

SAB

Møde den 20. september 2022

Udsendt den 9. september 2022

Organisationsbestyrelsesmøde den 20. september 2022, kl. 16.00 KAB-Huset, Mødesalen

Indholdsfortegnelse

1. Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 17. juni 2022 og ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 6. september 2022	3
2. 30-23 Herlevhuse og 30-54 Herlev Åhuse - Godkendelse af udlejningsaftale	3
3. Beslutning om det videre arbejde på baggrund af den sociale screening	3
4. 30-06 Jydeholmen – godkendelse af byggeregnskab udskiftning af installationer og renovering af murværk	5
5. 30-08 Fynshuse frikøb af institution, genhusning og alt økonomi, lejemål ovenpå fremtidige beboerlokale	6
6. 30-23 Herlevhuse – Bevilling af risikovilligt udlæg til helhedsplan og fortætning	7
7. 30-03 Bispebjerg Terrasser – beslutning om udsættelse af byggesag	10
Sager til drøftelse	11
8. Drøftelse af udpegning af særligt medlem til organisationsbestyrelsen	11
9. Status og proces for udrulning af fremtidens driftsfællesskaber	11
10. Evaluering af SAB-seminar for afdelingsbestyrelser den 17.-18. september 2022	13
11. Drøftelse af indholdet af organisationsbestyrelsens temadag den 27. oktober 2022	13
12. Beboerapp – proces for øget brug og bedre beboeroplevelser	14
13. Fælles om et stort og synligt SAB – kommunikationsstrategi og visuel identitet	15
Sager til orientering	17
14. 30-94 Sølund – orientering om status på byggesagen	17
15. Trivsels- og sundhedsydelsestiltag	18
16. 30-25 Bellahøj I og II – orientering om status på statik og brandforhold	20
17. 30-22 Elleparken – orientering om status på helhedsplanen	20
18. 30-10 Skyttevænget – orientering om status på helhedsplanen	22
19. 30-86 Astersrækkerne – status på kapitalisering af fejl og mangler samt nedfalden teglskal	23
20. 30-98 Eilersminde – status på byggesagen efter konkurs Indstilling	25
21. 30-80 Strandlodshus – orientering vedrørende skraldesug	26
22. Orientering fra administrationen	27
23. Orientering fra formandskabet	27
24. Eventuelt	27
25. Bestyrelsens tid (uden for referat)	27

Dagsorden

SAB

Møde den 20. september 2022

Udsendt den 9. september 2022

Bilagsfortegnelse

Bilag 1: Forslag til udlejningsaftale mellem Herlev Kommune og SAB	3
Bilag 2: Byggeregnskab pr. 30. juni 2022	6
Bilag 3: Opgørelse over forbrug i sagen pr. august 2022	11
Bilag 4: Program for SAB-seminaret 2022	13
Bilag 5: Proces for øget brug og bedre beboeroplevelser af Beboerappen	15
Bilag 6: Beboerapp – nuværende brug og mulige tiltag for forbedring	15
Bilag 7: Kommunikationsstrategi for SAB	17
Bilag 8: Oplæg vedr. visuel identitet for SAB	17
Bilag 9: Tilbud fra Creative ZOO	17
Bilag 10 Basissundhedstjek (medarbejderinfo)	20
Bilag 11 Basissundhedstjek (lederinfo)	20
Bilag 12 Udvidet sundhedstjek (medarbejderinfo)	20
Bilag 13 Udvidet sundhedstjek (lederinfo)	20
Bilag 14 Diætistvejledning (medarbejderinfo)	20
Bilag 15 Diætistvejledning (lederinfo)	20
Bilag 16 Ergonomitjek (medarbejderinfo)	20
Bilag 17 Ergonomitjek (lederinfo)	20
Bilag 18 Influenzavaccination (medarbejderinfo)	20
Bilag 19 Influenzavaccination (lederinfo)	20
Bilag 20: Notat af den 15. juli 2022 – sendt til Sundhedsforvaltningen m.fl.	26
Bilag 21: Notat/slides af den 30. juni 2022 – sendt til Formandskabsmøde i SAB	26

Dagsorden

SAB

Møde den 20. september 2022

Udsendt den 9. september 2022

1. Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 17. juni 2022 og ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 6. september 2022

Referaterne fra organisationsbestyrelsens møder den 17. juni 2022 og den 6. september 2022 er tilsendt organisationsbestyrelsen til godkendelse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender og underskriver referatet fra mødet den 17. juni 2022 og referatet fra mødet den 6. september 2022.

2. 30-23 Herlevhuse og 30-54 Herlev Åhuse - Godkendelse af udlejningsaftale

På styringsdialogen 2022 med Herlev Kommune blev det besluttet at lave en udlejningsaftale om fleksibel udlejning mellem Herlev Kommune og SAB.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender vedlagte aftale om fleksibel udlejning i boligafdelingen

Sagsfremstilling

På styringsdialogen 2022 mellem Herlev Kommune og SAB blev behovet for at tiltrække børnefamilier og beboere i arbejde til afdelingerne drøftet. Herlev Kommune var enige i SAB's og KAB's forslag om at indgå en udlejningsaftale om fleksibel udlejning. KAB har udarbejdet et forslag til en udlejningsaftale i tæt samarbejde med Herlev Kommune (BILAG 1). Forslaget til udlejningsaftalen er sendt til Herlevhuses afdelingsbestyrelse og Herlev Åhuses afdelingsbestyrelse med mulighed for at kommentere. Eventuelle indkomne kommentarer vil blive præsenteret på selve mødet.

Økonomiske konsekvenser

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser

Det videre forløb

Kundecentret vil informere Herlev Kommune om organisationsbestyrelsens beslutning. Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil denne blive effektueret hurtigst muligt.

Bilag

Bilag 1: Forslag til udlejningsaftale mellem Herlev Kommune og SAB

3. Beslutning om det videre arbejde på baggrund af den sociale screening

Organisationsbestyrelsen drøftede den 6. september 2022 anbefalingerne til SAB i rapporten 'Sociale tendenser i SAB 2022 – analyser og anbefalinger til at styrke den sociale trivsel og

Dagsorden

SAB

Møde den 20. september 2022

Udsendt den 9. september 2022

velfærd blandt beboerne i SAB'. Efterfølgende er rapporten og dens anbefalinger præsenteret for og drøftet med afdelingsbestyrelser på et seminar den 17.-18 september 2022.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen på baggrund af drøftelserne beslutter, hvilke anbefalinger SAB prioriterer at arbejde med, og hvilke initiativer SAB vil tage.

Sagsfremstilling

I drøftelserne den 6. september 2022 betonedede bestyrelsen vigtigheden i at inddrage, mobilisere og samarbejde med relevante parter for med baggrund i de sociale data og rapportens anbefalinger at påvirke praksis og tage relevante initiativer, bl.a. kommunerne ift. anvisning af psykisk syge borgere og ift. nye initiativer for at få flere børn og unge i uddannelse. I første omgang ønsker bestyrelsen at drøfte rapporten og dens anbefalinger med afdelingsbestyrelserne og få deres holdninger til, hvad SAB bør vægte.

Rapporten indeholder følgende anbefalinger til SAB:

1. Boost beboerdemokratiet
2. Gå sammen om naboskabet
3. Ansæt sociale viceværter
4. Opbyg kompetencer i social drift
5. Aktivér stueetagerne
6. Sæt gang i vedligeholdelsen
7. Hjælp med vedligeholdelsen
8. Kortlæg fraflytningerne – og fasthold beboerne
9. Skab muligheder for uddannelse og job
10. Giv børnene superkræfter
11. Sæt fokus på børn og unges livschancer
12. Tag hånd om kriminalitetens konsekvenser

I skrivende stund har seminaret ikke fundet sted. Det bliver derfor mundtlig fremlagt på mødet til videre drøftelse, hvad organisationsbestyrelsen har taget med sig fra seminaret med afdelingsbestyrelser den 17.-18. september 2022.

Det videre forløb

Rapportens data og konklusioner trækkes ind i relevante sammenhænge. Derudover afhænger det videre forløb af organisationsbestyrelsens prioriteringer og beslutning om særskilte initiativer.

Økonomi

Nogle initiativer fordrer en særskilt bevilling, mens andre initiativer kan medføre en løbende udgift. Der skal beregnes budget for initiativer, som organisationsbestyrelsen ønsker at igangsætte.

Dagsorden

SAB

Møde den 20. september 2022

Udsendt den 9. september 2022

Kommunikation

Organisationsbestyrelsen understreger vigtigheden af, at afdelingsbestyrelserne involveres og kan bidrage til det videre arbejde og formidler, som det første, hvad organisationsbestyrelsen beslutter, og hvordan afdelingsbestyrelserne kan bidrage i nyhedsbrevet NYT I SAB.

4. 30-06 Jydeholmen – godkendelse af byggeregnskab udskiftning af installationer og renoivering af murværk

Organisationsbestyrelsen bedes godkende byggeregnskabet i forbindelse med den gennemførte udskiftning af installationer og renoivering af murværk i Samvirkende Boligselskaber, afd. 30-06 Jydeholmen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender byggeregnskab pr. 30. juni 2022.

Sagsfremstilling

Projektet med udskiftning af brugsvands- og afløbsinstallationer, udskiftning af jordledninger for varme og brugsvand, separering af brugsvandsforsyning til hhv. etageboliger og rækkehuse, etablering af brugsvandsmålere til brug for individuel afregning af vandforbrug, renoivering af varmecentral samt renoivering af murværk på gavle og facader i rækkehuse i afdeling 30-06 Jydeholmen er nu afsluttet og der er udarbejdet vedlagte revisionsgodkendte byggeregnskab pr. 30. juni 2022 for sagen.

Projektet med en anlægssum på 28.915.000 kr. blev vedtaget på ekstraordinært afdelingsmøde d. 27. maj 2019. Her godkendte afdelingen tillige den af projektet afledte huslejekonsekvens i form af lejestigning på 14,16 %.

Projekt, finansiering og huslejekonsekvens blev efterfølgende godkendt af organisationsbestyrelsen på ordinært møde d. 28. juni 2019.

Projektet blev fysisk gennemført i perioden fra april 2021 til december 2021, hvor byggeriet blev formelt afleveret.

Projektet har vist sig at være noget billigere at gennemføre end budgetteret på tidspunktet for vedtagelsen. Projektet endte med endelig anskaffelsessum på 22.701.807 kr. Dette inkl. afsætninger for 839.200 kr. til brug for projektets afslutning.

Regnskabet for projektet balancerer således med et mindre-forbrug på i alt 6.213.193 kr.

Byggeregnskabet blev - med forbehold for revisors og organisationsbestyrelsens nærværende godkendelse, godkendt af afdelingsbestyrelsen den 11. juli 2022.

Lejestigningen, som følger af projektets gennemførelse, blev sat i kraft pr. 1. januar 2022.

Dagsorden

SAB

Møde den 20. september 2022

Udsendt den 9. september 2022

Økonomiske konsekvenser

Som følger af, at projektet er blevet billigere at gennemføre end budgetteret på tidspunktet for vedtagelsen, skal afdelingen optage 30-årigt realkreditlån på 19.100.000 kr. til brug for finansiering af anskaffessummen, hvilket er ca. 3.500.000 kr. mindre end den lånoptagelse, som i sin tid blev vedtaget.

Ligeledes vil afdelingens eget-bidrag, i form af henlæggelser, til brug for finansieringen blive mindre end vedtaget.

I finansieringen af anskaffessummen indgår desuden egen-trækningsret á 256.163 kr., jvf. organisationsbestyrelsens og Landsbyggefondens godkendelse.

Det videre forløb

KAB forventer at kunne præsentere endeligt byggeregnskab til godkendelse hos organisationsbestyrelsen i juni 2023.

Bilag

Bilag 2: Byggeregnskab pr. 30. juni 2022

5. 30-08 Fynshuse frikøb af institution, genhusning og alt økonomi, lejemål ovenpå fremtidige beboerlokale

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- tager orienteringen til efterretning
- bevillinger 3,6 mio. kr. fra dispositionsfonden til frikøb af institution
- bevilliger yderligere 3,5 mio. kr. i egen trækningsret.

Sagsfremstilling

Helhedsplanen blev i december 2020 godkendt i kommunen og af Landsbyggefonden.

Helhedsplanen blev efterfølgende godkendt i afdelingen ved urafstemning i maj 2021.

Herefter har byggepartnerskabet tegnet videre på projektet og i marts 2022 stod en prøveboelig klar og dispositionsforslaget blev afleveret og godkendt.

I foråret 2022 har der været en længere dialog med Landsbyggefonden vedr. finansieringen og de tekniske løsninger. Forhåndsdialog med byggesagsbehandlerne i kommunen er også løbende iværksat.

Helhedsplanens vigtigste elementer kan udføres inden for skema A budgettet.

Byggepartnerskabet har fremlagt besparelsesforslag for følgegruppen. Rammen i Helhedsplanen forventes overholdt, men der skal foretages prioriteringer i budgettet alligevel.

Dagsorden

SAB

Møde den 20. september 2022

Udsendt den 9. september 2022

Kviste

Helhedsplanen indeholder i den oprindelige form ikke kviste i de nye duplexboliger, men kun ovenlys. Følgegruppen er dog enig i, at kviste vil tilføre de 24 duplexboliger en stor kvalitet. Der indstilles således at der udføres 24 kviste i de nye duplexboliger og at der til dette formål tilføres projektet yderligere 3,5 mio. kr. i egen trækningsret.

I skema A budgettet er indeholdt 10 mio. i egen trækningsret. Dette beløb hæves derved til i alt 13,5 mio. i egen trækningsret.

Frikøb af institution

Der er hjemfaldspligt på institutionen i Fynshuse. Institutionen ombygges i helhedsplanen til et beboerlokale og 2 nye boliger. Kommunen har fremsendt tilbud på at frikøbe institutionen på 3.6 mio. kr. Der indstilles at organisationsbestyrelsen finansierer frikøbet via tilskud fra dispositionsfonden. Dermed kan afdelingen overtage den gamle institution og gennemføre den planlagte reovering.

KAB har løbende været i dialog med Københavns Kommune vedrørende størrelsen på frikøbet og har som følge heraf bedt om et revideret tilbud på frikøbet på baggrund af en offentlig vurdering. Det kan betyde at beløbet kan reduceres.

Ansøgning fremsendes til Bolig og Planstyrelsen vedr. midler til to nye boliger i institutionen.

Til orientering er det under afklaring, om Fynshuse kan ansøge midler fra puljen til de to nye boliger, som etableres i den eksisterende institution.

Det videre forløb

Byggepartnerskabet projekterer i efteråret projektforslaget færdigt. Herefter prissættes projektet endeligt og der kan i januar 2023 indgås en entreprisekontrakt betinget af endelig godkendelse af skema B af kommune, landsbyggefond og SAB. Endelig skema B godkendelse forventes i maj 2023. Byggestart forventes i efteråret 2023.

6. 30-23 Herlevhuse – Bevilling af risikovilligt udlæg til helhedsplan og fortætning

Nærværende indstilling omhandler risikovilligt udlæg til fase 1 vedrørende forundersøgelser til helhedsplan for afdeling Herlevhuse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- godkender, at der afsættes 1.000.000 kr. fra arbejdskapitalen som risikovilligt udlæg til igangsætning af forundersøgelser til helhedsplan for Herlevhuse inkl. finansiering af eksternt rådgivning og KAB-honorar

Dagsorden

SAB

Møde den 20. september 2022

Udsendt den 9. september 2022

- godkender at der afsættes 275.000 kr. fra arbejdskapitalen til oplæg og notat om fortætning inkl. finansiering af ekstern rådgivning og KAB-honorar.

Sagsfremstilling

Helhedsplan

Afdelingen har i 2021-2022 fået udarbejdet en tilstandsvurdering, som indikerer at en række installationer, bygningsdele og områder i afdelingen står over for en større renovering og udskiftning. Der er særligt fokus på tagrenovering, hvor teknisk levetid er opbrugt.

Afdelingen har nedsat en følgegruppe, som har arbejdet videre med projektet i samarbejde med driften og chefkonsulenten fra kundecenteret. I juni 2022 blev der tillige tilknyttet en projektleder fra KAB.

Organisationsbestyrelsen er repræsenteret i følgegruppen ved Frank Sass og Lise Buhelt.

Følgegruppen har nu besluttet, at der skal indhentes tilbud på rådgivning ud fra perspektivet om en helhedsplan for afdelingen samt at fastlægge muligheder for støtteberettigede renoveringsarbejder. Formålet er at energioptimere og fremtidssikre afdelingens boliger bedst muligt.

Nærværende indstilling og udlæg er med forbehold for, at der først indhentes tilbud på rådgivning i september 2022.

Rådgivers endelige tilbud for fase 1 kendes derfor først i september og vil afhænge af, om den udarbejdede tilstandsvurdering kan anvendes i det videre forløb.

Fortætning

Som en del af arbejdet med en helhedsplan, skal der i henhold regulativ fra den 28. april 2021 om renoveringsstøtte udarbejdes et notat og redegørelse om muligheder ved fortætning i boligafdelingen. Notat og redegørelse til fortætning udarbejdes sideløbende med helhedsplanen og varetages af KAB.

Redegørelsen vil afdække, hvordan en fortætning kan bidrage til området med bæredygtige boliger og tiltag, som kan ske i tråd med afdelingen og boligselskabets værdier. En fortætning kan medføre en blandet beboersammensætning og et område med levende og trygge nabo-fællesskaber.

Oplægget til fortætningen kan bestå af flere muligheder og gøres i tæt samarbejde med boligafdelingen og boligselskabet, samt de relevante myndigheder. Her bliver der afdækket hvilket relevant behov, som en fortætning kan bistå med i afdelingen, boligselskabet og kommunen.

Udlægget dækker derfor den relevante dialog med kommune, administrativt arbejde, forslag fra arkitekt, dialog med afdelingsbestyrelsen og afdelingen m.v. herunder honorar til KAB.

Dagsorden

SAB

Møde den 20. september 2022

Udsendt den 9. september 2022

Fonden for blandede byer

Der blev i 2021 vedtaget en lovgivning om flere billige og bæredygtige boliger. Formålet er at denne skal understøtte kommunernes arbejde med at lave ambitiøse planer for etablering af flere almene boliger og sikre, at initiativerne opnår den størst mulige effekt.

For at sikre dette, har og vil indenrigs- og boligministeren indgå samarbejdsaftaler med de største kommuner om etablering af flere almene boliger, som bl.a. kan tilvejebringes ved brug af de afsatte puljer. Puljerne udmøntes på baggrund af konkrete ansøgninger og efter objektive kriterier.

Derudover er der et stort potentiale for at etablere nye almene boliger i eksisterende almene boligafdelinger. Det sker i begrænset omfang i dag og parterne er derfor enige om at øge den økonomiske tilskyndelse til at fortætte i den almene boligsektor ved at afsætte 422 mio. kr. i perioden 2022-2031 i Fonden for blandede byer til et fortætningsbidrag.

Bidraget udgør op til 150.000 kr. pr. nye bolig tilvejebragt ved fortætning og går til finansiering af forbedringsarbejder (såsom nye køkkener, badeværelser m.v.) i den eksisterende almene boligafdeling efter beboernes ønske.

Nye boliger i området omkring boligafdelingen kan blandt andet være nye almene familieboliger, bofællesskaber, seniorboliger eller en kombination.

Økonomiske konsekvenser

Budgettet for den samlede helhedsplan er ikke kendt på nuværende tidspunkt, da der ikke er tilknyttet en rådgiver. Det estimeres i nuværende tilstandsrapporter, at det samlede renoveringsbehov er på ca. 358.942.778 kr. inkl. moms.

Det videre forløb

KAB har igangsat miniudbud for rådgiverydelser med henblik på en helhedsplan for afdelingen.

Såfremt indstillingen godkendes, vil der blive arbejdet videre, når der er fundet en rådgiver.

Arbejdet med notat til fortætning, vil blive igangsat, hvis indstillingen herom godkendes.

Kommunikation

Organisationsbestyrelsen holdes opdateret om rådgiver og omkostning til fase 1 på næstkommende organisationsmøde i november 2022.

Dagsorden

SAB

Møde den 20. september 2022

Udsendt den 9. september 2022

7. 30-03 Bispebjerg Terrasser – beslutning om udsættelse af byggesag

Følgegruppen for byggesagen i Bispebjerg Terrasser - udskiftning af vand- og afløbsinstallationer ønsker, at byggesagen sættes i bero i forventeligt ca. 2 år.

Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen godkender

- at byggesagen sættes i bero, forventelig i ca. 2 år, med forbehold for en opdateret vurdering af installationernes tilstand og forventede restlevetid ved ekstern rådgiver.
- at byggesagen, når den genoptages, gennemføres som en almindelig renoveringssag uden om Byggepartnerskabet & os
- at udgifter afholdt på sagen frem til nu, finansieres af afdelingen og så vidt muligt søges ind finansieret i den endelige byggesag.

Sagsfremstilling

Afdelingen godkendte byggesag og huslejekonsekvens på ekstraordinært afdelingsmøde den 23. september 2021. Herefter har igangsætning af aftaletrin 2 ved Byggepartnerskabet & os afventet en nærmere granskning af projektindhold, byggetekniske løsninger og økonomi efter følgegruppen og driftens ønske.

Granskningen blev udført af Kuben Management primo 2022 og på baggrund heraf blev igangsat en afklaring omkring løsning for indbygning af installationer ved præfabrikeret byggesystem, samt vådrumssikring af vægge i badeværelser ved en allonge til aftaletrin 1 med Byggepartnerskabet & os.

Grundet uroligt marked med stigende priser og deraf usikkerhed omkring økonomien i projektet har følgegruppen meddelt KAB, at de ønsker at sætte sagen i bero. Det er følgegruppens forventning, at sagen afventer ca. 2 år før den genoptages, dog med forbehold for, at driften snarligt indhenter vurdering af installationernes tilstand og forventede restlevetid ved ekstern rådgiver, herunder en vurdering af om restlevetiden evt. kan forlænges ved mindre afhjælpende tiltag ved driften, indtil sagen genoptages.

Følgegruppen ønsker, at byggesagen håndteres i traditionel totalrådgivning og entrepriseudbud, når den genoptages og ønsker dermed at afbryde samarbejdet med Byggepartnerskabet & os.

Følgegruppen forventer, at byggesagen skal til ny afstemning i afdelingen, når sagen er genoptaget.

Økonomiske konsekvenser

Opgørelse over forbrug i sagen pr. august 2022 er indsat som bilag.

Ovennævnte udgifter afholdes af afdelingen og søges ind finansieret i den endelige byggesag.

Dagsorden

SAB

Møde den 20. september 2022

Udsendt den 9. september 2022

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, sættes byggesagen i bero.

Kommunikation

Beboerne vil modtage orienteringsbrev om beslutningen ultimo september/primus oktober.

Bilag

Bilag 3: Opgørelse over forbrug i sagen pr. august 2022

Sager til drøftelse

8. Drøftelse af udpegning af særligt medlem til organisationsbestyrelsen

Organisationsbestyrelsen drøftede senest sagen på det ordinære møde den 17. juni 2022 og den 7. september 2022. Det blev besluttet at tage drøftelsen op igen på det ordinære organisationsbestyrelsesmøde i september 2022.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter sagen.

Sagsfremstilling

På mødet i juni 2022 opfordrede formanden til, at alle medlemmer af organisationsbestyrelsen overvejede mulige kandidater i egne netværk. På det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde i september præsenterede formanden de kandidatforslag, der er kommet indtil nu. Medlemmer af organisationsbestyrelsen vil frem til mødet have mulighed for at komme med yderligere kandidat forslag, som kan præsenteres på mødet.

Videre proces

Efter mødet vil formandskabet tage en snak med de kandidater, som organisationsbestyrelsen finder relevante.

9. Status og proces for udrulning af fremtidens driftsfællesskaber

Organisationsbestyrelsen besluttede på mødet i april oplæg til fremtidens drift i SAB, samt at afholde områdemøder med henblik på at drøfte oplægget med afdelingerne. På organisationsbestyrelsens møde i juni 2022 blev det besluttet at administrationen på baggrund af de input, der er fremkommet på områdemøderne, skal arbejde videre med fremtidens driftsfællesskaber. Det blev samtidigt besluttet, at administrationen skal gennemgå områdeinddelingen for at se, om der er behov for at justere i forhold til for eksempel geografi eller andre forhold, der har betydning for, hvilke afdelinger, der indgår i samme driftsfællesskab/drifts områder.

Dagsorden

SAB

Møde den 20. september 2022

Udsendt den 9. september 2022

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter den fremadrettede proces for udvikling af driftsfællesskaberne.

Sagsfremstilling

Administrationen har igangsat en analyse af de eksisterende driftsfællesskaber med henblik på at tilvejebringe et beslutningsgrundlag i forhold til en eventuel justering af de eksisterende driftsfællesskaber herunder eventuelle justeringer i de nuværende driftschefsporteføljer/områdeinddelinger. På den baggrund forslår administrationen følgende tids- og procesplan i forhold til det videre arbejde med udvikling af driftsfællesskaberne herunder udrulning af lokale driftssekretærer.

Tids- og procesplan for udrulning af fremtidens driftsfællesskaber

Oktober 2022: Gennemgang af eksisterende driftschefsporteføljer, områdeinddeling og driftsfællesskaber og udarbejdelse af forslag til justeringer på baggrund af organisationsbestyrelsens koncept for udviklingen af fremtidens driftsfællesskaber herunder udarbejdelse af proces for udrulning af lokale driftssekretærer samt tilpasning af behov for fremtidig sekretærbistand til afdelingerne fra KAB.

27. oktober 2022 – drøftelse af administrationens oplæg til justering af områdeinddelinger og eventuelt driftsfællesskabs enheder på organisationsbestyrelsens temadag herunder drøftelse af eventuelle behov for tilpasninger og justeringer.

21. november 2022 – organisationsbestyrelsen godkender det endelige oplæg til den fremtidige områdeinddeling samt eventuelle oplæg til de fremadrettede driftsfællesskabs enheder samt den endelige tids- og procesplan.

Januar 2023 – implementering af lokale driftssekretærer i de driftsfællesskabs enheder, der allerede er etableret, samt tilretning af driftschefsporteføljerne/områdeinddelingerne.

Januar 2023 – præsentation af arbejdet med udviklingen af fremtidens driftsfællesskaber for repræsentantskabet

Foråret 2023 – medarbejderarrangement

Foråret 2023 – dialog med de afdelinger, hvor der er lagt op til ændringer i forhold til organisering af driften.

August 2023 (nyt budgetår) – implementering af nye driftsfællesskabs enheder herunder ansættelse af driftssekretærer i de resterende enheder.

Dagsorden

SAB

Møde den 20. september 2022

Udsendt den 9. september 2022

Kommunikation

Der vil fortsat være en inddragelse af afdelingsbestyrelserne. Medarbejderne vil blive inddraget i forhold til tilrettelæggelsen af arbejdet og organiseringen i de enkelte driftsenheder, når disse er fastsatte.

10. Evaluering af SAB-seminar for afdelingsbestyrelser den 17.-18. september 2022

Weekenden den 17.-18. september 2022 dannede ramme om det årlige seminar for SAB's afdelingsbestyrelser.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og evaluerer seminaret.

Sagsfremstilling

På SAB-seminaret 2022 var der både inspirationsbesøg med bussen mod Hotel Klinten og faglige oplæg på selve seminaret samt drøftelser og inputs fra deltagerne. På den baggrund samles der op på seminaret på organisationsbestyrelsesmødet – herunder

Økonomiske konsekvenser

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser

Det videre forløb

Kundecentret vil sende en digital evaluering ud til alle deltagerne på seminaret. Derudover vil kundecentret sikre, at inspirationsbesøgene samt deltagerens input på seminaret tages med i det videre arbejde med social screening i SAB, udvikling af driftsfællesskaber og det gode samarbejde på tværs af SAB.

Kommunikation

Kundecentret vil fortælle om seminaret og indholdet på SAB's medier.

Bilag

Bilag 4: Program for SAB-seminaret 2022

11. Drøftelse af indholdet af organisationsbestyrelsens temadag den 27. oktober 2022

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter punktet og bemyndiger formandskabet til at sammensætte det endelige program på baggrund af drøftelserne på mødet.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen har planlagt den årlige temadag til afholdelse torsdag den 27. oktober 2022.

Dagsorden

SAB

Møde den 20. september 2022

Udsendt den 9. september 2022

Administrationen forslår at følgende punkter programsættes

- Udrulningsplan for fremtidens driftsfællesskaber
- Arbejdet med implementering af organisationsbestyrelsens strategi for effektiviseringer i driften.

Videre proces

Administrationen vil i samarbejde med formandskabet færdiggøre det endelige program på baggrund af drøftelserne på mødet.

Kommunikation

Det endelige program vil blive tilsendt organisationsbestyrelsen senest 14. dage før mødet.

12. Beboerapp – proces for øget brug og bedre beboeroplevelser

På organisationsbestyrelsesmødet den 13. januar 2022 blev det besluttet, at kundecentret igangsatte en proces med at undersøge den nuværende brug af KAB's beboerapp i SAB samt mulige tiltag for at øge brugen af beboerappen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter konklusionerne.

Sagsfremstilling

Kundecentret har udført fase 1 og fase 2, der blev præsenteret på organisationsbestyrelsesmødet den 13. januar 2022 (BILAG 5: Proces for øget brug og bedre beboeroplevelser af Beboerappen).

På organisationsbestyrelsesmødet den 13. januar 2022 blev det besluttet, at organisationsbestyrelsen på baggrund af ovenstående fase 1 og fase 2 skulle tage den videre proces op til overvejelse. Konklusionerne på fase 1 og fase 2 fremgår i (BILAG 6: Beboerapp – nuværende brug og mulige tiltag for forbedring) og vil blive præsenteret yderligere på dette organisationsbestyrelsesmøde.

I forbindelse med fase 2 (mulige tiltag for at øge brugen) har KAB siden organisationsbestyrelsesmødet den 13. januar 2022 løbende arbejdet på at forbedre brugervenligheden og de tekniske egenskaber ved beboerappen. Herunder særligt fokus på login for beboerne. Mulighed for login med NemID/MitID er på trapperne sammen med andre nye tiltag for at forbedre brugeroplevelsen. Herunder adgang til flere informationer om økonomiske forhold om egen bolig, fællesvaskeri mm. Med de nye forbedrede muligheder har KAB besluttet at relancere beboerappen ultimo 2022 med en informationskampagne på tværs af KAB-fællesskabet og en proces, hvor afdelingsbestyrelserne indgår som ambassadører for at bruge beboerappen.

Dagsorden

SAB

Møde den 20. september 2022

Udsendt den 9. september 2022

I Kundecenter SAB er der derudover fokus på i efteråret 2022 at uddanne de driftsansatte i særligt iOpgaver, som er en forudsætning for at bruge beboerappen. Dette er især med henblik på bedre opgavestyring/planlægning, som vil bidrage positivt til bl.a. de nye SAB-værktøjer 'Årshjul' og 'Arbejdsplan'. Denne indsats i forhold til iOpgaver forventes at bidrage positivt til at øge brugen af beboerapp.

I forlængelse af uddannelsesforløbet planlægger kundecentret også et forløb for driftsansatte, hvor fokus er på at vidensdele og sparre omkring, at iOpgaver og beboerapp understøtter arbejdet i SAB's driftsfællesskaber – i forhold til SAB's 7 mål og SAB's nye strategi for Effektiviseringer 2021-2026.

Både relanceringen og fokus på at uddanne SAB's driftspersonale i at bruge beboerappen rent teknisk såvel strategisk understøtter konklusionerne fra Fase 1 og Fase 2, hvilket fremgår mere detaljeret i (BILAG 6: Beboerapp – nuværende brug og mulige tiltag for forbedring).

Økonomiske konsekvenser

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser.

Det videre forløb

Med de nye tiltag forventes det også at kunne fastsætte målsætninger omkring brugen af iOpgaver – og herunder også beboerappen. Kundecentret vil følge op på disse målsætninger i løbet af 2023 og efterfølgende orientere organisationsbestyrelsen om udviklingen.

Kommunikation

Kundecentret vil understøtte KAB's relancering af beboerappen og sikre, at relanceringen er tilpasset SAB's egne kommunikationsindsatser.

Bilag

Bilag 5: Proces for øget brug og bedre beboeroplevelser af Beboerappen

Bilag 6: Beboerapp – nuværende brug og mulige tiltag for forbedring

13. Fælles om et stort og synligt SAB – kommunikationsstrategi og visuel identitet

Organisationsbestyrelsen besluttede i november 2020 at udvikle en kommunikationsstrategi og efterfølgende som det første en visuel identitet for selskabet. Det sker under overskriften 'Fælles om et stort og synligt SAB' i en nedsat arbejdsgruppe.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- tager orienteringen til efterretning
- giver arbejdsgruppen mandat til at fortsætte opgaverne

Dagsorden

SAB

Møde den 20. september 2022

Udsendt den 9. september 2022

- drøfter niveauet for information til og involvering af den øvrige bestyrelse.

Sagsfremstilling

Arbejdsgruppen består af John Bøgelund Sørensen, Ellen Højgaard Jensen, Lise Buhelt, Gertie Elleby og Bjarne Krohn, og gruppen påbegyndte arbejdet i februar 2022.

De 7 mål for SAB er vigtige i arbejdet, ligesom gruppen trækker på de mange input og ønsker fra beboere og beboervalgte i tilfredshedsundersøgelsen fra 2021.

Gruppen har arbejdet med en kommunikationsstrategi for SAB, der fastlægger fokus og retning for det videre kommunikationsarbejde og de konkrete opgaver. Strategien er vedlagt som bilag og præsenteres på mødet. Derudover har gruppen defineret opgaven med at udvikle en visuel identitet for selskabet og på baggrund af fire indhentede tilbud udvalgt Creative ZOO til at bistå med opgaven. Oplæg og tilbud er vedlagt som bilag.

Sideløbende er der taget hul på indledende strategiske drøftelser om en ny hjemmeside for SAB.

Det videre forløb

Gruppen indgår i dialog med Creative ZOO om processen for udvikling af den visuelle identitet med henblik på, at den er færdig og kan vises frem på repræsentantskabsmødet i januar 2023.

I tilbuddet fra Creative ZOO indgår også udviklingen af en grundfortælling for SAB, som bidrager til at styrke selskabets profil og bl.a. vil gøre sig på en ny hjemmeside.

Ift. udvikling af en ny hjemmeside vil gruppen arbejde med et oplæg til en ny hjemmeside med de krav og ønsker, som skal opfyldes og imødekommes. Som del af denne proces ønsker gruppen at indbyde interesserede afdelingsbestyrelser til en kort møderække, hvor det første møde i efteråret skal sikre deres perspektiv på, hvad den nye side skal tilbyde dem. De kan forvente at blive indbudt til i alt 2-3 møder før og under udviklingen af hjemmesiden.

Økonomi

Organisationsbestyrelsen bevilgede i november 2020 en budgetramme på 250.000 kr. fra arbejdskapitalen til en kommunikationsstrategi og en designguide, som den visuelle identitet fører til. Bestyrelsen blev samtidig stillet i udsigt, at der ville blive behov for flere udlæg til konkrete opgaver, inkl. en ny hjemmeside.

Administrationen har bistået med udvikling af kommunikationsstrategien, og prisen for den visuelle identitet inkl. en grundfortælling beløber sig i henhold til tilbud til ca. 225.000 kr.

Organisationsbestyrelsen skal fortsat forvente, at der bliver behov for yderligere udlæg til hjemmeside mm.

Dagsorden

SAB

Møde den 20. september 2022

Udsendt den 9. september 2022

Kommunikation

Det formidles i nyhedsbrevet NYT I SAB til afdelingsbestyrelserne, at der skal udvikles en visuel identitet for SAB. Afdelingsbestyrelserne indbydes til at byde ind med holdninger til, hvad der er vigtigt at tænke med efter deres mening, eller idéer til hvordan man konkret skal kunne opleve den i afdelingerne.

Bilag

Bilag 7: Kommunikationsstrategi for SAB

Bilag 8: Oplæg vedr. visuel identitet for SAB

Bilag 9: Tilbud fra Creative ZOO

Sager til orientering

14. 30-94 Sølund – orientering om status på byggesagen

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

På organisationsbestyrelsesmødet 1. juni 2022 blev organisationsbestyrelsen orienteret om, at SAB-afdeling 30-94 Sølund som aftalt havde hævet totalentreprisekontrakten med Züblin 31. maj 2022, samt hvilke aktiviteter KAB arbejder med for at skabe et overblik over de økonomiske og tidsmæssige konsekvenser dels i ophævelsen af kontrakten og i videreførelse af byggeriet.

Voldgiftssagen

Züblin har indgivet klageskriftet til voldgiftsretten den 1. juli 2022. Kort opsummeret indeholder klageskriftet, at Züblin mener, at ophævelsen den 31. maj 2022 var uberettiget, og at Züblin derfor er berettiget til erstatning. Züblin mener endvidere, at SAB's hovedorganisation og SAB-afdeling 30-94 ikke er to forskellige juridiske enheder, hvorfor Züblin ser sig berettiget til at kræve et eventuelt erstatningsbeløb betalt af SAB's hovedorganisation. Det er Sirius advokater ikke enige i, og det arbejder Sirius på at få afvist.

Züblin har i august 2022 fremsendt den foreløbige opgørelse over deres krav. Det beløber sig til 80 mio. kr. ekskl. moms / 100 mio. kr. inkl. moms.

Sirius, Rambøll og KAB arbejder på et svarskrift, hvori byggesagen bl.a. rejser de økonomiske krav, som Züblins misligholdelse af entreprisekontrakten har påført afdelingen. Fristen for aflevering er den 5. oktober 2022.

Sirius har skitseret en proces for gennemførelse af voldgiftssagen, hvor opmandsafgørelsen i forhold til hovedprojektet indgår i en samlet sag. Det forventes at hovedforhandlingerne gennemføres sommeren 2024.

Dagsorden

SAB

Møde den 20. september 2022

Udsendt den 9. september 2022

Status

KAB arbejder på at få udarbejdet et samlet overblik over de økonomiske og tidsmæssige konsekvenser af ophævelse, samt en løsning på finansiering af videreførelse af byggeriet i dialog med Landsbyggefonden og Københavns Kommune.

Det er aftalt en finansieringsmodel med Landsbyggefonden, hvor den økonomi der er behov for til afholdelse af allerede afholdte udgifter i sagen, inkl. udgifter til drift af byggepladsen og udbud mm i perioden frem til, der er en aftale med en ny entreprenør, løses via et mankolån via Fonden. Dertil vil udgifter til voldgiftssagen blive tillagt eller fratrukket alt efter resultatet af den.

KAB er i dialog med byggesagens tekniske rådgivere om muligheden for at fortsætte samarbejdet, dette for at sikre ansvarsplacering og viden i projektet, minimering af tabsbegrænsningen i voldgiftssagen og sikre en hurtigere proces ved videreførelse af byggeriet.

På byggepladsen passes de bevaringsværdige træer, hegnet vedligeholdes og der en vagtordning, som sikrer at hegnet er intakt og at der ikke sker uheld på pladsen.

15. Trivsels- og sundhedsydelse tiltag

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager beslutning om og giver accept til, at boligorganisationen får tilbudt et eller flere af fremlagte trivsels- og sundhedsydelse samt beslutter den økonomiske ramme til afholdelse af udgifterne.

Sagsfremstilling

For KAB er det vigtigt at skabe gode rammer for et bæredygtigt arbejdsliv – helt i tråd med KAB's strategiske ramme: Lad det GRO.

En del af dette er at sætte trivsel og sundhed på dagsordenen, så det er en naturlig del af KAB-Fællesskabets hverdag og dermed også for medarbejderne. En trivsels- og sundhedsindsats er et vigtigt led i at:

- **Nedsætte sygefraværet** – Både kortids- og langtidssygefravær.
- **Fastholde medarbejdere** – Fordi vi er en attraktiv arbejdsplads, der passer på vores medarbejdere.
- **Rekruttere medarbejdere** – Fordi vi tydeligt viser, at vi prioriterer sundhed og trivsel på arbejdspladsen.
- **Understøtte image** – Fordi vi er en moderne arbejdsplads, der følger tidens tendenser og de krav, der stilles til arbejdslivet

Dagsorden

SAB

Møde den 20. september 2022

Udsendt den 9. september 2022

Alt i alt spiller en trivsels- og sundhedsindsats en væsentlig rolle i at gøre SAB til en social bæredygtig arbejdsplads, hvor medarbejderne kan træffe sunde valg, trives og ønsker at være ansat.

I 2021 har KAB og KAB-Fællesskabet afprøvet en række trivsels- og sundhedstiltag, der tilsammen har givet viden og erfaring i, hvordan trivsels- og sundhedsarbejdet gribes an i 2022. Dette har resulteret i et årshjul for KAB-Fællesskabet, der samler alle aktiviteter relateret til trivsels- og sundhedsområdet, hvor en del af aktiviteterne finansieres af KAB.

Som supplement til årshjulet, ønsker KAB at gøre det muligt for den enkelte boligorganisation at købe ekstra trivsels- og sundhedsydelser. Priserne for ydelserne afspejler KAB-Fællesskabets størrelse og er derfor forhandlet til en pris, der tager udgangspunkt i KAB-Fællesskabets volumen.

Ydelserne, der tilbydes, er udelukkende tilbud, som den enkelte boligorganisation får mulighed for at vurdere, om de vil tilbyde deres ansatte eller ej. Det er med andre ord ydelser, der ligger udenfor trivselsordningen, der er en obligatorisk ydelse jvf. ydelseskataloget for 2022.

Økonomi

Nedenfor fremgår økonomien for ydelserne som enhedspriser.

Planlægning og koordinering sker i direkte relation med leverandøren og ved brug af leverandørens bookingssystem.

Aktiviteter	Pris pr. medarbejder	Leverandør
Vælg mellem: - Sundhedstjek (basis, 30 min.) - Sundhedstjek (udvidet, 50 min.)	460 kr. 710 kr.	Carelink
Ergonomisk screening og forebyggelse (30 min.)	460 kr.	Carelink
Undervisning af grupper i forebyggelse og ergonomi (hold på 15)	Pr. time 1.650 kr.	Carelink
Influenzavaccination	165 kr.	Carelink
Individuelt diætistforløb (medarbejdere med BMI på 30 og derover): - En konsultation á 60 min - En kostplan - 5 opfølgninger á 25 min.	3.385 kr.	Carelink herunder DiætistHuset
Gruppesessioner (8-10 personer)	250 kr.	Carelink herunder DiætistHuset

Dagsorden

SAB

Møde den 20. september 2022

Udsendt den 9. september 2022

Kontorcykler	2.706 kr.	Ergopartner
Oplæg for organisationsbestyrelser eller medarbejdere (information og kick off)		Carelink
0-50 medarbejdere	7.000 kr.	
Over 50 medarbejdere	10.000 kr.	

- Priserne er ekskl. moms.
- Kørsel afregnes med et kørselstillæg på 500 kr. pr. udkørsel.
- Eventuelle yderligere tilbud og forløb, planlægges i samarbejde med leverandøren.

Bilag

Bilag 10 Basissundhedstjek (medarbejderinfo)

Bilag 11 Basissundhedstjek (lederinfo)

Bilag 12 Udvidet sundhedstjek (medarbejderinfo)

Bilag 13 Udvidet sundhedstjek (lederinfo)

Bilag 14 Diætistvejledning (medarbejderinfo)

Bilag 15 Diætistvejledning (lederinfo)

Bilag 16 Ergonomitjek (medarbejderinfo)

Bilag 17 Ergonomitjek (lederinfo)

Bilag 18 Influenzavaccination (medarbejderinfo)

Bilag 19 Influenzavaccination (lederinfo)

16. 30-25 Bellahøj I og II – orientering om status på statik og brandforhold

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

På mødet vil Områdechef Finn Larsen orientere om status på sagen.

17. 30-22 Elleparken – orientering om status på helhedsplanen

Orientering om helhedsplanen i Elleparken samt nye tagboliger.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Før sommerferien 2021 modtog vi tilsagn fra Københavns Kommune på etablering af nye tagboliger i afdelingen. Dermed er den sidste finansiering for gennemførelse af helhedsplanen

Dagsorden

SAB

Møde den 20. september 2022

Udsendt den 9. september 2022

på plads. De nye tagboliger bliver en ny afdeling for sig selv, men når boligerne er færdige, skal den nye afdeling lægges sammen med Elleparken. Samtidig har rådgiverteamet fra KAB's rammeaftale for større byggesager overtaget opgaven med gennemførelse af helhedsplanen fra Domus Arkitekter.

Rådgiver teamet har siden efteråret 2021 lavet opmålinger, registreringer samt undersøgelser af Elleparken. Undersøgelserne forventes afsluttet i efteråret 2022. Herefter har man et forundersøgelsesmateriale, der kan være med til at danne grundlag for et endeligt entreprisudbud.

Endvidere er der i tæt samarbejde med Københavns Kommune og Landsbyggefonden arbejdet med tilpasningen af den Skema A-godkendte helhedsplan for Elleparken. Der har blandt andet været meget dialog om tagboligerne og placering af elevator. Dette har resulteret i, at man måske skal hæve tagkonstruktionen 40 cm for at få nogle gode brugbare tagboliger.

Samtidig bliver elevatoren rykket i forhold til Skema A-projektet, da LBF kræver, at elevatoren ligger i forbindelse med hovedtrappeindgangene. LBF's krav er taget til efterretning, da Skema A-godkendelsen fra LBF var betinget af forbehold for den endelig udformning omkring elevatorløsningen.

I forbindelse med, at tagboligerne bliver opført som en nyetableret afdeling, har der været dialog om tillægskøbesummen med Københavns Kommune. I marts 2022 har Folketinget vedtaget en lovændring, der giver kommunerne mulighed for at undlade at opkræve tillægskøbesum hos almene boligorganisationer.

I forhold til Elleparken har Indenrigs- og Boligministeriet oplyst, at Borgerrepræsentationen kan give afkald på tillægskøbesummen, som led i den indstilling, som Økonomiforvaltningen sender til Borgerrepræsentationen, når Skema B skal til behandling. Økonomiforvaltningen vil dog sætte den betingelse, at SAB ved afkald på tillægskøbesum ikke modtager penge for grundsalgsarealet til tagboligerne.

Økonomiske konsekvenser

Budgettet beløb til tillægskøbesummen.

Hvis SAB får afkald på tillægskøbesummen fra Københavns Borgerrepræsentation, vil der være et beløb på 14.776.000 kr. inkl. moms iflg. budgettet, som kan benyttes til omkostningerne i forbindelse med etableringen af de nye tagboliger. Tagboliger, som i forvejen har et meget stramt budget.

Det videre forløb

Det forventes, at rådgiver vil kunne indsende byggeandragende til kommunen i oktober 2022. Selve udbuddet af byggesagen er sat til marts 2023, endelig kontrakt med en entreprenør bliver omkring oktober 2023 med opstart af byggesagen i forlængelse heraf. Den fysiske byggetid er estimeret til 3 år.

Dagsorden

SAB

Møde den 20. september 2022

Udsendt den 9. september 2022

Kommunikation

Generelt i forhold til Elleparkens helhedsplan, så vil der i slutningen af 2022 blive afholdt genhusningsmøde med beboerne. Endvidere vil der blive arrangeret beboerworkshop vedrørende udformningen af lydorangeriet, udearealer samt generelt orienteringsmøder om byggesagen fra starten af 2023. Der udsendes løbende nyhedsbreve til beboerne ca. hver 3. måned.

18. 30-10 Skyttevænget – orientering om status på helhedsplanen

Helhedsplanen i Skyttevænget omfatter 340 boliger. 60 boliger skal sammenlægges til 30 boliger. Alle installationer udskiftes, gårdmiljøet forbedres, og der skal etableres et fælleshus til beboerne. Helhedsplanen blev Skema A-godkendt den 24. september 2020 med et anlægsbudget på 321 mio. kr.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

I løbet af foråret 2022 har helhedsplanen for Skyttevænget været udbudt i hovedentreprise. I forlængelse af prækvalifikationen er følgende entreprenører udvalgt til at afgive tilbud:

- EINAR KORNERUP A/S
- Enemærke & Petersen a/s
- Hansson & Knudsen A/S
- Hovedstadens Bygningsentreprise a/s
- NCC Construction Danmark A/S

I en tid, hvor ordrebøgerne i entreprenørbranchen er fyldte, har det været positivt, at der har været stor interesse for opgaven.

Den 2. september 2022 afleverer entreprenørerne deres tilbud, hvorefter tilbuddene skal vurderes ud fra de valgte kriterier.

I et marked med stigende priser vil der være en risiko for et forhandlingsforløb med den valgte entreprenør, hvor indhold og kvaliteter skal tilpasses.

Den nedsatte følgegruppe forventes at tage stilling til den endelige indstilling den 19. september 2022. Projektlederen deltager på organisationsbestyrelsens møde den 20. september og vil her orientere nærmere om licitationsresultatet samt om følgegruppens drøftelser og beslutninger herom.

Dagsorden

SAB

Møde den 20. september 2022

Udsendt den 9. september 2022

Økonomiske konsekvenser

Med den grønne screening og afdelingens egne understøttede tiltag, er anlægsbudgettet hævet fra 321 mio. kr. til 363 mio. kr. Der forventes således en markant afvigelse fra Skema A til Skema B.

På grund af de høje priser i markedet, er det forventningen, at der vil ske en tilpasning af helhedsplanen i dialog med Landsbyggefonden og den nedsatte følgegruppe.

Det videre forløb

Hvis licitationsresultatet ligger inden for rammerne af det godkendte budget, vil arbejdet frem mod Skema B blive igangsat umiddelbart efter licitationsresultatet.

Overskrides det godkendte buget, igangsættes et længere forløb for at finde besparelse og alternative løsninger for at komme i mål. Der vil også indgå en dialog med Landsbyggefonden om mulige budgetudvidelser.

Kommunikation

Den nedsatte følgegruppe bliver løbende inddraget i helhedsplanen og de mange beslutningsprocesser. Der udsendes løbende beboerinformation om projektet til beboerne.

19. 30-86 Astersrækkerne – status på kapitalisering af fejl og mangler samt nedfalden teglskal

Organisationsbestyrelsen orienteres her om status siden beslutningen den 26. april 2022 om bevilligede midler i forbindelse med entreprenørens konkurssag. Derudover orienteres om en hændelse med et nedfaldet tegl i juni 2022 og løsning med at skadeforbygge i den forbindelse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Status på kapitalisering af fejl og mangler ved 1-års eftersyn

Organisationsbestyrelsen bevilligede den 26. april 2022 105.000 kr. til udarbejdelse af et udbudsprojekt, der skulle give et overblik over kapitaliseringen af de fejl og mangler, som er oplyst i Byggeskadefondens rapport over 1-års eftersynet i Astersrækkerne. Beløbet udgjorde halvdelen af udgifterne til kapitaliseringen, da Boligselskabet AKB, København betaler tilsvarende udgifter til, at rådgiveren Dominia kunne udarbejde en samlet kapitalisering for både SAB Astersrækkerne og AKB, København Astersrækkerne.

I forhold til SAB's bevilligede 105.000 kr., viser det sig nu, at der kun er behov for 63.125 kr. af de bevilligede midler. Årsagen til dette er, at KAB er lykkedes med at fremskaffe en del af

Dagsorden

SAB

Møde den 20. september 2022

Udsendt den 9. september 2022

den dokumentation, som Byggeskadefondens 1-års eftersyn påpegede manglede. Licitation og besigtigelse forventes færdiggjort ultimo oktober 2022.

Orientering om nedfaldet tegl og løsning for at skadeforebygge

Den 26. juni blev ejendomskontoret gjort opmærksomme på, at der var et nedfaldet tegl ved SAB Astersrækkerne. Risiko for nedfaldne tegl er nævnt som en af de fejl og mangler, der fremgår af Byggeskadefondens rapport ved 1-års eftersynet.

Af hensyn til beboernes sikkerhed rekvirerede KAB en konsulent fra Rambøll for at skadesforebygge bygningen hurtigst muligt. Det er den samme konsulent fra Rambøll, som tidligere har udarbejdet vurdering i 2020 omkring risikoen for nedfaldne tegl.

Konklusionen på Rambølls nye besigtigelse i juni 2022 blev, at der var tale om ét nedfaldet tegl, som var limet fast i stedet for skruet fast. Dette er en af de allerede konstaterede udførelsesfejl. Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at teglskallerne omkring det nedfaldne tegl var skruet forsvarligt fast.

Et tømrerfirma blev herefter rekvireret for at fortage det skadesforebyggende arbejde i form af at gennemgå alle teglskaller fra en lift for at sikre, at der ikke er løse tegl.

Rambøll anbefaler, at der indtil egentlig udbedring, foretages en tilsvarende gennemgang af bygningen årligt, hvilket kundecentret vil sikre bliver iværksat.

Omkostningerne for SAB Astersrækkerne til at udføre det skadesforebyggende arbejde beløber sig til 57.969 kr. inkl. moms. AKB, Københavns Astersrækkernes omkostninger er tilsvarende.

Center for Byggeri og Byomdannelse i KAB forventer, at omkostningen vil blive dækket af Byggeskadefonden. Indtil der er svar fra Byggeskadefonden omkring dette, er omkostningen pålagt afdelingen. Byggeskadefonden har en forventet sagsbehandlingstid på seks måneder.

Hvis Byggeskadefonden beslutter at tage sagen, vil SAB Astersrækkerne og AKB, København Astersrækkerne skulle betale omkostninger i forbindelse med bl.a. selvrisiko, KAB-honorar for håndteringen af sagen mm.

KAB har orienteret konkursboet og garantistilleren om den seneste udvikling.

Økonomiske konsekvenser

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser

Dagsorden

SAB

Møde den 20. september 2022

Udsendt den 9. september 2022

Det videre forløb

Fuld udbedring af fejl og mangler fra 1-års eftersynet kan først ske, når Byggeskadefonden har truffet beslutning omkring sagen. Når det sker, vil organisationsbestyrelsen skulle tage beslutning omkring den fulde udbedring – herunder evt. omkostninger for SAB i den forbindelse.

Kommunikation

Organisationsbestyrelsen vil blive orienteret, når Byggeskadefonden har truffet afgørelse.

20. 30-98 Eilersminde – status på byggesagen efter konkurs

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Sagsfremstilling

Efter JFP A/S gik konkurs, er der indgået en aftale mellem Innovater A/S, SAB v/KAB og kurator for konkursboet samt garantistiller om, at sagen videreføres med den delegerede bygherre i regi af selskabet, Innovater Plejehjem Ruten A/S. Der trækkes som en del af aftalen ca. 15 mio. kr. af garantien på i alt 31 mio. kr.

Den nye byggeledelse er opstartet, og byggeriet er ved at blive sat i gang igen. Byggeledelsen forhandler p.t. med de underentreprenører, der har kontrakt og skal i gang igen, samt de underentreprenører, hvor kontrakterne endnu ikke var underskrevet før konkursen.

Tidsplan

Færdiggørelsen af produktionstidsplanen og fastlæggelsen af afleveringsdatoen er afhængig af forhandlingerne og aftalerne med underentreprenørerne, jf. ovenstående.

Tidsplanen forventes at kunne præsenteres ultimo september 2022.

Der arbejdes med nedenstående fremdrift og igangsætning:

- Jord og kloakarbejder er genoptaget
- Genoptagelse af elementmontagen forventes primo september
- Udlægning af membran på øverste dæk, pågår
- Vinduesmontage opstartes primo september
- Installationsfag genopstarter medio september

Økonomiske konsekvenser

Sagens samlede økonomi og trækket på garantien er forhandlet på plads. I aftalen indgår en sikring af, at udbetalingerne i sagen følger produktionen på pladsen ved, at Emcon er hyret som ekstern controller.

Dagsorden

SAB

Møde den 20. september 2022

Udsendt den 9. september 2022

Emcon får fuldt indblik i sagsøkonomien og skal attestere regninger fra underentreprenører, lønomkostninger til byggeledelsen samt større fakturaer i forbindelse med byggepladsudgifter.

Byggeledelsen pågår med verificering af udgangsbudgettet, som også er afhængig af aftalerne med underentreprenørerne, jf. ovenstående. Drøftelserne fra før konkursen vedrørende tilbagekøbsøkonomien og ydelseslisten er p.t. suspenderet.

Når byggeledelsens verificering af budgettet og indhandling af underentreprenører er afsluttet, vurderes sagens samlede økonomi og risiko.

Samvirkende Boligselskaber dækker egne omkostninger til håndtering af konkurssagen.

Omkostninger er foreløbigt anslået til inkl. moms:

Ekstra bygherrerådgivning	438.000 kr.
Advokat	375.000-438.000 kr.
KAB-indsats	150.000-188.000 kr.

Kommunikation

Styregruppemøde afholdt den 24. august 2022 med aftale om næste styregruppemøde den 26. oktober 2022.

Bilag

Bilag 20: Notat af den 15. juli 2022 – sendt til Sundhedsforvaltningen m.fl.

Bilag 21: Notat/slides af den 30. juni 2022 – sendt til Formandskabsmøde i SAB

21. 30-80 Strandlodshus – orientering vedrørende skraldesug

Organisationsbestyrelsen godkendte på mødet den 28. juni 2019, at der tildeles 2/3 trækingsret til ændret affaldsløsning i Strandlodshus.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen godkendte i juni 2019, at der tildeles egen trækingsret til etablering af mobilt sug i Strandlodshus. Projektet er endnu ikke gennemført og igangsat.

Borgerrepræsentationen i Københavns Kommune vedtog den 22. august 2022, som et led i behandlingen af Københavns Kommunes Ressource- og Affaldsplan et stop for fremtidige mobilsug til restaffald. Begrundelsen er, at mobilsug har en negativ virkning på folks villighed til at sortere.

Dagsorden

SAB

Møde den 20. september 2022

Udsendt den 9. september 2022

Det fremgår endvidere af indstillingen, at der stoppes med at give byggetilladelser til mobilsug til restaffald, hvis suget er lettere tilgængeligt end de genanvendelige fraktioner samt at det indskrives i affaldsregulativet, at det ikke er muligt at etablere mobilsug til restaffald.

Projektet med mobilsug i Strandlodshus kan derfor ikke gennemføres. Driftschefen vil i dialog med afdelingsbestyrelsen planlægge etablering og placering af den fremtidige affaldsløsning for afdelingen.

Økonomi

Organisationsbestyrelsen bevilligede i juni 2019 1.666.000 kr. i egen trækingsret til mobilsug. Idet projektet ikke kan gennemføres i lyset af Københavns Kommunes beslutning om ikke at give byggetilladelse til mobilsug, kan projektet ikke gennemføres og ansøgningen om trækingsretsmidler er derfor ikke længere aktuelt.

Kommunikation

Administrationen vil orientere afdelingsbestyrelsen i Strandlodshus om, at det ikke er muligt at etablere mobilsug i afdelingen.

22. Orientering fra administrationen

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

23. Orientering fra formandskabet

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

24. Eventuelt

25. Bestyrelsens tid (uden for referat)

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