag

Bilag 16: Tildelinger af kunststøtte fra SAB's arbejdskapital pr. 15. maj 2023

Bilag 17: Kommissorium og opgavebeskrivelse kunstudvalg

Referat

SAB

Møde den 9. juni 2023

Udsendt den 21. juni 2023

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning.

15. Organisationsbestyrelsens fremtidige organisering

Organisationsbestyrelsen drøftede på seminaret i marts 2023 samt det ordinære møde den 25. april 2023 den fremtidige organisering. På baggrund heraf fremsættes hermed oplæg til beslutning.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- godkender, at der nedsættes et driftsudvalg og et byggeudvalg jf. nedenstående beskrivelse samt udpeger medlemmer til de to udvalg.
- drøfter, hvorvidt det er relevant at tilknytte to driftschefer til de faste udvalg ved siden af den almene sekretariatsbetjening.
- drøfter, hvorvidt kunstudvalget fremadrettet skal nedsættes som et fast udvalg samt udpeger eventuelle medlemmer hertil.
- tager vedlagte oversigt over evaluering af arbejdet med de 7 mål til efterretning.
- tager oversigten over følgegrupper og udvalg til efterretning.

Sagsfremstilling

Oversigt over arbejdet med de 7 mål – strategisk overblik 2018-2023

Administrationen har opdateret oversigten med de 7 mål på baggrund af organisationsbestyrelsens drøftelse den 25. april 2023. Kundecenteret har ligeledes drøftet materialet internt og har på den baggrund tilføjet "rekruttering" og "krav om hensyn til klima" som centrale udfordringer anno 2023.

Rekruttering er tilføjet i lyset af at særligt driftschefgruppen oplever, at der er udfordringer med at rekruttere medarbejdere med de rette kompetencer, og at der generelt er få ansøgere til opslåede stillinger. Samtidigt er der mange medarbejdere, der nærmer sig pensionsalderen. Kundecenteret vil fremadrettet have særlig fokus på, hvordan indsatsen under "Stolt og synligt SAB" samt selskabets øvrige aktiviteter på en relevant måde kan tage højde for rekrutteringsudfordringerne ligesom kundecenteret fortsat vil arbejde fokuseret med Mål 5: "SAB skal være en ansvarlig og attraktiv arbejdsplads". Aktuelt arbejdes der inden for dette tema med det psykiske arbejdsmiljø, opfølgning på netop gennemført APV undersøgelse samt at skabe nye spændende jobs i de nye driftsfællesskaber herunder eksempelvis mulighed for at specialisere sig og efteruddanne sig inden for energiområdet i samarbejde med Teknologisk Institut.

Referat

SAB

Møde den 9. juni 2023

Udsendt den 21. juni 2023

Kundecenteret foreslår samtidigt at "Krav om hensyn til klima" indtænkes i alle fremtidige indsatser herunder i særlig grad i forbindelse med nybyggeri og renovering.

På baggrund af analysen af det hidtidige arbejde med realisering af målsætningsprogrammet samt på baggrund af organisationsbestyrelsens tidligere drøftelse forslås det, at der fremadrettet arbejdes med to faste udvalg og med mulighed for at nedsætte yderligere udvalg efter behov samt selvstændige arbejdsgrupper under de to faste udvalg.

Kundecenteret har drøftet muligheden for at knytte driften tættere til organisationsbestyrelsen ved at lade to faste driftschefer deltage i de faste arbejdsgrupper (en til hver gruppe). Organisationsbestyrelsen bedes drøfte og beslutte, hvorvidt dette findes relevant.

Byggeri og renovering

Byggeri og renoveringsudvalget beskæftiger sig med alle tværgående aspekter omkring det byggede miljø og har til formål at sikre, at organisationsbestyrelsens tværgående indsatser implementeres bredt, samt at de økonomiske ressourcer prioriteres under hensyntagen til overordnede strategiske indsatser og mål. De enkelte renoveringssager og nybyggeri vil fortsat have selvstændige følgegrupper uafhængigt af arbejdsgruppen, men nye store sager – eksempelvis opstart af en nybyggerisag – forelægges arbejdsgruppen til vurdering forud for indstilling til organisationsbestyrelsen. Mindre og igangværende konkrete byggesager – eksempelvis en simpel tagrenovering eller en igangværende helhedsplan – behandles ikke på udvalgsniveau forud for behandling i organisationsbestyrelsen.

Arbejdsgruppens mandat:

- Byggeprogram – strategi for nybyg og renovering.
- Behandling og indstilling til egen trækningsret.
- Bæredygtighed og klimatiltag i byggeriet.
- Overblik over organisationens overordnede økonomi med fokus på dispositionsfond og arbejdskapitalen.
- Vurdering af nye byggemuligheder i opstartsfasen.
- Erhvervsudvikling (kan eventuelt flyttes til arbejdsgruppen for drift).

Arbejdsgruppen adresserer dermed primært Mål 1. SAB skal være et boligselskab med sunde, tidssvarende og bæredygtige boliger med et godt bomiljø.

Drifts- og trivselsudvalg

Drifts- og trivselsudvalget har at udvikle, implementere og evaluere driften af boligafdelingerne og trivsel blandt de boende i SAB:

- De 8 nye driftsområder.
- Servicekultur.
- Implementering af SAB's effektiviseringsstrategi.

Referat

SAB

Møde den 9. juni 2023

Udsendt den 21. juni 2023

- Social drift.
- Udlejningsaftaler.

Arbejdsgruppen adresserer dermed primært mål 2: "SAB skal arbejde med nærhed og tryghed for beboere og medarbejdere", Mål 3: "SAB skal have en velfungerende drift, hvor ny teknologi tages i brug med omtanke" samt mål 7: "SAB skal med sociale indsatser skabe trivsel blandt beboerne".

Fokus på udvikling af beboerdemokratiet

Under organisationsbestyrelsens drøftelse på mødet den 25. april 2023 blev det foreslået at arbejde målrettet med Mål 4: "SAB skal arbejde for at styrke og udvikle beboerdemokratiet". Det blev i den forbindelse besluttet at tage stilling til, om der skal nedsættes en fast arbejdsgruppe under dette tema i forbindelse med konstitueringen i februar 2024. Samtidigt arbejdes der frem til da med emnet i forbindelse med den arbejdsgruppe, der skal se på, hvordan man kan forbedre rammerne for repræsentantskabsmødet. Ligeledes er det nye ambassadørkoncept samt koncept for områdemøder en del af dette arbejde.

Byggefølgegrupper, ejerforeninger, mv

Strukturen for de ovennævnte udvalgstyper forbliver uændret. Som **bilag 16** vedlægges oversigt over eksisterende følgegrupper, kontaktpersoner mv på baggrund af organisationsbestyrelsens gennemgang den 25. april 2023. Navne på de lokalt valgte bestyrelsesmedlemmer i følgegrupperne er indsat.

Bilag

Bilag 18: Byggefølgegrupper, ventelisteudvalg, ejerforeninger mv

Bilag 19: Strategisk overblik 2018-2023

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede indstillingen og godkendte, at der nedsættes en drifts- og trivselsudvalg samt en byggeudvalg. Bjørn Olsen tilføjede, at der bør stå klimatilpasning under byggeudvalg.

I forbindelse med nedsættelsen af de to udvalg blev det bemærket, at der bør være et særligt generelt fokus på digitalisering. Administrationen orienterede i forbindelse med drøftelsen om at KAB's Lad Det Gro i Skyen har mange digitale spor, som SAB vil få glæde af. Derudover blev det bemærket, at organisationsbestyrelsen også har drøftet et udvalg vedrørende beboerdemokrati, samt at dette kan tages op igen efter det kommende repræsentantskabsmøde. Organisationsbestyrelsen nedsatte herefter de to udvalg med følgende sammensætning:

Byggeudvalg

Frank Sass

Ellen Højgaard Jensen

Referat

SAB

Møde den 9. juni 2023

Udsendt den 21. juni 2023

Bjørn Olsen

Drifts- og trivsel

John B. Sørensen

Bjarne Krohn

Lise Buhelt

Pernille Høholt Larsen

Mogens Hansen

Organisationsbestyrelsen tilkendegav, at det vil være godt med repræsentation af driftschefgruppen i udvalgene. Driftschefgruppen har efterfølgende udpeget Jan Holbæk Nielsen som medlem af byggeudvalget og Martin Tofte som medlem af drifts- og trivselsudvalget.

Organisationsbestyrelsen besluttede at fastholde det nuværende kunstudvalg. De udpegede medlemmer fortsætter i udvalget.

Administrationen orienterede om, at der til planchen over de 7 mål er blevet tilføjet rekruttering som en aktuell udfordring efter drøftelse med driftschefgruppen. Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog oversigten over følgegrupper og udvalg til efterretning

16. Indikatorer – implementering af effektiviseringsstrategien

I forbindelse med oversigten over igangværende indsatser og strategier i regi af målsætningsprogrammet har organisationsbestyrelsen tidligere efterspurgt målbare indikatorer, der kan dokumentere, at indsatserne reelt adresserer målsætningerne.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- drøfter og beslutter indikatorer for den vedtagne effektiviseringsstrategi.
- drøfter behovet for målbare indikatorer i forhold til de øvrige indsatser.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen vedtog i juni 2022 en strategi, der skal sikre den fortsatte effektivisering af driften (**Bilag 20**)

Overordnet arbejdes der i lighed med tidligere med en målsætning om, at SAB samlet set når de effektiviseringskrav, der er aftalt mellem staten og BL. Formålet med effektiviseringsaftalen er at holde huslejen i ro. Organisationsbestyrelsen vil i forbindelse med den årlige

Referat

SAB

Møde den 9. juni 2023

Udsendt den 21. juni 2023

regnskabsgennemgang blive præsenteret for udviklingen i de afgrænsede driftsudgifter, hvorved det er muligt at afgøre, hvorvidt de konkrete tiltag, som SAB har vedtaget, bidrager efter hensigten.

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

Målepunkter under Indsatsområde 1: Mindre energiforbrug

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

Målepunkter under område 2: Mere affaldssortering

- Restaffald i liter/kilo.

Målepunkter under område 3: Omlægning af fællesarealer

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

Målepunkter under område 4: Digitalt fokus

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

Bilag

Bilag 20: SAB Effektiviseringsstrategi 2026

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede indikatorer for den vedtagne effektiviseringsstrategi samt drøftede behovet for målbare indikatorer i forhold til de øvrige indsatser.

Det blev konstateret, at der nu har været en førstebehandling, og derudover blev det besluttet, at indikatorerne skal drøftes yderligere efter sommerferien, før det kan besluttes.

17. Regelsættet på solcelleområdet

Organisationsbestyrelsen efterspurgte på mødet den 25. april 2023 en orientering om regelsættet på solcelleområdet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og drøfter, hvorvidt der er behov for yderligere information.

Referat

SAB

Møde den 9. juni 2023

Udsendt den 21. juni 2023

Sagsfremstilling

KAB har udarbejdet nærværende notat, der beskriver de muligheder og udfordringer, der er i forhold til at etablere solceller i almene boligafdelinger.

Bilag

Bilag 21: Notat om solceller

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at indstillingen var tilstrækkelig og tog dermed indstillingen til efterretning.

18. Styringsdialog med Københavns Kommune og Herlev Kommune – drøftelse af emner

Forud for styringsdialog med Københavns Kommune, som forventes at finde sted i foråret 2023, og styringsdialog med Herlev Kommune den 17. august 2023 kan SAB melde emner ind til de to styringsdialogers respektive dagsordener.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- drøfter relevante emner til styringsdialog i henholdsvis Københavns Kommune og Herlev Kommune.
- drøfter afdelingsbestyrelsernes input til styringsdialogen i Københavns Kommune.
- bemyndiger formandskabet til at udvælge emner til styringsdialog med Københavns Kommune på baggrund af drøftelsen.
- bemyndiger formandskabet til at udvælge emner til styringsdialog i Herlev Kommune på baggrund af drøftelsen og en direkte kontakt til de to afdelingsbestyrelser i Herlev.

Sagsfremstilling

SAB har efterspurgt input fra afdelingsbestyrelserne til årets styringsdialog i Københavns Kommune i nyhedsbrevet NYT I SAB - april, og i bilaget ses en oversigt over input. Til styringsdialogen med Københavns Kommune i 2022 meldte SAB følgende emner ind på baggrund af egne ønsker og afdelingsbestyrelsernes input:

- Kommunal anvisning af psykisk syge og behov for opfølgning
- Lang sagsbehandlingstid ved nedgravede affaldsløsninger
- Tildeling af boliger med have
- Tomgang i ældreboliger ved udflytning og dødsbo
- Ekstra udgifter til vedligehold ved bevaringsværdige bygninger

Referat

SAB

Møde den 9. juni 2023

Udsendt den 21. juni 2023

- Behov for målrettet uddannelsesindsats.

Til styringsdialogen med Herlev Kommune 2022 var fokus på den kommunale anvisning. I 2023 forslår administrationen følgende emner:

- Håndtering af tilbygninger i Herlevhuse
- Forventninger til kommende reovering af Herlevhuse.

På mødet vil administrationen redegøre for eventuelle emner, der er meldt ind af afdelingsbestyrelserne i Herlevhuse og Herlev Åhuse.

Det videre forløb

Formandskabet udvælger i samarbejde med Kundecenter SAB i KAB de endelige emner til de to styringsdialoger, og emnerne bliver meldt til Københavns Kommune og Herlev Kommune.

Bilag

Bilag 22: Afdelingsbestyrelsernes input til styringsdialog 2023 (Københavns Kommune)

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede relevante emner samt de indkomne emner fra afdelingsbestyrelserne og bemyndigede formandskabet til at udvælge emner til styringsdialogen med Københavns Kommune samt til styringsdialogen med Herlev Kommune.

19. 30-25 Bellahøj I og II - Status

Organisationsbestyrelsen blev senest orienteret om sagen på mødet den 25. april 2023 og på det ekstraordinære møde den 9. maj 2023 og den 1. juni 2023.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager den mundtlige orientering på mødet til efterretning.

Sagsfremstilling

På mødet vil administrationen orientere om sagen med særligt fokus på afdelingsmødets beslutning på det ekstraordinære afdelingsbestyrelsesmøde den 7. juni 2023 samt emnerne herunder:

- Status på genhusningssamtaler og genhusningsprocessen herunder antal genhusningsboliger til rådighed

Referat

SAB

Møde den 9. juni 2023

Udsendt den 21. juni 2023

- Forsikringsforhold
- Øvrige forhold i relation til de byggetekniske forarbejder forud for helhedsplanen.

Beslutning

Områdechef Finn Larsen orienterede om, at afdelingsmødet den 7. juni 2023 vedtog at sende forslaget om at stoppe projekteringen og udarbejde en ny helhedsplan med en maksimal huslejestigning på 30 % til urafstemning i afdelingen.

Organisationsbestyrelsen drøftede sagen og udtrykte fortsat bekymring omkring beboernes sikkerhed og tryghed, og understregede i den forbindelse at der er et akut renoveringsbehov i afdelingen – blandt andet set i lyset af de kommunale påbud.

Organisationsbestyrelsen drøftede den videre proces og besluttede, at urafstemningen skal afvikles hurtigst muligt og inden sommerferien med henblik på at sikre en hurtig afklaring for beboerne og for projektet som helhed.

Organisationsbestyrelsen besluttede tillige, at der i afstemningsperioden sendes en opfordring til beboerne fra organisationsbestyrelsen om at stemme nej til afdelingsbestyrelsens forslag set i lyset af de alvorlige økonomiske og praktiske konsekvenser dette vil have for afdelingen.

20. Status og erfaring – implementering af sommerluk

Som en indsats i SAB's effektiviseringsstrategi frem mod 2026 har organisationsbestyrelsen besluttet at sommerlukke for varmen i perioden 15. maj-15. september i SAB's boligafdelinger.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og evaluerer de hidtidige erfaringer med sommerlukning af varme i SAB's boligafdelinger.

Sagsfremstilling

Driften iværksatte den 15. maj 2023 sommerlukning af varme i SAB's afdelinger. Undtaget er afdelinger med ældre- og plejeboliger og enkelte andre afdelinger som følge af tekniske årsager.

Op til dagen for sommerlukning den 15. maj 2023

Afdelingsbestyrelserne blev allerede præsenteret for sommerlukning af varme og andre energibesparende tiltag på seminaret for afdelingsbestyrelser i september 2022 og er siden da løbende blevet informeret om tiltaget i SAB's nyhedsbrev til afdelingsbestyrelser.

I forbindelse med budgetmøderne i marts og april 2023 modtog beboerne ekstraordinært "LIGE NU I SAB" med info om blandt andet sommerlukning i afdelingerne, og hvordan dette kan bidrage positivt på tværs af SAB (**Bilag 23**).

Referat

SAB

Møde den 9. juni 2023

Udsendt den 21. juni 2023

Ejendomskontoret har haft fokus på at kunne håndtere tiltaget bedst muligt. Medarbejdere på tværs af SAB's driftsområder har blandt andet i foråret været på kursus på Teknologisk Institut for at dygtiggøre sig inden for varme og teknik.

Efter den 15. maj 2023

Kundecenteret og driften har modtaget enkelte henvendelser fra beboere og afdelingsbestyrelser som følge af sommerlukning. På selve organisationsbestyrelsesmødet vil Kundecenteret give en samlet mundtlig status over henvendelser fra den 15. maj 2023 frem til 9. juni 2023.

Bilag

Bilag 23: "LIGE NU I SAB" til beboerne - forår 2023

Bilag 24: Henvendelse fra Jydeholmen

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede de indkomne henvendelser fra beboere og afdelingsbestyrelser omkring sommerluk i SAB-afdelinger. I driftsområde Vanløse/Sydhavnen har der været flere henvendelser fra beboerne i rækkehusene i Jydeholmen med kælder, der ligger åbent i forhold til stueetagen, samt henvendelser fra beboere i Teglværkshavnen, der ligger over vand/kanalløb. Det blev besluttet, at Jydeholmen og Teglværkshavnen er særligt udsatte grundet deres fysiske forhold, og at disse to afdelinger derfor skal have dispensation og ikke skal sommerlukke for varmen nu eller fremover. I de øvrige 7 driftsområder har der været 0-5 henvendelser pr. driftsområde, hvilket samlet set indikerer, at indsatsen med at sommerlukke har været positiv.

21. Fælles om et stort og synligt SAB – ny hjemmeside

SAB besluttede i september 2022 som en del af kommunikationsstrategien, at SAB skal have ny hjemmeside.

Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen at godkende et økonomisk rammebeløb på 400.000 kr. over arbejdskapitalen til produktion af en ny hjemmeside.

Sagsfremstilling

I kommunikationsstrategien har SAB taget strategiske beslutninger om målgrupper, budskaber mm. og har siden med grundfortællingen og den visuelle identitet skabt fundamentet for selskabets formidling og kommunikation med et SAB-'brand'.

En ny hjemmeside bygger oven på fundamentet og skal yderligere styrke SAB's profil som et boligselskab med en social profil over for beboere og beboervalgte. Udadtill vil profilen over for alle andre styrke SAB's profil.

Referat

SAB

Møde den 9. juni 2023

Udsendt den 21. juni 2023

Allerede nu har SAB taget hul på fotografering i afdelingerne i samarbejde med afdelingsbestyrelserne. Det er et samarbejde, der giver mulighed for, at beboervalgte på tværs af selskabet kan være med til at skabe den ny hjemmeside og samtidig sikre varierede og levende billeder til siden.

Økonomiske konsekvenser

En økonomisk rammebevilling til produktion af ny hjemmeside i samarbejde med ekstern udbyder udgør 400.000 kr.

Rammebeløbet er fastsat efter prisen for produktion af sammenlignelige hjemmesider i KAB og KAB-Fællesskabet.

Beslutning

Denne indstilling var ved en fejl ikke udsendt med dagsordenen og derfor i stedet udleveret i print på selve mødet. Organisationsbestyrelsen drøftede indstillingen og godkendte et økonomisk rammebeløb på 400.000 kr. over arbejdskapitalen til produktion af en ny hjemmeside.

22. Orientering fra KAB

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Louise Lind orienterede om, at KAB den 7. juni 2023 blev orienteret om, at der i forbindelse med forberedelsen af helhedsrenoveringen i Herlevhuse er fundet miljøskadelige stoffer. Følgegruppen orienteres mandag den 13. juni 2023 og der omdeles beboerinformation tirsdag den 14. juni 2023. Herlev Kommunes almene tilsyn er ligeledes orienteret.

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

John B. Sørensen bemærkede, at der har været runde fødselsdage. Ellen og Jeanette modtog i den forbindelse gaver fra SAB.

Referat

SAB

Møde den 9. juni 2023

Udsendt den 21. juni 2023

24. Eventuelt

25. Bestyrelsens tid (uden for referat)

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

Sager til godkendelse og orientering – godkendes og tages til efterretning medmindre andet tilkendegives

26. Pulje hos Social- og Boligministeriet – ansøgning om økonomisk rådgiver

Social- og Boligministeriet har som del af inflationspakken åbnet en pulje, hvor boligselskaber kan søge tilskud til at ansætte en økonomisk rådgiver. KAB søger puljen samlet for SAB, AKB, København og 3B.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Puljen bliver søgt samlet til SAB, AKB, København og 3B, fordi puljemidlerne prioriteres til boligselskaber med flere end 3.500 lejemaal. De(n) økonomiske rådgiver(e) vil i givet fald arbejde på tværs af selskaberne og målrettet opsøge beboere, der gentagne gange kommer i resistance for at tilbyde økonomisk rådgivning og for at brobygge til Settlementet og deres rådgivningstilbud.

Se mere om puljen her: [Pulje: Økonomisk rådgivning af udsættelsestruede lejere | Social- og Boligstyrelsen \(sbst.dk\)](#)

Deadline for ansøgning er den 1. juni 2023, og et foreløbigt (udkast ses i bilag 23).

Det videre forløb

Der afventes svar på ansøgningen. Gives der tilsagn, iværksættes ansættelse hurtigst muligt.

Bilag

Bilag 25: Ansøgning til Social- og Boligministeriet

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

SAB

Møde den 9. juni 2023

Udsendt den 21. juni 2023

27. Indkøbsstrategi

Som led i effektiviseringen arbejder KAB med at understøtte KAB-Fællesskabet i forhold til indkøb. Til at understøtte dette, arbejdes der på en Indkøbsplatform. Udrulning af Indkøbsplatformen betyder, at der er brug for en strategi, der understøtter de processer og det arbejde, der er med Indkøbsplatformen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter emnet og tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Indkøbsplatformen indeholder, udover et Indkøbs- og kontraktstyringsmodul, også et analysemodul. Analysemodulet skal understøtte gennemsigtigheden i indkøbsmønstre, hvad angår anvendelsen af leverandører og lokale indkøb af varer/ytelser.

Analysemodulet kan bidrage med data til datadrevet ledelse og til at øge kvaliteten i udbud ved at være målrettet de faktiske forbrug. Dermed gøres indkøb mere prismæssigt fordelagtigt og bidrager til, at de rigtige produkter findes i Indkøbsplatformen.

Indkøbsstrategien vedlægges til bestyrelsens orientering.

KAB har afholdt udbud på tværs af hele KAB-Fællesskabet i forhold til varer. Det er hvidevarer, VVS-artikler og batteridrevne værktøjer, hvor udbuddet er afholdt og afsluttet. Der er opnået rigtig gode priser og leveringsbetingelser via disse udbud. Varekataloger for disse firmaer findes på Indkøbsplatformen.

Det anbefales, at organisationsbestyrelsen har en Indkøbspolitik til at understøtte strategien.

Det videre forløb

Indkøbsplatformen testes fra den 8. maj 2023 i AKB, Albertslund og i SØB. Forløber dette tilfredsstillende, vil Indkøbsportalen blive implementeret i alle øvrige boligorganisationer.

Bilag

Bilag 26: Indkøbsstrategi

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

SAB

Møde den 9. juni 2023

Udsendt den 21. juni 2023

28. 30-25 Bellahøj I og II – anvendelse af afsatte midler til midlertidig affaldssortering til kampagne for beboere

Organisationsbestyrelsen afsatte den 21. september 2021 via dispositionsfonden 700.000 kr. til midlertidig affaldsløsning på Bellahøj. Der er anvendt 643.188 kr. Driften ønsker at anvende en del af de resterende midler til en kampagne for beboerne.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender:
at der anvendes en del af de afsatte midler til kampagne. De resterende midler fra den oprindelige bevilling tilbageføres til dispositionsfonden.

Sagsfremstilling

Der er gennemført flere kampagnetiltag i SAB Bellahøj I-II med fokus på at mindske affald i fællesområderne og fremme affaldssortering. Det har været tiltag baseret på lokale medarbejderes iagttagelser kombineret med løsningsforslag baseret på principper om adfærdsdesign. Det har blandt andet ført til en markant større sortering af bioaffald. Sidst er der i september 2022 gennemført en fælles oprydning i kældrene, hvor SAB's lokale medarbejdere forberedte og sikrede sortering af alt det, der blev smidt ud. Samtidig blev der serveret vand og kebab, så alle på dagen oplevede et godt fællesskab. Alle var meget glade for dagen, hvor resultatet også var effektiv oprydning og affaldssortering. Det blev besluttet at gentage succesen i 2023.

I september 2023 planlægges en gentagelse af den fælles oprydningsdag. Sideløbende har medarbejderne udpeget aktuelle udfordringer i den lokale affaldssortering, som der arbejdes videre med at finde løsninger på. Det er allerede nu lykkedes at få opstillet affaldsbeholdere til tekstil i SAB Bellahøj III. Beholderne kan også benyttes af beboere i SAB Bellahøj I-II, hvor afdelingsbestyrelsen ikke ønskede beholdere stillet op. Beholderne er en del af Københavns Kommunes test af et kommende tilbud om beholdere til tekstil.

Økonomi

Den fælles oprydning i kældrene kostede ca. 25.000 kr., og en ny dag planlægges på samme niveau.

Videre proces

Den fælles kælderoprydningsdag planlægges til lørdag den 23. september 2023. Løbende tiltag, der fremmer affaldssortering, iværksættes, så snart de er mulige.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

SAB

Møde den 9. juni 2023

Udsendt den 21. juni 2023

29. 30-11 Abildgården - Udskiftning af stigstreng og faldstammer

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager det opdaterede finansieringsbudget til byggesagen vedrørende udrulning af brugsvand- og afløbsinstallationer til efterretning.

Problemstilling (historisk)

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

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

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

I marts 2021 er der udarbejdet et nærmere uddybet projektforslag, som medfører en forventet anskaffelsessum på 29,3 mio. kr. og en anslået huslejestigning på 8,00 % ved samme finansieringsmodel.

På ekstraordinært afdelingsmøde 16. august 2022 i Abildgården på mødet, er der blevet fremlagt projektet samt den tilhørende økonomi.

Projektet har været i udbud og vi har således en samlet entrepriseudgift på ca. 40 mio. inklusive en afsættelse til mindre reguleringer (uforudsete udgifter) på 15%. Her blev godkendt en huslejestigning på 4,85 %

Der er ingen trækingsmidler til projektet.

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

Ny Problemstilling

I budgettet efter licitationen blev afsat i alt ca. 5,25 mil inkl. moms til uforudseelige udgifter, og disse er desværre allerede nu disponeret + en overskridelse på ca. 0,6 mio. inkl. moms, selvom vi kun er nået igennem den første 1½ blok. Der er dog disponeret fremadrettet for hele byggesagen, for de emner vi kender p.t. Der er en del af emnerne, der ikke er forhandlet

Referat

SAB

Møde den 9. juni 2023

Udsendt den 21. juni 2023

færdig med entreprenøren endnu, da erfaringer fra blok 1, skal indhentes, for at kunne lave en reel aftale.

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

Løsning

Administrationen anbefaler, at organisationsbestyrelsen tager det opdateret finansieringsbudget til byggesagen vedrørende udskiftning af brugsvand- og afløbsinstallationer til efterretning.

Ved finansiering med besparelser fra henlæggelser på 2.050.000 kr. årligt kan afdelingen gennemføre udskiftning af stigstreng og faldstammer for en huslejestigning på 4,85% som godkendt. Medfinansiering fra henlæggelser af langtidsbudgettet gennemgået regnet og er overensstemmelse med SAB vedtagne retningslinjer for henlæggelsesniveau.

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

Økonomi

Se bilag 26A

Det videre forløb

Byggesagen fortsætter, og vi forventer projektafslutning medio 20

Bilag

Bilag 26a: Budgetopfølgning

Beslutning

Organisationsbestyrelsens tog indstillingen til efterretning.

30. 30-34 Magrethegården – orientering om fortætningsprojekt

Organisationsbestyrelsen drøftede sagen den 12. juni 2020, hvor organisationsbestyrelsen gav administrationen bemyndigelse til at drøfte udviklingsmulighederne for Margrethegården med Københavns Kommune. Den 21. november 2022 fremlagde administrationen på baggrund af dialog med Københavns Kommune oplæg til rækkehusbyggeri i kombination med ny kommunal daginstitution.

Referat

SAB

Møde den 9. juni 2023

Udsendt den 21. juni 2023

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- tager orienteringen til efterretning.
- beslutter ikke at arbejde videre med et fortætningsprojekt på matriklen, men at administrationen i stedet afsøger muligheden for renovering af den eksisterende institution.

Sagsfremstilling

Magrethegården i Valby er en selvstændig afdeling under SAB, som anvendes af den selvejende børneinstitution Margrethegården. Servitutten forfalder i april 2040. Det fremgår af deklARATIONEN, at ejendommen kan tilbagekøbes af kommunen til den købesum, som Samvirkende Boligselskaber købte den for tilbage i 1949. Købesummen var 48.000 kr. Der vil ikke blive tillagt markedsværdi oveni denne købesum.

Ejendommen er nedslidt, og særligt taget er i en kritisk tilstand og bør skiftes hurtigst muligt. Der er ikke likvide midler til rådighed i afdelingen til en udskiftning. Såfremt tagudskiftningen skal leve op til det nye energikrav for denne type bygninger ved en renovering, der er så omfattende – som udskiftning af tag – skal isolering og konstruktion tilrettes og udskiftes, og der skal etableres varmegenindvinding m.v.

Idet hjemfaldet på afdelingen udløber i 2040 kan det blive svært at hjemtage et realkreditlån på normale vilkår, idet de arbejder, der skal udføres, typisk skal finansieres med et 30-årigt lån.

På baggrund af ovenstående har administrationen været i dialog med Københavns Kommune omkring muligheden for at omdanne institutionen til nye boliger og institution. Københavns Kommune har den 12. maj 2023 meddelt KAB, at: "Kommunen har haft lejlighed til at se nærmere på behovsprognosen for ny daginstitutionskapacitet i Valby. Helt kort viser denne, at behovet for etablering af ny daginstitutionskapacitet er faldet i en sådan grad, at vi for nuværende ikke har grundlag for at gå videre med udviklingen af Margrethegården".

Udmeldingen står i skærende kontrast til kommunens tidligere udmelding – senest i februar 2023.

Idet det ikke er muligt at frikøbe hjemfaldet, så længe der er en fungerende institution, og Magrethegården fremstår utidssvarende, og taget er nedslidt, er det i lyset af kommunens udmelding af 12. maj 2023 nødvendigt at arbejde med en plan for optimering af institutionen herunder etablering af nyt tag. Såfremt det grundet hjemfaldsproblematikken ikke er muligt at foretage de nødvendige renoveringer indenfor afdelingens eksisterende økonomi, vil organisationsbestyrelsen blive orienteret herom.

Referat

SAB

Møde den 9. juni 2023

Udsendt den 21. juni 2023

Økonomiske konsekvenser

I juni 2020 bevilgede SAB 350.000 kr. fra dispositionsfonden til udviklingsprojektet Margrethegården. Der er forbrugt 0 kr. på afklaring af projektet. De resterende midler vil blive tilbageført. På et senere tidspunkt vil der blive opkrævet honorar til KAB. Dette beløb er pt. ukendt.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede ikke at arbejde videre med et fortætningsprojekt på matriklen, men at administrationen i stedet afsøger muligheden for renovering af den eksisterende institution.

31. 30-59 Husum Vænge - orientering om forsøg med digital opmåling af boliger

Organisationsbestyrelsen besluttede i september 2022 forsøg med digital opmåling af lejemål og afsatte i den forbindelse 350.000 kr. fra arbejdskapitalen til formålet. Beslutningen blev taget under forudsætning af, at det valgte system kunne integreres med iSyn.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning, og at de tidligere afsatte midler tilbageføres til Arbejdskapitalen.

Sagsfremstilling

Digitalisering af lejemål vil betyde, at de opgaver, der udbydes i forbindelse med istandsættelse af lejemål, kan beskrives mere præcist og hurtigt, hvorfor de bydende parter ligeledes kan afgive mere præcise tilbud, der nemmere kan sammenlignes på tværs.

Organisationsbestyrelsen har tidligere afsat midler til et forsøg med firmaet eseebase. I mellemtiden har KAB igangsat en ny digitaliseringsstrategi under overskriften "Lad det gro i skyen". Denne indsats vil med tiden sikre, at digital opmåling af lejemål muliggøres. Dog er det ikke sikkert, at det tidligere valgte system kan anvendes i den forbindelse, ligesom det for nærværende ikke kan integreres med iOpgaver.

På den baggrund anbefales SAB ikke at gennemføre det tidligere besluttede forsøg, men i stedet afvente en anden løsning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning, og at de tidligere afsatte midler skal tilbageføres til Arbejdskapitalen.

Referat

SAB

Møde den 9. juni 2023

Udsendt den 21. juni 2023

32. Banebo – Ved Amagerbanen 21A: status og orientering

Indledning

Organisationsbestyrelsen skal orienteres om status på sagen, herunder videreførelse med mulighed for forhøjelse af maksimumsbeløbet iht. vedtaget tillægsbekendtgørelse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen godkendte i januar 2021 grundlag for skema A-ansøgning. Kommunen gav sit skema A-tilsagn i september 2021.

Byggeriet har herefter været sendt i entrepriseudbud for realisering. Realiseringen har været udfordret af stigende markedspriser.

Pr. 14. september 2022 er maksimumbeløbet for alment byggeri forhøjet, og kommunen har midlertidigt fået mulighed for at godkende overskridelser af maksimumbeløbet. Reglerne er fastlagt i en ændringsbekendtgørelse til bekendtgørelse om støtte til almene boliger.

Tillægsbekendtgørelsen medfører, at maksimumbeløbet kan hæves med omkring 5,5 %, som følge af en her og nu indeksregulering. Derudover medfører tillægsbekendtgørelsen, at kommunen og Landsbyggefonden kan godkende skema B, selvom anskaffelsessummen overskrider maksimumbeløbet med op til 20 %.

AG Gruppen, som er delegeret byggherre, har arbejdet på at tilrette projektet efter de givne skema A-forudsætninger samt de givne forudsætningerne for at komme i betragtning til en forhøjelse af maksimumbeløbet. Byggeriet består herefter af 71 familieboliger (tidligere 69).

Økonomiske konsekvenser

Denne indstilling har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser.

Tidsplan

For komme i betragtning til en forhøjelse af maksimumbeløbet, skal skema B være godkendt senest den 30. juni 2024.

Administrationen forventer at kunne fremsende skema B-ansøgningen i december 2023.

Foreløbig tidsplan:

Skema B-godkendelse	april 2024
Byggestart	april 2024
Aflevering	juni 2025
Skema C	december 2025

Referat

SAB

Møde den 9. juni 2023

Udsendt den 21. juni 2023

Det videre forløb

Der arbejdes videre på tilretning af projektet frem mod myndighedsandragende. Der arbejdes sideløbende videre på klargøring af udbud, for at kunne overholde tidsplanen frem mod skema B. Det forventes, at der indkaldes til følgegruppemøde efter sommerferien.

Kommunikation

Organisationsbestyrelsen vil løbende blive orienteret om sagen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

33. 30-1 Sjællandshuse – svar på henvendelse fra Københavns Kommune om anlægsprojekt ved Vestre Kirkegård

Teknik- og Miljøforvaltningen beder SAB tilkendegive, hvorvidt SAB kan bakke op om at etablere en indgang/låge ved Vestre Kirkegård tæt på Sjællandshuse matrikel.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter ikke at bakke op om at etablere en indgang/låge ved Vestre Kirkegård, da den øgede trafik fra gangpasserende og cyklister vil være til gene for beboerne i Sjællandshuse.

Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen har i første omgang henvendt sig til afdelingsbestyrelsen i Sjællandshuse og holdt møde med dem den 27. marts 2023 for at præsentere anlægsprojektet, der lige nu er i projekteringsfasen (**Bilag 27**).

Projektet går i anlæg i efteråret 2024 og indebærer at etablere en indgang/låge til Vestre Kirkegård ved Natalie Zahles Vej, hvilket er tæt ved Sjællandshuses matrikel. Formålet er, at de mange skolebørn skal kunne benytte indgangen som skolevej. I dag er der trådhegn det pågældende sted. Projektet er en del af områdefornyelsen Bavnehøj og også en del af Vestre Kirkegårds udviklingsplan.

Afdelingsbestyrelsen ønsker ikke at bakke op om projektet. De er bekymrede for den øgede trafik fra gangpasserende og særligt mange cyklister, som en indgang/åbning ved Natalie Zahles Vej vil generere, og at dette vil være til gene for beboerne i Sjællandshuse.

Det bemærkes, at Teknik- og Miljøforvaltningen ikke mener, at en indgang/låge vil generere mere trafik end på nuværende tidspunkt, og at de kan undersøge muligheder for opstribning eller andet på vejen til at styre trafikken.

Referat

SAB

Møde den 9. juni 2023

Udsendt den 21. juni 2023

Formandskabet har indledningsvist drøftet afdelingsbestyrelsens holdning og deler deres bekymringer omkring projektet. På den baggrund anbefales det at meddele Teknik- og Miljøforvaltningen, at SAB som høringspart ikke bakker op om anlægsprojektet.

Bilag

Bilag 27: TMF-henvendelse vedrørende Sjællandshuse og evt. indgang ved Vestre Kirkegård

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede dermed ikke at bakke op om at etablere en indgang/låge ved Vestre Kirkegård af hensyn til beboerne i Sjællandshuse.

34. Tingbjerg og Utterslevhuse – Godkendelse af indsendelse af ansøgning om prækvalifikation

Den nuværende helhedsplan for Tingbjerg-Utterslevhuse udløber med udgangen af august 2024, og på samme tidspunkt udløber nabo-helhedsplanen "Husum for Alle".

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at SAB indgår i prækvalifikationsansøgningen til en fælles helhedsplan for Tingbjerg/Husum fra 1. september 2024 til 31. august 2028.

Sagsfremstilling

Landsbyggefonden har på forhånd tilkendegivet, at man fremover kun vil yde støtte til én samlet helhedsplan for Tingbjerg/Husum området. På den baggrund har administrationen i fsb, AAB og SAB v/KAB i samarbejde med Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune udarbejdet vedhæftede udkast til ansøgning til prækvalifikation af en ny samlet helhedsplan, administreret af fsb, som også har haft den administrative ledelse af den nuværende helhedsplan for Tingbjerg-Utterslevhuse.

Prækvalifikationsansøgningen omfatter en kortfattet projektbeskrivelse og et overslagsbudget. I prækvalifikationsansøgningen skal ansøgerne med udgangspunkt i socioøkonomiske data begrunde behovet for en boligsocial indsats indenfor de fire indsatsområder, som Landsbyggefonden yder støtte til. Der er mest af alt tale om en formel procedure, idet Landsbyggefonden, som nævnt, allerede har tilkendegivet, at fonden vil støtte en ny fireårig indsats i Tingbjerg/Husum, og man har tilmed også meddelt, at støtterammen vil blive på 32 mio.kr.

Under de indledende drøftelser har Landsbyggefonden tilkendegivet, at yderligere to SAB-afdelinger i Husum eventuelt kan indgå i den kommende helhedsplan, hvis boligorganisationen ønsker det, og hvis der i de pågældende afdelinger er beboerdemokratisk opbakning til det. Kundecenter SAB vil før sommerferien sondere holdningen i de lokale afdelingsbestyrelser, og rette henvendelse til fonden, hvis der synes at være opbakning i beboerdemokratiet.

Referat

SAB

Møde den 9. juni 2023

Udsendt den 21. juni 2023

Videre proces

Når Landsbyggefonden formelt har godkendt prækvalifikationsansøgningen, går arbejdet med at udarbejde den egentlige helhedsplan i gang i et tæt samarbejde mellem administrationerne i de tre boligorganisationer og Københavns Kommune. Helhedsplanen og afdelingernes respektive bidrag til den lokale medfinansiering skal godkendes på ordinære eller ekstraordinære afdelingsmøder i alle de deltagende boligafdelinger i løbet af vinteren/foråret 2024. Helhedsplanen skal ligeledes godkendes af de tre boligorganisationer og Borgerrepræsentationen i Københavns Kommune.

Bilag 28: Prækvalifikationsansøgning

Bilag 29: Udkast til finansieringsbudget

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at SAB indgår i prækvalifikationsansøgningen til en fælles helhedsplan for Tingbjerg/Husum fra 1. september 2024 til 31. august 2028.

35. 30-59 Livornoparken – revidering af projektøkonomi og finansiering. Protokollering af mailgodkendelse

Organisationsbestyrelsen bedes godkende revideret finansieringsbehov til brug for gennemførelse af planlagt udskiftning af tage i afd. Livornoparken, med henblik på at opnå revideret godkendelse hos kommunen sådan, at byggearbejderne efter planen kan igangsættes i maj 2023 eller hurtigst muligt herefter.

Indstilling:

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- godkender reviderede projektøkonomi for allerede godkendte renoveringsprojekt i afd. 30-53 Livornoparken til en revideret anskaffelsessum på 17.309.000 kr.
- godkender, at projektet finansieres ved optagelse af 30-årigt realkreditlån på 16.642.000 kr., hvilket medfører ny husleje i afdelingen på 1.744 kr. pr. m²/år, svarende til en lejestigning på 13,74 %.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen godkendte på ordinært møde den 21. november 2022, projekt, finansiering og huslejekonsekvens i forbindelse med nødvendig udskiftning af tagdækning og efterisolering af tage i ældrebolig afd. 30-53 Livornoparken, med en samlet anskaffelsessum på 15.638.000 kr. Denne finansieret med et 30-årigt realkreditlån på 15.638.000 kr., med deraf følgende ny husleje på 1.744 kr. pr. m²/år, svarende til en lejestigning på 13,74 %.

Projekt, finansiering og huslejekonsekvens var forinden godkendt på afdelingsmødet den 26. oktober 2022.

Referat

SAB

Møde den 9. juni 2023

Udsendt den 21. juni 2023

Den gennemførte licitation i marts 2023 resulterede i en dyrere anskaffelsessum – nu på 17.309.000 kr., hvilket afstedkommer et revideret lånebehov i form af tilsvarende 30-årigt realkreditlån, nu på 16.642.000 kr. for at projektet kan realiseres. Resten finansieres af nyligt til-delt egen-trækningsret á 667.000 kr.

	Godkendt 21. nov. 2022	Revideret budget på baggrund af licitation
Entrepriseudgifter:	12.918.000 kr.	14.312.000 kr.
Omkostninger:	2.721.000 kr.	2.997.000 kr.
Samlet anskaffelsessum:	15.639.000 kr.	17.309.000 kr.
Finansiering		
30-årigt realkreditlån:	15.639.000 kr.	16.642.000 kr.
Egen-trækningsret:	-	667.000 kr.
Finansiering i alt:	15.639.000 kr.	17.309.000 kr.

Fordyrelsen skyldes udgifter til det nødvendige stillads og interim-overdækning i byggeperioden, som har vist sig dyrere end estimeret hos vores rådgiver. Det har været undersøgt, om der på forsvarlig vis vil kunne gennemføres en anden og billigere form for interim-overdækning, uden at dette vil medføre øget risiko for vandskader i byggeperioden og sådan, at der derigennem kunne opnås besparelse i projektet. Det har ikke vist sig muligt.

Det har været undersøgt, om der kunne gennemføres besparelser i de planlagte arbejder. Den eksisterende tagdækning er stærkt nedslidt og har akut behov for udskiftning. Besparelser i de planlagte arbejder er derfor blevet frarådet hos vores rådgiver.

Økonomiske konsekvenser

Grundet den tildelte egen-trækningsret samt en mindre justering i den forventede ydelsesprocent på realkreditlånet – fra 7 % til 6,5 % (aktuelt er ydelsesprocenten på 5,5 % og faldende) kan det øgede finansieringsbehov ske uden konsekvens for det godkendte huslejeniveau som følge af projektet, der således stadig vil være 1.744 kr. pr. m²/år, svarende til en lejestigning på 13,74 %.

I huslejekonsekvensen indgår stadig årlige besparelser på henlæggelserne á 150.000 kr., jf. selskabets godkendelse i november 2022.

Aktuelt er afdelingens huslejeniveau på 1.533 kr. pr. m²/år.

Kommunal godkendelse af det reviderede lånebehov er dog nødvendig for, at der kan udstedes pantebrev, og i den forbindelse skal kommunen se Boligselskabets godkendelse herpå.

Det videre forløb

Forventet byggeperiode forløber maj 2023 til februar 2024.

Referat

SAB

Møde den 9. juni 2023

Udsendt den 21. juni 2023

Kommunikation

Afdelingen blev orienteret om situationen på et ordinært afdelingsmøde den 20. april 2023.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte den reviderede projektøkonomi for allerede godkendte renoveringsprojekt i afd. 30-53 Livornoparken til en revideret anskaffelsessum på 17.309.000 kr. samt, at projektet finansieres ved optagelse af 30-årigt realkreditlån på 16.642.000 kr., hvilket medfører ny husleje i afdelingen på 1.744 kr. pr. m²/år, svarende til en lejestigning på 13,74 %.