

Referat

Udvalg	30 SAB
Mødetitel	Organisationsbestyrelsesmøde
Sted	Bestyrelsesmødelokale i KAB-Huset
Dato og tid	24.04.2025 16.00 - 20.00
Deltagere	John Bøgelund Sørensen (Formand) (Til stede) Frank Sass (Næstformand) (Afbud) Tine Lange (Særligt udpeget) (Afbud) Ellen Højgaard Jensen (Særligt udpeget) (Til stede) Bjarne Krohn (Medlem) (Til stede) Mogens Hansen (Medlem) (Afbud) Jeanette Staudorf (Medlem) (Afbud) Gertie Grønvall Elleby (Medlem) (Til stede) Pernille Høholt-Larsen (Medlem) (Til stede) Flemming Dam-Nielsen (Medlem) (Til stede) Bjørn Christian Olsen (Medlem) (Til stede) Louise Lind (Kundechef) (Til stede) Mette Ringvad (Chefkonsulent) (Til stede) Ida Jørgensen (Chefkonsulent) (Til stede) Rasmus Jessing (Byggedirektør) (Til stede)

Christian Thorup (pkt. 1-4) (Projektleder) (Til stede)

INDHOLD

- [1. Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsen den 19. februar 2025](#)
- [2. Orientering - SAB's økonomi](#)
- [3. Beslutning - Herlevhuse forhøjelse af risikovilligt udlæg til helhedsplan](#)
- [4. Beslutning - Dybbølhus - Risikovilligt udlæg til tag og vinduer samt eventuelt mulighed for tagboliger](#)
- [5. Beslutning - Fysisk og teknisk infrastruktur ifm. Tingbjerg Byudvikling](#)
- [6. Beslutning - Status på Tingbjerg byudviklingspulje](#)
- [7. Beslutning - Kommunikation vedr. SAB Bellahøj I og II](#)
- [8. Beslutning - Lejlighedssammenlægninger](#)
- [9. Beslutning - Midlertidig udlejning af boliger i Humlevænget](#)
- [10. Beslutning - Salg af fællesareal i Ejerforeningen Strandlodsvej 59](#)
- [11. Beslutning - Rammer for offentliggørelse af tomgangslister](#)
- [12. Beslutning - Program for områdemøder forår 2025](#)
- [13. Beslutning - Rammer for organisationsbestyrelsens studietur den 1.-3. oktober](#)
- [14. Beslutning - Deltagelse i KAB-Fællesskabets bestyrelsesuddannelse 2025 - "Den gode bestyrelse"](#)
- [15. Drøftelse - plan for opfølgning på aflyst seminar](#)
- [16. Drøftelse - Emner til styringsdialog 2025](#)
- [17. Drøftelse - Evaluering af økonomiske konsekvenser efter 1 år med de nye driftsområder](#)
- [18. Lukket punkt Sallinghus status](#)
- [19. Drøftelse - Status på budgetmøder](#)
- [20. Drøftelse - Status på skaktlukninger](#)
- [21. Orientering - Nyt fra formandskabet](#)
- [22. Orientering fra KAB](#)
- [23. Eventuelt](#)
- [24. Bestyrelsens tid \(uden for referat\)](#)
- [25. Orientering - Elleparken status og tidsplan](#)
- [26. Orientering - Københavns Kommunes varslinger om tilbagekøb af ejendomme \(hjemfald\)](#)
- [27. Orientering udlejningstal 2024](#)
- [28. Orientering om lokalaftale for ejendomsfunktionærerne](#)
- [29. Beslutning - Tinglysning af deklaration på SAB Elleparkens matrikel](#)

[30. Beslutning - Høringssvar til tillæg til lokalplan for Torveporten/Grønttorvsområdet](#)

[31. Beslutning - Rygeforbud i lejekontrakter i Askholm og Eksercerpladsen](#)

[32. Beslutning - Godkendelse af endelig forretningsorden](#)

[33. Beslutning - Ny placering af pumpestation i Tingbjerg](#)

[34. Beslutning - Sølund - Regnskaber 2023/2024](#)

[35. Beslutning - Sølund - Budgetter 2025/2026](#)

[36. Beslutning Eilersminde Plejehjem – Godkendelse af Skema C](#)

1. Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsen den 19. februar 2025

Referatet fra organisationsbestyrelsesmødet den 19. februar 2025 er tilsendt organisationsbestyrelsen til godkendelse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referatet, som efterfølgende vil blive tilsendt elektronisk til underskrift via Addo sign.

Beslutning

Referatet blev godkendt.

2. Orientering - SAB's økonomi

Aktuel status på selskabets arbejdskapital og dispositionsfond

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen orienteres hermed om den aktuelle status for arbejdskapital og dispositionsfond, samt om de økonomiske konsekvenser, hvis indstillingerne til dette organisationsbestyrelsesmøde imødekommes.

Økonomiske konsekvenser

Dispositionsfonden

Den disponible saldo for dispositionsfonden pr. 31. juli 2024 var på 7.298.730 kr. (pr. 1. juli 2023 var den på 33.120.180 kr.).

Der er bevilget ikke udbetalte tilskud på samlet 17.704.000 kr. (rest) og bevilget risikovillige ikke udbetalte udlæg på 1.909.538 kr. (rest) – som for begge dele skal betales hen over de næste år. Til disposition (frie midler, der ikke er disponeret) er der før dette møde 12.314.808 kr.

Økonomisk overblik

Disponibel del pr. 31. juli 2024	7.298.730
- Tilskud bevilliget, ej udbetalt	-17.704.000
- Risikovillig udlæg bevilliget, ej udbetalt	-1.909.538
- Lån bevilliget, ej udbetalt	0
Til disposition	-12.314.808

Reserveret bevillinger i alt: 19.613.538 kr.

Arbejdskapitalen

Den disponible saldo for arbejdskapitalen pr. 31. juli 2024 var på 30.860.392 kr. (pr. 31. juli 2023 var den på 39.692.406 kr.) Heraf er 20.617.006 kr. bevilget (men ikke udbetalt) til henholdsvis tilskud, lån og risikovilligt udlæg.

Til disposition (frie midler, der ikke er disponeret) er der før dette møde 19.421.938 kr.

Økonomisk overblik

Disponibel del pr. 31. juli 2024	40.038.945
- Tilskud bevilliget, ej udbetalt	-13.494.276
- Risikovillig udlæg bevilliget, ej udbetalt	-7.122.731
- Lån bevilliget, ej udbetalt	0
Til disposition	19.421.938

Reserveret bevillinger i alt: 20.617.006 kr.

Det videre forløb

Der er punkter til behandling på dette møde omkring yderligere bevillinger fra arbejdskapitalen:

- Herlevhuse - konsulentbistand til opfølgning på udvendig kortlægning og lovliggørelse - 800.000 kr.
- Herlevhuse - øget rådgiverhonorar til indvendig undersøgelse - 926.865 kr.
- Herlevhuse - rådgivning frem mod Skema A 375.000 kr.
- Dybbølhus - 2.200.000 alt efter scenarievalg.

Samlet set er der dermed indstillet bevillinger på op til 4.301.865 kr. fra arbejdskapitalen.

Hvis organisationsbestyrelsen godkender bevillingerne, der forelægges på dette møde, vil det tilsvarende forøge det bevilgede, ej udbetalte, som er angivet ovenfor.

Bilag

SAB - Dispositionsfond bevillinger pr. 04.04.2025

SAB - Arbejdskapital bevillinger pr. 04.04.2025

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Bilag

Navn

SAB - Dispositionsfond bevillinger pr. 04.04.2025

SAB - Arbejdskapital bevillinger pr. 04.04.2025

3. Beslutning - Herlevhuse forhøjelse af risikovilligt udlæg til helhedsplan

Sagsfremstilling

Indstilling om yderligere bevilling af udlæg til konsulentbistand og rådgiverhonorar.

Konsulentbistand til dialog med beboerne om opfølgning på udvendig registrering

I Herlevhuse har beboerne stort ejerskab til deres boliger og har gennem mange år sat deres individuelle aftryk på både boligen og på deres udeområder.

Det har medført, at der mange steder er gennemført etablering af skure, overdækninger, arealudvidelser, carporte og meget andet.

SAB har i flere omgange forsøgt at få overblik over de individuelle tiltag med henblik på en registrering og fastlæggelse af ansvar for de tilbyggede elementer.

Herlev Kommune har nu bedt SAB om at gøre noget ved knopskydningerne, så der kan komme klarhed over ansvar og lovligheden.

I foråret 2024 engagerede Herlevhuse Teytaud, Rådgivende Ingeniører, også kaldet T2, til at stå for en gennemgang og registrering af de mange individuelle tiltag og kategorisere dem i henhold til deres lovlighed og tilstand samt nødvendige tiltag for at bevare, vedligeholde eller fjerne elementet. Der er foretaget 626 registreringer i 258 huse.

Det kræver en grundig og målrettet dialog med den enkelte husstand for at få afklaret, hvad der bør ske, og hvem der har ansvaret for, at det sker.

Det forventes, at opretningen kan kategoriseres som et forberedende arbejde før gennemførelse af helhedsplanen i Herlevhuse, og vil dermed have mulighed for at blive indfinansieret i helhedsplansøkonomien.

Driftsorganisationen i Herlevhuse har ikke kapacitet eller ressourcer til at gennemføre den nødvendige dialog og styring, som skal sikre den fornødne opretning, som kommunen og SAB kræver.

Der ansøges derfor om, at der kan tilknyttes konsulentbistand fra Center for Byggeri og Byomdannelse i KAB til at forestå dialogen med beboerne og sikre genopretning af lovligheden, og at tilhørsforholdet for de bevarede elementer bliver klarlagt og registreret i den enkeltes boligkontrakt.

Styrket kommunikationsindsats omkring helhedsplanen

Det vurderes, at der er behov for en styrket kommunikationsindsats, der kan understøtte følgegruppens og SAB's kommunikation med beboerne i Herlevhuse, således at beboerne kan tage stilling til helhedsplanen på et fyldestgørende og oplyst grundlag.

Mange beboere i Herlevhuse giver udtryk for, at man ikke forstår nødvendighederne i at opgradere og fremtidssikre husene.

Generelt anerkender man kun behovet for, at der skal skiftes tag, og at der i den forbindelse skal asbestsaneres og tættes omkring vinduer og døre.

Der er derfor behov for en grundig og motiveret kommunikation, som understøtter ambitionerne i at gøre Herlevhuse tidssvarende og fremtidssikret i de kommende mange år.

Indsatsen kan være afgørende for en bred opbakning til helhedsplanens gennemførelse og forklaringer af at opgraderingerne vil medføre et huslejeniveau, som afspejler kvaliteterne i Herlevhuse og samtidig er konkurrencedygtig i forhold til lignende bebyggelser i nærområdet.

Det er en opgave, som kræver en særlig kommunikationsindsats, og som ansøges tilkøbt i Center for Byggeri og Byomdannelse i KAB.

Den styrkede kommunikation drejer sig i første omgang om en periode frem til der foreligger et godkendt skema-A i kommunen og Landsbyggefonden med særlig fokus på at sikre beboerne kan tage stilling til helhedsplanen på et oplyst grundlag.

Øget rådgiverbistand

Arbejdet med helhedsplanen og rådgiverindsatsen er udbudt efter rammeaftalerne og i tilbuddet fra Arkitema, som blev tildelt opgaven i marts 2023.

I følge udbuddet og aftalen skulle der foreligge skema A i september 2024.

Der er behov for yderligere detaljeret viden om de enkelte huse grundet de mange individuelle løsninger indenfor. Der er derfor igangsat en meget grundig teknisk gennemgang af de enkelte huse.

Gennemgangen er et væsentligt og nødvendigt bidrag til viden om tilstanden og de mange individuelle tiltag, som er udført i husene siden opførelsen. Gennemgangen giver et helt unikt indblik og grundlag for at kunne tage afsæt og håndtere den store variation i husene, og giver samtidig driften en viden om indretninger i det enkelte hus.

Gennemgangen er bestilt og gennemført, og er et tilkøb, som er tilvalgt uden for kontrakten og den tidligere bevilling om udlæg. Derfor skal der søges om finansiering til den tekniske gennemgang.

Der har der været, og er stadig, behov for grundigere dialoger og øget mødeaktivitet om de foreslåede tiltag samt implementeringen af fjernvarme i Herlevhuse, som kræver en grundig koordinering i forhold til tiltag og tidsplanlægningen ved helhedsplanen.

Der har således været anvendt flere ressourcer end forventet på nuværende tidspunkt.

Derudover er der en forventning om et øget behov for at fastholde de løbende og grundige dialoger og møder med både følgegruppen og beboerne for at tydeliggøre behovene og betrygge beboere i at fastholde ambitionsniveauet for at gøre Herlevhuse tidssvarende med en nødvendig opgradering husene.

Økonomiske konsekvenser

Ansøgning om bevilling til konsulentbistand

Der ansøges hermed om bevilling af udlæg til dækning af udgifter ved:

- Bistand ved implementering og lovgiggørelser af diverse knopskydninger i Herlevhuse og dialoger med beboere (T2-gennemgangen)
- Tilvejebringelse af målrettet kommunikation, både strategi og udførelse af beboeraviser/-nyhedsbreve og lignende.

Det er vurderet, at bistand ved implementeringerne af T2s-registreringer vil kunne gennemføres inden for en ramme på 500 timer, fordelt på to konsulenter.

Det er vurderet, at kommunikationsindsatsen kan gennemføres inden for en ramme på 300 timer.

Udgiften til beboerkoordinering kan opgøres til 500 timer a' 998,40 kr., svarende til en økonomisk ramme på 499.200 kr.

Udgiften til en styrket kommunikationsindsats kan opgøres til 300 timer a' 998,40 kr., svarende til en ramme på 299.520 kr.

Ansøgning om bevilling til konsulentbistand er således på i alt 798.720 kr. inkl. moms.

Der søges på den baggrund om et risikovilligt udlæg på 800.000 kr. fra arbejdskapitalen til udgifter i forbindelse med kommunikation og beboer dialog.

Indsatserne registreres på timebasis og der faktureres kun for forbrugt tid. Udgiften indfinansieres i den kommende helhedsplan og tilbagebetales til SAB's dispositionsfond.

Ansøgning om bevilling til øget rådgiverbistand

Der ansøges hermed om bevilling af udlæg til dækning af udgifter ved den gennemførte grundige tekniske gennemgang på 926.865 kr. samt udgifter ved behov for grundigere dialoger og øget mødeaktivitet om de forslåede tiltag.

Der er vurderet 5 måneders rådgivning, bestående af 60 timer pr. måned. Det svarer til en udgift på 75.000 kr. pr. måned, eller i alt 375.000 kr. inkl. moms.

Indsatserne registreres på timebasis og der faktureres kun for forbrugt tid. Udgiften indfinansieres i den kommende helhedsplan og tilbagebetales til SAB's arbejdskapital.

Det videre forløb

Der er allerede afholdt et velbesøgt temamøde med interesserede beboere om udeområder og opgradering af fælleshuset, og den 10. april 2025 afholdes næste temamøde om nye badeværelser.

Det forventes, at der deltager endnu flere beboere i temamødet om badeværelser, hvorfor det afholdes i store eksterne lokaler i lokalområdet.

Efter opsamlinger fra temamøderne udføres der projektering og budgetlægning som forberedelse for dialog med Landsbyggefonden.

Dialogen med Landsbyggefonden skal munde ud i en beskrivelse af tiltag og omfang af helhedsplanen og en finansieringsskitse fra Landsbyggefonden, der beskriver en mulig finansiering og den fremtidige huslejestigning i Herlevhuse.

Beskrivelsen af helhedsplanens tiltag, budgettet og finansieringsskitserne er grundlaget for udarbejdelse af et skema A, som skal behandles og godkendes af et afdelingsmøde, inden det fremsendes som en skema A-ansøgning til Herlev Kommune.

Det forventes, at skema A-ansøgningen kan blive behandlet og godkendt samt fremsendt til kommunal behandling og godkendelse inden udgangen af 2025.

Kommunikation

Følgegruppen og beboerne orienteres efter organisationsbestyrelsens godkendelse.

Bilag

Slides fra seneste Informationsmøde med beboerne i februar 2025 vedlægges.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen afsætter:

- en ramme på 800.000 kr. fra arbejdskapitalen til beboerkoordinering og styrket kommunikationsindsats
- 926.865 kr. fra arbejdskapitalen til den gennemførte grundige tekniske gennemgang
- 375.000 kr. fra arbejdskapitalen til yderligere rådgivning i 5 måneder.

Beløbene tilbageføres til boligorganisationen ved gennemførelse.

Der er tidligere bevilget et udlæg på 2.875.000 kr.

Med denne bevilling bliver det samlede udlæg på 4.976.865 kr.

Det samlede anlægsbudget, som forventes at indgå i skema A-ansøgninger, er på 385.000.000 kr. Det samlede udlæg op til et skema A-tilsagn udgør ca. 1,3 % af den samlede forventede anlægssum.

Beslutning

Projektleder Christian Thorup orienterede om status på arbejdet med helhedsplanen og baggrunden for forhøjelse af det risikovillige udlæg.

Organisationsbestyrelsen besluttede at afsætte en ramme på 800.000 kr. fra arbejdskapitalen til beboerkoordinering og styrket kommunikationsindsats, 926.865 kr. fra arbejdskapitalen til den gennemførte grundige tekniske gennemgang og 375.000 kr. fra arbejdskapitalen til yderligere rådgivning i 5 måneder.

Bilag

Navn

Navn

HERLEVHUSE_Informationsmøde_20250227

4. Beslutning - Dybbølhus - Risikovilligt udlæg til tag og vinduer samt eventuelt mulighed for tagboliger

Sagsfremstilling

Dybbølhus er en ejendom fra 1944 med 90 boliger. I forbindelse med vedligeholdelsesplanen og behovet for bygningsforbedringer er der identificeret et behov for udskiftning af tag og vinduer i ejendommen, da de er udtjente. Der er et ønske fra afdelingsbestyrelsen om at undersøge, om muligheden for etablering af ungdomsboliger i tagetagen er til stede, da disse potentielt kan fungere som en finansieringskilde til at dække udgifterne til tagudskiftningen og dermed minimere huslejekonsekvenserne for beboerne. Dette forudsætter først og fremmest, at sagen kan finansieres inden for maksimumsbeløbet for nybyggeri, og at de byggetekniske forhold er til stede. Derudover ønsker afdelingsbestyrelsen undersøgt, om der er mulighed for inddækning af altaner som en del af renoveringsprojektet.

Økonomiske konsekvenser

Til afklaring af mulighederne for ovennævnte er der behov for et risikovilligt udlæg frem mod skema A fra organisationsbestyrelsen ud fra følgende fire scenarier.

Scenarie A: Tag- og vinduesudskiftning, med et risikovilligt udlæg på 1.000.000 kr.

Scenarie B: Tag- og vinduesudskiftning samt undersøgelse af etablering af ungdomsboliger i tagetagen med et risikovilligt udlæg på 2.000.000 kr.

Scenarie C: Tag- og vinduesudskiftning samt undersøgelse af inddækning af altaner, med et risikovilligt udlæg på 1.200.000 kr.

Scenarie D: Tag- og vinduesudskiftning, undersøgelse af etablering af ungdomsboliger i tagetagen og inddækning af altaner, med et risikovilligt udlæg på 2.200.000 kr.

Såfremt undersøgelsen fører til en byggesag, bliver omkostningerne dækket af denne.

Det videre forløb

Såfremt organisationsbestyrelsen bevilger de indstillede midler, vil KAB indgå aftale med en rådgiver fra rammeaftalen om ovennævnte leverancer.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og beslutter omfanget af projektet og godkender et af følgende fire scenarier:

Scenarie A: Tag- og vinduesudskiftning, med et risikovilligt udlæg på 1.000.000 kr.

Scenarie B: Tag- og vinduesudskiftning samt undersøgelse af etablering af ungdomsboliger i tagetagen med et risikovilligt udlæg på 2.000.000 kr.

Scenarie C: Tag- og vinduesudskiftning samt undersøgelse af inddækning af altaner, med et risikovilligt udlæg på 1.200.000 kr.

Scenarie D: Tag- og vinduesudskiftning, undersøgelse af etablering af ungdomsboliger i tagetagen og inddækning af altaner, med et risikovilligt udlæg på 2.200.000 kr.

Alt efter scenarievalg, skal der afsættes et risikovilligt udlæg fra arbejdskapitalen.

Beslutning

Kundechef Louise Lind orienterede om projektet og de forskellige scenarier.

Organisationsbestyrelsen drøftede sagen og godkendte scenarie D: tag- og vinduesudskiftning, undersøgelse af etablering af ungdomsboliger i tagetagen og inddækning af altaner, med et risikovilligt udlæg på 2.200.000 kr.

5. Beslutning - Fysisk og teknisk infrastruktur ifm. Tingbjerg Byudvikling

Sagsfremstilling

Den 21. december 2017 modtog fsb og SAB en bevilling om støtte på 114.300.000 kr. fra Landsbyggefondens infrastrukturpulje til gennemførelse af fysiske infrastrukturprojekter (veje, stier og pladسدannelser).

I mellemtiden er dele af det oprindelige infrastrukturprojekt blevet gennemført i forbindelse med andre delprojekter i byudviklingen. Det gælder eksempelvis vejgennemførsler fra Ruten til Midtfløjene, ved det tidligere Store Torv. Samtidig har byudviklingen som følge af Udviklingsplanen nødvendiggjort yderligere ekstraordinær renovering af fysisk og teknisk infrastruktur. Administrationerne genoptog på den baggrund dialogen med Landsbyggefonden i foråret 2024.

Landsbyggefonden har nu bekræftet, at den oprindelige bevilling på 114.300.000 kr. kan benyttes til de aktuelle opdaterede behov for fysisk infrastruktur. Derudover har Landsbyggefonden suppleret med en bevilling på 338.400.000 kr. som driftsstøtte til ekstraordinær renovering af fysisk og teknisk infrastruktur i Tingbjerg som følge af den fortætning, der følger af Udviklingsplanen.

De fysiske og tekniske infrastrukturprojekter, hvortil bevillingerne gives, er affødt af Udviklingsplanen for Tingbjerg-Utterslevhuse, og de dermed forbundne frasalg. Den samlede bevilling fremlægges derfor organisationsbestyrelsen til godkendelse.

Projekterne Landsbyggefonden støtter, er udfoldet i bilaget "Delprojekter støttet af Landsbyggefonden", og opsummeres her i hovedtræk:

Veje og stier: 67.400.000 kr. (infrastrukturpuljen)

En del af midlerne er øremærket et tilskud på 30.000.000 kr. til Bystævneforbindelsen, som er en vejforbindelse mellem Tingbjerg og Bystævneparken via en bro over Vestvolden.

Bystævneforbindelsen er en forudsætning for den udviklingsplan, ministeriet har godkendt for Tingbjerg-Utterslevhuse.

Folketinget har i sommeren 2024 vedtaget en lov, der gør det muligt at anlægge vejen.

En række mindre projekter skal øge kvaliteten af og sammenhængen mellem forskellige stier og indgange fra de grønne omgivelser og idrætsanlægget (kommende Multihal) ved Tingbjerg, så de bliver attraktive passager for bløde trafikanter, herunder supplere det stisystem, NREP har anlagt i det nordlige Tingbjerg, og den cykelbro over Vestvolden, som kommunen har anlagt.

Indsatser ved Tingbjergs vejtrafikale knudepunkter og ankomstzoner skal skabe øget tryghed og fremkommelighed i koblingen mellem bløde og hårde trafikanter, herunder øge sammenhængen til

de nye veje opført af Innovater.

Parkering i konstruktion: 90.200.000 kr. (infrastrukturpuljen: 39.400.000 kr. / driftsstøtte: 50.800.000 kr.)

Fortætning øger behovet for parkering i konstruktion. Det samme gør de nye affaldsløsninger i terræn, som betyder, at der skal nedlægges op mod 100-150 pladser i terræn.

Der er således planlagt for 70 p-pladser i byggefelt N (Tingbjerg Ås) og 170 p-pladser i et p-hus i byggefelt G6. Derudover skal der findes placering til yderligere 50-100 pladser.

Separat kloakering: 222.000.000 kr. (driftsstøtte)

Boligorganisationerne har modtaget et varsel fra Københavns Kommune i maj 2024 om, at der vil ske et påbud om separeringen af kloakkerne. Når det endelige påbud er modtaget, skal separeringen være udført inden for et år.

HOFOR er aktuelt begyndt på arbejdet med at separere kloakkerne i Tingbjerg, hvilket er en betingelse for, at fortætningen kan finde sted.

Affaldsprojekt: 50.000.000 kr. (driftsstøtte)

Fortætningen medfører behov for nye affaldsløsninger med en øget kapacitet, der kan håndtere de mange nye boliger. Derfor indgår det i aftalerne om grundsalg, at der etableres fælles affaldsløsning.

For at sikre den mest funktionelle løsning og sikre flest mulige p-pladser bevaret, etableres en kombination af nedgravet løsning og fraktioner i terræn.

Reparationer af rør: 10.000.000 kr. (driftsstøtte)

Det har vist sig nødvendigt at fremrykke udskiftningen af rør på de almene ejendomme, så det sker successivt med omlægningen af rør ifm. fortætningen, da entreprenørerne under byggemodningen løbende opdager rør til brugsvand og fjernvarme, som er tærede.

Projektledelse: 13.000.000 kr. (infrastrukturpuljen: 7.400.000 kr. / driftsstøtte: 5.600.000 kr.)

Byudviklingsteamet i Tingbjerg finansieres dels af Landsbyggefonden under indsatsen "Tingbjerg i Balance" (2020-2025) samt af henholdsvis SAB og fsb finansieret af Byudviklingspuljen.

Med byudviklingen og de mange infrastrukturelle tiltag vil der fortsat være behov for projektledelse, koordinering og kommunikation. Derfor er en del af bevillingen målrettet udgifter til byudviklingsteamet.

Økonomiske konsekvenser

Når organisationsbestyrelsen godkender bevillingen fra Landsbyggefonden, vil de nødvendige infrastrukturelle tiltag kunne gennemføres i takt med byudviklingens fremdrift. Bevillingen fra infrastrukturpuljen er et tilskud og influerer ikke afdelingernes eller organisationens økonomi.

Driftsstøtten skal aftrappes, men det sker først, når al anden drifts- og huslejestøtte er aftrappet, i år 2032 for fsb afd. 1-43 og 1-50 og i år 2038 for afd. SAB Tingbjerg I-V.

Med ovenstående særlige bevillinger fra Landsbyggefonden vil afdelingerne kunne undgå de huslejestigninger, som ville komme som konsekvens af separat kloakering, nye affaldsløsninger og rørreparationer.

Videre proces

Godkender organisationsbestyrelserne bevillingerne og de indbefattede delprojekter, skal bevillingerne godkendes af Københavns Kommune (driftsstøtte) og ministeriet (Infrastrukturpuljen).

Bystævneforbindelsen etableres af Københavns Kommune og parkering i konstruktion etableres af NREP som delegeret bygherre. Kloakseparering i Tingbjerg er påbegyndt af HOFOR. Stier, trafikale knudepunkter og ankomstzoner samt affaldsprojekt videreudvikles i dialog med afdelingerne. Rørreparationer varetages i dialog med driften. Alle infrastrukturelle delprojekter projekteres mhp. udførsel i koordineret takt med de øvrige delprojekter i byudviklingen samt de kommende helhedsplaner i fsb afd. 1-50 og SAB afd. Tingbjerg II-V.

Kommunikation

Der fremsendes information om bevillingen til afdelingsbestyrelserne.

Bilag

- Fysisk og teknisk infrastruktur – Delprojekter støttet af Landsbyggefonden
- Fysisk og teknisk infrastruktur – Budgetoverslag og finansiering
- Fysisk og teknisk infrastruktur – Driftsstøtte fordelt på afdelinger

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender den samlede bevilling fra Landsbyggefonden på 452.700.000 kr. til fysisk og teknisk infrastruktur i Tingbjerg i forbindelse med byudviklingen og udviklingsplanen, herunder:

- Godkender fordeling af bevillingen på 114.300.000 kr. fra Landsbyggefondens infrastruktur
- Godkender at der optages driftsstøttelån på i alt 48.964.919,61 kr. for SAB afd. I; 33.109.612,31 kr. for SAB afd. II; 37.772.937,99 kr. for SAB afd. III; 31.244.282,04 kr. for SAB afd. IV; 13.989.977,03 kr. for SAB afd. V og 8.549.430,41 kr. for SAB afd. Tingbjerghjemmet, i alt 173.631.159,39 kr. til at dække afdelingernes andel af udgifterne til ekstraordinær renovering af fysisk og teknisk infrastruktur (andel parkering, separat kloakering, affaldsprojekt, reparationer af eksisterende rør samt projektledelse).

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at godkende den samlede bevilling fra Landsbyggefonden på 452.700.000 kr. til fysisk og teknisk infrastruktur i Tingbjerg i forbindelse med byudviklingen og

udviklingsplanen, herunder: godkendte fordeling af bevillingen på 114.300.000 kr. fra Landsbyggefondens infrastruktur og godkendte, at der optages driftsstøttelån på i alt 48.964.919,61 kr. for SAB afd. I; 33.109.612,31 kr. for SAB afd. II; 37.772.937,99 kr. for SAB afd. III; 31.244.282,04 kr. for SAB afd. IV; 13.989.977,03 kr. for SAB afd. V og 8.549.430,41 kr. for SAB afd. Tingbjerghjemmet, i alt 173.631.159,39 kr. til at dække afdelingernes andel af udgifterne til ekstraordinær renovering af fysisk og teknisk infrastruktur (andel parkering, separat kloakering, affaldsprojekt, reparationer af eksisterende rør samt projektledelse).

Bilag

Navn

20250410 Fysisk og teknisk infrastruktur – Delprojekter_BILAG

20250410 Fysisk og teknisk infrastruktur – Budgetoverslag og finansiering_BILAG

20250320 Fysisk og teknisk infrastruktur – Driftsstøtte fordelt på afdelinger_BILAG

6. Beslutning - Status på Tingbjerg byudviklingspulje

Sagsfremstilling

Den 24. april 2019 besluttede organisationsbestyrelsen, at nettoprovenuet fra frasalg i Tingbjerg-Utterslevhuse skulle overgå til en særlig udviklingspulje, som kunne understøtte arbejdet med byudviklingen i Tingbjerg.

Den 25. september 2020 godkendte organisationsbestyrelsen et budgetoverslag for udviklingspuljen indeholdende forventede indtægter og udgifter. Organisationsbestyrelsen gav endvidere administrationen kompetence til at anvende midler fra udviklingspuljen uden forudgående politisk beslutning i størrelsesorden op til 150.000 kr. pr. faktura, dog kun op til maksimalt 1.000.000 kr. pr. halve år. Udgifter i de mellemliggende perioder for de halvårslige budgetopfølgninger, afholdes udelukkende inden for det senest godkendte budget. Ekstraordinære eller afvigende udgifter vil blive indstillet efter behov.

Administrationen giver organisationsbestyrelsen en status for økonomien og fremdriften i projektet 2 gange årligt. Seneste status blev givet den 18. november 2024.

Byudviklingsbudgettet, der er struktureret i samarbejde med fsb, udgør det opdaterede budgetoverslag for SAB "Tingbjerg udviklingspulje" under dispositionsfonden, og dækker hele perioden for byudviklingen – fra vedtagelsen af byudviklingsstrategien med Københavns Kommune i 2015 til 2030, hvor den ifølge kravet om at nedbringe andelen af almene familieboliger til 40 %, skal være gennemført.

Byudviklingsbudgettet er grundlaget for den regnskabsaflæggelse, som skal ske til Københavns Kommune pga. fritagelsen for betaling af tillægskøbesum.

Status pr. 31. december 2024:

Balancen udgør pr. 31. december 2024 ca. 2.800.000 kr. Idet der er indgået ca. 21.100.000 kr. og brugt 18.300.000 kr. – heraf er der brugt ca. 1.600.000 kr. i perioden 1. august til 31. december 2024.

Der budgetteres med et forbrug på i alt ca. 1.400.000 kr. for det første halvår af 2025, hvoraf ca. 500.000 reserveres til færdigforhandling af købsaftaler for etape 2. Herefter udgør balancen ca. 1.400.000 kr.

Derudover forventes afholdt udlæg til affaldspilotprojekt (600.000 kr. godkendt på organisationsbestyrelsesmødet den 19. februar 2025) samt 1.000.000 kr. til rørreparationer som følge af fortætningen i SAB Tingbjerg afdeling I. Udlæggene forventes tilbageført i 2.kvartal 2025, således at der ikke kommer negativ likviditet i udviklingspuljen. Næste udbetaling til udviklingspuljen,

forventes ultimo 2025, når de 32 rækkehuse, der pt. opføres på SAB's matrikel ifm. haverummene i Tingbjerg afd. I er taget i brug.

Der indstilles en budgetforøgelse på samlet ca. 3.000.000 kr. til at dække øgede udgifter til advokatbistand ifm. frasalg samt ekstraordinære ejendomsskatter. Det samlede forventede overskud i budgettet udgør herefter ca. 2.000.000 kr. baseret på indtægter fra Lille Torv, Store Torv og etape 1, fratrasket de budgetterede udgifter.

For gennemgang af budgettets poster henvises til bilag.

Videre proces

Næste status på byudviklingsøkonomien gives i september 2025.

Økonomi

Administrationen har været i dialog med Landsbyggefonden og opnået støtte til blandt andet parkering i konstruktion, nyt affaldssystem og separat kloakering (se pkt. om "Fysisk og teknisk infrastruktur"). Der forhandles pt. købsaftaler med NREP ift. etape 2, og her må forventes en række fradrag, f.eks. til jordhåndtering. Administrationen fastholder på den baggrund, at der fortsat udelukkende budgetteres med et provenu som følge af etape 1.

Kommunikation

Status på byudviklingsøkonomien vil blive kommunikeret til relevante ansatte i administrationerne (fsb og KAB).

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- tager orienteringen om status for byudviklingsøkonomien i Tingbjerg til efterretning
- godkender at byudviklingsbudgettet på udgiftssiden øges med 3.041.250 kr. til at dække følgende:
 - o at budgetposten vedr. "Advokatbistand, aftaler" øges med 675.000 kr.
 - o at budgetposten vedr. "Administration af frasalg mv." øges med 1.366.250 kr.
 - o at budgetposten vedr. "Ekstraordinære ejendomsskatter" øges med 1.000.000 kr.
- godkender at der bevilges 50.000 kr. til statiske analyser, som grundlag for frasalg af byggeretter til tagboliger (under budgetposten "Matrikulering, tekniske undersøgelser mv.)
- godkender at der bevilges 60.000 kr. ekstra til orangeriet, som skal dække prisstigninger (under budgetposten "Uderum for alle")
- godkender at byudviklingspuljen afholder et udlæg på ca. 1.000.000 kr. til reparationer af rør i SAB Tingbjerg afd. I, som følge af fortætningen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen om status for byudviklingsøkonomien i Tingbjerg til efterretning og godkendte, at byudviklingsbudgettet på udgiftssiden øges med 3.041.250 kr. til at dække, at budgetposten vedr. "Advokatbistand, aftaler" øges med 675.000 kr., at budgetposten vedr. "Administration af frasalgv mv." øges med 1.366.250 kr., og at budgetposten vedr. "Ekstraordinære ejendomsskatter" øges med 1.000.000 kr.

Derudover godkendte organisationsbestyrelsen, at der bevilges 50.000 kr. til statiske analyser, som grundlag for frasalgv af byggeretter til tagboliger (under budgetposten "Matrikulering, tekniske undersøgelser mv.), at der bevilges 60.000 kr. ekstra til orangeriet, som skal dække prisstigninger (under budgetposten "Uderum for alle"), og at byudviklingspuljen afholder et udlæg på ca. 1.000.000 kr. til reparationer af rør i SAB Tingbjerg afd. I, som følge af fortætningen.

Bilag

Navn

20250410 Bilag_Status på Tingbjerg udviklingspulje pr. 31. december 2024

7. Beslutning - Kommunikation vedr. SAB Bellahøj I og II

Sagsfremstilling

De 10 højhuse, der udgør den almene boligafdeling SAB Bellahøj I og II stod, ligesom de øvrige højhuse på Bellahøj, overfor en renovering, da der i 2021 blev opdaget alvorlige konstruktionsfejl. De er så dyre at rette op, at det sammen med renoveringsbehovet i øvrigt, ikke kan finansieres inden for Landsbyggefondens rammer. Derfor har SAB siden starten af 2024 arbejdet med et scenarie for sokkelrenovering, hvor de 10 huse nedrives og genopbygges. Den 17. september 2024 etablerede organisationsbestyrelsen en styregruppe, der varetager den overordnede ledelse af processen frem mod skema B.

Styregruppen har i forlængelse af samarbejdet med de øvrige boligorganisationer samt Slots- og Kulturstyrelsen og Københavns Kommune omkring renoveringssagen, genaktiveret Fællesrådgiveren i efteråret 2024 med det formål at få analyseret, hvordan en genopbygning af SAB Bellahøj kunne gennemføres under hensyn til de udpegede bærende bevaringsværdier i det oprindelige "Illustrerede byggeprogram" fra 2016.

Resultatet heraf er "SAB Bellahøj genfortælles 2.0 – illustreret byggeprogram", som fastlægger en række principper for hvordan SAB Bellahøj I og II kan genopføres, under hensyn til de bærende bevaringsværdier og "SAB Bellahøj gentænkes 2.0 – ideoplæg", der afsøger forskellige disponeringer af 10 genopførte højhuse, under hensyn til principperne i "SAB Bellahøj genfortælles 2.0 – illustreret byggeprogram" samt nutidige krav i bygningsreglementet og "Kommuneplan 2024".

Dokumenterne blev offentliggjort på hjemmesiden den 4. april 2025 og er vedhæftet som bilag. De markerer en milepæl i projektet, og kommer til at fungere som grundlag for lokalplanarbejdet og projekteringen af de 10 nye højhuse på SAB Bellahøj.

For at sikre beboernes information om og involvering i den videre proces omkring lokalplanarbejdet og projekteringen – og i øvrigt fortsat information om drift, sikkerhed, nedrivning, genhusning mm. har styregruppen bestilt en kommunikationsplan: "Beboerinformation og -involvering 2025-2027" (bilag), som ønskes endeligt godkendt af organisationsbestyrelsen.

Økonomiske konsekvenser

Der er budgetteret med 500.000 kr. til beboerinformation og -involvering i perioden 2025-2027. Finansiering sker som en del af helhedsplanen.

Det videre forløb

Kommunikationsplanen implementeres straks efter den er godkendt af organisationsbestyrelsen.

Kommunikation

Der offentliggøres løbende referater og bilag fra styregruppemøderne på www.sab-bellahøj.dk, og herunder offentliggøres også den endelige kommunikationsplan.

Bilag

"SAB Bellahøj genfortælles 2.0 – illustreret byggeprogram"

"SAB Bellahøj gentænkes 2.0 – ideoplæg"

"SAB Bellahøj I og II, Beboerinformation og -involvering 2025-2027"

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender kommunikationsplanen: "SAB Bellahøj I og II, Beboerinformation og -involvering 2025-2027"

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte kommunikationsplanen: "SAB Bellahøj I og II, Beboerinformation og -involvering 2025-2027".

Bilag

Navn

20250328 SAB Bellahøj I og II_Beboerinformation og -involvering 2025-2027_til OB

20250328 SAB Bellahøj genfortælles 2.0 - illustreret byggeprogram_small (2)

20250331 SAB Bellahøj gentænkes 2.0 - ideoplæg_small

8. Beslutning - Lejlighedssammenlægninger

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen besluttede på mødet i april 2024 ikke at igangsætte nye lejlighedssammenlægninger udover dem, der allerede er i proces. Herunder følger en status.

Nedenstående oversigt viser nuværende status over igangværende og afsluttede sammenlægninger.

	Sammenlægning Vedtaget	Antal gennemført	Igangværende sager
Bispebjerg Terrasser		6	
Sjællandshuse		3	
Abildgården	10	7	3
Stefansgård		7	2
Jyllandshuse		3	
Rolandsgården		1	

Til orientering var der i april 2024 6 igangværende sager i Abildgården og 2 i Stefansgård.

Det videre forløb

Kundecenteret bestræber sig på at afslutte de igangværende sager hurtigst muligt trods lange sagsbehandlingstider hos myndighederne, samt udfordringer med at skabe det fornødne overskud til at gennemføre sagerne både i KAB og i SAB. Det forventes, at der minimum går yderligere 12 måneder før de sidste sager er gennemført. Af hensyn til at minimere tomgang i afdelingerne bør organisationsbestyrelsen derfor overveje, om de resterende sager skal gennemføres som planlagt, eller om beboerne skal orienteres om, at sammenlægning alligevel ikke er mulig.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om, hvorvidt de resterende lejlighedssammenlægninger skal gennemføres.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at gennemføre de resterende lejlighedssammenlægninger.

9. Beslutning - Midlertidig udlejning af boliger i Humlevænget

Sagsfremstilling

I Humlevænget lejes boliger ud midlertidigt via CIU grundet helhedsplanen. Driften oplever et stigende problem hermed, og der er derfor et ønske om en anden ordning.

KAB har mulighed for at overtage servicen og udleje på midlertidige vilkår direkte via KAB's hjemmeside. Derved udvides målgruppen fra alene at være studerende til at være en bredere målgruppe.

Økonomiske konsekvenser

På mødet orienteres der om de økonomiske forskelle og vilkår på hhv. udlejning via CIU og udlejning via KAB.

Kommunikation

Såfremt organisationsbestyrelsen tiltræder indstillingen vil ledige boliger i afdelingen fremadrettet blive udlejet midlertidigt via KAB's hjemmeside.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om at lade udlejningen af boliger i Humlevænget overgå fra CIU til KAB.

Beslutning

Følgende priser blev oplyst på mødet:

Oprettelse på hjemmeside for én bolig: 3.000 kr. ekskl. moms (engangs)

Udlejning:

1 bolig i et år: 1.250 kr. inkl. moms

1 bolig i to år: 1.875 kr. inkl. moms

Forlængelse: 1.500 kr. inkl. moms

Det estimeres, at der skal udlejes ca. 25 boliger i indeværende år.

Organisationsbestyrelsen besluttede at lade udlejningen af boliger i Humlevænget overgå fra CIU til KAB.

10. Beslutning - Salg af fællesareal i Ejerforeningen Strandlodsvej 59

Sagsfremstilling

Ejerforeningen Strandlodsvej 59 administreres af KAB, og i ejerforeningen sidder der er to repræsentanter fra Strandlodshus Familieboliger, som henholdsvis er bestyrelsesmedlem og suppleant. Ejerforeningen har fået en henvendelse fra hotellet, der ligger på nabomatriklen. Hotellet ønsker at købe 6 kvm af ejerforeningens fællesareal, da hotellet skal råde over eller have brugsret til arealet for at få ibrugtagningstilladelse til hotellet. Hotellet har tilbudt at købe de 6 kvm for 50.000 kr. samt afholde alle udgifter forbundet med salg, udstykning, tinglysning mv. Indtægten vil gå ind i ejerforeningen.

Beslutningen om salg af de 6 kvm skal godkendes af ejerforeningen, hvor Københavns Kommune og Velliv tillige er medlemmer.

Videre proces

Godkender organisationsbestyrelsen indstillingen, kan ejerforeningens bestyrelsesmedlem fra Strandlodshus Familieboliger godkende salg af arealet i ejerforeningen. Dernæst vil Kundecenteret gå i forhandling med hotellet om pris og vilkår.

Bilag

Tinglysningsrids af arealet

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at der kan ske salg af ejerforeningens fællesareal på 6 kvm, såfremt ejerforeningens øvrige medlemmer stemmer herfor, samt giver KAB mandat til at forhandle pris og vilkår for frasalg af arealet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at godkende, at der kan ske salg af ejerforeningens fællesareal på 6 kvm, såfremt ejerforeningens øvrige medlemmer stemmer herfor samt gav KAB mandat til at forhandle pris og vilkår for frasalg af arealet.

Bilag

Navn

Tinglysningsrids

11. Beslutning - Rammer for offentliggørelse af tomgangslister

Sagsfremstilling

SAB's repræsentantskab vedtog i januar 2025 et forslag omkring offentliggørelse af SAB's tomgangslister.

Det konkrete forslag, der blev vedtaget lyder som følger: *"SAB's organisationsbestyrelse skal sørge for, at der kvartalsvis fremlægges en opdateret oversigt over tomme/ledige lejemål i SAB med angivelse af hvor længe lejlighederne har været ledige og hvorfor de er ledige."*

Organisationsbestyrelsen ved John B. Sørensen foreslog på mødet, at tallene fremlægges for organisationsbestyrelsen ved ordinære møder, og at tallene vil gøres tilgængelige i referaterne fra mødet.

Forslaget blev godkendt med denne bemærkning.

På baggrund af beslutningen er der behov for at organisationsbestyrelsen drøfter og beslutter om det alene er boliglejemål, der skal indgå i oversigten, eller om eksempelvis bilejemål, institutionslejemål og erhvervslejemål ligeledes skal fremgå.

Herunder bedes organisationsbestyrelsen tage stilling til formen samt om listerne fremadrettet skal fremlægges for organisationsbestyrelsen til orientering eller drøftelse.

Det videre forløb

Kundecenter SAB vil på baggrund af organisationsbestyrelsens drøftelse arbejde videre med koncept for præsentation af tomgangslisterne.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter de nærmere rammer for, hvordan tomgangslisterne skal præsenteres, herunder om bilejemål, erhvervslejemål og institutionslejemål skal indgå i oversigten

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede sagen og besluttede, at der for boliglejemål skal laves en liste over tomgang i de forskellige afdelinger, og at der for erhvervs- og bilejemål skal laves en samlet liste over tomgang i SAB. De lejemål, der fremgår af listerne, skal have været i tomgang i 3 måneder, da det belaster dispositionsfonden herfra. Listerne skal forelægges for organisationsbestyrelsen på organisationsbestyrelsesmødet i september 2025.

12. Beslutning - Program for områdemøder forår 2025

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen besluttede på mødet den 11. januar 2024, at fastholde konceptet med to årlige områdemøder for afdelingsbestyrelserne.

SAB har tidligere besluttet, at forårets områdemøder skal afholdes i maj/juni og have primært fokus på, at afdelingerne kan komme med input til SAB – f.eks. på baggrund af diskussioner eller drøftelser på afdelingsmøderne. På den baggrund foreslår kundecenteret, at programmet for forårets møder i overordnede træk tager udgangspunkt i følgende overskrifter:

- Eventuelle opmærksomhedspunkter fra afdelingsbestyrelserne på baggrund af forårets afdelingsmøder
- Input fra bestyrelserne i forhold til implementering af SAB's nye henlæggelsesstrategi og arbejdet med bygningsvedligehold
- Præsentation af udviklingen i økonomien i driftsfællesskaberne (på baggrund af beslutning i repræsentantskabet januar 2024)
- Opfordring til at bestyrelserne kommer med input til afdelingssiderne på den nye hjemmeside.
- Evaluering af ordning omkring snerydning

Videre proces

Område	Dato for møde	Ambassadør	Driftschef	Chefkonsulent/ kundechef
Vanløse og Sydhavnen	Afventer	Flemming Dam-Nielsen	Dorthe	Mette
Husum Nord og Husum Syd	Afventer	Bjørn Olsen	Michael	Louise
Brønshøj og Herlev	Tirsdag den 13. maj 2025	John B. Sørensen	Jan	Ida
Amager	Afventer	Frank Sass	Frank	Mette
Indre By, Bro-kvartererne	Afventer	Jeanette Staudorf	Adam	Ida

og NV				
Valby og Bavnehøj	Tirsdag den 27. maj 2025	Bjarne Krohn	Anders	Mette
Tingbjerg	Mandag den 2. juni 2025	Gertie Elleby	Leon	Mette

Den lokale serviceleder og/eller andre repræsentanter for den lokale drift deltager ligeledes.

Det videre forløb

Afdelingsbestyrelserne inviteres til områdemøderne inden udgangen af april. Der arrangeres gennemgang af materialet for ambassadører og driftschefer. Gennemgangen foregår den 8. maj 2025 kl. 16.00 på Teams.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- drøfter oplæg til fokus og indhold for forårets områdemøder, samt tager de øvrige orienteringer til efterretning
- beslutter at holde gennemgang af materialet for områdeambassadører på Teams torsdag den 6. maj 2025 kl. 16-17.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede og vedtog oplæg til fokus og indhold for forårets områdemøder, samt tog de øvrige orienteringer til efterretning. Organisationsbestyrelsen besluttede at holde gennemgang af materialet for områdeambassadører på Teams tirsdag den 6. maj 2025 fra kl. 16-17.

13. Beslutning - Rammer for organisationsbestyrelsens studietur den 1.-3. oktober

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen har planlagt at afholde studietur for organisationsbestyrelsen den 1.-3. oktober 2025. Turen er planlagt til afholdelse i Danmark.

Økonomiske konsekvenser

Organisationsbestyrelsen har tidligere afsat en økonomisk ramme på 200.000 kr. fra Arbejdskapitalen til studieturen.

Det videre forløb

Kundecenter SAB vil planlægge turen på baggrund af organisationsbestyrelsens drøftelse. Endeligt forslag til program vil blive fremlagt til godkendelse på organisationsbestyrelsens møde den 13. juni 2025.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- træffer beslutning om hvorvidt studieturen skal gennemføres
- drøfter mulige temaer for turen og/eller eventuelle konkrete steder, der kan besøges
- drøfter ønsker til KAB's deltagelse, herunder om det er ønskværdigt at driftscheferne fra kundecenteret deltager.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at studieturen skal afholdes i København, hvor organisationsbestyrelsen skal besøge nogle af SAB's egne afdelinger, herunder nye afdelinger samt afdelinger, hvor der er helhedsplaner, fx Banebo, Fynshuse og Sallinghus. Derudover skal engagementet i det lokale beboerdemokrati samt organisationsbestyrelsen nu og i fremtiden drøftes. Ved besøgene i egne afdelinger ønsker organisationsbestyrelsen, at driftschefen deltager.

14. Beslutning - Deltagelse i KAB-Fællesskabets bestyrelsesuddannelse 2025 - "Den gode bestyrelse"

I efteråret 2025 gennemføres hold 5 i KAB-Fællesskabets bestyrelsesuddannelse.

Bestyrelsesuddannelsen for beboervalgte er et samlet forløb på syv moduler med plads til max. 24 deltagere. Uddannelsen retter sig primært mod organisationsbestyrelsesmedlemmer, men er også åben for afdelingsbestyrelsesmedlemmer med en vis erfaring og ambitioner om at udvikle deres kompetencer.

Uddannelsen sætter fokus på ledelsesperspektivet i bestyrelseshvervet – ikke ledelse af nogen, men ledelse af noget. Det handler grundlæggende om at kunne samarbejde med andre om et fælles mål, skabe klarhed om retningen, motivere og engagere andre og være i stand til at holde kursen. Med andre ord – ledelse for at skabe forandring.

Bestyrelsesuddannelsen giver deltagerne indsigt og træning i, hvordan de kan være med til skabe et stærkt bestyrelsesteam.

Nogle af de centrale kompetencer, uddannelsen sigter på at udvikle, er evnen til at kommunikere effektivt og troværdigt, at lede energifyldte møder, at udvikle stærke relationer og facilitere processer, hvor beboere føler sig hørt og får lyst til at engagere sig i deres lokalområde. Uddannelsen kan ses som en overbygning til de almindelige redskabsorienterede kurser, som KAB udbyder.

Det er en forudsætning, at deltagerne har dokumenterbar erfaring med bestyrelsesarbejde og er fortrolig med de grundlæggende beboerdemokratiske spilleregler, for eksempel ved tidligere at have deltaget i KAB-Fællesskabets kursus "Ny i bestyrelsen".

Det er endvidere en forudsætning, at deltagerne er indstillet på aktiv deltagelse, både på og imellem modulerne.

Ansøgningsproces

Kursusteamet reklamerer for uddannelsen fra januar 2025 via nyhedsbreve m.v.

Organisationsbestyrelsen beslutter, om organisationen vil afsætte midler til pladser på uddannelsen.

Ansøgere til uddannelsen skal skrive en motiveret ansøgning. Ansøgningsskemaet er tilgængelig på [KAB's hjemmeside](#) under Bestyrelse – Kurser for beboervalgte – KAB-Fællesskabets

bestyrelsesuddannelse.

Organisationsbestyrelsen kan beslutte at "prikke" potentielle kandidater på forhånd eller blot forholde sig til de kandidater, der måtte melde sig.

Organisationsbestyrelsen tager stilling til, hvilke kandidater man vil indstille til uddannelsen inden den 23. juni 2025.

Kursusteamet i KAB sammensætter de endelige hold til bestyrelsesuddannelsen. Det forsøges så vidt muligt at fordele pladserne ligeligt blandt KAB-Fællesskabets medlemmer. Det betyder, at det kan blive nødvendigt med en prioritering blandt de indstillede ansøgere, men får man som indstillet kandidat ikke plads på det planlagte hold, kommer man på en venteliste.

Kandidaterne vil senest fire uger før uddannelsesforløbets start få besked, om de er optaget på uddannelsen.

Tidspunkt og periode

Hold 5 gennemføres fra medio september til primo december 2025:

Modul 1:	13. september 2025
Modul 2:	22. september 2025
Modul 3:	8. oktober 2025
Modul 4:	28. oktober 2025
Modul 5:	12. november 2025
Modul 6:	25. november 2025
Modul 7:	3. december 2025

Modul 1 gennemføres over en hel lørdag (inkl. aften) i KAB-Huset, mens de efterfølgende moduler alle ligger på hverdage i tidsrummet kl. 17.15-21.00 i KAB-Huset.

Økonomi

Uddannelsen koster 15.000 kr. pr. deltager inkl. moms.

Det videre forløb

Motiveret ansøgning bilagt organisationsbestyrelsens indstilling af kandidaten skal være indsendt senest den 23. juni 2025. Kandidaterne vil senest fire uger før uddannelsesforløbets start få besked, om de er optaget på uddannelsen.

Vedlagte bilag giver en mere detaljeret beskrivelse af uddannelsens enkelte moduler.

Bilag

Bestyrelsesuddannelse

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- beslutter, om organisationen skal afsætte midler til at dække deltagerbetalingen på op til 3 deltagere på KAB-Fællesskabets bestyrelsesuddannelse "Den gode bestyrelse",
- og i givet fald forholder sig til ansøgningsprocessen (se særskilt afsnit herom).

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at afsætte midler til at dække deltagerbetalingen på op til 3 deltagere på KAB-Fællesskabets bestyrelsesuddannelse "Den gode bestyrelse" og besluttede, at der skal skrives ud til afdelingsbestyrelserne nu samt orienteres om det på områdemøderne i foråret 2025. På organisationsbestyrelsesmødet den 13. juni 2025, skal det beslattes, hvilke kandidater man vil indstille til uddannelsen inden den 23. juni 2025.

15. Drøftelse - plan for opfølgning på aflyst seminar

Det planlagte seminar for organisationsbestyrelsen i marts 2025 blev aflyst grundet flere afbud. Det er på den baggrund aftalt med formand John B. Sørensen at organisationsbestyrelsen på dette møde skal drøfte og beslutte hvordan og hvornår der skal arbejdes videre med de temaer, der var programsat på seminaret.

Temaerne var følgende.

- Organisationsbestyrelsens ledelsesformål og forandringsmål
- Engagement i det lokale beboerdemokrati (på baggrund af repræsentantskabets beslutning om at iværksætte undersøgelse af hvorfor der er flere afdelinger uden afdelingsbestyrelser)
- Organisationsbestyrelsen nu og i fremtiden

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og beslutter:

- hvordan der skal arbejdes videre med organisationsbestyrelsens ledelsesformål og forandringsmål
- rammerne for undersøgelsen af hvorfor der er flere afdelinger uden bestyrelser jf. beslutningen på repræsentantskabsmødet
- temaet organisationsbestyrelsen nu og i fremtiden.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at der i forlængelse af organisationsbestyrelsesmødet den 13. juni 2025 skal afholdes en workshop, hvor der skal arbejdes videre med organisationsbestyrelsens ledelsesformål og forandringsmål, og organisationsbestyrelsen skal fastlægge rammerne for undersøgelse af, hvorfor der er flere afdelinger uden bestyrelser, jf. beslutningen på repræsentantskabsmødet.

16. Drøftelse - Emner til styringsdialog 2025

Sagsfremstilling

Forud for styringsdialog med Københavns Kommune, der er indkaldt til den 12. juni 2025 og styringsdialog med Herlev Kommune, der forventes at finde sted umiddelbart efter sommerferien, kan SAB melde emner ind til de to styringsdialogers respektive dagsordener.

SAB har de tidligere år efterspurgt input fra afdelingsbestyrelserne til årets styringsdialog i Københavns Kommune. En opfordring til at melde emner ind er sendt til afdelingsbestyrelserne i forbindelse med organisationsbestyrelsens nyhedsbrev udsendt i starten af april 2025.

KAB foreslår at SAB ift. Københavns Kommune i 2025 indmelder følgende temaer:

- manglende kommunale godkendelser af en række byggeregnskaber
- indledende drøftelse vedr. hjemfald på institutioner
- håndtering af budgettvister som konsekvens af boligorganisationens krav om øgede henlæggelser i afdelingerne
- håndtering af lukning af skakte.

Det videre forløb

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

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

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at KAB på vegne af SAB til styringsdialog skal drøfte manglende kommunale godkendelser af en række byggeregnskaber og lejlighedssammenlægninger, hjemfald på institutioner, håndtering af budgettvister som konsekvens af boligorganisationens krav om øgede henlæggelser i afdelingerne samt håndtering af lukning af

skakte.

Organisationsbestyrelsen godkendte de øvrige punkter.

17. Drøftelse - Evaluering af økonomiske konsekvenser efter 1 år med de nye driftsområder

SAB's repræsentantskabsmøder besluttede i januar 2024, at igangsætte en evaluering af driftsfællesskaberne herunder de økonomiske konsekvenser. På mødet vil Kundecenter SAB fremlægge resultaterne af evalueringen med henblik på drøftelse i organisationsbestyrelsen, herunder drøftelse af hvordan resultatet skal præsenteres for afdelingerne på de kommende områdemøder.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter sagen.

Beslutning

Chefkonsulent Ida Jørgensen redegjorde for de økonomiske konsekvenser efter 1 år med de nye driftsomkostninger på selskabsniveau. Generelt er der en stigning på lønningerne, som skyldes overenskomstmæssige lønstigninger samt langtidssygemeldinger og afskedigelser. Derudover er der en stigning på udgifterne til drift af Boligservice i de forskellige områder. Dette skyldes etableringsomkostninger ved igangsættelse af driftsfællesskaberne. Endeligt er der en stigning til drift af maskiner, som hovedsageligt dækker vinterberedskab.

Organisationsbestyrelsen drøftede sagen og besluttede, at der skal orienteres om de økonomiske konsekvenser efter 1 år med de nye driftsområder på forårets områdemøder.

18. Lukket punkt Sallinghus status

19. Drøftelse - Status på budgetmøder

Organisationsbestyrelsen har tidligere vedtaget en ny henlæggelses politik, der har betydning for afdelingernes henlæggelser. På mødet vil Kundecenter SAB orientere om, hvilke afdelinger der ikke har godkendt budgetterne, samt den videre proces omkring varslinger mv.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter sagen.

Beslutning

Kundechef Louise Lind orienterede om, at der er 9 afdelinger i SAB, herunder Flexibo, Abildgården, Eksercerpladsen, Grøndalslund, Jydeholmen, Stilledal, Dybbølhus, Tingbjerg IV samt Tingbjerg V, der ikke har godkendt deres budget, og at disse budgetter vil blive forelagt organisationsbestyrelsen til godkendelse på mødet i juni. Kundechef Louise Lind orienterede om, at der træder en ny kontanthjælpsreform i kraft den 1. juli 2025, som kan få betydning for flere af beboerne i SAB, hvorfor det foreslås, at kundecenteret går i dialog med Settlementet om en kampagne målrettet SAB's beboere, der har økonomiske udfordringer.

Organisationsbestyrelsen drøftede sagen og godkendte, at kundecenteret går i dialog med Settlementet om en kampagne målrettet SAB's beboere, der har økonomiske udfordringer.

20. Drøftelse - Status på skaktlukninger

På mødet vil Kundecenter SAB give en status på lukning af skakte i afdelingerne herunder opfølgning på påbud fra Arbejdstilsynet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter sagen.

Beslutning

Kundechef Louise Lind orienterede om status på skaktlukningerne i de enkelte afdelinger og oplyste, at der har været en positiv tilbagemelding fra de afdelinger, hvor skaktene er lukket. I SAB Voldboligerne skal afdelingsmødet behandle skaktlukninger på et ekstraordinært afdelingsmøde.

21. Orientering - Nyt fra formandskabet

Sagsfremstilling

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Intet at referere.

22. Orientering fra KAB

Sagsfremstilling

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Kundechef Louise Lind orienterede om, at chefkonsulent Ida Jørgensen er ansvarlig for SAB Vanløse, SAB Brønshøj og Herlev samt SAB Indre By og Nordvest, og at chefkonsulent Mette Ringvad er ansvarlig for SAB Amager, SAB Valby og Bavnehøj og SAB Tingbjerg, samt at kundechef Louise Lind er ansvarlig for SAB Husum Nord og Husum Syd.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

23. Eventuelt

Intet at referere.

24. Bestyrelsens tid (uden for referat)

Organisationsbestyrelsen drøfter aktuelle tematikker uden deltagelse af kundecenteret.

Der optages ikke referat fra drøftelserne.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

25. Orientering - Elleparken status og tidsplan

Sagsfremstilling

Status på helhedsplanen for Elleparken og nye tagboliger.

Den 12. februar 2025 blev byggetilladelsen endelig givet, hvilket muliggjorde aktiveringen af entreprisekontrakten.

Helhedsplanen og etableringen af nye tagboliger i Elleparken var dog ifølge udbudsplanen planlagt til fysisk opstart den 30. august 2024. På grund af manglende byggetilladelse fra Københavns Kommune kunne entreprisekontrakten dog ikke aktiveres, hvilket forsinkede projektets egentlige opstart.

KAB har løbende gjort Københavns Kommune opmærksom på, at det medfører økonomiske omkostninger at holde en entreprenør og byggeleder tilknyttet sagen, uden at forløbet er rationelt. Sagens økonomi kan dog dække disse mindre opstartsproblemer. På baggrund af en mindre fysisk opstart end forventet har vi i tæt samarbejde med entreprenøren dog igangsat delarbejder, som ikke krævede byggetilladelse. Disse arbejder omfatter blandt andet gravearbejde og omlægning af ledninger, der indgår i kontraktarbejdet. Delarbejderne blev iværksat via en aftaleseddel, da entreprisekontrakten endnu ikke kunne aktiveres.

I forbindelse med den tabte procestid er der ved at blive udfærdiget en allonge, som omhandler parallelforskydningen af entreprenørens arbejdstidsplan dateret 12. marts 2024. Dette sikrer, at vi har en revideret kontraktlig tidsplan at styre sagen efter i forhold til deadline og dagsbodsterminer. Tidsplanen er parallelforskuet med cirka 7,5 måneder.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

26. Orientering - Københavns Kommunes varslinger om tilbagekøb af ejendomme (hjemfald)

Sagsfremstilling

Københavns Kommune har varslet tilbagekøb af 6 institutioner og 1 serviceareal i SAB i april 2030. Varsling om tilbagekøb af ejendommene skyldes, at der er tinglyst deklaration på ejendommene, som siger, at Københavns Kommune kan tilbagekøbe ejendommene i april 2030. Institutionerne og servicearealet er udskilt i ejerlejligheder, og det har således ikke indflydelse på boliglejemålene. Alle SAB's boliglejemål er frikøbt af Københavns Kommune, så der er alene tale om institutioner og serviceareal, der kan tilbagekøbes.

Det drejer sig om følgende:

- SAB Jyllandshuse - fritidshjem - 116,60 kvm
- SAB Bispebjerg Terrasser - børnehave - 184,70 kvm
- SAB Humlevænget - børnehave - 109,60 kvm
- SAB Lollikhuse - børnehave - 2.433,00 kvm
- SAB Børnegården, Vanløse - 2.691,00 kvm
- SAB Bellahøj III - børnehave - 342,00 kvm
- SAB Bellahøj III - serviceareal - 316,29 kvm

Boligselskabet AKB, København og Boligforeningen 3B har ligeledes modtaget varsling om tilbagekøb af ejendomme. KAB's juridiske afdeling vil skabe et overblik over konsekvenserne ved, at ejendommene bliver tilbagekøbt og orientere Kundecenter SAB om dette. Herefter skal der udarbejdes en strategi for håndteringen af varslingerne om tilbagekøb af ejendommene i SAB.

Kommunikation

Kundecenteret vil informere organisationsbestyrelsen, når der foreligger et oplæg til en strategi for håndtering af varslingerne om tilbagekøb af ejendommene med henblik på, at organisationsbestyrelsen kan drøfte og beslutte håndteringen af sagen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

27. Orientering udlejningstal 2024

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

Udlejninger 2024 for SAB

Tabellen viser, hvor mange udlejninger boligorganisationen har haft i 2024 fordelt på typer boliger. Til sammenligning er tal for KAB (det grå felt).

Der er i 2024 i alt indgået 6.688 kontrakter i KAB-Fællesskabet. I SAB er der i 2024 indgået **1.173** kontrakter.

Familieboliger (%)		Ældreboliger (%)		Ungdom/ Kollegier (%)		Erhverv (%)		Bilejemål (%)	
6,6	8,0	26,1	20,5	32,06	34,75	10,3	5,3	5,1	7,8

Anvisninger 2021 - 2024

Tabellen illustrerer, hvordan tildelingen af udlejede familieboliger har fordelt sig i perioden 2021 - 2024 for boligorganisationen og KAB-Fællesskabet (det grå felt).

År	I alt		Venteliste – almindelig (%)		Venteliste – oprykning (%)		Venteliste fleksibel (%)		Andet* (%)		Bytte (%)		Kommunal anvisning (%)	
2021	612	4.636	28,6	14,8	20,6	27,7	30,2	22,6	3,4	8,8	5,9	6,4	14,3	22,1
2022	598	4.442	32,1	17,9	14,9	22,5	19,8	19,6	16	11,4	3,8	5,1	16,2	25,0
2023	526	4.116	37,8	16,7	7,7	18,9	16,7	17,9	22,0	12,7	3,6	4,9	11,1	24,8
2024	464	4.010	33,48	20,22	14,22	21,59	19,26	20,98	22,10	9,48	5,47	6,04	7,00	23,05

*(Andet = byfornyelse + særboliger + genhusning)

Billige boliger

Antallet af almene familieboliger i KAB-Fællesskabet til en husleje på maksimum 4.000 kr. er faldet fra 3.319 i 2023 til 2.331 i 2024. Det skal dog bemærkes, at tallet ikke er reguleret for den almindelige prisudvikling.

For SAB er der i 2024 i alt **510** boliger til en husleje på maksimalt 4.000 kr.

Udsættelser 2021 - 2024

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

År	Antal boliger*		Udsættelser, restance i alt		Heraf udsættelser fastholdt	
2021	9.375	58.559	29	147	2	38
2022	9.306	58.880	39	162	10	38
2023	9.082	57.717	30	178	3	44
2024	9.203	55.448	24	117	1	24

*(familie, ældre og ungdom)

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

28. Orientering om lokalaftale for ejendomsfunktionærerne

Lokalaftalen for ejendomsfunktionærer i KAB-Fællesskabet er genforhandlet med medarbejdernes repræsentanter. Lokalaftalen er et tillæg til den gældende overenskomst for ejendomsservice 2025-2028 mellem BL – Danmarks Almene Boliger og ESL - Ejendoms- og Servicefunktionærernes Landsforbund.

Sagsfremstilling

Ejendomsfunktionærernes lokalaftale er senest forhandlet i 2017/2018. Der har været gode drøftelser med de faglige repræsentanter gennem et længere forløb. I korte træk er det mundet ud i følgende:

- En fuldstændig gennemskrivning af lokalaftalen med en sproglig opdatering
- Elementer fra overenskomsten fremgår nu kun af overenskomsten, som de bør og lokalaftalen indeholder de lokale forhold
- Bilag, som ikke længere er relevante, er udgået (fx valgfrie lønelementer, som fremgår af overenskomsten)
- Taksterne for lokalaftalens lønbærende elementer er reguleret med virkning fra den 1. marts 2025, for eksempel volumentillæg, vejrligsovervågning og aftenmøder
- Vejrlig og volumentillæg har været drøftet med input fra udvalgte kundefchefer, disse takster bibeholdes i deres nuværende form
- De særlige lokale forhold i f.eks. vejrligsovervågning er bibeholdt

Der er således ikke sket gennemgribende ændringer, dog er det sikret, at der ikke kan opstå fortolkningstvist mellem lokalaftalen og overenskomsten og at de lønbærende elementer nu følger overenskomstens udvikling.

Økonomiske konsekvenser

De lønbærende elementer reguleres pr. den 1. marts 2025, så niveauet fremover følger overenskomstens udvikling.

Det videre forløb

Lokalaftalen indgår den som en del af ansættelsesgrundlaget for den enkelte ejendomsfunktionær, når den har været til orientering i boligorganisationerne og hos medarbejderne. Den reviderede lokalaftale forudsættes taget i brug pr. den 1. maj 2025.

Bilag

Lokalaftale

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen om den reviderede lokalaftale for ejendomsfunktionærerne til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Bilag

Navn

Lokalaftale inkl. bilag

29. Beslutning - Tinglysning af deklaration på SAB Elleparkens matrikel

Sagsfremstilling

Den 31. marts 2025 blev der afholdt afdelingsmøde i SAB Elleparken, hvor organisationsbestyrelsen havde stillet forslag om, at 14 parkeringspladser kan anvendes til at opfylde lokalplanens krav om parkeringspladser i Torveporten/Grønttorvsområdet. Forslaget blev vedtaget af afdelingsmødet. Da afdelingsmødet har godkendt forslaget, skal der tinglyses en deklaration på SAB Elleparkens matrikel, hvoraf det fremgår, at 14 parkeringspladser lokalplansmæssigt hører til Torveportens/Grønttorvets areal.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at der tinglyses en deklaration på SAB Elleparkens matrikel om, at 14 parkeringspladser lokalplansmæssigt hører til Torveportens/Grønttorvets areal.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der tinglyses en deklaration på SAB Elleparkens matrikel om, at 14 parkeringspladser lokalplansmæssigt hører til Torveportens/Grønttorvets areal.

30. Beslutning - Høringssvar til tillæg til lokalplan for Torveporten/Grønttorvsområdet

Sagsfremstilling

Københavns Kommune har udarbejdet forslag til tillæg til lokalplan for Torveporten. Lokalplantillægget skal muliggøre bebyggelse til skole, daginstitution og boliger, hvor SAB har en udviklingssag vedr. ungdomsboliger og familieboliger - Torveporten. Projektleder fra CfBB og kundecenteret vil udarbejde høringssvar til tillægget til lokalplanen.

Kommunikation

Høringsperioden løber fra den 10. april 2025 til og med den 5. juni 2025, og høringssvaret uploades på høringsportalen inden denne dato.

Bilag

Forslag til tillæg til lokalplan for Grønttorvsområdet

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen giver administrationen bemyndigelse til at udarbejde høringssvar til tillæg 6 til lokalplan 462 Grønttorvsområdet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at give administrationen bemyndigelse til at udarbejde høringssvar til tillæg 6 til lokalplan 462 Grønttorvsområdet.

Bilag

Navn

Forslag til tillæg til lokalplan 462 Grønttorvsområdet

31. Beslutning - Rygeforbud i lejekontrakter i Askholm og Eksercerpladsen

Sagsfremstilling

Afdelingsmødet i SAB Askholm og SAB Eksercerpladsen har besluttet, at kommende beboere ikke må ryge i deres boliger. Dette kommer til at fremgå af afdelingernes husordener. Derudover skal det fremgå af kommende beboeres lejekontrakter, at der er rygeforbud i de to afdelinger.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at det bliver indskrevet i kommende beboeres lejekontrakter i henholdsvis SAB Askholm og SAB Eksercerpladsen, at der er rygeforbud i boligen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at det bliver indskrevet i kommende beboeres lejekontrakter i henholdsvis SAB Askholm og SAB Eksercerpladsen, at der er rygeforbud i boligen.

32. Beslutning - Godkendelse af endelig forretningsorden

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen behandlede på det konstituerende møde den 19. april 2025 en revideret udgave af organisationsbestyrelsens forretningsorden. Forretningsordnen blev godkendt med den bemærkning at "*det skal fremgå af forretningsordenen, at organisationsbestyrelsen kan træffe beslutninger pr. mail, og at mailhøringer kun kan vedtages, hvis der er enstemmighed i bestyrelsen.*" Den godkendte forretningsorden fremlægges hermed til endelig godkendelse med den tilføjelse at: "*Organisationsbestyrelsen kan tillige træffe beslutninger pr. e-mail – dog kun i tilfælde hvor der ikke er medlemmer af organisationsbestyrelsen, der gør indsigelse mod at et givet punkt behandles pr. e-mail eller i tilfælde, hvor et eller flere medlemmer angiver, at de ikke kan bakke op om en given beslutning*".

Bilag

Forretningsorden for SAB - Revideret april 2025

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender forretningsordenen med den angivne tilføjelse

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte forretningsordenen med den angivne tilføjelse.

Bilag

Navn

FORRETNINGSORDEN for SAB revideret april2025

33. Beslutning - Ny placering af pumpestation i Tingbjerg

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen godkendte tidligere, at HOFOR kan placere en pumpestation på SAB's matrikel og få tinglyst en deklaration. I den videre koordinering med Vejdirektoratet, som skal lave Bystævneforbindelsen, har placeringen ikke kunnet bruges, og en ny er planlagt. Desværre har der været en kommunikationsbrist hos HOFOR, så vi først har fået besked for ganske nylig om behovet for en ny placering. Formandsskabet har godkendt ændringen på mail, da dette var påkrævet i forhold til arbejdernes igangsættelse. Den nye placering er på samme matrikel som den tidligere placering. Denne indstilling forelægges derfor alene organisationsbestyrelsen til beslutning med henblik på protokollering.

Bilag

Pumpestation SAB matrikel 3636 - Oplæg vedr. ændring af placering

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender den nye placering af pumpestationen jf. kortbilaget

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte den nye placering af pumpestationen jf. kortbilaget.

Bilag

Navn

Pumpestation SAB matrikel 3636 - Oplæg vedr. ændring af placering

34. Beslutning - Sølund - Regnskaber 2023/2024

Sagsfremstilling

Vedlagte regnskaber for 2023/2024 fremlægges til organisationsbestyrelsens godkendelse.

9098 Ejerforeningen Sølund:

Årets resultat er et overskud på 1.819.453 kr., som er tilbagebetalt til ejerne (afdeling 4032 og 4033). Hovedårsagerne til årets resultat er mindre udgifter til fjernvarme end budgetteret, samt lavere udgifter til vedligehold da de fleste udgifter er afdelingsspecifikke og bogført direkte heri.

4032 Sølund Daginstitution:

Årets resultat er et lille overskud på 7.884 kr., som er henlagt til konto for opsamlede resultater. Resultatkontoen udviser herefter et opsamlet overskud på 383.303 kr. Hovedårsagen til årets resultat er mindre udgifter til fjernvarme end budgetteret. Dog er der flere udgifter til vedligehold end budgetteret, da der har været reparation af tag samt skiftet pumper i varmtvandsforsyning i børnehavens køkken.

4033 Sølund Plejecenter:

Årets resultat er et overskud på 160.041 kr., som er henlagt til konto for opsamlede resultater. Resultatkontoen udviser her efter et opsamlet overskud på 2.973.322 kr. Hovedårsagen til årets resultat er mindre udgifter til fjernvarme end budgetteret. Dog er der flere udgifter til vedligehold end budgetteret, da der har været store udgifter til reparation af faldstammer i boligerne og afledte skader som følge af brud.

Økonomiske konsekvenser

Ingen – men afdelingerne viser tydelige tegn på end-of-life for bygningsmassen. Hvis byggesagen udsættes yderligere, vil udgifterne til vedligehold være stigende.

Det videre forløb

Ved godkendelse skal regnskaberne underskrives fysisk af formand og næstformand.

Bilag

9098 Ejerf. Sølund - Regnskab 2023-2024 REV
4032 Sølund Daginstitution- Regnskab 2023-2024 REV
4033 Sølund Plejecenter - Regnskab 2023-2024 REV

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender og underskriver årsregnskaberne.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte og underskrev årsregnskaberne.

Bilag

Navn

9098 Ejerrf. Sølund - Regnskab 2023-2024 REV

4032 Sølund Daginstitution- Regnskab 2023-2024 REV

4033 Sølund Plejecenter - Regnskab 2023-2024 REV

35. Beslutning - Sølund - Budgetter 2025/2026

Sagsfremstilling

Vedlagte budgetter for 2025/2026 fremlægges til organisationsbestyrelsens godkendelse.

Økonomiske konsekvenser

9098 Ejersforeningen Sølund:

Årets regulering er en stigning på 185.000 kr. svarende til 4,08 %

Hovedårsagerne til stigningen skyldes stigninger i udgifterne til renovation, bygningsforsikring og renholdelse. Dette modsvares delvist af forventede besparelser på udgifter til fjernvarme.

4032 Sølund Daginstitution:

Årets regulering er en stigning på 23.100 kr. svarende til 4,00 %, som skyldes stigning i udgifterne fra ejerforeningen (se ovenfor) samt de forventede udgifter til grundskyld.

4033 Sølund Plejecenter:

Årets regulering er en stigning på 559.700 kr. svarende til 5,57 %, som skyldes stigning i udgifterne fra ejerforeningen (se ovenfor) samt de forventede udgifter til grundskyld.

Det videre forløb

Ved godkendelse skal budgetterne underskrives fysisk af formand og dirigent.

Bilag

9098 Ejersf. Sølund - Budget 2025-2026 B1-1

4032 Sølund Daginstitution - Budget 2025-2026 B1-1

4033 Sølund Plejecenter - Budget 2025-2026 B1-1

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender og underskriver budgetterne.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte og underskrev budgetterne.

Bilag

Navn

9098 Ejersf. Sølund - Budget 2025-2026 B1-1

4032 Sølund Daginstitution - Budget 2025-2026 B1-1

Navn

4033 Sølund Plejecenter - Budget 2025-2026 B1-1

36. Beslutning Eilersminde Plejehjem – Godkendelse af Skema C

Eilersminde Plejehjem – Godkendelse af Skema C

Organisationsbestyrelsen er sidst blevet orienteret om sagen den 17. september 2024.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender byggeregnskabet som grundlag for ansøgning om godkendelse af byggeriets færdiggørelse (Skema C).

Sagsfremstilling

Eilersminde Plejehjem er i det store hele i normal drift. Der udestår enkelte mangler tilbage fra afleveringen og den efterfølgende færdiggørelse efter konkurserne. Der er afholdt 1-års gennemgang med næsten alle fagentreprenørerne og manglerne fra 1-års gennemgangene og de registrerede fejl og mangler i Byggeskedefondens rapport forventes alle udbedret inden sommerferien i år.

Den tidligere tillægsbevilling og reservede midler til færdiggørelsen af plejehjemmet har sikret, at færdiggørelsen af plejehjemmet har kunne lykkedes.

Udover SAB's tillægsbevilling har SUF bidraget med accept af en væsentligt højere husleje på servicearealerne end oprindeligt budgetteret og SUF har herudover tilført budgetmidler, der har løftet kvaliteten, som yderligere forbedrer personalet og beboernes dagligdag og arbejdsmiljø.

Projektselskabet IPR (Innovater Plejehjem Ruten A/S) gik konkurs i efteråret 2024, bl.a. grundet et større krav fra jordentreprenøren på projektet.

Garantier

Fagentreprenørernes garantier nedskrives jf. AB18 til 2 % efter afsluttet 1-års gennemgang og afhjælpning af mangler. Der skal holdes 5-års gennemgange i januar/februar 2029.

Garantistiller og tvist med Rambøll

Der er intet nyt i sagen. Status er, at Holst advokater er i dialog med Rambølls advokater om sagen, og at JFP's garantistillere dækker omkostningerne i forbindelse hermed.

Økonomiske konsekvenser

Byggeregnskab

Der er udarbejdet byggeregnskab pr. 8. april 2025 for hhv. plejeboliger og servicearealer som grundlag for ansøgning om godkendelse af byggeriets færdiggørelse (Skema C). Sammenstillingen

for hvert byggeregnskab fremgår af nedenstående og byggeregnskaberne er desuden vedlagt som bilag.

Der er ikke ændringer i forhold til budgetter, senest opdateret den 22. august 2024, udover en reduktion på 1,4 mio. kr. i det endelige regnskab for servicearealerne, hvilket skyldes SUF's ekstra tilførsel af midler til servicearealerne.

Tidligere godkendte tillægsbevillinger

Øget finansiering	Tidligere godkendt I alt	
	SAB	SUF
Øgede byggeudgifter	18,4	7,7
Øgede omkostninger	10,3	2,9
Medfinansiering (købesum)	-8,0	
Ydelsesfri periode	-1,8	
Sum	18,9	10,6

Byggeregnskab plejeboliger

Sammenstilling			
	Regnskab	Budget	Afvigelse
Grundudgifter	17.764.415	29.452.700	-11.688.285
Håndværkerudgifter	211.530.937	191.792.700	19.738.237
Omkostninger og gebyrer	32.302.453	21.099.420	11.203.033
Samlet anskaffelsessum	261.597.804	242.344.820	19.252.984

I anskaffelsessummen indgår afsatte beløb således:				
Færdiggørelse af byggeri	963.654			
Teknisk rådgivning	125.000			
Eftersyn KAB	90.073			
EVK	4.275			
Advokat	150.000			
Byggesagshonorar	172.652			
Mødeudgifter	715			
Stempelomkostninger	500.000			
Revisionshonorar	77.000			
Byggetilladelse og gebyrer	17.152			
I alt:	2.100.522			

Huslejberegning plejeboliger:

Årlig samlet leje	7.946.295 kr.
Årlige ydelse pr. m²	1.024 kr.
Årlige driftsudgifter pr. m²	594 kr.
Årlig leje ekskl. forbrug pr. m²	1.618 kr.

Eksempler på gennemsnitlige månedlige husleje og indskud

m2	Rum	Leje/mdr.	Indskud
57	1 Rum	7.683 kr.	38.431 kr.
65	2 Rum	8.762 kr.	43.824 kr.
72	2 Rum	9.705 kr.	48.544 kr.

Byggeregnskab serviceareal

Sammenstilling				
	Regnskab	Budget	Afvigelse	Heraf moms
Grundudgifter	9.295.694	11.140.400	-1.844.706	195.667
Håndværkerudgifter	82.069.513	67.617.800	14.451.713	16.413.903
Omkostninger og gebyrer	10.337.775	6.810.905	3.526.870	950.751
Samlet anskaffelsessum	101.702.982	85.569.105	16.133.877	17.560.320

I anskaffelsessummen indgår afsatte beløb således:					
	Ekskl. moms	Moms	I alt		
Færdiggørelse af byggeri	2.005.130	501.283	2.506.413		
Teknisk rådgivning	30.000	7.500	37.500		
EVK	1.046	261	1.307		
Advokat	50.000	12.500	62.500		
Byggesagshonorar	139.703	34.926	174.629		
Mødeudgifter	320	80	400		
Stempelomkostninger	51.000	0	51.000		
Revisionshonorar	61.600	15.400	77.000		
Byggetilladelser og gebyrer	6.288	0	6.288		
I alt:	2.345.087	571.950	2.917.037		

Huslejberegning servicearealer:

Årlig samlet leje	5.458.775 kr.
Årlige ydelse pr. m ²	1.992 kr.
Årlige driftsudgifter pr. m ²	809 kr.
Årlig leje ekskl. moms og forbrug pr. m ²	2.801 kr.

Det videre forløb

Tidsplan

- Afslutning af mangelfhjælpning, 1-års gennemgang forventes senest juni 2025
- Revisorgodkendelse af byggeregnskab i april 2025
- Indsendelse af Skema C maj 2025
- Forventet myndighedsbehandling af Skema C er ca. 5 måneder

Kommunikation

- Møde mellem SUF, KAB og Tingbjerg drift afholdt den 2. april 2025. Mødet vedrørte overgang fra byggeri til drift.
- Næste møde afholdes den 23. juni 2025

Bilag

Bilag Eilersminde plejehjem byggeregnskab

Bilag Eilersminde serviceareal byggeregnskab

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte byggeregnskabet som grundlag for ansøgning om godkendelse af byggeriets færdiggørelse (Skema C).

Bilag

Navn

Eilersmindes Plejehjem Byggeregnskab

Eilersmindes Serviceareal Byggeregnskab