

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

## Organisationsbestyrelsesmøde den 20. november 2023, kl. 16.00 KAB-Huset, Mødesalen

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

**Afbud:** Gertie Elleby, Lise Buhelt, Bjarne Krohn

**Administrationen:** Kundechef Louise Lind (referent), kundedirektør Sanne Kjær, specialkonsulent Gry Abrahamsen, chefkonsulent Ragavan Rudran, chefkonsulent Lasse Welander-Haahr, byggechef Meik Bille Keller, områdechef Finn Larsen (pkt. 17), projektleder Naja H. Nørbjerg Poulsen (pkt. 18), byudviklingschef Lene Vennits (pkt. 2).

### Indholdsfortegnelse

1. Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 19. september 2023.....	5
Sager til beslutning .....	5
2. 30-98 Eilersminde Plejehjem – godkendelse af vedtægter for ejerforeningen, driftsaftale samt udlejningsbudget.....	5
3. 30-8 Fynshuse – skema B helhedsplan .....	7
4. 30-7 Humlevænget – afholdelse af ekstraordinære udgifter til genhusning .....	15
5. 30-86 Astersrækkerne – medhold fra Skatteankestyrelsen i klage over stigende ejendomsskat.....	16
6. Beslutning om at SAB afstår muligheden for at opføre nybyggeri i Fælledby og Ved Amagerbanen II .....	18
7. Forberedelse af SAB's ordinære repræsentantskabsmøde 2024 .....	19
8. Godkendelse af høringssvar – lokalplan for Slotsherrensvej Vest .....	22
9. Forslag til vedtægtsændringer .....	23
10. Skriftlig beretning 2023 – form og indhold .....	25
11. Biodiversitet partnerskab mellem Københavns Kommune og KAB – udvælgelse af organisationsbestyrelsesmedlemmer til følgegruppe med AKB, KBH og 3B .....	26
12. KAB's sommerophold 2024.....	28
13. KAB Fællesskabets bestyrelsesuddannelse – indkomne ansøgninger.....	30
14. Tilkøb af grønne regnskaber til alle SAB-afdelinger i forbindelse med målbare indikatorer til SAB's effektiviseringsstrategi.....	31
15. Koncept for social drift – godkendelse af finansieringsmodel .....	32
16. Fælles om et stort og synligt SAB – skiltning .....	34
Sager til drøftelse.....	36
17. 30-25 Bellahøj I og II – status på sagen .....	36
18. 30-89 Banebo nybyggeri – skema B .....	38
19. 30-21 Sallinghus – status på helhedsplanen .....	40
20. 30-22 Elleparken – orientering om status på helhedsplan og nye tagboliger .....	42

## Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

21. Risikoregister for dispositionsfond og arbejdskapital .....	44
22. Effektiviseringsværktøj fra KAB til årlig monitorering af afgrænsede driftskonti .....	44
23. Principper for samvær i SAB's beboerdemokrati .....	46
24. Opsamling på afholdte områdemøder .....	47
25. Orientering fra KAB .....	48
26. Orientering fra formandskabet .....	48
27. Eventuelt .....	48
28. Bestyrelsens tid (uden for referat) .....	48
Sager til godkendelse og orientering – godkendes og tages til efterretning medmindre andet tilkendegives .....	49
29. 30-55 Grøndals ældreboliger – godkendelse af byggeregnskab karnapper og vinduer .....	49
30. 30-25 Bellahøj I og II – bevilling til udgifter vedrørende midlertidig affaldsløsning .....	50
31. 30-86 Astersrækkerne – status på anmeldelse af nedfaldne teglskaller til Byggeskadefonen .....	51
32. 30-11 Abildgården – lejlighedssammenlægninger .....	53
33. Eilersmindes Plejehjem – status .....	54
34. Sjællandshuse – udskiftning af vinduer og individuelle altaner .....	56
35. 30-20 Dybbølhus – godkendelse af gavlisolering med støtte fra Københavns Kommune og egen trækningsret .....	58
36. 30-58 Valbyholm – fund af asbest på loftrum og håndtering .....	59
37. Prækvalifikation af ny boligsocial helhedsplan i Valby – Mit kvarter .....	60
38. Ekstern granskning af SAB's boligafdelinger samt analyse af henlæggelsesniveauet i SAB .....	63
39. Udlejningsaftale 2023-2027 .....	65
40. Rammeaftaler for teknisk rådgivning .....	67
41. Fælles om et stort og synligt SAB – foto .....	68
42. Fælles om et stort og synligt SAB – ord og sprog .....	69
43. Område for Bygninger – Høring .....	70

## Bilagsfortegnelse

Bilag 1: Vedtægter inkl. bilag for ejerforeningen .....	7
Bilag 2: Budget for ejerforeningen Eilersminde .....	7
Bilag 3: Udlejningsbudget .....	7
Bilag 4: Lejeaftale for serviceareal inkl. bilag .....	7
Bilag 5: Driftsaftale inkl. bilag mellem Eilersmindes Plejecenter og Tingbjerg Bydelsforening .....	7
Bilag 6: Husorden for plejeboligerne .....	7
Bilag 7: Vedligeholdelsesreglement for plejeboligerne .....	7
Bilag 8: Fynshuse Finansieringsbudget .....	14
Bilag 9: Fynshuse Budgetnotat .....	14
Bilag 10: Fynshuse skema B-ansøgning .....	14

## Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

Bilag 11: Skatteankestyrelsens afgørelse i klage over Astersrækkernes ejendomsskat .....	17
Bilag 12: Lokalplansforslag Slotsherrensvej .....	22
Bilag 13: Udkast til hørings svar (eftersendes) .....	22
Bilag 14: Overblik over vedtægtsændringer for digitalisering af repræsentantskabsmateriale .....	24
Bilag 15: Forslag til historier i beretning 2023 .....	26
Bilag 16: Udkast til partnerskabsaftale om biodiversitet .....	28
Bilag 17: Oversigt over deltagere i sommerophold 2023 .....	29
Bilag 18: Evaluering af sommerophold 2023 .....	29
Bilag 19: Ansøgninger til bestyrelsesuddannelsen .....	31
Bilag 20: Grønt regnskab Falsterbo .....	32
Bilag 21: Skiltning i SAB – standard og tilvalg .....	36
Bilag 22: Skiltemanual for SAB .....	36
Bilag 23: Henvendelse fra afdelingsbestyrelsen til beboerklagenævnet .....	37
Bilag 24: Beboerklagenævnets skrivelse til afdelingsbestyrelsen .....	37
Bilag 25: Mødereferat fra teknikermøde 6. november .....	37
Bilag 26: Rådgivers konklusion efter mødet den 6. november .....	37
Bilag 27: Opsamling på møde med kommunen 9. november (eftersendes) .....	38
Bilag 27a: Notat afdelingsbestyrelsens adgang til underliggende bilag .....	38
Bilag 27b: Opdateret notat Bellahøj v. 3 .....	38
Bilag 27c: SAB Bellahøj I og II - Status genhusning .....	38
Bilag 27d: SAB Bellahøj I og II Økonomi projektering statik og genhusning .....	38
Bilag 27e: Svar på henvendelse vedr. genoptagelse af afgørelse om påbud om genhusning i SAB Bellahøj II .....	38
Bilag 28: Risikoregister for dispositionsfonden oktober 2023 .....	44
Bilag 29: Risikoregister for arbejdskapitalen oktober 2023 .....	44
Bilag 30: Effektivitet i SAB 2021-2022 .....	46
Bilag 31: Effektivitet røde afdelinger i SAB 2022 .....	46
Bilag 32: Effektivitet Stefansgården 2014-2022 .....	46
Bilag 33: anbefalinger til besparelsesinitiativer på konti .....	46
Bilag 34: Udkast til principper for samvær i SAB's beboerdemokrati .....	47
Bilag 35: Byggeregnskab 10/9-2018 med tilhørende revisionsprotokollat af 01/12-2020 .....	50
Bilag 36: Endeligt byggeregnskab .....	50
Bilag 37: Partshøring for SAB Astersrækkerne .....	53
Bilag 38: Principskitse til partshøring .....	53
Bilag 39: Budgetopfølgning Eilersmindes Plejehjem, boliger .....	56
Bilag 40: Budgetopfølgning Eilersmindes Plejehjem, servicearealer .....	56
Bilag 41: Innovators rolle .....	56
Bilag 42: Tilbud om støtte til Dybbølhus energioptimering .....	59
Bilag 43: Udbudsmateriale juni 2023 .....	59
Bilag 44: Licitationsresultat august 2023 .....	59
Bilag 45: Forslag på afdelingsmøde september 2023 om gavlisolering .....	59
Bilag 46: Referat fra afdelingsmøde september 2023 .....	59

## Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

Bilag 47: Indstilling Dybbølhus gavlprojekt trækingsret .....	59
Bilag 48: Notat om henlæggelser i SAB .....	59
Bilag 49: Nye principper for tildeling af trækingsret .....	59
Bilag 50: Valbyholm miljørapport om fund af asbest.....	60
Bilag 51: Valbyholm beboerinformation september om fund af asbest .....	60
Bilag 52: Oversigt over henlæggelsesniveauer i SAB .....	64
Bilag 53: Notat vedr. henlæggelser i SAB .....	64
Bilag 54: SAB's henlæggelsespolitik .....	64
Bilag 55: Baggrundsnotat til manchet om rammeaftaler for teknisk rådgivning .....	68
Bilag 56: SAB ord og sprog.....	70
Bilag 57: Kommunikationsstrategi for SAB.....	70
Bilag 58: Hoveddokument .....	70
Bilag 59: Partshøring .....	70
Bilag 60: Hørings svar vedr. Helga Larsens Plads .....	70

# Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

## 1. Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 19. september 2023

Referatet fra organisationsbestyrelsesmødet den 19. september 2023 er tilsendt organisationsbestyrelsen til godkendelse.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender og underskriver referatet.

### Beslutning

*Referatet blev godkendt.*

### Sager til beslutning

## 2. 30-98 Eilersminde Plejehjem – godkendelse af vedtægter for ejerforeningen, driftsaftale samt udlejningsbudget

Eilersmindes Plejehjem forventes at stå færdig primo 2024, og alle beboere fra Bystævneparken flytter successivt ind inden påske 2024.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender dokumentpakken, som indeholder følgende dokumenter:

- Vedtægter for ejerforening
- Lejeaftale for serviceareal inkl. bilag
- Driftsaftale inkl. bilag
- Husorden
- Vedligeholdelsesreglement
- Udlejningsbudget for Eilersmindes Plejehjem
- Udlejningsbudget for Eilersmindes Serviceareal

Det indstilles herudover at organisationsbestyrelsen udpeger to repræsentanter samt suppleanter til bestyrelsen for ejerforeningen – alternativt overlader mandatet til administrationen i KAB.

Godkendelsen er med forbehold for godkendelse i hhv. Københavns Kommune (driftsaftale, lejeaftale).

Ved eventuelle ændringer, vedtager organisationsbestyrelsen at bemyndige formanden til at godkende på bestyrelsens vegne.

## Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

### Sagsfremstilling

Eilersmindes Plejehjem består af 120 plejeboliger og et serviceareal, der står færdigt i januar 2024, med overlevering til Københavns Kommune den 1. februar 2024. Plejehjemmet bygges i fem etager, og bygningen har en dagligvarebutik i gadeniveau. Dagligvarebutikken åbnede den 23. oktober 2023. Plejeboligerne vil have eksklusiv adgang til en tagterrasse, ligesom hver etage vil have altan fra fællesarealet. Boligerne er 1- eller 2-værelses lejligheder med eget badeværelse og tekøkken.

I forbindelse med at etablering af plejehjemmet, er der blevet dannet en ejerforening mellem Eilersmindes Plejehjem, Eilersmindes Serviceareal og Dagligvarebutikken.

Iht. vedtægterne stk. 15.1 for ejerforeningen, se bilag 1, skal organisationsbestyrelsen udpege to repræsentanter til ejerforeningen for hhv. plejeboligerne og servicearealet. Derudover skal der udpeges en suppleant for hver. Udpegningen sker efter almenboliglovens § 37a.

KAB har udarbejdet udlejningsbudget for boligerne og budget for ejerforeningen.

Der er udarbejdet en lejeaftale og driftsaftale mellem Københavns Kommune og Tingbjerg Bydelsforening, samt diverse materialer for at plejehjemmet kan tages i brug. Materialet er udarbejdet i samarbejde mellem KAB/Tingbjerg Bydelsforening og Københavns Kommune.

### Organisationsbestyrelsen skal godkende følgende dokumenter:

- Vedtægter for ejerforening
- Lejeaftale for serviceareal inkl. bilag
- Driftsaftale inkl. bilag
- Husorden
- Vedligeholdelsesreglement
- Budget for Eilersmindes Plejeboliger
- Budget for Eilersmindes Serviceareal

Når alle dokumenter er godkendt, og medlemmer af foreningen er udpeget, vil der blive afholdt en stiftende generalforsamling.

### Økonomiske konsekvenser

Beboerne i Bystævneparken flytter ind i Eilersmindes Plejehjem løbende, og senere visiteres nye beboere. Københavns Kommune betaler tomgangslejen indtil alle plejeboliger er udljede.

### Det videre forløb

De godkendte vedtægter skal tinglyses på ejendommen, og der indkaldes til en stiftende generalforsamling, som Kundecenter SAB står for.

# Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

Lejeaftalen og driftsaftalen træder i kræft den 1. februar 2024. Vedligeholdelsesreglement medsendes lejekontrakten og er sammen med husordenen gældende indtil en afdelingsbestyrelse måtte træffe beslutning om andet.

## Kommunikation

Der vil blive bragt information om åbningen og indflytningen på Tingbjergs sædvanlige kommunikationskanaler, ligesom vi forventer, at KAB vil dække åbningen – dette hvis muligt med deltagelse af repræsentanter fra organisationsbestyrelsen.

Københavns Kommune, advokatfirma Poul Schmith, delegerede bygherre Innovater og Tingbjerg Bydelsforening skal via kundechefen orienteres om organisationsbestyrelsens godkendelse af dokumenter samt udpegning af repræsentanter.

## Bilag

Bilag 1: Vedtægter inkl. bilag for ejerforeningen

Bilag 2: Budget for ejerforeningen Eilersminde

Bilag 3: Udlejningsbudget

Bilag 4: Lejeaftale for serviceareal inkl. bilag

Bilag 5: Driftsaftale inkl. bilag mellem Eilersmindes Plejecenter og Tingbjerg Bydelsforening

Bilag 6: Husorden for plejeboligerne

Bilag 7: Vedligeholdelsesreglement for plejeboligerne

## Beslutning

*Byudviklingschef Lene Vennits orienterede om fremdriften i byggeriet samt det overordnede indhold af ejerforeningens vedtægter og de øvrige dokumenter, som var forelagt organisationsbestyrelsen til godkendelse. Organisationsbestyrelsen godkendte herefter vedtægter for ejerforening, lejeaftale for serviceareal inkl. bilag (godkendt med forbehold for kommunens endelige godkendelse), driftsaftale inkl. bilag (godkendt med forbehold for Københavns Kommunes godkendelse samt med præcisering af driftsaftalens punkt 5.4, idet det skal fremgå, at det er kommunen, der har vedligeholdelsesforpligtigelsen), husordenen, udlejningsbudget, vedligeholdelsesreglementet samt udlejningsbudgetter for serviceareal og plejeboliger. Organisationsbestyrelsen bemyndigede samtidigt formanden til at godkende eventuelle yderligere ændringer i ovenstående dokumenter. Organisationsbestyrelsen besluttede at overlade mandatet i ejerforeningen til administrationen i KAB.*

### 3. 30-8 Fynshuse – skema B helhedsplan

Helhedsplanen i Fynshuse omfatter 167 boliger. Alle boliger får nye baderum, køkkener og installationer. 24 boliger på Stærevej udvides til 3- og 4-rums familie duplexboliger i to etager i de eksisterende tørrelofter. Eksisterende børneinstitution ombygges til fælleslokale samt to nye familieboliger, og gårdmiljøet renoveres.

## Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

Helhedsplanen blev skema A-godkendt i kommunen den 17. december 2020 med et anlægsbudget på 186 mio. kr. Beboerne har godkendt skema B ved et afdelingsmøde i september 2023. Helhedsplanen udføres i samarbejde med Byggepartnerskabet &os.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender det fremlagte budget for skema B herunder SAB's andel (1/5) af kapitaltilførslen svarende til 100.000 kr., som bevilges fra dispositionsfonden.

### Sagsfremstilling

#### Afdelingen i dag

Fynshuse er beliggende i "Fuglekvarteret" ved krydset Borups Allé/Hulgårdsvej i nærheden af Bellahøj. Bebyggelsen ligger på Borups Allé 238-242, Vestergårdsvej 43-47 og 36-38, Stærevvej 51-73, Rørsangervej 75-91. Afdelingen er opført i 1942, og består af tre blokke i tre etager med 167 boliger og to erhvervslejemål samt en institution. Københavns Kommune har i sommeren 2019 opsagt sin lejeaftale for institutionen på ca. 400 m<sup>2</sup>. Institutionen står i dag tom.

I lighed med de øvrige blokke langs Borups Allé er taget udført med træspærfag 45°, tagdækket med røde teglsten. Loftrummet er koldt. Blokkene er i tre etager; stueplan, 1. sal og 2. sal og har fuld kælder og pulterrum. I friarealet mellem blokkene på Vestergårdsvej og Rørsangervej er der beboerhaver og en mindre opholdsplads, og i friarealet mellem Borups Allé og Vestergårdsvej er der opført materielskur og traktorgarage. Boligblokkene er opført som muret, guldudset byggeri.

Andelen af lejligheder under 60 m<sup>2</sup> i Fynshuse er på mere end 96 %. På baggrund af dette indeholder Helhedsplanen lejlighedsudvidelser, så boligudbuddet bliver mere nuanceret.

### Den fysiske helhedsplan

I dag er Fynshuse ikke længere tidssvarende, ligesom tidens tand har medført, at der skal foretages en gennemgribende renovering af afdelingens bygningsdele.

Baderum og køkkener er nedslidte.

Fællesskabet har været begrænset på grund af manglende steder, hvor man kunne mødes, hvorfor helhedsplanen også indeholder et beboerlokale som et samlingspunkt for afdelingen.

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

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



## Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

### Forløbet efter skema A

Efter det godkendte skema A i december 2020, blev der først afholdt urafstemning i foråret 2021 på grund af Coronaepidemien. Herefter er der arbejdet videre med projektet i samarbejde med følgegruppen, som er repræsenteret ved beboere og to medlemmer af organisationsbestyrelsen i SAB.

I december 2022 modtog bygherre et endeligt tilbud fra Byggepartnerskabet &os. Tilbuddet på entreprisarbejderne var en del over det godkendte skema A-budget.

Der er siden tilbudsgivningen foretaget nødvendige besparelser i projektet, og der har været en lang dialog om ekstra støtte fra Landsbyggefonden ved en udvidelse af den støttede ramme.

Projektet har fortsat de samme kvaliteter og indhold som ved skema A, og målet har været at være tro mod den helhedsplan, som beboerne har godkendt.

Projektet er blevet dyrere fordi:

- Der har været en kraftig prisstigning på 15-20 % i byggebranchen siden 2021.
- Finansiering og renter på byggelån og realkreditlån er steget.
- Øgede myndighedskrav i form af brandsikring af opgange med lodret lejlighedsudvidelse (duplexboliger).
- Projektet indeholder nu kviste i duplexboligerne, som finansieres af SAB via trækingsretten.

Der foreligger nu et detaljeret projektforslag og myndighedsprojekt, som er projekteret af Byggepartnerskabet &os, hvor kontrakt holder er Enemærke og Petersen a/s. Der er givet byggetilladelse den 21. juli 2023.

Der er i projekteringsperioden udført en prøvebolig med nyt badeværelse og køkken-alrum. Prøveboligen har dannet grundlag for beslutninger af både funktionel, teknisk og arkitektonisk karakter i projektet.

Samlet liste over de fysiske initiativer i helhedsplanen kan ses i budgetnotat til Landsbyggefonden (**BILAG 9** Budgetnotat).

### Lodrette lejlighedssammenlægninger, blok D (duplexboliger)

I blok D langs Stærevej udvides 24 stk. 2-rumsboliger med uudnyttet loftsrum. Der opsættes en indvendig trappe, som forbinder etagerne. På overetagen/loftet indrettes en stue og et stort soveværelse. Duplexboligerne er på 94-97 m<sup>2</sup> og har fire rum.

Eksisterende undertag er banevare. Ved reoveringen ændres dette i blok D til fast undertag. Isolering af taget i duplexboligerne vil medføre et nedsat energiforbrug i hele afdelingen.

## Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

Duplexboligerne udføres med kviste mod gården.

### **Køkken-alrum**

Beboerne har mulighed for at tilvælge køkken-alrum i forbindelse med renoveringen af køkkenet. Det er dog ikke i alle boliger denne løsning er mulig på grund af boligens indretning.

### **Ombygning af institution**

Institutionen står i dag tom. SAB betaler tomgangslejen. Institutionen ombygges til to nye store familieboliger (renovering) og et nyt beboerlokale.

Der har været hjemfaldspligt på institutionen, men denne er nu frikøbt, så ombygningen kan gennemføres.

### **Tryghedsskabende foranstaltninger**

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

### **Altaner**

Projektet indeholder ikke altaner.

### **Infrastrukturprojekt**

Afdelingen er med i projekt "Fugletrækket" med naboafdelingerne AAB og 3B. En del af arbejderne i terræn i Fynshuses helhedsplan er derfor støttet separat, som en del af "Fugletrækket". Landsbyggefonden har godkendt finansiering (støttede arbejder) til udførelsen af disse terrænarbejder, som skal udføres langs Rørsangervej.

### **Grøn screening og genanvendelse af materialer**

Der er udført en grøn screening iht. gældende regler fra Landsbyggefonden.

Herudover er der udført en screening vedrørende muligheden for at genbruge ejendommens egne byggematerialer, og derved en kortlægning af CO<sub>2</sub>-besparelsen ved genbrug og genanvendelse. Projektet indeholder:

- Genanvendelse af eksisterende tagsten.
- Genanvendelse af indvendige døre.
- Til beboerlokalet genanvendes mest mulig – så som døre, gulve, køkken, m.v.
- Forbedret biodiversitet i gårdrummene.

### **Boligudbud**

Boligudbuddet ændres en smule, og der vil i fremtiden være flere store familieboliger i Fynshuse.

## Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

### **Fordelingen mellem familie og ungdomsboliger ændres ikke**

Fynshuse har i dag 27 ungdomsboliger, seks af disse ungdomsboliger udvides til duplexboliger på 2. sal på Stærevej. Da de bliver for store til at være en ungdomsbolig, "ommærkes" de til familieboliger fremadrettet.

For at afdelingen ikke skal have færre ungdomsboliger efter helhedsplanens gennemførelse, er der udvalgt seks nuværende familieboliger i afdelingen som "ommærkes" til ungdomsboliger.

### **Tillægskøbesum**

Duplexboligerne medfører en udvidelse af boligarealet på 977 m<sup>2</sup>.

Københavns Kommune har varslet, at de vil kræve tillægskøbesum for dette areal.

Der er indhentet en valuarvurdering, og kommunen har fremsendt tilbud på i alt 1.245.450 kr. for de nedenstående arealudvidelser, der gennemføres i helhedsplanen:

- 977 m<sup>2</sup> (duplexboliger)
- 204 m<sup>2</sup> (to familieboliger)

Kommunen har oplyst, at tilbuddet er udløbet i maj 2023, og revideret valuarvurdering er undervejs.

Bygherre afventer revideret tilbud med klar forventning om, at det ikke overstiger det afsatte beløb på 1.245.450 kr., som er indeholdt i skema B-budgettet.

### **Rådgivere og entreprisform**

KAB og Byggepartnerskabet & os forestår opgaven – både rådgivning og udførelsen.

Efter godkendt skema B vil Byggepartnerskabet & os iværksætte Trin 3 (totalentrepriseaftalen), herunder projektering af udførelsesprojekt og endelig opstart samt gennemføre udførelse i april 2024.

I december 2022 modtog bygherre tilbud fra Byggepartnerskabet & os.

Siden da har der været en løbende dialog om mulige besparelser med Partnerskabet og en dialog med Landsbyggefonden om prissætningen og muligheden for udvidelse af støtte til projektet.

Mange af besparelserne er fundet i ændret valg af materialer og tekniske løsninger, hvorfor der generelt ikke er sket væsentlige forringelser af projektets indhold.

### **Årsag til udvidelse af budgettet fra skema A til B:**

- Markedsudviklingen
- Stigning i byggelånsrente og projekteringskredit
- Afsat beløb til bygherrerådgivning

## Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

- Projektændringer fra skema A til skema B
- Omkostninger (rådgivertimer) er steget i Trin 2 (projektforlagsfase og myndighedsprojekt).

Herudover er der foretaget følgende nødvendige besparelser:

- Ombygningen af institutionen til beboerlokalet reduceres i mindre omfang.
- El arbejder reduceres med 1,4 mio. kr. i ustøttede arbejder. Der udføres ikke nye udtag i rum, som ikke indgår i renoveringen.

Det endelige tilbud og kontraktbeløb fremgår nu af skema B-budgettet.

### Genhusning

Projektet medfører, at samtlige beboere skal genhuses. Udgifter til genhusning er indeholdt i budgettet. Det forventes, at der maksimalt er genhuset 50 boliger ad gangen.

Alle nævnte priser er inkl. moms:

### Anlægsøkonomi

	skema A	skema B
Grundudgifter (tillægskøbesum)	2.520.000 kr.	1.245.450 kr.
Entrepriseudgifter i alt	132.360.498 kr.	166.934.800 kr.
Administrative omkostninger	49.571.992 kr.	73.178.470 kr.
Gebyrer	1.887.156 kr.	2.518.775 kr.
<b>Samlet anskaffelsessum</b>	<b>186.339.646 kr.</b>	<b>243.877.495 kr.</b>

### Anlægssum og finansiering

Den samlede anlægssum ved skema B er på 243.877.495 kr.

### Byggelån og finansiering

	skema A	skema B
Realkredit 30 år/LBF-støttede lån	95.773.601 kr.	122.552.585 kr.
Realkredit /30 år, gr. 3 og 2	66.726.044 kr.	0 kr.
Realkredit/30 år, gr. 2	0 kr.	15.040.000 kr.
Anden låntype/30 år gr. 3	0 kr.	78.944.910 kr.
Frie henlæggelsesmidler	10.000.000 kr.	10.000.000 kr.
Kapitaltilførsel	500.000 kr.	500.000 kr.
LBF egen trækningsret	10.000.000 kr.	13.500.000 kr.
Fællespuljetilskud, LBF	3.340.000 kr.	3.340.000 kr.
<b>Samlet finansiering</b>	<b>186.339.645 kr.</b>	<b>243.877.495 kr.</b>

Desuden er der 3,9 mio. kr. pr. år i driftsstøtte de første 4 år, herefter aftrappes driftsstøtten med 9 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.

## Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

Herudover forventes en forøget lejeindtægt på ca. 1 mio. kr. om året fra de nye duplexboliger og de to nye boliger i den nedlagte institution.

Afdelingen sparer 2,4 mio. kr. om året på årlige henlæggelser.

Lånoptagelsen vurderes at kræve kommunal garanti på 39,66 % på den ustøttede del og 100 % kommunal garanti på den støttede del.

I forbindelse med skema B udbydes byggelån og realkreditfinansieringen samlet for opnåelse af lavest mulige byggelånsrente og omkostninger. Det mest fordelagtige tilbud indregnes i skema B-budgettet.

Samlet anlægsbudget for skema B inklusive huslejevurdering kan ses i finansieringsbudgettet (**Bilag 8** Finansieringsbudget).

### Huslejekonsekvens og finansiering inkl. moms

Huslejestigning i % 25,72 %

Ny gennemsnitlig husleje, pr. m<sup>2</sup> 1.235 kr.

Huslejevurderingen er uden forbrug til el, vand og varme.

Huslejestigningen for helhedsplanen træder i kraft etapevis, når byggearbejderne i hver bolig er gennemført i perioden 2024-2027.

Projektet vil ud fra det nærværende budget medføre et huslejeniveau på 1.235 kr. pr. m<sup>2</sup>/år i gennemsnit. Dette svarer til en gennemsnitlig lejestigning på 25,72 % i forhold til i dag, hvor huslejen i gennemsnit er på 982 kr.pr.m<sup>2</sup>/år.

### Eksempler på gennemsnitlig månedlig husleje

Eksempler på gennemsnitlig månedlig husleje nu og efter Helhedsplanen:

	Før	Efter	Stigning
Bolig på 53 m <sup>2</sup>	4.338 kr.	5.454 kr.	1.116 kr.
Bolig på 57,1 m <sup>2</sup>	4.674 kr.	5.876 kr.	1.202 kr.
Bolig på 68 m <sup>2</sup>	5.566 kr.	6.998 kr.	1.432 kr.
Ungdomsbolig på 52,5 m <sup>2</sup>	4.298 kr.	5.403 kr.	1.105 kr.

	Før	Efter	Stigning
Duplexbolig på 97 m <sup>2</sup>	- kr.	10.481 kr.	- kr.

De nye duplexboliger har en herlighedsværdi, da de i forhold til de øvrige boliger har fået tilført en ekstra værdi i form af kviste og en god beliggenhed.

Huslejen i duplexboligerne er derfor pålagt et tillæg for denne herlighedsværdi på 5 % af den gennemsnitlige husleje. Dette er indeholdt i den viste husleje.

### Beboerdemokratisk proces

Følgegruppen og SAB's organisationsbestyrelse har fulgt sagen tæt siden opstart i 2013.

# Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

Skema A blev godkendt ved urafstemning i 2021.

Ombygningen af institutionen til to boliger og fælleslokale blev godkendt på det ordinære afdelingsmøde den 21. april 2023.

Ekstraordinært afdelingsmøde blev afholdt den 21. september 2023, hvor projekt og økonomi for skema B blev godkendt.

## Det videre forløb

### Tidsplan

Informationsmøde i afdelingen	5. september 2023
Indsendelse af skema B	18. september 2023
Ekstraordinært afdelingsmøde	21. september 2023
OB – godkendelse	20. november 2023
Godkendelse af skema B	14. december 2023
Udførelse	april 2024 – oktober 2027

Følgrebrev til skema B ansøgning til Københavns Kommune kan ses i (**BILAG 10** Fynshuse skema-B-ansøgning).

### Kommunikation

Følgegruppen har været tæt involveret i beslutningsprocessen omkring de udvalgte besparelser og skema B.

Der er udsendt grundigt informationsmateriale om projekt og økonomi til alle beboere inden informationsmødet og det efterfølgende ekstraordinære afdelingsmøde.

### Bilag

Bilag 8: Fynshuse Finansieringsbudget

Bilag 9: Fynshuse Budgetnotat

Bilag 10: Fynshuse skema B-ansøgning

### Beslutning

*Frank Sass bemærkede, at beboerlokalet renoveres, men at det ikke bliver færdigbearbejdet, idet det bliver et rådt lokale, som afdelingen selv skal indrette efterfølgende. Frank Sass bemærkede desuden, at det fremgår, at duplexboligerne vil medføre et nedsat energiforbrug i hele afdelingen. Det bør præciseres, at det kun er i de blokke hvor duplexboligerne er placeret, at de vil nedsætte energiforbruget.*

*Louise Lind orienterede om, at hvis tillægskøbesummen bliver højere end antaget, vil de øgede udgifter forsøgt fundet via besparelser i projektet. Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

*Organisationsbestyrelsen godkendte herefter det fremlagte budget for skema B herunder SAB's andel (1/5) af kapitaltilførslen svarende til 100.000 kr., som bevilges fra dispositionsfonden.*

#### 4. 30-7 Humlevænget – afholdelse af ekstraordinære udgifter til genhusning

Organisationsbestyrelsen besluttede den 19. september 2023 at tilbyde beboere på Bellahøj I og II permanent genhusning i Humlevænget.

##### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- tager orienteringen til efterretning.
- beslutter at ekstraordinære udgifter til dobbelt-genhusning af beboere fra Bellahøj I og II afholdes fra organisationens arbejdskapital, samt at bestyrelsen afsætter 3 mio. kr. fra arbejdskapitalen til formålet.

##### Sagsfremstilling

Med henblik på at sikre, at det kommunale påbud om tømning af husene på Bellahøj I og II opfyldes inden sommeren 2024, har organisationsbestyrelsen besluttet at åbne op for permanent genhusning til Humlevænget, hvor der aktuelt er over 80 tomme boliger, der er udlejet på midlertidige kontrakter. Disse lejekontrakter udløber den 30. november 2023.

På baggrund af organisationsbestyrelsens beslutning i september 2023 har KAB umiddelbart herefter informeret beboerne i Bellahøj I og II om denne mulighed. Ved fristens udløb havde 42 husstande fra Bellahøj I og II tilkendegivet, at være interesseret i en bolig i Humlevænget.

Pr. 1. november 2023 var der 18 ledige boliger i Humlevænget, som var enten opsagt eller fraflyttet. Disse boliger vil først blive tilbudt beboere fra Bellahøj I og II.

Samtidigt har alle eksisterende lejere på midlertidig kontrakt i udgangspunktet fået mulighed for at forlænge denne under forudsætning af at kunne dokumentere studieaktivitet. På mødet vil Kundecenter SAB orientere om en aktuel status i sagen herunder antallet af tomme boliger til rådighed.

##### Økonomi

Udlejningen af boliger i Humlevænget har været suspenderet i flere år med henblik på at minimere afdelingens genhusningsomkostninger, samt med henblik på at opnå mulighed for at genhuse beboere fra Humlevænget i egen afdeling under renoveringen af denne. KAB forventer fortsat, at dette vil være muligt. Dog vil der være en øget udgift i forbindelse med genhusning, idet beboere fra Bellahøj I og II, der genhuses permanent i Humlevænget i forbindelse med renoveringen, her skal midlertidigt genhuses. KAB anbefaler, at denne udgift – forventeligt 100.000 kr. pr. genhusning afholdes – af organisationens arbejdskapital, idet Humlevænget med ordningen ellers pålægges en udgift, de ellers ikke ville have haft.

## Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

Den præcise udgift kan først afgøres, når renoveringen af Humlevænget er færdiggjort, samt når det er klarlagt, hvor mange beboere fra Bellahøj I og II der rent faktisk vælger at takke ja til genhusning i Humlevænget. Det anbefales derfor, at organisationsbestyrelsen afsætter en ramme på 3 mio. kr. fra arbejdskapitalen til formålet.

### Kommunikation

KAB bestræber sig på at holde afdelingsbestyrelsen løbende opdateret på sagen.

### Beslutning

*Bjørn Olsen og John B. Sørensen pointerede, at det er kritisabelt, at saldoen for hhv. arbejdskapital og dispositionsfond ikke fremgår, når der bevilliges midler herfra og påpegede, at der fremadrettet altid skal være en opgørelse over aktuel status på organisationens likvide midler, når der bevilliges midler herfra. Administrationen tog kritikken til efterretning.*

*Louise Lind orienterede om, at der er åbent hus i Humlevænget den 21. november 2023 for de beboere fra Bellahøj, som har vist interesse for en bolig i afdelingen.*

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringerne til efterretning og besluttede at ekstraordinære udgifter til dobbelt-genhusning af beboere fra Bellahøj I og II afholdes fra organisationens arbejdskapital, samt at organisationsbestyrelsen afsætter 3 mio. kr. fra arbejdskapitalen til formålet.*

## 5. 30-86 Astersrækkerne – medhold fra Skatteankestyrelsen i klage over stigende ejendomsskat

I 2021 fik Astersrækkerne en voldsom stigning i ejendomsskat. KAB indgav via en ekstern advokat en klage over vurderingen af grundværdien, der medførte en stigning i ejendomsskat på 394.928 kr. svarende til en 11,54 % huslejestigning. Den 3. oktober 2023 gav Skatteankestyrelsen KAB/SAB medhold i klagen.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- tager orienteringen til efterretning.
- beslutter fortsat at dække den stigende ejendomsskat for Astersrækkerne, indtil en endelig opgørelse og korrektion fra Københavns Kommune foreligger – forventeligt i 2024.

### Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen har årligt siden 2021 besluttet at dække Astersrækkernes merudgift til ejendomsskat via dispositionsfonden – svarende til 394.000 kr. årligt – indtil Skatteankestyrelsen traf afgørelse.



## Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

I Skatteankestyrelsens afgørelse den 3. oktober 2023 (**BILAG 11**) fremgår det, at grundværdien er blevet nedsat fra 19.988.000 kr. til 11.537.400 kr., og den omberegne grundværdi fra 20.500.500 kr. til 13.735.000 kr.

KAB Jura's foreløbige vurdering er, at afgørelsen vil betyde:

- En tilbagebetaling af ejendomsskatter på op til 800.000 kr. + renter. Beløbet forventes derfor også at dække honorar til den eksterne advokat, der har håndteret klagen på vegne af KAB og SAB.
- Cirka 200.000 kr. i årlige besparelser på Astersrækkernes ejendomskattebillet fra 2024 og frem på mere. Den fremtidige besparelse er set i forhold til den oprindelige stigning i ejendomsskat, der var på cirka 400.000 kr.

### **Økonomiske konsekvenser**

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil dispositionsfonden fortsat dække Astersrækkernes merudgift til ejendomsskatter indtil endelig opgørelse og korrektion fra Københavns Kommune foreligger. Forventeligt primo 2024. Når kommunen har korrigeret ejendomsskatten for de seneste år og har tilbagebetalt det endelige beløb, vil den eksterne advokats honorar blive beregnet og udbetalt. Det resterende beløb vil blive tilbageført til SAB, og der vil blive lavet en samlet opgørelse og orientering til organisationsbestyrelsen over de udgifter, SAB har haft i forbindelse med Astersrækkernes ejendomsskatter.

### **Det videre forløb**

Organisationsbestyrelsen vil blive orienteret, når KAB er blevet bekendt med den endelige tilbagebetaling af ejendomsskat samt den fremtidige årlige besparelse for Astersrækkerne set i forhold til den oprindelige stigning.

### **Kommunikation**

Formanden og næstformanden for afdelingsbestyrelsen har fået tilsendt den foreløbige afgørelse fra Skatteankestyrelsen.

### **Bilag**

Bilag 11: Skatteankestyrelsens afgørelse i klage over Astersrækkernes ejendomsskat

### **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede fortsat at dække den stigende ejendomsskat for Astersrækkerne, indtil en endelig opgørelse og korrektion fra Københavns Kommune foreligger – forventeligt i 2024.*

## Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

### 6. Beslutning om at SAB afstår muligheden for at opføre nybyggeri i Fælledby og Ved Amagerbanen II

I 2019 blev SAB udpeget til at stå som almen bygherre på et byggeri med 5.000 m<sup>2</sup> almene familieboliger/ungdomsboliger i Fælledby, der er under planlægning lige nord for Bella Center. Det indstilles nu, at organisationsbestyrelsen beslutter at frasige sig byggeretten.

#### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- beslutter at frasige sig byggeretten i Fælledby.
- beslutter at opgive sagen Ved Amagerbanen II.
- at organisationen drøfter og bekræfter, at den indtil videre ønsker at arbejde videre med de øvrige nybyggerier, som organisationsbestyrelsen tidligere har vedtaget at igangsætte.

#### Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen drøftede på mødet i september 2023 muligheden for at frasige sig byggeretten i Fælledby under henvisning til, at organisationen aktuelt har mange igangværende og komplicerede byggesager, der lægger pres på organisationens økonomi.

Udvalget for byggeri og renovering har på dets møde den 13. oktober 2023 drøftet byggesagen og anbefaler, at SAB frasiger sig byggeretten. Et flertal i organisationsbestyrelsen har bekræftet denne beslutning på mail den 24. oktober 2023.

Udvalget har ved samme lejlighed gennemgået de øvrige sager og anbefaler, at SAB indtil videre beholder disse byggeretter. De berørte sager er:

- Jernbanebyen
- BaneBo
- Generationernes byhus (Ungdomsboliger)
- Prags Boulevard 94
- Ved Amagerbanen II (anbefales droppet)
- Ungdomsboliger Gl. Køge Landevej
- Valby Gårdhavehuse
- Slotsherrensvej

I forhold til sagen Ved Amagerbanen II har Center for Byggeri og Byomdannelse i KAB dog efterfølgende vurderet, at projektet ikke er realiserbart, da delegeret Bygherre AG Gruppen ikke kunne opkøbe grunden til en fornuftig nok pris og derved måtte stoppe sagen.

## Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

### Økonomi

Organisationsbestyrelsen har tidligere afsat et risikovilligt udlæg på 500.000 kr. til udvikling af Fælledby. Det forventes, at 3B overtager byggesagen herunder det forbrug, der hidtil har været på sagen, hvorfor SAB holdes skadesløs.

Organisationsbestyrelsen har i 2020 afsat 500.000 kr. fra dispositionen i risikovilligt udlæg til realisering af projektet Ved Amagerbanen II. KAB's administrative omkostninger til forhandling af aftaler på sagen udgør 25.000 kr. De resterende 475.000 kr. kan tilbageføres til dispositionsfonden.

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingerne om at afstå byggemulighederne i hhv. Fælledby og Ved Amagerbanen 2. De resterende 475.000 kr. fra sagen Ved Amagerbanen 2 tilbageføres til dispositionsfonden.*

## 7. Forberedelse af SAB's ordinære repræsentantskabsmøde 2024

SAB's repræsentantskabsmøde afholdes onsdag den 24. januar 2024. Kundecentret er i gang med at forberede mødet ud fra de drøftelser, som organisationsbestyrelsen og arbejdsgruppen har haft samt input fra afdelingsbestyrelserne til fremtidens repræsentantskabsmøder i SAB.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- drøfter afholdelse af det kommende repræsentantskabsmøde.
- godkender den foreløbige dagsorden for mødet.
- drøfter eventuel opstilling til genvalg blandt de medlemmer, der er på valg til organisationsbestyrelsen.

### Sagsfremstilling

Da organisationsbestyrelsen evaluerede repræsentantskabsmødet 2023 i februar i år, blev det besluttet at nedsætte en arbejdsgruppe for fremtidens repræsentantskabsmøder i SAB. Arbejdsgruppen består af Tine Lange, Lise Buhelt og Pernille Høholt-Larsen fra organisationsbestyrelsen samt Lasse Welander-Haahr fra Kundecenter SAB.

Arbejdsgruppen har besluttet at arbejde med tre spor:

- Organisationsbestyrelsens rolle (før, under og efter repræsentantskabsmøder).
- Årsberetninger (både mundtlig og skriftlig).

## Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

- Et aktivt og engageret repræsentantskab (praktiske rammer, præsentation og inddragelse af deltagere).

Organisationsbestyrelsen har sidenhen holdt en temadrøftelse i august 2023 og også haft en drøftelse på deres temadag i oktober 2023. Afdelingsbestyrelserne er blevet præsenteret for – og har haft mulighed for at tilkendegive ønsker til fremtidens repræsentantskabsmøder – på deres seminar i september 2023 og i en efterfølgende spørgeskemaundersøgelse. Derudover er afdelingsbestyrelserne også blevet inddraget på områdemøder i november 2023.

På den baggrund foreslås det, at organisationsbestyrelsen drøfter følgende i forhold til SAB's ordinære repræsentantskabsmøde 2024.

### Ny mødedag og ny lokation

SAB's ordinære repræsentantskabsmøde 2024 vil finde sted onsdag den 24. januar 2024 kl. 17.00 på Kosmopol i Fiolstræde, København K. Kosmopol vil stå for forplejning mm. i stil med tidligere års repræsentantskabsmøder. I mange år har repræsentantskabsmøder været en torsdag i KAB-Huset. Der er plads til op til 100 deltagere ligesom i KAB-Huset. De seneste år har der været under 100 deltagere til SAB's repræsentantskabsmøder.

### Valg af dirigent

Kundecentret har sammen med formandskabet drøftet mulige dirigenter. På den baggrund foreslås Tinus Lassen, konsulent i BL – Danmarks Almene Boliger og en del af BL's dirigentkorps.

### Foreløbig dagsorden

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

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

### Elektronisk fremsendelse af materiale

Repræsentantskabsmedlemmerne har de sidste tre år haft mulighed for at modtage materialet til repræsentantskabsmødet digitalt. Antallet af repræsentantskabsmedlemmer, der har

## Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

takket ja til dette, har de seneste år været faldende. Kundecentret vil i 2024 igen spørge ud blandt repræsentantskabsmedlemmerne. Det bemærkes i den forbindelse, at der i en selvstændig indstilling til dette møde foreslås vedtægtsændringer, så alle repræsentantskabsmedlemmer fremover vil modtage materiale digitalt – medmindre de er fritaget for digital post. Dette vil dog først kunne besluttes på repræsentantskabsmødet 2024.

### **Brug af elektronisk afstemning**

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet at anvende elektronisk afstemning. Dette anbefales også i 2024.

### **Valg**

Følgende medlemmer af organisationsbestyrelsen er på valg for en 2-årig periode:

- John B. Sørensen (formand)
- Bjarne Krohn
- Pernille Høholt-Larsen
- Gertie Elleby
- Ellen Højgaard Jensen (særligt udpeget)

### **Kandidatfolder**

De seneste år har der været udsendt kandidatfolder samtidig med, at det endelige materiale udsendes. Kundecentret foreslår at gentage kandidatfolderen i 2024. På den måde har alle mulighed for at få deres kandidatur og motivation for at opstille eller genopstille til organisationsbestyrelsen – inklusive eventuelle kandidater fra SAB's boligafdelinger.

### **Det videre forløb**

Kundecentret arbejder videre med forberedelse af repræsentantskabsmødet, herunder aftale med dirigent, udarbejdelse af diverse mødematerialer til udsendelse samt både mundtlig og skriftlig årsberetning.

### **Økonomiske konsekvenser**

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser.

### **Beslutning**

*Pernille Høholt-Larsen orienterede om, at spørgsmålet om at skabe mere debat på repræsentantskabet aktuelt er til debat på områdemøderne. En samlet tilbagemelding fra områdemøderne vedr. spørgsmålet vil blive præsenteret for organisationsbestyrelsen på mødet i januar 2024.*

*Lasse Welander-Haahr bakkede op om synspunktet og orienterede om, at det også vil være relevant at se på hvor mange forslag, der kommer til mødet. Tine Lange mindede om, at formålet med en eventuel temadrøftelse på repræsentantskabsmødet er at sikre et større engagement på repræsentantskabsmødet. Ellen Højgaard Jensen pegede på, at det er vigtigt, at den endelige dagsorden afspejler en eventuel temadrøftelse, således at repræsentantskabsmedlemmerne ikke får indtryk af, at det bliver det samme, som det plejer. Frank Sass pointerede, at det er vigtigt, at materialet kan læses på forskellige elektroniske medier.*

## Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

*Organisationsbestyrelsen besluttede, at den mundtlige beretning deles op i tre; formandens del, en del med udgangspunkt i udvalget drift og trivsel og en del med udgangspunkt i byggeudvalget. Kundecenter SAB tager initiativ til at koordinere indlæggene.*

*Organisationsbestyrelsen besluttede, at det på mødet i januar 2024 skal drøftes og besluttes hvilke eventuelle temadrøftelser, der skal lægges op til på mødet.*

*Organisationsbestyrelsen besluttede at indstille Tinus Lassen som dirigent, samt at mødet afholdes på Kosmopol i Fiolstræde.*

*Organisationsbestyrelsen godkendte den foreløbige dagsorden for mødet med den bemærkning, at den endelige dagsorden skal signalere ønsket om involvering af repræsentanterne. John B. Sørensen, Bjarne Krohn, Pernille Høholt-Larsen og Gertie Elleby genopstiller. Organisationsbestyrelsen genudpegede Ellen Højgaard Jensen som særlig valgt.*

*Der udarbejdes i lighed med tidligere år en kandidatfolder, hvor alle der ønsker at opstille til enten en bestyrelsespost eller en suppleantpost kan annoncere deres kandidatur, men det er naturligvis også muligt at stille op direkte på mødet.*

### 8. Godkendelse af hørings svar – lokalplan for Slotsherrensvej Vest

Følgegruppen vedrørende nybyggeri på Slotsherrensvej har den 7. november 2023 deltaget i borgermøde vedrørende den nye lokalplan for Slotsherrensvej 111-113. Lokalplanen skal skabe muligheder og rammer for SAB's nybyggeri på adressen.

#### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender udkast til hørings svar i sagen.

#### **Sagsfremstilling**

Københavns Kommune har udarbejdet forslag til lokalplan for området. Følgegruppen har på baggrund af lokalplanen, borgermødet og dialog med grundejer udarbejdet oplæg til hørings svar, som organisationsbestyrelsen bedes godkende.

#### **Kommunikation**

Høringsfristen er den 24. november 2023 og hørings svaret uploades på høringsportalen "Bliv Hørt" inden denne dato.

#### **Bilag**

Bilag 12: Lokalplansforslag Slotsherrensvej

Bilag 13: Udkast til hørings svar (eftersendes)

#### **Beslutning**

*Kundechef Louise Lind orienterede om, at der aktuelt er dialog med grundejer med henblik på*

## Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

*at afstemme indholdet af høringssvaret. Høringssvar vil blive udarbejdet og sendt til organisationsbestyrelsens godkendelse på mail med svarfrist senest torsdag den 23. november 2023. Organisationsbestyrelsen understregede, at byggesagen alene er relevant for SAB, hvis det bliver muligt at arbejde med en omdannelse af den eksisterende fabriksbygning.*

### 9. Forslag til vedtægtsændringer

Arbejdsgruppen vedrørende repræsentantskabsmøder foreslår vedtægtsændringer. Dette med henblik på at øge digitaliseringen i SAB og dermed opnå økonomisk besparelse for SAB's beboere.

#### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen stiller forslag om vedtægtsændringer på SAB's ordinære repræsentantskabsmøde 2024.

#### Sagsfremstilling

Som en del af arbejdet med at forbedre SAB's fremtidige repræsentantskabsmøder har arbejdsgruppen drøftet mulighederne for at øge digitaliseringen i forhold til materialet til repræsentantskabsmøder. Øget digitalisering er et af fokusområderne i SAB's effektiviseringsstrategi frem mod 2026.

#### Økonomisk besparelse ved digitalisering

Hvis materiale til repræsentantskabsmøder fremover udsendes digitalt til alle repræsentantskabsmedlemmer, vil det medføre en økonomisk besparelse for SAB's lejere i forhold til tryk, print og levering med bud. Det vil samtidig reducere arbejdstid til blandt andet omdeling af materialet i boligafdelingerne. I forbindelse med SAB's ordinære repræsentantskabsmøde 2023 var omkostningerne 11.402 kr. til tryk/print og 5.194 kr. til udbringning med bud.

Siden en vedtægtsændring i 2019 har det været muligt for repræsentantskabsmedlemmer at modtage materiale til repræsentantskabsmøder på mail, hvis de ønskede det. Kundecentret har årligt spurgt ud blandt repræsentantskabet, hvor mange der ønskede dette. Antallet er faldet hvert år på nær et år:

- 2020 = 32 personer takkede ja
- 2021 = 35 personer takkede ja
- 2022 = 25 personer takkede ja
- 2023 = 16 personer takkede ja

#### Overblik over vedtægtsændringer, hvis der skal digitaliseres

Kundecentret og KAB Jura har gennemgået de nuværende vedtægter for at se, hvilke vedtægtsændringer der skal foretages, hvis materiale til repræsentantskabsmøder fremover skal udsendes digitalt. I **BILAG 14** ses et overblik over vedtægtsændringerne, der foreslås.



## Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

### **Mindre rettelser og layout med SAB's nye farver og logo**

Ved gennemgang af de nuværende vedtægter har arbejdsgruppen og Kundecentret fundet mindre slåfejl samt få forkerte henvisninger, som vil blive rettet i samme ombæring.

Derudover vil vedtægterne layouts ud fra SAB's nye designmanuel og med det nye logo, hvis repræsentantskabet beslutter vedtægtsændringer.

### **Eventuelt ekstraordinært repræsentantskabsmøde i februar 2024**

Jævnfør SAB's nuværende vedtægter kapitel 2, § 9, gør følgende sig gældende i forhold til at foretage vedtægtsændringer:

*Forslag om ændring af vedtægterne eller opløsning af boligorganisationen kan kun vedtages, hvis 2/3 af repræsentantskabsmedlemmerne er mødt, og hvis 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget. Er mindre end 2/3 mødt, men mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget, afholdes nyt møde inden 2 uger. På dette møde kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages, hvis 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget.*

Med de seneste års deltagelsesprocent på SAB's repræsentantskabsmøder taget i betragtning, vurderer Kundecentret, at det sandsynligvis vil være nødvendigt at afholde et ekstraordinært repræsentantskabsmøde indenfor 2 uger efter det ordinære repræsentantskabsmøde med genbehandling af forslaget. Dette under forudsætning, at 2/3 af de fremmødte til det ordinære repræsentantskabsmøde 2024 stemmer for vedtægtsændringerne. På den baggrund foreslår Kundecentret, at der indkaldes til ekstraordinært repræsentantskabsmøde onsdag den 7. februar 2024, samtidig med der indkaldes til det ordinære repræsentantskabsmøde den onsdag den 24. januar 2024.

### **Økonomiske konsekvenser**

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser.

### **Det videre forløb**

Godkendes indstillingen, vil Kundecentret og arbejdsgruppen arbejde videre med, at organisationsbestyrelsen stiller forslag om vedtægtsændringer på det ordinære repræsentantskabsmøde 2024.

### **Kommunikation**

Digitalisering af materiale til repræsentantskabsmøder drøftes også med afdelingsbestyrelserne på områdemøderne i november 2023.

### **Bilag**

Bilag 14: Overblik over vedtægtsændringer for digitalisering af repræsentantskabsmateriale

### **Beslutning**

*Lasse Welander-Haahr orienterede kort om indholdet af indstillingen og de foreslåede vedtægtsændringer samt om, at en vedtagelse af disse kræver et ekstraordinært*



## Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

*repræsentantskabsmøde til afholdelse 14 dage efter det ordinære møde. Organisationsbestyrelsen drøftede muligheden for at kombinere et ekstraordinært repræsentantskabsmøde med en eventuel temadrøftelse med henblik på at gøre det mere interessant og relevant at deltage.*

*Organisationsbestyrelsen besluttede at stille forslag om vedtægtsændringer på SAB's ordinære repræsentantskabsmøde 2024.*

### 10. Skriftlig beretning 2023 – form og indhold

SAB udarbejder en skriftlig beretning for 2023 og skal udpege de vigtigste historier i overskrifter, der har været anledning til diskussion, overvejelser, prioriteringer og krævet store og måske svære beslutninger.

#### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- drøfter og beslutter, hvilke historier i overskrifter, der skal indgå i beretningen.
- Beslutter, at beretningen for første gang kun er digital.

#### Sagsfremstilling

Arbejdsgruppen 'fremtidens repræsentantskabsmøde' har bl.a. forholdt sig til, hvordan SAB beretter om årets gang, og gruppens diskussioner er taget videre i organisationsbestyrelsen ad flere omgange – sidst på temadagen den 26. oktober 2023. Efterfølgende har arbejdsgruppen 'fælles om et stolt og synligt SAB' forholdt sig til indholdet.

Denne fælles stillingtagen i organisationsbestyrelsen har ført til, at der er lagt op til, at beretningen fremover er digital, og at årets beretning skal stræbe efter at give en indsigt i organisationsbestyrelsens overvejelser og tilgang til forskellige vigtige emner – en indsigt, der kan skabe forståelse, give viden og måske vække undren hos beboervalgte – og dermed lægge op til fælles diskussion.

Historierne overordnet:

- Primær målgruppe: beboervalgte i SAB.
- Fokus på dilemmaer.
- Søger at give svar på svære spørgsmål, hvor der ikke findes nemme svar – de spørgsmål, som man ved eller kunne forestille sig, at beboervalgte eller evt. andre kunne stille.
- Tilbyder indsigt i organisationsbestyrelsens overvejelser og prioriteringer på SAB's vegne.
- Forsøger at ridse en kontekst op og pege fremad.
- Inkluderer fakta.

## Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

- Trækker tråde til grundfortælling, kommunikationsstrategi med værdigrundlag og de syv mål.

Derudover kommer beretningen rundt om øvrig information og viden om SAB – fx økonomi, organisationsbestyrelsen mm.

Forslag til historier i overskrifter og underspørgsmål er samlet i **BILAG 15**: Forslag til historier i beretning 2023.

### Økonomiske konsekvenser

Beretningen skal layoutes, og prisen for dette forventes at være ca. 25.000 kr. inkl. moms.

### Det videre forløb

Beretningen udarbejdes og er til endelig godkendelse på organisationsbestyrelsesmødet den 11. januar 2024.

### Kommunikation

Beretningen er i første omgang til repræsentantskabet forud for repræsentantskabsmødet i januar 2024, derefter sendes den i nyhedsbrevet NYT I SAB til alle beboervalgte og gøres bredt tilgængelig via SAB's kommunikationskanaler.

### Bilag

Bilag 15: Forslag til historier i beretning 2023

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen godkendte, at der udarbejdes en skriftlig beretning med udgangspunkt i de i indstillingen skitserede temaer samt besluttede, at beretningen i udgangspunktet kun skal være digital.*

## 11. Biodiversitet partnerskab mellem Københavns Kommune og KAB – udvælgelse af organisationsbestyrelsesmedlemmer til følgegruppe med AKB, KBH og 3B

Københavns Borgerrepræsentation har vedtaget en biodiversitetsstrategi, der skal sætte retningen for arbejdet med at øge biodiversiteten i København frem mod 2050. Københavns Kommune har nu udarbejdet et udkast til en egentlig partnerskabsaftale, og i den forbindelse foreslår KAB at nedsætte en følgegruppe omkring biodiversitetspartnerskabet.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- beslutter, om SAB skal indgå med to organisationsbestyrelsesmedlemmer i følgegruppe med tilsvarende medlemmer fra 3B og AKB, København.
- hvis ja til følgegruppe – udpeger to organisationsbestyrelsesmedlemmer.

## Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

### Sagsfremstilling

I forbindelse med arbejdet med biodiversitetsstrategien har Københavns Kommune v. overborgmesteren (først Lars Weiss og nu Sophie Hæstorp Andersen) taget kontakt til en række aktører/grundejere i kommunen med det formål at drøfte indgåelsen af et partnerskab om biodiversitet. KAB har været en del af denne dialog siden 2021.

Kommunen har nu genoptaget dialogen med KAB og de 25 største grundejere i kommunen og udarbejdet et første udkast til en egentlig partnerskabsaftale om biodiversitet (**BILAG 16**). Med aftalen vil KAB og de øvrige parter forpligte sig til at arbejde for at:

1. bevare og forbedre den eksisterende biodiversitet på parternes eksisterende arealer.
2. skabe ny biodiversitet i byen når parterne drifter, renoverer eller bygger nyt på deres arealer.
3. understøtte viden og uddannelse om natur og biodiversitet blandt beslutningstagere, medarbejdere, brugere/beboere/borgere mv. hos parterne.
4. skabe frivillige fællesskaber om biodiversitet for eksisterende og/eller kommende brugere af parternes arealer – fx brugere/beboere/borgere eller medarbejdere.

Hvis SAB, 3B og AKB, København ønsker at indgå i partnerskabet, vil KAB nedsætte en følgegruppe med to organisationsbestyrelsesmedlemmer fra hver af de tre boligorganisationer.

### Drøftelse i SAB's Drifts- og trivselsudvalg

På et møde i SAB's Drifts- og trivselsudvalg den 19. oktober 2023 drøftede udvalget biodiversitetspartnerskabet, og at partnerskabsaftalen kan understøtte og bidrage positivt til fokusområdet omlægning af fællesarealer i SAB's effektiviseringsstrategi frem mod 2026.

Udvalget drøftede derudover, at hvis SAB ønsker at deltage i en tilhørende følgegruppe med 3B og AKB, København, vil det være hensigtsmæssigt at udpege to organisationsbestyrelsesmedlemmer, der også sidder i SAB's Drifts- og Trivselsudvalg. Dette vil sikre sammenhængskraft og koordinering i forhold til SAB's effektiviseringsstrategi.

### Økonomiske konsekvenser

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser.

### Det videre forløb

Tilslutter organisationsbestyrelsen sig at indgå i følgegruppen med 3B og AKB, København, vil KAB fremover facilitere følgegruppens møder og arbejde.

### Kommunikation

Kundecentret vil formidle SAB's deltagelse i biodiversitetspartnerskabet med Københavns Kommune m.fl. via egne kommunikationskanaler.

## Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

### **Bilag**

Bilag 16: Udkast til partnerskabsaftale om biodiversitet

### **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen besluttede, at SAB skal indgå med to organisationsbestyrelsesmedlemmer i følgegruppe med tilsvarende medlemmer fra 3B og AKB, København. Tine Lange og Bjørn Olsen blev herefter udpeget til at indgå i arbejdet. I forbindelse med drøftelsen efterlyste Tine Lange en samlet bæredygtighedsstrategi for organisationen.*

## **12. KAB's sommerophold 2024**

KAB holder hvert år ferieophold for hhv. børnefamilier og seniorer. Nu planlægges ferieopholdene for 2024, og SAB har mulighed for at tilkendegive ønske om at tilbyde et antal pladser på sommeropholdene. Organisationsbestyrelsen drøftede sagen på mødet i september men besluttede at den endelige behandling skulle afvente en evaluering af sommeropholdet i 2023.

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, at beboerne i SAB skal have beboeropholdene tilbudt med et tilskud på indtil 1.650 kr. pr. plads samt anføre hvor mange pladser, man ønsker at kunne tilbyde.

### **Sagsfremstilling**

I 2024 vil KAB igen arrangere to sommerophold til børnefamilier i KAB-Fællesskabet og søger tilskud hertil fra Arbejdsmarkedets Feriefond.

Denne gang går familieopholdene til Hasle Hytteby på Bornholm. Der vil være plads til ca. 100 deltagere på hvert ophold.

Det undersøges i øjeblikket om senioropholdet også kan holdes på Bornholm. Der er egenbetaling for deltagere på seniorophold, da det ikke er muligt at opnå tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond til senioropholdet.

Bemærk, at da priserne generelt er steget, har vi måtte forhøje boligselskabernes tilskud fra 1.050 kr. til 1.650 kr. per deltager.

SAB kan tilkendegive ønske om at tilbyde et antal pladser til sommeropholdene gennem selskabets tilskud. Tilskuddet er med til at finansiere ophold, forplejning, transport, udflugter, foredrag m.v. I 2023 tilbød SAB op til 50 pladser på sommeropholdene med tilskud.

## Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

Det er KAB's administration, der endeligt fordeler alle pladserne, når ansøgningerne er indkommet. Det kan ikke forventes, at alle ønskede pladser anvendes, men KAB tilstræber en god fordeling under hensyntagen til alle boligorganisationer og kriterierne.

I 2023 deltog fra SAB 41 beboere i familieopholdene og 11 beboere i senioropholdet med egenbetaling eller via Arbejdsmarkedets Feriefond.

### Økonomi

Boligorganisationens pris vil være 1.650 kr. pr. plads i 2024. Boligorganisationen betaler kun for faktisk benyttede pladser. Der bliver taget højde for, at alle boligorganisationer, som giver tilskud, og som har ansøgere, der opfylder kriterierne, vil blive tildelt pladser.

### Økonomi seniorophold

Pris i alt	6.400 kr.
Tilskud fra boligorganisationen	1.650 kr.
Egenbetaling fra deltagerne	4.750 kr.

### Økonomi familieophold

Pris i alt	4.950 kr.
Tilskud fra boligorganisation	1.650 kr.
Tilskud fra AFF (max 550 kr. pr. person pr. døgn) *	3.300 kr.

\* AFF giver tilskud til beboere, der modtager offentlig forsørgelse, eller hvis indtægter ikke overstiger dagpengesatsen. Langt de fleste beboere, der søger, får tilskud. Der er dog mulighed for egenbetaling, hvis man ikke kan få støtte fra AFF.

### Det videre forløb

Der vil blive reklameret for sommeropholdene i januar/februar 2024, og der sættes deadline for tilmelding i februar 2024, hvorefter pladser vil blive fordelt.

### Bilag

Bilag 17: Oversigt over deltagere i sommerophold 2023

Bilag 18: Evaluering af sommerophold 2023

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen besluttede, at beboerne i SAB skal have beboeropholdene tilbudt med et tilskud på op til 1.650 kr. pr. plads samt at der tilbydes op til 50 pladser. Udgiften på op til 82.500 kr. afholdes af arbejdskapitalen.*

## Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

### 13. KAB Fællesskabets bestyrelsesuddannelse – indkomne ansøgninger

SAB har to pladser på KAB-Fællesskabets bestyrelsesuddannelse i 2024 og besluttede på mødet i september at et medlem fra bestyrelsen deltager, og at den anden plads skulle tilbydes til afdelingsbestyrelserne.

#### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter:

- Hvem SAB i prioriteret rækkefølge indstiller til at deltage i bestyrelsesuddannelsen på baggrund af de indkomne ansøgninger
- Om selskabet skal indstille en yderligere kandidat til at deltage i bestyrelsesuddannelsen.

#### Sagsfremstilling

Lise Buhelt ønsker at gennemføre uddannelsen som medlem af organisationsbestyrelsen.

To medlemmer fra afdelingsbestyrelserne har ansøgt. SAB har gode erfaringer med at flere bestyrelsesmedlemmer deltager i samme uddannelse og at de undervejs og efterfølgende kan trække på hinanden som sparringspartnere. Derfor kan SAB indstille begge bestyrelsesmedlemmer til at deltage i uddannelsen.

Se **BILAG 19**: Ansøgninger til bestyrelsesuddannelsen.

#### Økonomiske konsekvenser

Uddannelsen koster 15.000 kr. inkl. moms pr. deltager, som finansieres af SAB. I budgettet for 2023-2024 er budgetteret med udgifter til kurser og uddannelser.

#### Det videre forløb

Ansøgningerne fra de valgte kandidater sendes til KAB, hvor arrangørerne sammensætter det endelige hold til uddannelsen. Kandidaterne kan forvente svar senest medio december forud for uddannelsens start den 13. januar 2024.

Skulle det blive nødvendigt med en prioritering blandt de indstillede ansøgere fra KAB-Fællesskabet, bliver der oprettet en venteliste.

#### Kommunikation

Alle beboervalgte i SAB har fået direkte information om muligheden for at ansøge om at deltage i bestyrelsesuddannelsen.

SAB prioriterer, at beboervalgte kan uddanne sig og kan følge op med et indlæg i nyhedsbrevet Nyt i SAB om, hvad deltagerne i uddannelsen får ud af at være med, fx ift. netværk, viden, kompetencer osv.

## Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

### Bilag

Bilag 19: Ansøgninger til bestyrelsesuddannelsen

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen Indstillede Olav Franz Julius Csiky fra Tingbjerg I-V samt Lise Buhelt fra organisationsbestyrelsen til bestyrelsesuddannelsen. Hvis SAB får mulighed for at få tre pladser tildeles den tredje til Tania Marika Hansen fra Tingbjerg I-V.*

## 14. Tilkøb af grønne regnskaber til alle SAB-afdelinger i forbindelse med målbare indikatorer til SAB's effektiviseringsstrategi

SAB's Drifts- og Trivselsudvalg drøftede SAB's effektiviseringsstrategi og målbare indikatorer – herunder tilkøb af grønne regnskaber – på deres udvalgsmøde den 19. oktober 2023. Udvalget anbefaler, at SAB tilkøber grønne regnskaber til alle SAB-afdelinger en gang årligt – i første omgang to år i træk.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender:

- at tilkøbe grønne regnskaber til alle SAB-afdelinger i to år for at kunne få målbare indikatorer til at realisere SAB's effektiviseringsstrategi.
- at udgiften på 60.000 kr. i 2023 afholdes fra selskabets arbejdskapital.
- at udgiften på 60.000 kr. i 2024 indarbejdes i budgettet for selskabet.

### Sagsfremstilling

Grønne regnskaber for SAB-afdelingerne vil bidrage til at realisere SAB's effektiviseringsstrategi frem mod 2026 i forhold til at få data til konkrete målepunkter under fokusområderne mindre energiforbrug og mere affaldssortering:

- Fjernvarme og el i KW
- Vand i kubik- både fælles og samlet fælles forbrug i afdelingen samt samlet forbrug inkl. individuelt forbrug
- Restaffald i kilo/liter.

På udvalgsmødet i Drifts- og Trivselsudvalget blev et eksempel på grønt regnskab præsenteret (**BILAG 20**), og hvordan grønne regnskaber bidrager med netop ovenstående data. Det blev yderligere præsenteret, hvordan SAB's nyuddannede energiambassadører på tværs af SAB's otte driftsfællesskaber kan bruge de grønne regnskaber som arbejdsredskab til målrettede indsatser for at reducere forbrug og udgifter – forventeligt en samlet økonomisk besparelse på tværs af SAB på 5-15 %.

## Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

Udvalget blev også orienteret om, at KAB arbejder på at udarbejde klimaregnskaber for boligafdelinger, men at tidshorizonten og pris for disse er ukendt. Derudover forventes klimaregnskaber at bidrage med nogle andre typer data.

Kundecentret har indhentet et tilbud fra KAB's Driftssupport, der giver en større besparelse, hvis tilkøb af grønne regnskaber er for alle SAB-afdelinger. I så fald vil KAB kunne levere disse til en årlig samlet pris på cirka 45.000 kr. ekskl. moms. Normalprisen i henhold til KAB's ydelseskatalog er cirka 132.000 kr. ekskl. moms.

Drifts- og Trivselsudvalget anbefaler, at SAB's organisationsbestyrelse beslutter at godkende indstillingen om tilkøb af grønne regnskaber til alle SAB-afdelinger – i første omgang to år i træk for at have et sammenligningsgrundlag.

### **Økonomiske konsekvenser**

Godkendes indstillingen, vil udgifter til grønne regnskaber blive finansieret via Arbejdskapitalen det første år. Herefter vil udgiften blive indfinansieret i selskabets budget.

### **Det videre forløb**

Godkendes indstillingen, igangsætter Kundecentret hurtigst muligt tilkøb af grønne regnskaber og vil inddrage afdelingsbestyrelserne i de grønne regnskaber i forbindelse med markvandringer.

### **Kommunikation**

Kundecentret vil orientere afdelingsbestyrelserne om tilkøbet af grønne regnskaber, hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen.

### **Bilag**

Bilag 20: Grønt regnskab Falsterbo

### **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen besluttede at tilkøbe grønne regnskaber til alle SAB-afdelinger i to år for at kunne få målbare indikatorer til at realisere SAB's effektiviseringsstrategi samt at udgiften på 60.000 kr. i 2023 afholdes fra selskabets arbejdskapital og at udgiften på 60.000 kr. i 2024 indarbejdes i budgettet for selskabet. I forbindelse med drøftelsen pointerede flere medlemmer af organisationsbestyrelsen, at det er vigtigt, at de grønne regnskaber bliver anvendt aktivt af såvel bestyrelse som drift. Kundechef Louise Lind bakkede op om synspunktet.*

## **15. Koncept for social drift – godkendelse af finansieringsmodel**

Organisationsbestyrelsen tilsluttede sig på mødet i september 2023 koncept for social drift og godkendte at KAB frem mod mødet i november 2023 udarbejder en konkret finansieringsmodel, der fremlægges til beslutning på mødet i november 2023.



## Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- beslutter at indarbejde udgiften til social drift i selskabets budget fra budgetåret 2023/24, og at udgiften dermed fordeles ligeligt blandt SAB's boligafdelinger baseret på lejemålsenhed.
- tager stilling til, om indsatsen skal påbegyndes før det nye budgetårets start, og hvordan dette i givet fald skal finansieres.

### Sagsfremstilling

På mødet i september 2023 præsenterer Rasmus Christensen fra Center for Social Bæredygtighed konceptet for social drift.

Konceptet er udarbejdet med afsæt i den sociale screening af boligafdelingerne i SAB og er med til at udvikle SAB som et boligselskab med en social profil.

Indsatsen er konkret med til at realisere SAB's mål om via sociale indsatser at skabe trivsel blandt beboerne, herunder at klæde medarbejderne bedre på til at håndtere den boligsociale opgave.

I forbindelse med indsatsen ansættes en tværgående koordinator i SAB.

Opgaver/profil:

- Opkvalificering af medarbejdere gennem lokale følgeordninger.
- Opbygge og vedligeholde stærke samarbejdsrelationer til kommune og region.
- Løbende socialfagligt arbejde, når sagerne er for svære eller der kræves ekstra koordinering.
- Udvikle og vedligeholde stærk faglighed omkring brobygning.
- Løbende kapacitetsopbygning af boligrådgivere i Københavns Kommune.
- Træne medarbejdere i at debriefe hinanden.

KAB bidrager desuden til indsatsen gennem Center for Social Bæredygtighed.

Profil/opgaver:

- Udvikle, planlægge og afholde opkvalificering af 95 medarbejdere:
  - Research af årets tema i forskning og praksis.
  - Afholde møder og koordinere temaer med bruger- og systemrepræsentanter.
  - Udvikle materialer.
  - Koordinere og afholde fem årlige indkald.

## Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

- Stille boligsocialt netværk og faglig sparring til rådighed for socialfaglig koordinator.
- Udvikle systemer for, indsamle og kvalificere data.

### Økonomi

Indsatsen vurderes at koste 650.000.kr/årligt svarende til 67 kr. pr lejemålsenhed.

Det præcise omkostningsniveau udregnes og indarbejdes i forbindelse med organisationsbestyrelsens behandling af budgettet, der behandles i januar 2024.

Hvis SAB ønsker, at indsatsen skal starte op inden budgetåret 2024/2025 vil det være muligt at afsætte midler fra arbejdskapitalen således, at indsatsen kan påbegyndes i starten af 2024. Udgiften her vil udgøre ca. 300.000 kr. som en engangsbetaling. Center for Social Bæredygtighed bidrager til indsatsen med et omfang svarende til ¼ årsværk, hvilket betales af KAB.

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen besluttede at indarbejde udgiften til social drift i selskabets budget fra budgetåret 2023/24, og at udgiften dermed fordeles ligeligt blandt SAB's boligafdelinger baseret på lejemålsenhed. Organisationsbestyrelsen besluttede desuden, at indsatsen skal påbegyndes i foråret 2024 under forudsætning af repræsentantskabets godkendelse af budgettet. På denne baggrund bevilligede organisationsbestyrelsen 300.000 kr. fra arbejdskapitalen til tidlig opstart af indsatsen.*

## 16. Fælles om et stort og synligt SAB – skiltning

SAB besluttede på mødet i april 2023 at få udarbejdet en skiltemanual med principper for skiltning i selskabet. Selskabet skilte de lokale kontorer, mens det har været overvejet, i hvilken udstrækning SAB skulle stå for skiltning i afdelingerne.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- godkender skiltemanualen med principper for skiltning i SAB.
- drøfter og tager stilling til hvilken skiltning, der skal realiseres i alle områder og i alle afdelinger (standard), og hvilken skiltning der kan tilvælges og -købes lokalt af afdelingerne (tilvalg).
- tager stilling til den økonomiske ramme på 3 mio. kr. over arbejdskapitalen og evt. øger bevillingen.

### Sagsfremstilling

Arbejdsgruppen vægtede i første omgang at skilte de lokale kontorer, og så ønskede gruppen at diskutere skiltning på seminaret for beboervalgte i september 2023 for at få afdelingsbestyrelsernes holdninger og tilkendegivelser ift. den videre proces for skiltning i afdelingerne.

## Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

På baggrund af seminaret og den efterfølgende drøftelse på organisationsbestyrelsens temadag den 26. oktober 2023 er arbejdsgruppen klar med et oplæg til, hvilken skiltning SAB skal stå for, og hvilken skiltning der er tilvalgsmuligheder.

Se oplægget i **BILAG 21**: Skiltning i SAB – standard og tilvalg og **BILAG 22**: Skiltemanual for SAB.

Forud for mødet den 20. november 2023 forventer SAB at modtage et prisoverslag for skiltning. Tilbuddet afgives på baggrund af de overordnede linjer i skiltning i henhold til skiltemanualen og kan derfor alene fungere som et slags prisoverslag. Det præsenteres på mødet.

### Om skiltningen – overordnet

- Skiltning skal skabe synlighed og genkendelighed på tværs af SAB og på tværs af hovedstaden.
- Primær målgruppe for al skiltning er beboerne, der skal vide, hvor de bor, og hvad de er del af.
- Overbevisende skiltning kan pirre en følelse af stolthed over at bo i netop SAB.
- Skiltning er en af de konkrete tiltag, der skal skabe synlighed og bidrage til at *brande* sel-skabet.

### Økonomiske konsekvenser

SAB bevilgede på mødet i september 2023 en økonomisk ramme over arbejdskapitalen til skiltning af primært kontorer og sekundært afdelinger på 3 mio. kr.

På baggrund af prisindikationen skal SAB tage stilling til, om den økonomiske rammebevilling skal øges for at dække skiltning af kontorer og skiltning af afdelinger, der er defineret som standard.

### Det videre forløb

Skiltemanualen bliver lagt og er tilgængelig på SAB's online *brand*-platform.

Næste skridt er derudover at byde skiltning i SAB ud og definere processen nærmere. Arbejdsgruppen påpeger, at dette også inkluderer at forholde sig til nuværende skiltning og sikre, at forældet, forkert eller uhensigtsmæssig skiltning tages ned.

### Kommunikation

Beboervalgte involveres løbende forud for beslutninger om skiltning og vil involveres så meget som muligt i den faktiske skiltning.

Der formidles løbende om fælles om et stort og synligt SAB på skrift, herunder skiltning.

## Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

### **Bilag**

Bilag 21: Skiltning i SAB – standard og tilvalg

Bilag 22: Skiltemanual for SAB

### **Beslutning**

*Gry Abrahamsen orienterede om prisindhentning, der tager udgangspunkt i designmanualen og arbejdsgruppens indstilling om standard skiltning af afdelingerne.*

*Organisationsbestyrelsen besluttede på baggrund af orienteringen at bevillingen på 3. mio. kr. fra arbejdskapitalen anvendes til skiltning af de 8 områdekontorer samt til gavlskiltning på alle SAB's afdelinger.*

*Derudover bevilligede organisationsbestyrelsen yderligere 500.000 kr. fra arbejdskapitalen til opgangsskiltning af alle opgange i SAB.*

*Afdelingerne har derudover mulighed for selv at bekoste yderligere skiltning af afdelingerne. I denne forbindelse blev det understreget, at skiltningen skal tage udgangspunkt i designmanualen.*

### **Sager til drøftelse**

#### **17. 30-25 Bellahøj I og II – status på sagen**

Organisationsbestyrelsen skal orienteres om seneste status i sagen.

#### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

#### **Sagsfremstilling**

På mødet vil organisationsbestyrelsen blive orienteret om følgende forhold

#### **Økonomi projektering**

Vedlagt overblik over hvad der er forbrugt pr. 1. november 2023 og hvad der forventeligt skal anvendes frem til marts 2025.

Afdelingsbestyrelsen har bedt om at få adgang til de bilag der ligger i byggesagen på konto 303-401. Fra 2012 og til dato er der ca. 4.000 posteringer.

Afdelingsbestyrelsesmedlemmer har via MIT KAB adgang til at se egen afdelings konti fra 100 til 299 med tilhørende bilag, men ikke adgang til at se 300 til 499 konti.

Formelt har afdelingsbestyrelsen først adgang til at se bilagene når der til sin tid udarbejdes et regnskab for helhedsplanen, fra dens start i 2012 og til den forventede afslutning 2023/31. Vi finder dog, at det er fornuftigt at give adgang til de ønskede bilag, da vi ikke har noget at skjule. Hvis vi nægter adgang, kan det udlægges som at vi har noget at skjule.

## Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

Adgang bør gives med den forudsætning, at der underskrives en tro og love-erklæring om at viden og bilag indhentet, kun anvendes til interne drøftelse i følgegruppen og ikke deles med tredje part. Brydes den aftale kan adgangen afbrydes.

Vi er ved at undersøge hvad der skal udføres af tilpasninger i UNIK, for at der kan gives mulighed for at se afdelingens 300 konti med tilhørende bilag.

Vedlagt BL notat fra 29. juli 2021 om afdelingsbestyrelsens adgang til regnskabsbilag.

### **Forsikringsforhold**

Vedlagt Willis notat af 9. november 2023.

Som der fremgår af notatet, er det et krav fra Protector at der er ABA/AVA anlæg i alle boliger i SAB I og at beboerne i SAB I får udleveret en lille ildslukker og et brandtæppe.

ABA/AVA anlægget i alle 4 huse er sat i drift 1. oktober 2023.

Den lokale drift er ved at bestille ildslukkere og brandtæpper og lægger en plan for at så mange sæt som muligt bliver omdelt og sat op i beboernes køkkener inden julen 2023.

### **Genhusning**

Vedhæftet overblik pr. 1. november 2023 over tomme boliger i afdelingen samt hvor mange der mangler at blive genhuset fra de 3 højeste huse i SAB II.

Der er åbent hus i Humlevænget den 21. november for de 42 husstande fra SAB Bellahøj I og II der har meldt tilbage at de er interesseret i at blive genhuset i 18 boliger i Humlevænget der er ledige pr. 1. november 2023.

### **Tilsynets svar på afdelingsbestyrelsens henvendelse via advokat René Offersen den 14. juni 2023**

Vedhæftet Tilsynets skrivelse af 14. november 2023.

På vegne af afdelingsbestyrelsen anmodede advokat René Offersen den 14. juni 2023 Tilsynet om at genoptage afgørelsen af 13. januar 2023 om genhusning af beboerne i SAB Bellahøj II.

I svaret af 14. november 2023 fastholder Tilsynet det udstedte påbud om genhusning af beboerne i SAB Bellahøj II.

### **Bilag**

Bilag 23: Henvendelse fra afdelingsbestyrelsen til beboerklagenævnet

Bilag 24: Beboerklagenævnets skrivelse til afdelingsbestyrelsen

Bilag 25: Mødereferat fra teknikermøde 6. november

Bilag 26: Rådgivers konklusion efter mødet den 6. november

## Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

Bilag 27: Opsamling på møde med kommunen 9. november (eftersendes)

Bilag 27a: Notat afdelingsbestyrelsens adgang til underliggende bilag

Bilag 27b: Opdateret notat Bellahøj v. 3

Bilag 27c: SAB Bellahøj I og II - Status genhusning

Bilag 27d: SAB Bellahøj I og II Økonomi projektering statik og genhusning

Bilag 27e: Svar på henvendelse vedr. genoptagelse af afgørelse om påbud om genhusning i

SAB Bellahøj II

### Beslutning

*Områdechef Finn Larsen orienterede om sagen med udgangspunkt i de fremsendte bilag. I den forbindelse bemærkes at bilag 27 udgår, da der ikke er udarbejdet en opsamling fra mødet.*

*Organisationsbestyrelsen besluttede at følgegruppen, under forudsætning af fortrolighed samt under forudsætning af at det er teknisk muligt, kan få adgang til bilag i byggesagen. I den forbindelse blev der gjort opmærksom på, at der er tale om rådata og at KAB ikke kan afsætte ressourcer til at besvare spørgsmål om enkelt bilag, idet dette vil belaste byggesagen unødigt. Bilagene vil blive gennemgået og systematiseret i forbindelse med byggeregnskabet i henhold til gældende regler. I forbindelse med drøftelsen bad organisationsbestyrelsen om en opgørelse over de økonomiske konsekvenser af de ekstra undersøgelser og yderligere besvarelser, der løbende er igangsat på baggrund af efterspørgsel fra følgegruppe og afdelingsbestyrelsen og havde i forlængelse heraf en generel drøftelse af behovet for at tydeliggøre hvilke ekstraarbejder, som en følgegruppe har mandat til at igangsætte inden for rammerne af en helhedsplan. Dette arbejde vil foregå i byggeudvalget.*

*Områdechef Finn Larsen og kundedirektør Sanne Kjær orienterede om, at KAB fortsat afventer det kommunale tilsyns udtalelse vedrørende afdelingsmødets beslutning om yderligere målinger på bygningerne, hvilket som det fremgår af vedlagte bilag, ikke anbefales af projektets rådgivere. I den forbindelse blev det fremhævet at projektets rådgivere i modsætning til afdelingsbestyrelsens rådgiver, udtaler sig under rådgiveransvar.*

*Finn Larsen orienterede desuden om status på genhusningsprocessen, afdelingsbestyrelsens klage til beboerklagenævnet vedr. repræsentantskabsmødet mv. Organisationsbestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.*

### 18. 30-89 Banebo nybyggeri – skema B

Organisationsbestyrelsen skal orienteres om status på sagen samt det videre forløb.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

## Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

### Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen er senest i juni 2023 blevet orienteret om muligheden for at gennemføre sagen med en forhøjelse af maksimumbeløbet med op til 20 %.

AG Gruppen, som er delegeret bygherre, arbejder fortsat på at tilrette projektet efter de rammer, som er forudsætninger for at komme i betragtning til en forhøjelse af maksimumbeløbet. Samtidig udarbejdes materiale til skema B-ansøgningen. I den forbindelse har AG Gruppen konstateret, at bruttoetagearealet nu opgøres til at være 5.742 m<sup>2</sup>. Dette er 11 m<sup>2</sup> mere end det samlede bruttoetageareal i skema A-tilsagnet.

Med henblik på at undgå at belaste sagen økonomisk/tidsmæssigt med en omprojektering har kommunen tilkendegivet, at det er muligt at hæve antallet af støttede kvadratmeter, så økonomien i skema B fastsættes på baggrund af et samlet bruttoetageareal på 5.742 m<sup>2</sup>.

Arbejdet frem mod skema B-ansøgningen forløber planmæssigt.

Byggeandragende blev fremsendt til kommunens behandling den 6. juni 2023, og byggetilladelsen forventes modtaget senest i starten af februar 2024.

### Økonomiske konsekvenser

Denne indstilling har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser.

Det skal bemærkes, at overskridelsen af maksimumbeløbet skal finansieres med 10 % lån fra kommunen og 90 % lån fra Landsbyggefonden. Lånet ydes på samme vilkår som grundkapitallån, hvilket betyder, at overskridelsen af maksimumbeløbet ikke resulterer i en højere husleje.

### Tidsplan

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

Tidsplanen er senest i august 2023 blevet opdateret, efter AG Gruppen har erfaret, at prækvalifikationen kan undlades forud for udbuddet. Det betyder, at der er blevet en smule mere tid til de øvrige processer frem mod den 30. juni 2024. Administrationen forventer at kunne fremsende skema B-ansøgningen til kommunen i slutningen af november 2023.

Foreløbig tidsplan pr. august 2023:

Skema B-godkendelse	marts 2024
Byggestart	maj 2024
Aflevering	september 2025
Skema C	december 2025

## Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

### **Det videre forløb**

Licitationen har netop været afholdt, og evaluering af tilbuddene foregår. Herefter følger kontrahering med entreprenørerne. Disse processer varetages af AG Gruppen.

Herefter varetager administrationen drøftelsen med boligorganisationens revisor om at få udarbejdet en revisorattest, der erklærer, at nødvendige besparelestiltag er udført for at komme i betragtning til en overskridelse af maksimumbeløbet med op til 20 %.

### **Kommunikation**

Organisationsbestyrelsen vil løbende blive orienteret om sagen.

### **Beslutning**

*Kundechef Louise Lind orienterede om, at organisationsbestyrelsen efter mødet vil få udsendt materialet med henblik på mailgodkendelse idet Skema B ansøgningen skal fremsendes til Københavns Kommune i denne uge. Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

*Projektleder Naja H. Nørbjerg Poulsen orienterede om projektets indhold og økonomi. Ellen Højgaard orienterede om at følgegruppen, mens Skema B ansøgningen behandles, i dialog med projektets rådgivere og Københavns Kommune vil se nærmere på affaldssortering og cykelparkering samt eventuel mulighed for at fjerne let bærende skillevægge samt komfurer fra projektet.*

*Organisationsbestyrelsen tog den samlede orientering til efterretning.*

## **19. 30-21 Sallinghus – status på helhedsplanen**

Organisationsbestyrelsen er senest blevet orienteret om sagen på mødet den 19. september 2023.

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### **Sagsfremstilling**

Siden sidste orientering er der sket yderligere en skalering i samarbejdet med entreprenøren.

### **Tidsplan**

Byggesagen er opdelt i tre etaper, og der arbejdes nu på alle tre etaper, og alle beboere er genhuset.

*Samarbejde og fremdrift:*



## Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

Samarbejdet og fremdriften med entreprenøren er slet ikke som ønsket, og de tiltag, der bliver aftalt på styregruppemøderne, overholdes ikke, og der findes ikke en gældende tidsplan, som vi kan styre efter.

På baggrund af den manglende fremdrift i arbejderne og en byggeledelse, der ikke formår at rette op og styre arbejderne i den rigtige retning, opretholder vi det tidligere fremsatte dagbods krav, som er på ca. 40.000 kr. pr. dag. Derudover har vi i samarbejde med vores advokat og rådgiver indsendt to problemstillinger til hurtig afgørelse i Voldgiften, og vi planlægger at indsende en tredje til hurtig afgørelse.

Den første problemstilling, der er indsendt til Voldgiften, er på baggrund af entreprenørens alt for store aconto begæringer, hvor vi har udført tilbagehold i udbetalingen på ca. 1,5 mio. kr., og det billede fortsætter desværre i flere aconto begæringer, hvor vi er af den opfattelse, at aconto begæringerne ikke stemmer overens med de arbejder, der er udført.

Den anden, der er indsendt til Voldgiften, omhandler tre udvalgte aftalesedler, som belyser tre forskellige problemstillinger. Den ene er en ydelse, der er indeholdt i tilbuddet, men som udføres på en anden og billigere måde, derfor forventer vi at få et fradrag, men entreprenøren har krævet ekstrabetaling.

Den næste er ligeledes et forhold på en ydelse, som rådgiver mener, er indeholdt i projektet, men som entreprenøren kræver ekstra betaling for. Det sidste forhold omhandler et ændringsarbejde, hvor et materiale er ændret fra 15 mm til 21 mm, hvor vi vil afholde den ekstra udgift, der er på materialet, men hvor entreprenøren kræver dækningsbidrag, ekstra håndteringsudgifter m.v., der resulterer i et beløb, som er ca. otte gange højere end det, vi vil betale.

Vi afventer svar på disse spørgsmål, som vil give os et redskab til at håndtere mange af de uafklarede aftalesedler, som vi fortsat ikke er enige om.

Det næste store spørgsmål, som vi nok kommer til at sende til Voldgiften, er den manglende fremdrift i arbejderne, som bevirker, at beboerne ikke kan komme tilbage til deres boliger som forventet, og den forsinkede aflevering, som medfører store omkostninger til både genhusningsudgifter og forlænget byggeplads. Dette forhold mener vi, hovedsagligt er entreprenørens ansvar, og derfor skal udgifterne afholdes af entreprenøren.

### **Økonomiske konsekvenser**

Det er meget usikkert, hvilken budgetoverskridelse projektet lander på. Pt. er de ekstra entrepriseomkostninger på over 20 mio. kr., dertil kommer forøgede udgifter til tomgangsleje og genhusning, der ikke er medregnet i de 20 mio. kr.

Projektet vil blive dyrere end forventet, og det kan få indflydelse på huslejen, dette skal dog afklares nærmere med Landsbyggefonden.

## Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

Da det er meget svært at forudsige, hvornår arbejderne bliver færdiggjort, og hvornår beboerne kan flytte tilbage i deres lejligheder, er det besluttet at tilbyde beboerne permanent genhusning.

### Det videre forløb

Vi har løbende møder med vores advokater og rådgivere på sagen om, hvordan vi skal håndtere entreprenøren og forsøge at få gang i byggeriet, men som det ser ud nu, tegner der sig et billede af en sag, der formentlig ender ud i en større sag i Voldgiftsretten, da udgifterne forsat stiger, og der ikke bliver rettet op og bygget, som forventet.

### Kommunikation

Der vil blive udarbejdet en ny orientering til beboerne, når vi har en tilbagemelding fra entreprenøren, og hele genhusningsprocessen skal gennemtænkes.

Genhusningsteamet har fra rådgiver modtaget et skøn på en tidsplan, da entreprenøren ikke har formået at udfærdige en. På den baggrund bliver beboerne orienteret direkte fra genhusningsteamet.

### Beslutning

*Byggechef Meik Bille Keller fra Center for Byggeri og Byomdannelse orienterede om projektet herunder om, at der er fremsendt 3 punkter til hurtig afgørelse i Voldgiftsretten. Organisationsbestyrelsen vil modtage en ny orientering om sagen på mødet i januar 2024.*

*Louise Lind orienterede om, at der ikke er nogle, beboervalgte repræsentanter tilbage i følgegruppen, samt at bestyrelsen er gået af. Der vil blive indkaldt til et afdelingsmøde med henblik på at få valgt en ny bestyrelse. Hvis dette ikke lykkes, vil afdelingens ledelse blive varetaget af organisationsbestyrelsen.*

## 20. 30-22 Elleparken – orientering om status på helhedsplan og nye tagboliger

Organisationsbestyrelsen er senest blevet orienteret om sagen i september 2022.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### Sagsfremstilling

Siden seneste orientering er der blevet udført registreringer og undersøgelser af bygningerne i Elleparken. Samtidig har der været arbejdet for at udarbejde et samlet hovedprojekt for helhedsplanen og tagboligerne. Der er afholdt flere møder med Københavns Kommune og Landsbyggefonden for at tilpasse og forfine skema A-dispositionsforslaget, da projektet er en af de fremskyndede helhedsplaner, hvor kvaliteten ikke var helt færdigbearbejdet ved skema A-godkendelsen. Disse tilpasninger og ændringer har dog ikke haft indflydelse på antallet af

## Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

boliger og rumindretninger i forhold til skema A-projektet. Projektet er derfor fortsat i overensstemmelse med det, som beboerne er blevet præsenteret for.

### Beboerarrangementer

Der blev holdt åbent hus og beboermøde i det nye Servicecenter Valby i december 2022. Her blev beboerne inddraget i de sidste små tilretninger i projektet. Derudover har genhusningskonsulenterne afholdt flere beboermøder i foråret 2023 for at forberede beboerne bedst muligt på den kommende renovering af Elleparken, hvor samtlige beboere enten permanent eller midlertidigt skal genhuses.

### Hovedentrepriseudbud

I sommeren 2023 blev det endelige hovedprojekt udsendt til hovedentrepriseudbud med kriterier baseret på den mest fordelagtige pris ved forhandling. KAB har modtaget den første tilbudspris fra hver af de fire entreprenører, der har budt, og forhandlingerne er i skrivende stund i gang. Forventningen er, at der i midten af december 2023 kan indgås en betinget aftale med en entreprenør.

### De nye tagboliger

Priserne for de nye tagboliger er høje, og det kan blive udfordrende at realisere de nye boliger medmindre der opnås gode forhandlingsresultater eller besparelser i tagprojektet. KAB vil helt sikkert skulle søge den ekstraordinære pulje med et 20 % tillæg til maksimumbeløbet til nybyggeri for de 56 nye tagboliger. Der er også mulighed for, at tagaltanerne skal ændres til tagkviste, dels for at øge det støtteberettigede areal med udvidelsen af tagboligarealet, da støttebeløbet beregnes ud fra bruttoarealet. Ved at ændre fra tagaltaner til tagkviste vil man øge bruttokvadratmeterarealet, som dermed vil udløse et større støttebeløb og dermed også hæve den samlede anskaffelsessum for tagboligerne.

### Mulige besparelser

Hvis man i projektet skal se på nogle former for besparelse, kunne det være tagaltanerne, der omkonverteres til almindelige kviste. Tagaltanerne har en vis byggeteknisk risiko, der i værste fald kan føre til svigt. Altanerne kræver øget opmærksomhed fra driften, som vil inkludere årlig kontrol af afløbenes funktion ved tagaltanerne. Organisationsbestyrelsen vil blive orienteret nærmere om dette, hvis det skulle blive aktuelt.

### Samarbejde og proces med Københavns Kommune

Processen med at indsende byggeansøgningen har været lidt kompliceret med Københavns Kommune, der havde mange holdninger til arkitekturen for tagboligerne. Men i slutningen af sommeren 2023 blev ansøgningen endelig indsendt, og processen er nu i gang. Forventningen er, at KAB vil modtage byggetilladelsen omkring februar/marts 2024. Tidsmæssigt ser det ud til at passe godt, da processen med at få bevilget den førnævnte ekstraordinære puljestøtte med et 20 % tillæg til maksimumbeløbet for nybyggeri også vil have en vis sagsbehandlingstid i kommunen.

## Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

### **Økonomiske konsekvenser**

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser.

### **Det videre forløb**

Der er afholdt åbent hus for beboerne den 9. november 2023, hvor de har haft mulighed for at se en færdig prøvebolig. Det forventes, at man kan indgå en betinget entreprisekontrakt medio december 2023. Selve byggeriet forventes at kunne gå i gang april/maj 2024. Den forventede byggetid er estimeret til 4 år.

### **Kommunikation**

Udover diverse åbent hus-arrangementer udgives der hver tredje måned informationsbrev til beboerne – næste nyhedsbrev sendes i december 2023.

### **Beslutning**

*Lasse Welander-Haahr orienterede om projektet og viste en visuel præsentation heraf. Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **21. Risikoregister for dispositionsfond og arbejdskapital**

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet at arbejde videre med risikoregisteret, samt at dette fremlægges to gange årligt på møderne i hhv. april og november.

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

### **Sagsfremstilling**

De opdaterede risikoregistre er bilagt til orientering og vil kort blive fremlagt på mødet.

### **Bilag**

Bilag 28: Risikoregister for dispositionsfonden oktober 2023

Bilag 29: Risikoregister for arbejdskapitalen oktober 2023

### **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **22. Effektiviseringsværktøj fra KAB til årlig monitorering af afgrænsede driftskonti**

KAB har udviklet værktøjer til årligt at monitorere SAB's effektivisering som selskab og de enkelte SAB-afdelingens afgrænsede driftskonti.

## Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- drøfter effektiviseringsværktøjerne.
- beslutter om og i så fald hvordan, SAB vil anvende værktøjerne på selskabs- og afdelingsniveau.

### Sagsfremstilling

I juni 2016 indgik regeringen, KL og BL en aftale om, at den almene sektor skulle spare 1,5 mia. kr. inden 2020. Dette ambitiøse mål blev nået, og endda før tid. Aftalen blev i 2021 erstattet af en ny effektiviseringsaftale for perioden 2020 til 2026, hvor den almene sektor skal realisere driftsbesparelser for 1,8 mia. kr. KAB vurderer, at boligorganisationerne i KAB-Fællesskabet kan nå i mål med effektiviseringerne ved at have fokus på at holde udgifterne i ro og på samme niveau, som de var i 2020.

KAB har på den baggrund udviklet værktøjer, der gør det muligt at monitorere effektiviseringen årligt for SAB som boligselskab og effektiviseringen i de enkelte afdelinger. Værktøjerne bidrager til egenkontrol og dermed til dialogen på de årlige styringsdialoger mellem SAB og henholdsvis Københavns Kommune og Herlev Kommune

### Monitorering på selskabsniveau for hele KAB-Fællesskabet

KAB monitorerer årligt boligorganisationernes effektivisering. I seneste monitorering fremgår det, at SAB har haft et fald på 10 % på de seks afgrænsede driftskonti fra 2021-2022. Dette fald i udgifterne er blandt de absolut største sammenlignet med de øvrige boligorganisationer i KAB-Fællesskabet, hvor det gennemsnitlige fald er på 7 % i 2021-2022 (**BILAG 30** SAB selskabsrapport 2021-2022).

### Særligt vedrørende såkaldte ”røde afdelinger”

I forbindelse med den årlige styringsdialog er der fokus på de såkaldte røde afdelinger i SAB. Det vil sige de boligafdelinger, der vurderes at have størst effektiviseringspotentiale. KAB udarbejder årligt et notat vedrørende røde afdelinger – se bilag – Effektivitet røde afdelinger i SAB 2022.

### På afdelingsniveau

De seks afgrænsede driftskonti, der skal holdes på 2020-niveau for at nå målene i effektiviseringsaftalen 2021-2026 er:

- Renovation (konto 109)
- Forsikringer (konto 110)
- Energi (konto 111)
- Administration (konto 112.1)
- Renhold (konto 114)
- Fraflytning (konto 117).

## Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

KAB modtager årligt tallene fra Effektiviseringsenheden i Social- og Boligstyrelsen og tilbyder på den baggrund at lave årlige rapporter til de enkelte SAB-afdelinger, hvor udviklingen på de afgrænsede driftskonti kan ses. I bilag effektivitet Stefansgården 2014-2022 ses et eksempel på en afdelingsrapport.

Derudover har KAB udarbejdet anbefalinger til indsatser i forhold til de seks afgrænsede driftskonti i bilag: Anbefalinger på konti indsatser besparelser.

### Økonomiske konsekvenser

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser.

### Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil driftscheferne i første omgang blive inddraget i, hvordan de årlige rapporter på afdelingsniveau kan anvendes til at have fokus på afdelingsbudgetterne.

### Bilag

Bilag 30: Effektivitet i SAB 2021-2022

Bilag 31: Effektivitet røde afdelinger i SAB 2022

Bilag 32: Effektivitet Stefansgården 2014-2022

Bilag 33: Anbefalinger til besparelsesinitiativer på konti

### Beslutning

*Bjørn Olsen påpegede at der er fejl i bilag 31, samt efterlyste en diskussion af, hvordan vi skal "måle" henlæggelsesniveauet. Drøftelsen varetages indledningsvis af byggeudvalget. Driftscheferne inddrages i, hvordan rapporterne i samspil med afdelingsbestyrelserne kan anvendes på afdelingsniveau.*

## 23. Principper for samvær i SAB's beboerdemokrati

Organisationsbestyrelsen drøftede på temadagen i oktober 2023 behovet for en politik for samvær i SAB's beboerdemokrati. På temadagen blev det besluttet at udarbejde et udkast til drøftelse på mødet i november 2023.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- drøfter udkast til "principper for samvær i beboerdemokratiet" herunder, hvorvidt der skal arbejdes videre med initiativet.
- hvis det besluttet at arbejde videre med initiativet på baggrund af det foranliggende udkast, drøfter og beslutter den videre proces frem mod endelig vedtagelse af politikken.

### Sagsfremstilling

På baggrund af drøftelserne på temadagen er der udarbejdet et udkast til principper for samvær i beboerdemokratiet. Denne er bilagt til drøftelse på mødet.

## Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

### Videre proces

Organisationsbestyrelsen skal på mødet drøfte og beslutte den videre proces.

### Bilag

Bilag 34: Udkast til principper for samvær i SAB's beboerdemokrati

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen drøftede udkast til principper for samvær i SAB's beboerdemokrati og godkendte disse med den tilføjelse, at der tilføjes "at vi lytter til hinanden" samt at der foretages mindre redaktionelle ændringer. Det endelige papir fremsendes til organisationsbestyrelsens endelige godkendelse/kommentering på mail.*

## 24. Opsamling på afholdte områdemøder

Organisationsbestyrelsen har i november 2023 afholdt områdemøder.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter input fra områdemøderne

### Sagsfremstilling

På områdemøderne er følgende temaer drøftet:

- Fremtidens repræsentantskabsmøder
- "SAB's byggeprogram"
- Koncept for social drift

Følgende områdemøder er afholdt:

Tingbjerg /Utterlsevhuse

Brønshøj/Herlev

Valby/Bavnehøj

Følgende områder afholdes senere i november 2023:

Husum nord og syd (22. november)

Indre By, Brokvarterer og Nordvest (27. november)

Vanløse / Sydhavn (29. november)

Amager (28. november)

### Videre proces

Efter afholdelse af alle områdemøderne vil Kundecentret lave en opsamling, der indgår i organisationsbestyrelsens videre arbejde med de tre temaer, og som kan drøftes på organisationsbestyrelsens møde i januar 2024.

## Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

### **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen drøftede sagen og besluttede at følge op på mødet i januar, når alle møderne er afholdt.*

## **25. Orientering fra KAB**

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

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### **Beslutning**

*Kundechef Louise Lind orienterede om sag vedr. parkering af el køretøjer på gangarealer i Valbyholm, samt om organisatoriske justeringer i KAB. Organisationsbestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.*

## **26. 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**

*Der var ingen orienteringer fra formandskabet*

### **Eventuelt**

*Pernille Høholt-Larsen orienterede om udfordringer med el-ladestandere i Tingbjerg, idet disse ikke må anvendes af private aktører. Kundedirektør Sanne Kjær oplyste, at administrationen vil se på sagen.*

*Bjørn Olsen orienterede om arbejdet i erhvervsudvalget omkring Elleparken, samt at der er indflytningsreception på lørdag hos en ny erhvervsaktør, der laver T-shirts og som opstarter butik i det gamle ejendomskontor i Elleparken.*

## **27. Bestyrelsens tid (uden for referat)**

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



## Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

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

#### 28. 30-55 Grøndals ældreboliger – godkendelse af byggeregnskab karnapper og vinduer

Der er for år tilbage gennemført en større udskiftning af karnapper og vinduer i afdelingen Grøndals Ældreboliger. Der er udarbejdet byggeregnskab for sagen i 2020, og nu også en såkaldt reservationsopgørelse (endeligt byggeregnskab) fra ultimo 2022. Materialet er godkendt af Københavns Kommune, men ikke formelt godkendt i organisationsbestyrelsen. Det beder vi om i dette oplæg.

#### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- godkender det udarbejdede byggeregnskab for Grøndals Ældreboliger inkl. revisionsprotokollat med et samlet beløb af 3.939.382 kr.
- godkender det udarbejdede endelige byggeregnskab med revisionsprotokollat med et beløb af 3.939.382 kr. (altså uden ændringer).
- tager til efterretning, at materialet er godkendt af Københavns Kommune uden bemærkninger.

#### Sagsfremstilling

Sagen blev gennemført i afdelingen Grøndals Ældreboliger tilbage i 2017-2018.

Der er udarbejdet byggeregnskab for sagen pr. 10. september 2018, revisorgodkendt i december 2020, som udviser en samlet økonomi som følger:

	Regnskab	Budget	Afvigelse
Håndværkerudgifter	3.139.129 kr.	4.086.250 kr.	- 947.121 kr.
Omkostninger	800.253 kr.	841.375 kr.	- 41.122 kr.
Anskaffelsessum	3.939.382 kr.	4.927.625 kr.	-988.243 kr.

Ikke afholdt beløb indeholdt i anskaffelsessummen (afsatte poster) udgør 256.369 kr.

Materialet er forelagt kommunen for år tilbage, men aldrig formelt godkendt i SAB. Der er efterfølgende udarbejdet et endeligt regnskab i 2022, hvor byggeregnskabets afsatte poster er opgjort.

De afsatte poster er afholdt med det samme beløb, der indgik i regnskabet, hvorfor den endelige anskaffelsessum udgør:

Anskaffelsessum jf. byggeregnskab	3.939.382 kr.
- indregnede afsætningsbeløb	-256.369 kr.
+ anvendte afsætningsbeløb	<u>256.369 kr.</u>

## Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

Endelig anlægsudgift 3.939.382 kr.

### Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for SAB som selskab i den givne sag. Der er en lille besparelse på den indregnede egenfinansiering i størrelsesordenen 161.000 kr.

### Det videre forløb

Med SAB's godkendelse af ovenstående er sagen endeligt afsluttet.

### Bilag

Bilag 35: Byggeregnskab 10/9-2018 med tilhørende revisionsprotokollat af 01/12-2020

Bilag 36: Endeligt byggeregnskab

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen godkendte det udarbejdede byggeregnskab for Grøndals Ældreboliger inkl. revisionsprotokollat med et samlet beløb af 3.939.382 kr. og det udarbejdede endelige byggeregnskab med revisionsprotokollat med et beløb af 3.939.382 kr. (altså uden ændringer).*

*Organisationsbestyrelsen tog til efterretning, at materialet er godkendt af Københavns Kommune uden bemærkninger.*

## 29. 30-25 Bellahøj I og II – bevilling til udgifter vedrørende midlertidig affaldsløsning

Da sagen har kørt over to forskellige regnskabsår, manglede der beklageligvis at blive medtaget udgifter fra det ene regnskabsår, hvorfor der er en merudgift, som mangler finansiering.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bevilger 122.874,06 kr. fra dispositionsfonden til dækning af merudgifter i sagen.

### Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen afsatte den 21. september 2021 via dispositionsfonden 700.000 kr. til midlertidig affaldsløsning på Bellahøj. På organisationsbestyrelsesmødet den 9. juni 2023 blev det besluttet at anvende en del af de resterende midler til en kampagne for beboerne, da der kun var anvendt 643.188 kr. Det har efterfølgende i forbindelse med regnskabsafslutningen vist sig at være udgifter, der ikke var medtalt i første omgang, hvorfor der beklageligvis er behov for yderligere tilskud fra dispositionsfonden.

### Økonomiske konsekvenser

Forbrug i alt	797.874,06 kr.
- dækket af dispositionsfonden	-700.000,00 kr.

## Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

afsat til affaldskampagne	25.000,00 kr.
Ny bevilling	122.874,06 kr.

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen bevilligede 122.874,06 kr. fra dispositionsfonden til dækning af merudgifter i sagen.*

### 30. 30-86 Astersrækkerne – status på anmeldelse af nedfaldne teglskaller til Byggeskadefonden

SAB Astersrækkerne har fået tilsagn fra Byggeskadefonden om, at fonden erkender KAB's skadesanmeldelse som værende dækningsberettiget. KAB har modtaget en partshøring i september 2023 og er nu i dialog med Byggeskadefonden om deres vurdering af sagen og den økonomiske dækning.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### Sagsfremstilling

I den fremsendte partshøring fra Byggeskadefonden (**BILAG 37**) har Byggeskadefonden truffet afgørelse i KAB's skadesanmeldelse vedrørende nedfaldne tegl og omfanget af de arbejder, der skal udbedres for at afhjælpe problemet nu og fremover.

KAB er ikke enige i alle Byggeskadefondens betragtninger og er derfor i dialog om fordelingen af de økonomiske omkostninger i sagen mellem henholdsvis Byggeskadefonden og afdelingen. Når der er enighed om afgørelsen i sagen, vil den endelige partshøring skulle underskrives af SAB's tegningsberettigede.

Sagen håndteres sammen med en tilsvarende sag for AKB, Københavns Astersrækkerne af Center for Byggeri og Byomdannelse i KAB. Da Byggeskadefonden behandler begge sager som identiske, skal udbedringsarbejderne også udføres samtidigt eller i forlængelse af hinanden.

### Anerkendte forhold af Byggeskadefonden

Der fremgår syv forhold i partshøringen vedrørende dækningsomfanget af teglskaller, hvor Byggeskadefonden anerkender skadesdækning i fem af dem:

1. Aluskinner med udkragede, ikke fastgjort ender.
2. Tilpassede hjørneskærm med kun én skrue.
3. Tilpassede skærmtegl skruet for tæt på hjørner.
4. Skærmtegl med manglende understøtning.
5. Skærmtegl limet, men ikke skruet fast.

## Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

I partshøringen har Byggeskadefonden estimeret følgende økonomiske ramme og fordeling af omkostninger vedrørende de anerkendte forhold:

Udbedringer i alt	1.050.000 kr.
Bygningsejers "selvrisiko" på 5 %	50.000 kr.
Manglende drift 505	500.000 kr.
*Bygningsejers andel i alt (inkl. moms)	550.000 kr.

### Ikke anerkendte forhold

Byggeskadefonden har ikke givet tilsagn til at dække udgifter til følgende to forhold:

6. Manglende/svigtende modtagetape ved bund af skærmtegl.
7. Skærmtegl fastgjort med ikke-rustfrie skruer.

Omfanget af skadesudbedringen kan ses i principskitsen (**BILAG 38**), der viser områder på gavle og facader, der skal udbedres.

### Rambølls vurdering af sagen

KAB har undervejs i sagen rekvireret Rambøll til at foretage undersøgelser, og deres vurdering indgår også i skadesanmeldelsen til Byggeskadefonden.

KAB vurderer ikke, at Byggeskadefonden har taget tilstrækkelig højde for Rambølls undersøgelser og anbefalinger.

På den baggrund har KAB bemærket over for Byggeskadefonden, at Rambøll og KAB er uenige i deres vurdering af, at der ikke er risiko for personskade. Dette er også baggrunden for, at KAB vurderede det nødvendigt at opsætte stillads, hvilket organisationsbestyrelsen tidligere har besluttet at dække omkostningerne til.

KAB har derudover bemærket over for Byggeskadefonden, at Rambøll i juli 2023 vurderede, at de limede skærmtegl på sydsiden over de fremskudte stueetager, har større risiko for at falde ned på varme dage. Dette vil være et accelererende problem, da limen bliver svagere med tiden. Derfor er det fortsat Rambølls anbefaling, at facaden gennemgås generelt for limede teglskaller og ikke kun ved hjørner, men det er en risikovurdering og et ansvar, som Byggeskadefonden skal vurdere i deres endelige afgørelse/partshøring.

### KAB's dialog med Byggeskadefonden om ansvar og økonomi

Byggeskadefondens begrundelse for fradrag på 50 % beror på, at de mener, at der blandt andet er manglende kvalitetssikringsmateriale for udførelsen og svigt af manglende rådgivers tilsynsnotater. KAB ønsker derfor en uddybende forklaring på, hvad Byggeskadefonden dækker af dette og har oplyst Byggeskadefonden, at der løbende har været foretaget kvalitetssikringskontrol. Byggeskadefonden har derudover haft adgang til både

## Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

kvalitetssikrings- og tilsynsnotater i forbindelse med 1-års eftersynet. Disse forhold er KAB derfor også i dialog med Byggeskadefonden om.

### **Økonomiske konsekvenser**

Denne indstilling har ingen økonomiske konsekvenser.

### **Det videre forløb**

Organisationsbestyrelsen vil blive orienteret igen, når den endelige partshøring er klar til at blive underskrevet, og der dermed også foreligger en plan for den egentlige udbedring. Byggeskadefonden har udvidet svarfristen på partshøringen til at være to måneder på grund af sagens kompleksitet, samt at der er tale om to boligafdelinger i to forskellige boligselskaber.

### **Bilag**

Bilag 37: Partshøring for SAB Astersrækkerne

Bilag 38: Principskitse til partshøring

### **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **31. 30-11 Abildgården – lejlighedssammenlægninger**

Organisationsbestyrelsen har tidligere truffet principbeslutning om lejlighedssammenlægninger i SAB-afdelinger på organisationsbestyrelsesmødet den 22. november 2016.

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender lejlighedssammenlægninger af følgende lejemål i Abildgården:

- Moselgade 10, st. tv. og 10, st. th., 2300 København S.
- Bevilger 2/3 egen trækningsret til lejlighedssammenlægningen svarende til op til 266.000 kr.

### **Sagsfremstilling**

Lovgivningen på området er blevet ændret i 2021, hvilket betyder, at det ikke længere er muligt at foretage lejlighedssammenlægninger i by- og boligområder, der ikke er en del af et udsat byområde. Dog er det muligt at få dispensation fra denne lovgivning gennem konkret ansøgning til dels Københavns Kommune og efterfølgende ministeriet. Organisationsbestyrelsen bedes på den baggrund træffe beslutning om konkret lejlighedssammenlægning i Abildgården.

Abildgården ønsker at sammenlægge de ovennævnte lejemål med henblik på at sikre en blandet beboersammensætning ved etablering af et mere varieret boligudbud i afdelingen. Afdelingen har i dag en stor andel små boliger, altovervejende 2-værelses. Dette giver

## Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

udfordringer i forhold til fastholdelse af ressourcestærke børnefamilier i afdelingen. Afdelingen oplever aktuelt stigende udfordringer med sårbare og udsatte beboere i afdelingen. Ved at øge andelen af større familieboliger forventes det at have en positiv indvirkning på det samlede bomiljø i afdelingen. Afdelingsmødet besluttede lejlighedssammenlægningerne den 25. november 2015.

Kundecentret har tidligere været i dialog med Bolig- og Planstyrelsen om lejlighedssammenlægninger af andre lejemål. Så snart organisationsbestyrelsen har godkendt, vil Kundecentret ansøge hos Københavns Kommune.

Godkendelsen er under forudsætning af Bolig- og Planstyrelsens endelige godkendelse, hvortil det er nødvendigt, at organisationsbestyrelsen har truffet beslutning om de pågældende lejemål. Kundecentret vil i forbindelse med dialogen med Bolig- og Planstyrelsen lægge vægt på data om Abildgården i rapporten Sociale Tendenser i SAB.

Det samlede anlægsbudget skønnes til 400.000 kr. Der vil blive ansøgt hos Landsbyggefonden om tildeling af 2/3 egen trækningsret. Den resterende 1/3 finansiering forventes at ske via afdelingens egne henlagte midler og dermed uden direkte huslejekonsekvens.

### **Økonomiske konsekvenser**

Denne indstilling har ingen økonomiske konsekvenser.

### **Det videre forløb**

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, arbejder Kundecentret videre med at gennemføre de nævnte lejlighedssammenlægninger.

### **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen godkendte lejlighedssammenlægningerne og bevilgede 2/3 egen trækningsret til lejlighedssammenlægningen svarende til op til 266.000 kr.*

## **32. Eilersmindes Plejehjem – status**

Organisationsbestyrelsen er sidst blevet orienteret om sagen den 19. september 2023.

Styregruppen med deltagelse af Pernille Høholt-Larsen (SAB), Lene Vennits (SAB/Tingbjerg Forum), Per Christensen (SUF), Sachiko Mayerhofer Hemmi (SUF), Thomas Lauridsen (SUF), Steffen Schou Andersen (KAB), Michael Nielsen-Elgaard (KAB), Mahad Farah (Innovater) og Jesper Schat-Holm (Wissenberg) er løbende blevet orienteret om situationen. Der er senest afholdt styregruppe-møde den 24. oktober 2023.

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

# Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

## Sagsfremstilling

### Status

Byggeriet følger tidsplanen i forhold til udmeldte aflevering den 31. januar 2024. Der foregår indvendige arbejder med aptering og overflader, og inden for de næste 14 dage er den første sektion af byggeriet klar til opstart af processen med mangelgennemgang og mestergennemgang.

Den sidste del af totaloverdækningen er nedtaget, og tag og tagterrasse ud for penthouselejligheden er ved at blive færdiggjort. Herudover er tagterrassen over det overdækkede p-areal ved at blive etableret med opbygning og fast inventar.

COOP 365 butikken i stueetagen er åbnet fredag den 20. oktober 2023 til stor tilfredshed for områdets beboere, Innovater og COOP. Belægningerne omkring butikken er udført og belægningsarbejdet fortsætter med færdiggørelse af nedkørselsrampe til det overdækkede P-areal i gården og vareindleveringen.

### Tidsplan

Afleveringsdatoen for byggeriet er aftalt til den 31. januar 2024, og beboerne forventes at flytte ind i marts 2024.

Mangelgennemgange, stresstest og overgang fra byggeri til drift er gået ind i planlægnings- og eksekveringsfasen. SUF's stresstest udføres i to omgange – den 6. december 2023 og 10. januar 2024.

Hovedkræfterne i byggeledelsen i projektselskabet Innovater Plejehjem Ruten A/S er ansat til og med februar 2024, så deres ressourcer og kompetencer er til rådighed for driftspersonalet og SUF i måneden efter afleveringen og i forbindelse med SUF's indretning og indflytning af møbler m.v.

### Økonomiske konsekvenser

Forhandling med kurator og garantistillere foregår, og der er fra KAB's advokat på sagen fremsendt et udkast til en aftale, der er forventning om, at den tiltrædes af alle parter inden for de næste par uger. Aftalen indebærer, at garantistiller betaler 14 mio. kr. af i alt 16,1 mio. kr. til projektselskabet Innovater Plejehjem Ruten A/S og får 50 % andel i kravet mod Rambøll. Aftalen er nødvendig for at sikre, at garantibeløbet tilføres projektselskabet Innovater Plejehjem Ruten A/S, så byggesagen derved får mulighed for at momsens afløftes af garantibeløbet.

Der er udarbejdet driftsbudgetter for plejeboliger og servicearealer og fastlagt huslejer for plejeboligerne. Der er ikke indtrådt væsentlige ændringer i anlægsøkonomien for plejeboligerne siden sidste orientering.

## Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

For servicearealerne er den årlige husleje hævet med yderligere 240 kr./m<sup>2</sup> på baggrund af opdaterede driftsbudgetter.

Der vedlægges opdaterede budgetter dateret 12. oktober 2023 for hhv. plejeboliger og servicearealer.

### Det videre forløb

- Færdiggøre og indgå aftale jf. aftaleudkast med garantistiller og den delegerede bygherre.
- Sikre færdiggørelsen af byggesagen og overgangen fra byggeri til drift.
- Aflevere byggeriet den 31. januar 2024.
- Sikre et godt samarbejde og organisering mellem byggesagen, driften og SUF frem til og med aflevering, idriftsætning og indflytning.

### Kommunikation

- Styregruppemøde nr. 20 afholdt den 24. oktober 2023
- Styregruppemøde nr. 21 afholdes den 5. december 2023
- Styregruppemøde nr. 22 afholdes den 16. januar 2023
- Aflevering af byggeriet er planlagt til den 31. januar 2024
- Indflytning og ibrugtagning er planlagt til den 1. marts 2024

### Bilag

Bilag 39: Budgetopfølgning Eilersmindes Plejehjem, boliger

Bilag 40: Budgetopfølgning Eilersmindes Plejehjem, servicearealer

Bilag 41: Innovators rolle

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 33. Sjællandshuse – udskiftning af vinduer og individuelle altaner

### Orientering om status for afhjælpningsforslag

#### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

#### Sagsfremstilling

På organisationsbestyrelsesmødet den 9. juni 2023 blev det besluttet at søge et forlig med SB-Entreprise og Wissenberg samt givet tilsagn om mulighed for at frafalde de nævnte krav, hvor der ikke skønnes mulighed for at få medhold.

I forlængelse af ovenstående beslutning er der drøftet tekniske afhjælpningsforslag, som kan udføres 1:1 i to udvalgte og repræsentative boliger i Sjællandshuse, en almindelig bolig og en



## Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

gavlbolig. Der er igangsat en lokalisering af disse boliger i forbindelse med fraflytninger, så beboerne generes mindst muligt.

Sideløbende har parterne kunnet afslutte sine supplerende spørgsmål, så SB-Entreprise og Wissenberg kunne afdække sine ansvarsområder i forhold til projektering af og udførelser af afhjælpningsforslagene.

Besvarelse af de supplerende spørgsmål har ikke givet anledning til kommentarer fra KAB.

Wissenberg og SB-Entreprise har, efter at være rykket for aktion, udarbejdet afhjælpningsforslag, som den 6. oktober 2023 er fremsendt til kommentering af SAB's bygherrerådgiver.

Wissenberg og SB-Entreprises forslag indeholder en løsning uden at elementerne udtages, men at afhjælpningerne sker inde fra bygningen.

Det er i modstrid til skønsmandens forslag, som netop indeholder at afhjælpningerne skal ske i forbindelse med at elementerne udtages og genmonteres.

Den 17. oktober 2023 returneres bygherrerådgiverens bemærkninger til Wissenberg og SB-Entreprise med opfordringer til at få vurderet afhjælpningsforslaget grundigt.

Det er vores opfattelse, at der ved gennemførelse af Wissenbergs og SB-Entreprises forslag er risiko for utætheder og opfugtning hvis den understøttende lægte ikke udtages.

Forsøg med at udtage lægten og erstatte med et ikke-fugtfølsomt materiale blev ellers aftalt mellem parterne på møder i maj og juni 2023.

Det skønnes at det fremsendte løsningsforslag ikke i overbevisende grad løser kuldebrosproblematikken, og risikoen for kondens i konstruktionen.

Vi har derfor opfordret til at afhjælpningsforslaget udsættes for en temperatursimulering, så forholdet bliver analyseret og afklaret.

Senest er det oplyst, at Wissenberg har valg at fremsende løsningsforslaget til deres forsikrings-selskab for kommentering inden eventuel iværksættelse af forslaget i Sjællandshuse.

### **Det videre forløb**

Det afventes, at Wissenbergs forsikrings-selskab kommenterer på løsningsforslaget. Det er vigtigt, at der er ansvars-dækning når afhjælpningsforslaget gennemføres i to udvalgte boliger.

### **Kommunikation**

Afdelingsbestyrelsen er senest orienteret om sagen i juli 2023 og har ikke kommenteret på orienteringen.

### **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

### 34. 30-20 Dybbølhus – godkendelse af gavlisolering med støtte fra Københavns Kommune og egen trækingsret

Dybbølhus har ansøgt og modtaget tilbud om støtte til energioptimering fra Københavns Kommune. Afdelingsmødet har godkendt energioptimeringsprojektet gavlisolering i september 2023.

#### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- godkender Dybbølhus' gavlisoleringsprojekt.
- godkender egen trækingsret på 1/3 af afdelingens egenfinansiering svarende til 355.567 kr.

#### Sagsfremstilling

I september 2022 ansøgte Kundecentret og ejendomskontoret Københavns Kommune om støtte til energioptimering. I november 2022 gav Københavns Kommunes tilbud om støtte – forventeligt 394.000 kr. (**BILAG 42** tilbud om støtte til Dybbølhus energioptimering). Siden da har der været en proces med at beskrive gavlisoleringsprojektet og udbudsrunde/licitation samt at afklare, hvorvidt projektet kræver byggetilladelse. Da processen træk ud, blev det besluttet at sende projektet i ny licitation/udbud i juni 2023 (**BILAG 43** Udbud juni 2023), hvorefter der i august 2023 forelå et nyt licitationsresultat (**BILAG 44** – licitationsresultat august 2023).

Licitationsresultatet dannede baggrund for det ekstraordinære afdelingsmøde den 6. september 2023 med forslag om projektet og finansieringsmodel, der ikke får huslejemæssige konsekvenser for beboerne (**BILAG 45** forslag på afdelingsmøde september 2023 om gavlisolering). Afdelingsmødet godkendte gavlisoleringsprojektet (**BILAG 46** referat fra afdelingsmøde september 2023), der var blevet 1.066.700 kr. dyrere end hvad afsat i afdelingens drifts- og vedligeholdelsesplan. Afdelingsmødet godkendte at finansiere disse omkostninger via egne henlæggelser.

#### 1/3 egen trækingsret

Da projektet omhandler energioptimering, er der ansøgt om 2/3 egen trækingsret fra SAB svarende til 711.133 kr. ud af afdelingens egenfinansiering på 1.066.700 kr. SAB's Byggeudvalg behandlede ansøgningen på deres møde mandag den 23. oktober 2023 og besluttede at indstille 1/3 egen trækingsret svarende til 355.567 kr. (**BILAG 47** – indstilling Dybbølhus gav/projekt trækingsret). Tildelingen af egen trækingsret er sket i henhold til SAB's henlæggelsespolitik (**BILAG 48** – henlæggelsespolitik for SAB) og Nye principper for tildeling af trækingsret (**BILAG 49** – Nye principper for tildeling af trækingsret).

#### Økonomiske konsekvenser

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser.

## Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

### Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil Kundecentret søge om godkendelse hos Almene Boliger i Københavns Kommune samt byggetilladelse. Projektet forventes at kunne opstarte i foråret 2024.

### Kommunikation

Beboerne vil blive orienteret yderligere om projektet.

### Bilag

Bilag 42: Tilbud om støtte til Dybbølhus energioptimering

Bilag 43: Udbudsmateriale juni 2023

Bilag 44: Licitationsresultat august 2023

Bilag 45: Forslag på afdelingsmøde september 2023 om gavlisolering

Bilag 46: Referat fra afdelingsmøde september 2023

Bilag 47: Indstilling Dybbølhus gavlprojekt trækingsret

Bilag 48: Notat om henlæggelser i SAB

Bilag 49: Nye principper for tildeling af trækingsret

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 35. 30-58 Valbyholm – fund af asbest på loftrum og håndtering

I forbindelse med en forundersøgelse for at afklare renoveringsbehov af Valbyholms tage er der den 19. september 2023 fundet asbest i 7 ud af 22 stikprøver. KAB har orienteret afdelingsbestyrelsen og efterfølgende beboerne den 21. september 2023 samt igangsat yderligere undersøgelser og håndtering.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager indstillingen til efterretning.

### Sagsfremstilling

Som konsekvens af resultaterne på de syv stikprøver (**BILAG 50** miljørapport), er beboerne og medarbejderne blevet informeret om, at de ikke må tilgå loftrumene, indtil de hører nærmere (**BILAG 51** beboerinformation).

KAB håndterer sagen ud fra et forsigtighedsprincip, hvilket betyder, at alle loftrum håndteres ud fra en formodning om, at der er asbest. Dette er for at sikre, at beboerne ikke uhensigtsmæssigt befinder sig på loftrumene og eventuelt bliver eksponeret eller spreder asbest på andre arealer.

## Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

Den 5. oktober 2023 blev der foretaget yderligere bygningsgennemgang af DJ MILJØ & GEOTEKNIK P/S. De konstaterede, at arbejdet med asbestsanering ikke kan udføres indefra som ellers først antaget. Derfor anbefaler de at foretage prøver i alle loftrum for kortlægning af asbestforekomst i beboereffekter, der vil danne baggrund for en rapport og en arbejdsbeskrivelse vedrørende tag og beboereffekter på baggrund af førnævnte rapport.

KAB er i gang med at få overblik over antal loftrum, omkostninger til blandt andet udbedring, rengøringskontrol, asbestsanering og eventuelle andre omkostninger. Det kan blive nødvendigt at stille andre opbevaringsrum end loftrum til rådighed for beboerne, indtil nærmere afklaring omkring en eventuel tagrenovering. Dette er KAB ligeledes i gang med at kortlægge.

Kundecentret vil give en mundtlig orientering om nyeste status på selve organisationsbestyrelsesmødet.

### **Økonomiske konsekvenser**

I forbindelse med det videre forløb vil organisationsbestyrelsen blive orienteret og bedt om at drøfte de økonomiske omkostninger ved håndteringen af sagen.

### **Det videre forløb**

KAB og ejendomskontoret vil løbende orientere afdelingsbestyrelsen og beboerne.

### **Bilag**

Bilag 50: Valbyholm miljørapport om fund af asbest

Bilag 51: Valbyholm beboerinformation september om fund af asbest

### **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **36. Prækvalifikation af ny boligsocial helhedsplan i Valby – Mit kvarter**

Elleparken deltager i den boligsociale helhedsplan Mit Kvarter. Helhedsplanen udløber med udgangen af 2024, og der foregår nu en proces om at få området prækvalificeret til at kunne ansøge om en ny 4-årig periode. SAB skal tage stilling til, om man ønsker, at Elleparken skal indgå i en prækvalifikationsansøgning til Landsbyggefonden.

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at der sendes prækvalifikationsansøgning til Landsbyggefonden til boligsociale indsatser i Elleparken som en del af den boligsociale helhedsplan Mit Kvarter.

## Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

### Helhedsplanens indhold

Mit Kvarter skal i en kommende helhedsplansperiode arbejde med de samme fire indsatsområder, som de gør i dag:

- *Uddannelse og Livschancer:* Der skal ske et fagligt løft af børn og unge, så flere bliver skoleparate, og flere tager en uddannelse.
- *Beskæftigelse:* Flere bliver tilknyttet arbejdsmarkedet.
- *Kriminalitetsforebyggelse:* Børn og unge skal støttes i et liv uden kriminalitet, og områderne skal opleves trygge.
- *Sammenhængskraft og medborgerskab:* Flere er en del af fællesskabet og deltager aktivt i samfundet.

Mange af de nuværende indsatser i helhedsplanen fungerer godt og påtænkes at fortsætte i en ny helhedsplan. F.eks. er der gode erfaringer med Tryghedspartnerskabet, som man arbejder for at få forlænget, fremskudte ungdomsuddannelsesvejledere, lommepengeindsats m.m. Derudover er der blevet etableret en god tværgående samarbejdsstruktur om beskæftigelsesindsatsen. Helhedsplanen beretter, at der i Elleparkens område bl.a. er en nystartet jobcafe, som er godt besøgt, og en kvindecfe opstartet i 2022 og ugentligt besøgt af 20 kvinder. Derudover har helhedsplanen understøttet fællesskabsaktiviteter i gårdrummene.

Data viser, at Mit Kvarter på flere parametre er i en god udvikling og nærmer sig gennemsnittet for det almene i kommunen. Den udvikling vil vi gerne fortsætte. Men der er også behov for at adressere nogle aktuelle udfordringer i områderne, som helhedsplanen vil sætte fokus på. I ansøgningen til prækvalifikation vil der bl.a. blive lagt vægt på følgende:

- På tværs af boligafdelingerne ser vi en højere kriminalitet end i resten af Københavns Kommune, og stort set alle afdelingerne slår ud på kriteriet om dømte. Pga. begrænsede fritidstilbud er der samtidig en bekymring for, at flere børn og unge vil tage ophold i boligområderne og være sårbare over for rekruttering til kriminelle miljøer. De kriminalpræventive indsatser og samarbejdet med Tryghedspartnerskabet vil være et vigtigt fokusområde.
- Der er et stort behov for at støtte op om enlige udsatte voksne beboere.
- Beskæftigelsesgraden i området er noget lavere end gennemsnittet for kommunen. I Elleparken specifikt ligger beskæftigelsesprocenten på 54 %. Mange af disse beboere på kanten af arbejdsmarkedet har sproglige og/eller komplekse sociale udfordringer, som gør, at de har svært ved at indgå i traditionelle beskæftigelsestilbud, og derfor vil helhedsplanen understøtte en lokal indsats om social beskæftigelse, herunder småjob og socialt frikort.
- Andelen af socialsager, herunder underretninger, hos børn og familier ligger generelt højere i Mit Kvarter, end den gør i resten af den almene sektor i København, og lokalt vurderes der et behov for at arbejde mere forebyggende med børnefamilier, så familiemæssige og socioøkonomiske udfordringer ikke udvikler sig til sager, som kan blive komplicerede og langtrukne.

## Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

Det er administrationens, Landsbyggefondens og Københavns Kommunes vurdering, at der er behov for en fortsat og styrket indsats i området. Derfor er det anbefalingen, at der søges om en ny projektperiode. Landsbyggefonden har allerede meddelt, at de på baggrund af sociale nøgletal for området, vil se positivt på en prækvalifikationsansøgning.

Den boligsociale leder har været i dialog med Elleparkens bestyrelse og driftschef, som har udvist positiv interesse for at være med i en kommende helhedsplansperiode.

Prækvalifikationsansøgning for Mit Kvarter vil omfatte følgende afdelinger:

- Havekildegård (VIBO) 190 lejemål
- Sjælør Boulevard (AKB, KBH) 267 lejemål
- Elleparken (SAB) 270 lejemål
- Hornemanns Vænge (PAB) 288 lejemål
- Afd. 50 AAB 274 lejemål
- Valby ejendommene (3B) 389 lejemål
- Folehaven (3B) 973 lejemål
- Grønrisvej (3B) 66 lejemål
- Händelsvej (3B) 113 lejemål
- Damagervej (3B) 141 lejemål
- Stubmøllevej (3B) 56 lejemål
- Ved Rosenhaven (3B) 38 lejemål
- Hammelstruphus (3B) 56 lejemål

Derudover foregår der en dialog mellem Landsbyggefonden, Kommunen og KAB om, hvorvidt Frederiksholmskarreerne skal indlemmes i helhedsplanen. Forudsætningen herfor vil være, at der tilbydes en øget bevillingsramme, så indsatsen i de øvrige afdelinger ikke spredes tyndere ud.

### **Økonomi**

Ved forrige bevillingsperiode fik Mit Kvarter en meget lille bevilling som en knage til at skabe lokale partnerskaber om en boligsocial indsats. Det er i høj grad lykkedes at lave partnerskabsstillinger og søge fondsmidler i et omfang, der har øget den samlede indsats volumen betragteligt. Det har dog ikke været uden konsekvenser, da en skrøbelig økonomi og kortsigtede tilskud skaber et ustabil fundament for helhedsplanen.

Landsbyggefonden har tilkendegivet, at der kan ansøges om en større ramme end ved sidste ansøgning. Derfor forventes der at blive søgt en ramme på ca. 12.000.000 kr. Det svarer samlet set til en forøgelse på ca. 6.000.000 kr. sammenlignet med i dag. Med en øget

## Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

medfinansiering fra Landsbyggefonden vil der i den kommende periode kunne sikres mere stabile rammer for medarbejderne og mere langsigtet fokus i indsatserne. Dette er under forudsætning af, at Københavns Kommune og boligorganisationerne fastholder den nuværende medfinansiering. Københavns Kommune har tilkendegivet, at de vil lægge den samme medfinansiering som i dag, forudsat at boligorganisationerne gør det samme.

Der lægges derfor op til følgende finansieringsmodel:

Landsbyggefonden	12.000.000 kr. *
Forslag til medfinansiering fra kommune og boligorganisation (dette skal være minimum 25 %)	4.818.000 kr. (44%)
<b>Samlet projektsum</b>	<b>21.636.000 kr.</b>

\* Det forventede ansøgte beløb tager udgangspunkt i de afdelinger, der indgår i Mit Kvarter i dag.

SAB's andel af medfinansieringen af den boligsociale indsats forventes at udgøre 346.043 kr. svarende til 86.511 kr. årligt i fire år. I den nuværende helhedsplan finansieres Elleparkens deltagelse alene gennem afdelingens egne midler.

### Videre proces

Der skal udarbejdes og indsendes en kort prækvalifikationsansøgning til Landsbyggefonden, hvor boligorganisationerne skal have tilkendegivet interesse for at indgå i den kommende helhedsplan. Ansøgningen skal også godkendes af Københavns Kommune og forventes at blive indsendt i december 2023.

Hvis Landsbyggefonden, på baggrund af behandling af prækvalifikationsansøgningen vurderer, at der er behov for en boligsocial helhedsplan, udarbejdes en sådan. Efterfølgende skal den boligsociale helhedsplan godkendes på afdelingsmøderne i den/de afdelinger, den vedrører samt i organisationsbestyrelserne og i borgerrepræsentationen i Københavns Kommune. Den samlede proces strækker sig over ca. 1 år.

3B v/KAB's Center for Social Bæredygtighed forestår ansøgningsarbejdet ift. prækvalifikation og senere helhedsplansansøgning på vegne af boligorganisationerne.

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen godkendte, at der sendes prækvalifikationsansøgning til Landsbyggefonden til boligsociale indsatser i Elleparken som en del af den boligsociale helhedsplan Mit Kvarter.*

## 37. Ekstern granskning af SAB's boligafdelinger samt analyse af henlæggelsesniveauet i SAB

KAB har udarbejdet oversigter over henlæggelsesniveauet i alle boligafdelinger i KAB-Fællesskabet. Der er ydermere i regi af LBF foretaget ekstern granskning af boligafdelingerne, hvor



## Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

20 udvalgte bygningsdele er blevet gransket. For nogle boligafdelinger viser disse rapporter et behov for yderligere henlæggelser.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning samt bemyndiger udvalget for byggeri og renovering til at arbejde med en revision af selskabets politik for henlæggelser.

### Henlæggelser og ekstern granskning

Generelt har granskerne haft fokus på, hvilke aktiviteter der skal fremgå og hvor stort et beløb, der skal afsættes. Udfordringen har været, at besøgene har været kortvarige, og derfor ser KAB en vis grad af standardisering i rapporterne, hvorfor rapporterne ikke kan stå alene uden kommentarer fra den driftsansvarlige, idet dette vil give et helt misvisende billede af afdelingernes fremtidige vedligeholdelsesbehov.

Den enkelte driftsansvarlige vil medtage granskningsrapporternes bemærkninger og renoveringsbehov i de kommende langtidsplaner, så henlæggelsesbehovet fremadrettet passer med de arbejder, der skal iværksættes. Derudover vil den driftsansvarlige gå i dialog med afdelingsbestyrelserne, hvis der er særlige opmærksomhedspunkter.

KAB har sideløbende med den eksterne granskning udarbejdet et notat over afdelingernes henlæggelsesniveauer. Notatet er bilagt til organisationsbestyrelsernes orientering. KAB opfordrer alle boligorganisationer til at udarbejde en henlæggelsespolitik. SAB har i 2021 udarbejdet en henlæggelsespolitik. Denne er ligeledes bilagt til orientering.

### Det videre forløb

Kundecenter SAB vil i forbindelse med den igangværende langtidsplanlægning have særlig fokus på om der er behov for at øge henlæggelserne i de afdelinger hvor der jf. notatet er særlig grund til at være opmærksom. Derudover vil det være relevant for udvalget for byggeri og renovering at se på om politikken for henlæggelser bør revideres.

### Kommunikation

I de tilfælde hvor granskningsrapporterne og/eller analysen af de enkelte afdelingers henlæggelsesniveauer giver anledning til det, vil de enkelte driftschefer gå i dialog med de pågældende afdelingsbestyrelser herom.

### Bilag

Bilag 52: Oversigt over henlæggelsesniveauer i SAB

Bilag 53: Notat vedr. henlæggelser i SAB

Bilag 54: SAB's henlæggelsespolitik



# Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

## Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og bemyndigede udvalget for byggeri og renovering til at arbejde med en revision af selskabets politik for henlæggelser.

## 38. Udlejningsaftale 2023-2027

Københavns Kommune og 1. kreds i BL – Danmarks Almene Boliger med repræsentanter fra blandt andre KAB har forhandlet en rammeaftale for udlejning. Den forventes at træde i kraft den 1. januar 2024.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### Sagsfremstilling

Rammeaftalen er den overordnede aftale om fælles mål og samarbejde med den almene sektor i København.

### Hovedpunkter i aftalen

- **Boligafdelinger med udfordringer skal beskyttes**

8. Ingen boligafdelinger skal have mere end 33 % realiseret anvisning.
9. Den kommunale anvisning skal begrænses i boligafdelinger med mange kommunalt anviste beboere, boligsociale problemer mm.

Der indføres i praksis en trappetrinsmodel for at tage højde for de to mål. Boligafdelingerne placeres på trinene ud fra deres socioøkonomiske tal, fx beskæftigelse, indkomst, uddannelse og dømt – sammenholdt med andelen af boliger, der bebos af anviste. Jo højere et trin en boligafdeling placeres på, jo større er behovet for at styrke beboersammensætningen og anvisning mindre.

Det stiller store krav i udlejningen at håndtere dette, men det vurderes nødvendigt for at ændre beboersammensætningen – særligt i de afdelinger med små og billige boliger, som oplever stor anvisning af beboere i dag.

- **Særboliger skal udfases**

1. Særboliger skal udfases, og udfasningen begynder med det samme.

Siden 2007 har en række boliger være øremærket til anvisning – typisk til borgere med særlige behov eller udfordringer, fordi kommunen ikke fik opfyldt sit anvisningsbehov med den almindelige kommunale anvisning.

I praksis starter udfasningen den 1. januar 2024 i de områder, der er placeret øverst på trappetrinsmodellen, og derudover fjernes markeringen af enhver bolig som særbolig, når den fraflyttes.

## Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

Indtil alle særboliger er udfaset, kan kommunen og den enkelte boligorganisation indgå aftale om konkrete boliger.

Ud over de 33 % til boligsocial anvisning har kommunen i dag også anvisningsmulighed til 1/9 boliger til byfornyelsesgenhusning. Aftalen rummer mulighed for, at kommunen kan anvende denne brøk til almindelig boligsocial anvisning – med respekt for trappetrinsmodellen.

- **Bostøtten skal være bedre**

1. Kommunen skal vurdere om en borger har brug for bostøtte ved anvisning og i boperioden. Vurderes det nødvendigt, men borgeren ikke vil tage imod bostøtten, skal borgeren ikke anvises til boligen, men i stedet have et andet botilbud.
2. Der skal starte forhandlinger mellem kommunen og boligorganisationerne om finansiering af ekstra beboerrådgivere i aftaleperioden.
3. Der er udarbejdet informationsmateriale til ejendomskontorerne om kommunens muligheder for at hjælpe med kontaktinformationer, hvis der opleves problemer med beboere.

### **Overordnet i rammeaftalen**

- Aftalen skal sikre en varieret og socialt bæredygtig beboersammensætning.
- Kommunen skal kunne løse sin akutte boligsociale opgave.
- Antallet af boligafdelinger på forebyggelseslisten og udsatte områder skal falde.
- Antallet af boliger, der lejes ud fra ventelisten, må ikke falde.

### **Det videre forløb**

Rammeaftalen skal godkendes i BL, Københavns Kommune og forelægges i boligorganisationerne, så den er klar til at træde i kraft den 1. januar 2024.

Rammeaftalen skal følges op af individuelle aftaler mellem kommunen og boligorganisationerne, heriblandt SAB.

### **Kommunikation**

SAB planlægger en temaaften om den ny udlejningsaftale for beboervalgte i februar 2024 – gerne i samarbejde med AKB, København og 3B, hvis det er relevant for selskaberne.

Hovedpunkterne i aftalen skal formidles til alle beboervalgte, hvoraf mange har efterlyst netop det, aftalen lægger op til.

### **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

### 39. Rammeaftaler for teknisk rådgivning

De sidste mange år har KAB stillet såkaldte rammeaftaler for teknisk rådgivning til rådighed for de boligorganisationer, som måtte ønske at være med i ordningen. Aftalerne kan benyttes i alle renoverings- og nybyggerisager, hvor der skal benyttes arkitekt-/ingeniørbistand. Aftalerne har en varighed på fire år, og de nuværende aftaler udløber hen over 2024.

Efter den gældende lovgivning skal langt de fleste rådgiveropgaver i udbud efter udbudsloven og de særlige, almene bestemmelser. Denne udbudsforpligtelse løses nemmest, hurtigst og billigst ved at benytte en rammeaftale.

#### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter

- at tilmelde sig rammeaftaleordningen for den næste 4-årige periode 2024-2028
- at der som konsekvens af ovennævnte beslutning bevilges et beløb på 25.000 kr. til at dække andel af udbudsomkostningerne. Beløbet tages af selskabets arbejdskapital.

En rammeaftale indeholder alle de arkitekt-/og ingeniørydelser, som kræves i renoverings- og nybyggerisager. Når en boligorganisation skal iværksætte en byggesag, kan opgaven tildeles direkte eller gennem et miniudbud blandt de i forvejen udvalgte firmaer. Et miniudbud supplerer den indgåede rammeaftale og sikrer, at de særlige opgaver og vilkår for den pågældende sag indeholdes i rådgivernes arbejde.

Der gennemføres et udbud pr. rammeaftale (rammeudbud) startende i primo 2024, hvor der udvælges 2-4 rådgivere inden for hver af de beskrevne 5 kategorier af rådgivningsopgaver. Dette udbud dækker således over den næste 4-årige periode. Udbudsudgifterne dækkes af, at hver deltagende boligorganisation betaler et éngangsbeløb på 25.000 kr. inkl. moms.

Der udbydes følgende rammeaftaler:

- Nybyggeri
- Bygherrerådgivning
- Større renoveringer (helhedsplaner og sager over 50 mio. kr.)
- Mindre renoveringer (ustøttede sager under 50 mio. kr.)
- Byggeledelse og sikkerhedskoordinering og arbejdsmiljøledelse

Når den enkelte byggesag skal have tildelt en rådgiver via ovennævnte miniudbud, så koster det byggesagen 12.750 kr. inkl. moms (2023-priser i prisblad). Et udbud af teknisk rådgivning udenom rammeaftalerne koster ca. 100.000-150.000 kr. og vil normalt tage 5-6 måneder.

Vi anbefaler derfor, at boligorganisationen tilslutter sig ordningen, som så kan benyttes af alle afdelinger i boligorganisationen ved renoveringssager og af boligorganisationen ved nybyggeri.

## Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

### Bilag

Bilag 55: Baggrundsnotat til manchet om rammeaftaler for teknisk rådgivning

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen besluttede at tilmelde sig rammeaftaleordningen for den næste 4-årige periode 2024-2028 og som konsekvens af ovennævnte beslutning bevilgede 25.000 kr. til at dække andel af udbudsomkostningerne. Beløbet tages af selskabets arbejdskapital.*

## 40. Fælles om et stort og synligt SAB – foto

SAB besluttede på mødet i april 2023 at alle 61 boligafdelinger over en årrække skal fotograferes af en professionel fotograf i samarbejde med afdelingsbestyrelserne for at kunne bidrage til at *brande* SAB.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### Sagsfremstilling

Fotograf Mikal Schlosser har fotograferet i alt 11 boligafdelinger hen over sommeren og det tidlige efterår. Der fotograferes ikke flere afdelinger for nu.

Fotograferingerne er planlagt og koordineret af Kundecenter SAB og sket i tæt og meget vigtigt samarbejde med afdelingsbestyrelserne og i nogle tilfælde plejehjemsforstandere og lign. SAB Kastrupvejens Ungdomsboliger er alene fotograferet udefra.

Afdelingerne er:

- SAB Voldboligerne
- SAB Strandlodshus
- SAB Strandlodshus Plejeboliger
- SAB Hafniakollegiet
- SAB Glumsøparken
- SAB Bispebjergghjemmet
- SAB Valbyholm
- SAB Bonderupgård
- SAB Bellahøj III
- SAB Tingbjergghjemmet
- SAB Kastrupvejens Ungdomsboliger

## Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

Billederne kan bruges i SAB's kanaler og af andre til at fortælle om SAB, inkl. KAB. Afdelingsbestyrelserne har modtaget billeder af deres afdelinger og kan bruge dem i deres kommunikation til beboere og om deres afdeling.

Billeder af SAB's ejendomme bliver opdateret i KAB's Bolignøglen, efterhånden som billederne bliver taget.

### **Økonomiske konsekvenser**

Fotograferingen sker i henhold til et tilbud fra Mikal Schlosser på en bevilling på 200.000 kr. over arbejdskapitalen.

### **Det videre forløb**

Fotograferingen genoptages til foråret, når der så småt er blade på træerne.

### **Kommunikation**

Nye fotos bruges til at fortælle historier om og fra SAB og er del af forberedelserne til en ny hjemmeside.

### **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **41. Fælles om et stolt og synligt SAB – ord og sprog**

En stillingtagen til ord og sprog skal bidrage til at synliggøre SAB og profilere selskabet i henhold til grundfortællingen og kommunikationsstrategien.

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### **Sagsfremstilling**

Oversigten viser, hvordan SAB som selskab ønsker at omtales i formidling og kommunikation. Så kan enhver i og omkring selskabet orientere sig efter behov.

Oversigten angiver, hvilke ord SAB bruger om:

- Selskabet
- Boligafdelingen
- Det lokale kontor
- Driftsfællesskabet
- Beboerlokalet, festlokalet, fælleshuset mfl.

## Referat

SAB

Møde den 20. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

I forhold til sprog vil SAB primært kommunikere på dansk og understøtte forståelsen af kommunikationen med visuelle virkemidler, f.eks. foto, illustrationer, ikoner osv., men kan efter behov også vælge at tilrettelægge mundtlig eller skriftlig kommunikation på et eller flere fremmedsprog.

Se oversigten i bilag 'SAB ord og sprog'.

'Grundfortælling' og 'kommunikationsstrategi' med 'SAB i en større sammenhæng' er også bilag.

### **Det videre forløb**

Oversigten kan findes online på SAB's *brand*-platform og kan justeres efter behov.

### **Bilag**

Bilag 56: SAB ord og sprog

Bilag 57: Kommunikationsstrategi for SAB

### **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **42. Område for Bygninger – Høring**

SAB har modtaget partshøring vedrørende kommende nærgenbrugsstation på Helga Larsens Plads.

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender høringssvaret.

### **Sagsfremstilling**

Det anbefales, at organisationsbestyrelsen afgiver høringssvar i sagen med henblik på at muliggøre lukning af skakte og etablering af nye affaldsløsning i Himmerlandshuse.

Afdelingen har pt. ingen afdelingsbestyrelse.

### **Bilag**

Bilag 58: Hoveddokument

Bilag 59: Partshøring

Bilag 60: Høringssvar vedr. Helga Larsens Plads

### **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen godkendte høringssvaret.*