

Referat

Udvalg	30 SAB
Mødetitel	Organisationsbestyrelsesmøde
Sted	KAB-Huset - Bestyrelsesmødelokalet
Dato og tid	13.06.2025 09.00 - 12.00
Deltagere	John Bøgelund Sørensen (Formand) (Til stede) Frank Sass (Næstformand) (Til stede) Tine Lange (Særligt udpeget) (Afbud) Ellen Højgaard Jensen (Særligt udpeget) (Til stede) Bjarne Krohn (Medlem) (Til stede) Morgens Hansen (Medlem) (Til stede) Jeanette Staudorf (Medlem) (Til stede) Gertie Grønvall Elleby (Medlem) (Afbud) 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)

Jens Elmelund (Direktør) (Til stede)

Marianne Vittrup (Gæster) (Til stede)

Meik Birk Keller (Byggechef) (Til stede)

Nazli Tetik (Kundeøkonom) (Til stede)

INDHOLD

- [1. Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmødet den 24. april 2025](#)
- [2. Orientering - Status på dispositionsfond og arbejdskapital](#)
- [3. Orientering - Status på investerede midler](#)
- [4. Godkendelse af afdelingernes budgetter](#)
- [5. Beslutning - Salg af byggeretter – etape II](#)
- [6. Beslutning - Behandling af statusrapporten for udviklingsplanen for Tingbjerg/Utterslevhuse pr. e-mail](#)
- [7. Beslutning - reviderede vedtægter for Tingbjerg Bydelsforening](#)
- [8. Beslutning - Astersrækkerne- Beslutning vedrørende delvis anerkendelse af byggeskade](#)
- [9. Beslutning - Godkendelse af projekt vedrørende fjernvarme i Herlevhuse](#)
- [10. Lukket punkt Eventuel køb af private boliger med henblik på omdannelse til almene boliger](#)
- [11. Beslutning - Godkendelse af ændringer vedr. brugsret til haver - Herlevhuse](#)
- [12. Beslutning - Reklamer på stilladser](#)
- [13. Beslutning - Samarbejde med Københavns Kommune om forebyggende indsatser for +55 årige](#)
- [14. Beslutning vedrørende ansøgning til puljen fra bolig til hjem: Ansøgning til sociale viceværter](#)
- [15. Beslutning - Mulig boligsocial helhedsplan på Amager](#)
- [16. Beslutning - Udvælgelse af kandidater til KAB's bestyrelsesuddannelse](#)
- [17. Beslutning - Godkendelse af program for SAB's studietur samt programskitse for den årlige temadag i oktober](#)
- [18. Beslutning om emner til afdelingsseminar i september](#)
- [19. Godkendelse af følgegrupper](#)
- [20. Beslutning om deltagelse i beboerkampagner 2025-2027](#)
- [21. Beslutning - god almen ledelse](#)
- [22. Beslutning - Godkendelse af hjemmeside](#)
- [23. Drøftelse - opsamling på områdemøder](#)
- [24. Drøftelse - Høring af Københavns Kommunes Klimastrategi 2035 og Klimahandleplan 2026 til 2028](#)
- [25. Drøftelse - Opsamling på styringsdialog med Københavns Kommune](#)
- [26. Lukket punkt Sallinghus status](#)
- [27. Orientering fra KAB](#)
- [28. Orientering fra formandskabet](#)
- [29. Eventuelt](#)

[30. Bestyrelsens tid \(uden for referat\)](#)

[31. Orientering - Status på biodiversitets partnerskab med Københavns Kommune](#)

[32. Orientering - Legionellabekæmpelse](#)

[33. Orientering - Kontanthjælpsreform - forebyggelse af restancer og udsættelser](#)

1. Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmødet den 24. april 2025

Referat fra organisationsbestyrelsesmødet den 24. april 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 - Status på dispositionsfond og arbejdskapital

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og tager til efterretning, at der ikke afdrages på lånet vedr. Sølund i indeværende regnskabsår.

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 kr.
- Tilskud bevilliget, ej udbetalt	-17.704.000 kr.
- Risikovillig udlæg bevilliget, ej udbetalt	-1.909.538 kr.
- Lån bevilliget, ej udbetalt	0 kr.
Til disposition	-12.314.808 kr.
<i>Reserveret bevillinger i alt:</i>	<i>19.613.538 kr.</i>

Det videre forløb

Der er ingen punkter til behandling på dette møde, omkring yderligere bevillinger fra dispositionsfonden.

Fremskrivning af dispositionsfonden viser en udgift på 21.319.999 kr. i forventet udgift til rentekompensation til afdelingerne (dem forventede forrentning er på 5,33%).

Dette betyder at rentekompensationen er væsentligt højere end den forventede tilgang på 13.433.200 kr.

Det anbefales derfor at der kun betales rentekompensation i indeværende regnskabs år og at der ikke afdrages på lånet. Hvis der afdrages på lånet, vil der i 2026/2027 være risiko for at dispositionsfonden ikke vil have midler til at opfylde forpligtigelserne for dækning af tab ved fraflytninger/lejeledighed samt udbetaling af tidligere bevillinger.

De høje rentekompensation forventes ikke at fortsætte, da den er knyttet til afkastet på afdelingernes investerede midler. Det forventes ikke samme høje afkast niveau fremadrettet.

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.)

Der er bevilget ikke udbetalte tilskud på samlet 13.494.276 kr. (rest) og bevilget risikovillige ikke udbetalte udlæg på 11.424.596 kr. (rest).

Til disposition (frie midler, der ikke er disponeret) er der før dette møde 15.120.073 kr.

Økonomisk overblik	
Disponibel del pr. 31. juli 2024	40.038.945 kr.
- Tilskud bevilliget, ej udbetalt	-13.494.276 kr.
- Risikovillig udlæg bevilliget, ej udbetalt	-11.424.596 kr.
- Lån bevilliget, ej udbetalt	0 kr.
Til disposition	15.120.073 kr.
<i>Reserveret bevillinger i alt:</i>	<i>24.918.871 kr.</i>

Det videre forløb

Der er følgende punkter til behandling på dette møde, omkring yderligere bevillinger fra arbejdskapitalen.

- 219.500 inklusiv moms fra arbejdskapitalen til i alt til tre beboerkampagner
- 75.000 kr. inklusiv moms til undersøgelse af mulighed for køb af Regionens boliger i Herlev

Beslutning

Åbne bevillinger gennemgås op til regnskab, og der ligger en åben bevilling på et seminar for ældre, der ikke videreføres.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Navn

SAB - Arbejdskapital, Fremskrivning pr. 20. maj 2025

SAB - Arbejdskapital, Åbne Bevillinger pr. 20. maj 2025

SAB - Dispositionsfond, Fremskrivning pr. 20. maj 2025

SAB - Dispositionsfond, Åbne Bevillinger pr. 20. maj 2025

3. Orientering - Status på investerede midler

Notat vedrørende investeringer i KAB-Fællesskabet

Notatet har til formål at give et overblik over investeringerne i Samvirkende Boligselskaber. Investeringerne i KAB-Fællesskabet forvaltes til daglig af Danske Capital, SEB, Nykredit, samt den nye forvalter Jyske Capital. Investeringerne i KAB-Fællesskabet foretages altid i henhold til bekendtgørelse om Drift af Almene Boliger.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Positivt afkast i 2024

KAB-Fællesskabets investeringer er siden den 1. januar 2024 steget med 5,33 %. Det positive afkast er særligt kommet i 2. halvår af 2024, hvor vi har set en flot stigning i kurserne. Kurserne er blandt andet steget efter, at European Central Bank (ECB) og Federal Reserve (FED) valgte at sænke styringsrenten med 0,25 procentpoint ved deres seneste rentemøde. Derudover gav resultatet af præsidentvalget i USA kursgevinster på store dele af de finansielle markeder.

Trumps Handelskrig i 2025

Trumps todsatser og retorik omkring handelsrestriktioner i begyndelsen af 2025 har skabt betydelig økonomisk usikkerhed. Umiddelbart efter indsættelsen i januar 2025 reagerede obligationsmarkederne med faldende kurser og stigende renter, drevet af frygt for stigende inflation og øget statsgæld.

Denne bevægelse viste sig dog at være midlertidig. Efterhånden som usikkerheden omkring de økonomiske konsekvenser voksede, og forventningerne til lavere global vækst tog til, vendte investorernes fokus mod obligationer som sikre aktiver. Det har ført til stigende obligationskurser og faldende renter i de efterfølgende måneder.

Tabellen nedenfor viser afkastet for perioden jan. 2024 – april. 2025.

	Kursværdier pr. 14.05.2025	Indre værdi (Kurs) 01.01.2024	Indre værdi (Kurs) pr. 14.05.2025	Udvikling fra 01.01.2024 til 14.05.2025
Danske Capital	153.901.266 kr.	113,8050	120,4734	5,54 %
SEB Invest	153.277.397 kr.	112,7303	118,9787	5,25 %
Nykredit Port.	150.226.158 kr.	115,9184	120,2664	5,19 %
Jyske Capital	95.626.430 kr.	xxx	100,6594	0,65 %

Historiske afkast og kursudvikling kan ikke betragtes som en garanti for fremtidig kursudvikling og afkast. Indskud i Kapitalforeningen skal betragtes som en langsigtet investering. Indskud i Kapitalforeningen skal betragtes som en langsigtet investering.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4. Godkendelse af afdelingernes budgetter

Indledning

Jævnfør boligorganisationens vedtægter skal organisationsbestyrelsen godkende afdelingernes budgetter for 2025/2026 inden den 31. juli 2025. **Bilaget** "Ensidede budgetter" er opdelt i driftsområder.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender afdelingernes budgetter 2025/2026.

Sagsfremstilling

Nedenfor ses en oversigt over lejereguleringer, som træder i kraft pr. 1. august. 2025. Lejeregulering for de enkelte afdelinger kan ses i **bilaget** "Lejeregulering for de enkelte afdelinger 2025-2026". Se endvidere **bilaget** "Grafisk oversigt huslejeregulering".

Huslejereguleringer oversigt

	Familieboliger	Ungdomsboliger	Ældreboliger	Institutioner	I alt
Lejestigning	45	4	11	6	66
Ingen stigning	0	0	1	1	2
Lejenedsættelse	0	0	0	0	0

Den gennemsnitlige lejeregulering er; 5,65 % for familieboliger, 5,44 % for ungdomsboliger, 4,73 % for ældreboliger og 5,16 % for selvstændige institutioner.

Huslejestigninger

Generelt gælder det for hovedparten af afdelingerne, at lejereguleringen for det kommende budgetår er forårsaget af henlæggelser, til planlagt periodisk vedligeholdelse som er forhøjet med enten 2 % eller 5 % af den nuværende husleje. Henlæggelses niveauet er hævet med henblik på at imødekomme det fremtidige vedligeholdelsesbehov på baggrund af organisations bestyrelsens beslutning af om principperne for afdelingens fremtidige bygningsvedligehold og henlæggelses niveau. Derudover er udefrakommende faktorer såsom større udgifter til grundskyld og renovation og påbegyndelse indbetaling til selskabets arbejdskapital.

Grundskyld

Vurderingsstyrelsen har i december 2023 udsendt nye foreløbige vurderinger, der har indflydelse på den grundskyld, som bliver pålignet afdelingerne for 2024 og 2025. For at undgå for store stigninger er der besluttet begrænsninger for, hvor meget grundskyldbetalingen kan stige årligt. Grundskyld kan højst stige med 2,8 % i 2024 af den i 2023 betalte grundskyld, og betalingen for 2025 kan højst stige med 3,5 % af den nye pålignede grundskyldbetalning. I de afdelinger der har fået en lavere grundskyld, er der ud fra et forsigtighedsprincip budgetteret med samme udgift som i 2024/2025. Det skal dog bemærkes, at der formentlig i 2025 vil komme nye endelige vurderinger helt tilbage fra 2021, som kan betyde, at der kan blive efteropkrævet mere i grundskyld tilbage fra 2022 og frem til 2025. Det vil der blive taget højde for i dette regnskabsår.

Renter

Der er budgetteret med renteindtægter, hvor der forventes at midlerne bliver forrentet med 0,87 % mod 2,45 % i indeværende budgetår.

Organisationsbestyrelsen skal godkende budgetter for institutioner og servicearealer særskilt:

Afdelingsnr.:	Afdelingsnavn:
30033	Børnegården i Vanløse
30034	Margrethegården
30069	Bonderupgård Serviceareal
30071	Tingbjerg Hjemmet Serviceareal
30079	Bispebjerg Hjemmets Serviceareal
30082	Strandlodshus Serviceareal
30099	Eilersminde Serviceareal

Følgende afdelingsmøder har ikke godkendt budgetterne og skal derfor behandles særskilt af organisationsbestyrelsen:

Afd.nr.:	Afd. navn:	Årsag:
30056	Kastrupvej Ungdomsboliger	Ingen beboere fremmødt
30006	Jydeholmen	Bestyrelsen var ikke enige i SAB's henlæggelsespolitik og fremlagde deres egne budgetversioner, som også blev vedtaget. Særskilt henvendelse fra afdelingsbestyrelsen (2 bilag).
30012	Stilledal	Bestyrelsen var ikke enige i SAB's henlæggelsespolitik og fremlagde deres egne budgetversioner, som også blev vedtaget.
30024	Grøndalslund	Godkendt af bestyrelse, nedstemt af afdelingsmøde. Ingen begrundelse i referat, men det bemærkes at henlæggelserne i budgettet var sat op med 10 % grundet stort henlæggelsesbehov indenfor en kort tidshorisont.
30020	Dybbølhus	Grundet høj stigning nedstemte afdelingsmødet budgettet.
30030	Tingbjerg IV	Ingen begrundelse. Henlæggelserne var ikke reguleret i budgettet, da der er en igangværende helhedsplan i afdelingen.
30038	Tingbjerg-hjemmet	Ingen beboere mødte op hvorfor budgettet ikke blev behandlet på afdelingsmødet.
30031	Tingbjerg V	Ingen beboere mødte op hvorfor budgettet ikke blev behandlet på

		afdelingsmødet.
30043	Flexibo	Der var på afdelingsmødet generel utilfredshed med budgettet og KAB/driften generelt.
30074	Eksercerpladsen	Grundet høj huslejestigning nedstemte afdelingsmødet budgettet.
30011	Abildgården	Budgettet blev sendt til urafstemning af afdelingsmødet og beboerne stemte nej til budgettet ved urafstemning. Henvendelse fra beboere i Abildgården (bilag).
30098	Eilersminde	Grundet høj huslejestigning nedstemte afdelingsmødet budgettet, hvorfor budgettet ikke blev behandlet på afdelingsmødet.
30081	Strandlodsvej Plejeboliger	Afdelingsmøde den 4. juni 2025.

Beslutning

Økonomisk teamchef Nazli Tetik redegjorde indledningsvis med udgangspunkt i sagsfremstillingen for de generelle tendenser vedr. budgetterne.

Kundechef Louise Lind redegjorde for de ti afdelinger, hvor budgetterne ikke blev godkendt på afdelingsmødet, herunder indledningsvist KAB's generelle oplevelse af at arbejde med budgetterne med udgangspunkt i organisationsbestyrelsens henlæggelsesstrategi.

Det overordnede indtryk er, at langt de fleste afdelingsbestyrelser og beboere har stor forståelse for behovet for at hæve henlæggelserne. I forlængelse heraf orienterede kundechef Louise Lind om, at enkelte afdelinger har set det som et demokratisk problem, at organisationsbestyrelsen har vedtaget en henlæggelsespolitik, der i praksis ikke har givet den enkelte afdelingsbestyrelse indflydelse på henlæggelsesniveauet. Derudover er det KAB's opfattelse, at der i flere afdelinger er beboere, der til trods for forståelse af behovet for øgede henlæggelser, har stemt nej til budgettet, fordi de reelt vil have svært ved at betale en højere husleje.

Organisationsbestyrelsen drøftede orienteringen, og der var enighed om, at det er vigtigt, at organisationsbestyrelsen kommunikerer tydeligt, at der her er tale om et nødvendigt fokuspunkt for organisationsbestyrelsen jf. organisationsbestyrelsens ansvar. Organisationsbestyrelsen anerkender, at mange beboere er trængt økonomisk, men samtidig er der et ansvar for at vedligeholde afdelingerne og sikre en økonomisk konsolidering og stabil huslejudvikling for fremtiden.

Der var ligeledes enighed om vigtigheden af, at der er opmærksomhed på kommunikation fra både bestyrelse og Kundecenter SAB, så roller og ansvar er klart beskrevet, og nødvendigheden af at sikre tilstrækkelige henlæggelser står klart for bestyrelser og beboere. Det er vigtigt, at der i de afdelinger, hvor afdelingsmødet har nedstemt budgettet, er en direkte kommunikation til de pågældende bestyrelser, og at organisationsbestyrelsen stiller sig til rådighed for dialog.

Samtidig vurderede organisationsbestyrelsen, at det er nødvendigt at fastholde de af organisationsbestyrelsen fremlagte budgetter og huslejestigninger.

De enkelte afdelinger blev herefter gennemgået.

Jydeholmen:

Budgettet udviser en samlet huslejestigning på 8,32 %. Heraf skyldes 5 % stigning i henlæggelser. Den nye gennemsnitlige leje vil, såfremt budgettet godkendes, være på 901,80 kr. pr. m² for familieboligerne. Organisationsbestyrelsen drøftede budgettet og indsigelsen fra afdelingsbestyrelsen, vedlagt som bilag. Afdelingsbestyrelsen bakker i indsigelsen op om behovet for at hæve afdelingens henlæggelser, men er uenige i metoden. Afdelingsbestyrelsen argumenterer således for, at det er et demokratisk problem, at det lokale beboerdemokrati er blevet tilsidesat. Afdelingsbestyrelsen har udarbejdet et alternativt budget, som tager udgangspunkt i en trinvis forøgelse af henlæggelserne. Alternativet blev vedtaget på afdelingsmødet og tager udgangspunkt i en stigning på 3 % i det kommende budgetår og efterfølgende 1 % årligt frem til 2031. Forslaget vil i det kommende budgetår medføre en huslejestigning på 6,12 %, svarende til, at henlæggelserne sættes til 2.400.000 kr. mod 2.583.000 kr. i organisationsbestyrelsens forslag. Over tid vil trappemodellen betyde, at den samlede henlæggelse i afdelingen jf. ppv-planen vil være højere end i organisationsbestyrelsens forslag.

Kundechef Louise Lind påpegede, at afdelingsbestyrelsens argumentation giver mening under forudsætning af, at stigningen på 5 % på henlæggelserne er tilstrækkeligt i forhold til at dække afdelingens henlæggelsesbehov fremadrettet. Det er dog kundecentrets vurdering, at afdelingen også i de kommende år vil skulle øge henlæggelser for at imødekomme fremtidens behov, herunder en planlagt udskiftning af stigstrengene inden for de kommende 3-5 år. Derfor bør afdelingen nu hæve henlæggelsesniveauet mest muligt med henblik på at sikre en større grad af medfinansiering i det kommende projekt.

Organisationsbestyrelsen besluttede at fastholde sit budget 2025/2026 for afdelingen og den deraf følgende varslede lejestigning. Budgettet og afdelingens indsigelser fremsendes herefter til behandling i kommunen.

Abildgården:

Budgettet udviser en samlet huslejestigning på 9,20 % for familieboligerne. Stigningen dækker det oprindelige driftsbudget samt tilkøb af boligsocial medarbejder, der blev vedtaget som selvstændigt forslag på afdelingsmødet. Herudover indeholder stigningen 5 % i henlæggelser. Endvidere blev der i sidste regnskabsår budgetteret med en for stor lejeindtægt. Det betyder konkret at afdelingen i år får en huslejestigning på ca. 700.000 kr. svarende til ca. 3,70 %, som de i realiteten burde have haft i indeværende budgetår. Den nye gennemsnitlige leje vil såfremt organisationsbestyrelsen godkender budgettet være på 982,97 kr. pr. m² for familieboligerne. Afdelingsbestyrelsen har sendt en indsigelse til organisationsbestyrelsen. Indsigelsen er vedlagt som bilag. Indsigelsen fremhæver at årsagen til huslejestigningen ikke blev forklaret detaljeret på afdelingsmødet, og at afdelingen derfor har svært ved at forstå baggrunden herfor. Afdelingsbestyrelsen giver samtidigt udtryk for, at der i de kommende år er renoveringsbehov, der efter afdelingsbestyrelsens opfattelse ligeledes vil skabe huslejestigninger.

Kundechef Louise Lind orienterede om, at hun deltog på et møde med afdelingsbestyrelsen den 10. juni 2025 med henblik på at afklare eventuelle misforståelser omkring budgettet, herunder forklare baggrunden for huslejestigningen. Afdelingsbestyrelsen gav udtryk for et ønske om at forhandle om huslejestigningen med henblik på at reducere denne bl.a. set i lyset af at mange beboere har økonomiske udfordringer og derfor vil have svært ved at betale en huslejestigning.

Organisationsbestyrelsen besluttede at fastholde sit budget 2025/2026 for afdelingen og den deraf følgende varslede lejestigning. Organisationsbestyrelsen hæftede sig bl.a. ved at afdelingens henlæggelsesniveau er under 150 kr. pr. m², hvilket er minimumsniveauet i Københavns Kommune. Budgettet og afdelingens indsigelser fremsendes herefter til behandling i kommunen.

Stilledal

Budgettet udviser en samlet huslejestigning på 5,92 % og en ny gennemsnitlig husleje på 952,37 kr. pr. m², hvilket primært skyldes en forhøjelse af henlæggelserne på 5 %.

Kundechef Louise Lind orienterede om, at den tidligere formand for afdelingsbestyrelsen trak sig på afdelingsmødet bl.a. med henvisning til processen, som bestyrelsen anser for udemokratisk. En væsentlig del af drøftelsen på afdelingsmødet var en manglende forståelse for

at hæve henlæggelserne bl.a. i lyset af afdelingen tidligere har været gennem en helhedsplan. Kundechef Louise Lind orienterede om, at Københavns Kommune i forbindelse med styringsdialogen bemærkede, at henlæggelserne i netop Stilledal lå under 150 kr. pr. m² (143 kr. pr m² i regnskabsåret 23/24), og at kommunen i forlængelse heraf opfordrer til at hæve afdelingens henlæggelser. Med budgetforslaget, der blev forkastet på afdelingsmødet, hæves henlæggelserne til 186 kr. pr. m². Afdelingsbestyrelsens forslag til budget blev fremlagt og vedtaget på mødet. Her var huslejestigningen 1,1% og henlæggelserne uændrede.

Organisationsbestyrelsen besluttede at fastholde sit budget 2025/2026 for afdelingen og den deraf følgende varslede lejestigning. Budgettet og afdelingens indsigelser fremsendes herefter til behandling i kommunen.

Dybbølhus

Budgettet udviser en samlet huslejestigning på 11,73 % og en ny gennemsnitlig leje på 1.054 kr. pr. m². Henlæggelserne udgør 5 % af stigningen. Derudover skyldes huslejestigningen især færre renteindtægter samt færre indtægter fra afdelingens opsamlede resultat. Afdelingsmødet stemte nej til budgettet.

Kundechef Louise Lind oplyste, at der i forbindelse med drøftelsen blandt afdelingens beboere var særlig fokus på, at mange beboere vil have økonomiske udfordringer ved at klare den store lejestigning. Louise Lind bemærkede samtidigt at afdelingen står overfor flere store projekter, såsom tag og vinduer. Afdelingen bør på den baggrund hæve henlæggelserne fra det kommende budgetår.

Organisationsbestyrelsen besluttede at fastholde sit budget 2025/2026 for afdelingen og den deraf følgende varslede lejestigning. Budgettet og afdelingens indsigelser fremsendes herefter til behandling i kommunen.

Grøndalslund:

Budgettet udviser en samlet huslejestigning på 11,53 % og en ny gennemsnitlig leje på 840 kr. m² heraf 10 % henlæggelser. Det høje henlæggelsesniveau skyldes, at afdelingen inden for få år står overfor en tagudskiftning, og der bør sikres størst mulig medfinansiering, da beholdningen er relativt lav. Afdelingsbestyrelsen har forud for afdelingsmødet ikke haft indvendinger mod budgettet, der blev nedstemt på afdelingsmødet.

Kundechef Louise Lind oplyste, at KAB antager, at den primære begrundelse herfor var manglende forståelse for behovet for yderligere henlæggelser.

Organisationsbestyrelsen besluttede at fastholde sit budget 2025/2026 for afdelingen og den deraf følgende varslede lejestigning. Budgettet og afdelingens indsigelser fremsendes herefter til behandling i kommunen.

Tingbjerg IV

Budgettet udviser en samlet lejestigning på 5,65 % og en ny gennemsnitlig leje på 920,61 kr. pr. m². Huslejestigningen skyldes primært aftrapning af ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden, tilbagebetaling af driftsstøttelån samt højere udgifter til renovation.

Organisationsbestyrelsen besluttede at fastholde sit budget 2025/2026 for afdelingen og den deraf følgende varslede lejestigning. Budgettet og afdelingens indsigelser fremsendes herefter til behandling i kommunen.

Tingbjerg V

Budgettet udviser en samlet lejestigning på 4,78 % og en ny gennemsnitlig leje på 996,52. kr. pr m². Huslejestigningen skyldes primært øgede udgifter til renovation og færre renteindtægter.

Organisationsbestyrelsen besluttede at fastholde sit budget 2025/2026 for afdelingen og den deraf følgende varslede lejestigning. Budgettet og afdelingens indsigelser fremsendes herefter til behandling i kommunen.

Tingbjergghjemmet

Budgettet udviser ingen lejestigning.

Organisationsbestyrelsen besluttede at fastholde sit budget 2025/2026 for afdelingen og den deraf følgende varslede lejestigning. Budgettet og afdelingens indsigelser fremsendes herefter til behandling i kommunen.

Flexibo

Budgettet udviser en lejestigning på 3,90 % og en ny gennemsnitlig leje på 1.154,94. kr. pr. m2. Afdelingsmødet nedstemte budgettet.

Kundechef Louise Lind oplyste, at det er KAB's indtryk at beslutningen primært skyldes generel utilfredshed med KAB og ikke lejestigningen som sådan. Der er ikke modtaget indsigelse fra afdelingsbestyrelsen eller beboere i afdelingen i øvrigt.

Organisationsbestyrelsen besluttede at fastholde sit budget 2025/2026 for afdelingen og den deraf følgende varslede lejestigning. Budgettet og afdelingens indsigelser fremsendes herefter til behandling i kommunen.

Kastrupvej ungdomsboliger

Budgettet udviser en huslejestigning på 3,45 % og en ny gennemsnitlig leje på 1.602,06 kr. pr. m2.

Organisationsbestyrelsen besluttede at fastholde sit budget 2025/2026 for afdelingen og den deraf følgende varslede lejestigning. Budgettet og afdelingens indsigelser fremsendes herefter til behandling i kommunen.

Eksercerpladsen

Budgettet udviser en lejestigning på 8,20 % og en ny gennemsnitlig leje på 1.328,86 kr. pr. m2. Lejestigningen skyldes udover en 2 % stigning i henlæggelser primært øgede udgifter til renholdelse herunder lønninger til driftspersonalet, da der er afsat flere timer til afdelingen samt en stigning i den kommunale renovation.

Organisationsbestyrelsen besluttede at fastholde sit budget 2025/2026 for afdelingen og den deraf følgende varslede lejestigning. Budgettet og afdelingens indsigelser fremsendes herefter til behandling i kommunen.

Eilersminde Plejehjem

Budgettet udviser en samlet huslejestigning på 4,68 % og en ny gennemsnitlig leje på 1.690,89 kr. Huslejestigningen skyldes bl.a. højere udgifter til varme og el, end der er budgetteret med i udlejningsbudgettet. Da det er en nybygget afdeling, er henlæggelserne ikke steget. På nuværende tidspunkt vurderes der ikke at være behov herfor.

Organisationsbestyrelsen besluttede at fastholde sit budget 2025/2026 for afdelingen og den deraf følgende varslede lejestigning. Budgettet og afdelingens indsigelser fremsendes herefter til behandling i kommunen.

Strandlodshus Plejeboliger

Budgettet udviser en lejestigning på 5,82 % og en ny gennemsnitlig leje på 1.625,87 kr. pr. m2. Stigningen skyldes primært øgede udgifter til det oprindelige lån, da afdelingen ikke længere modtager ydelsesstøtte. Derudover er der budgetteret med større afvikling af opsamlet underskud fra tidligere år samt færre renteindtægter på afdelingens investerede midler. Afdelingsmødet godkendte ikke budgettet, da de gerne ville have det prøvet hos kommunen.

Organisationsbestyrelsen besluttede at fastholde sit budget 2025/2026 for afdelingen og den deraf følgende varslede lejestigning. Budgettet og afdelingens indsigelser fremsendes herefter til behandling i kommunen.

Organisationsbestyrelsen godkendte herefter budgetterne 2025/2026 for de øvrige afdelinger.

Organisationsbestyrelsen godkendte ligeledes budgetterne 2025/2026 for institutioner og servicearealer.

Bilag

Navn

Budgetter ikke godkendt af afdelingsmødet
Fordelingsafdelinger
Institutioner
Ensidede budgetter
Lejeregulering for de enkelte afdelinger 2025-2026
Grafisk oversigt huslejerreguleringer 2025-2026
Jydeholmen - indsigelse
30006 Jydeholmen Vedligeholdelsesplan 2025-2055 - Bilag 1 + 2
Abildgården - indsigelse, organisationsbestyrelsen
30006 Jydeholmen budget 2025-2026 AB-version version 2
30012 Stilledal budget 2025-2026 version 2 AFB. Version

5. Beslutning - Salg af byggeretter – etape II

Godkendelse af frasalg af grunde i Tingbjerg

Byudviklingsplanen i Tingbjerg er i fuld gang. Innovater har gennemført byggerier på det tidligere Lille Torv (nu Bytorvet) og på Store Torv. Nrep bygger lejeboliger i Nord og rækkehuse i flere haverum.

Der foreligger nu godkendt tillæg 1 til lokalplan 609 omhandlende den ikke fredede del af etape II af byggerierne, og Københavns Kommune forventes at lave lokalplanstillæg for den sidste, fredede del, inden udgangen af 2025.

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til frasalg af 2 grunde til byggeri af tæt/lav bebyggelse i henhold til lokalplantillæggene.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

1. godkender frasalg af byggefeltene på SAB's matrikler (jf. bilag 1) i alt 5.286 etagemeter for 7.929 mio. kr. til NREP med henblik på opførelse af private boliger, jf. byudviklingsplanens etape II.
2. bemyndiger formand og næstformand i forening med den administrerende direktør til at godkende og underskrive de konkrete salgsaftaler for de enkelte grundstykker

Sagsfremstilling

SAB og fsb har frasolgt grunde på Lille Torv og Store Torv til Innovater, som har bygget nye butikker og private boliger på Bytorvet (tidligere Lille Torv) samt nye butikker, private boliger og et nyt plejehjem for SAB på Store Torv.

I 2018 indgik boligorganisationerne et partnerskab med den private ejendomsudvikler NREP om at opføre nye private boliger i Tingbjerg.

Lokalplan 609, som gav byggeretter til etape I blev godkendt i 2021 og NREP's byggerier er i fuld gang. Lokalplanen bygger på Byudviklingsplanen fra 2018 og Udviklingsplanen til ministeriet fra 2019 og understøtter således de politisk vedtagne planer for udviklingen af Tingbjerg. Herunder kravet om, at antallet af almene familieboliger nedbringes til under 40 pct.

7. november 2024 godkendte Borgerrepræsentationen endeligt 1. tillæg til lokalplanen. Tillægget følger rammelokalplanen og er byggeretsgivende for den del af etape II af byudviklingsplanen, som ikke ligger på tidligere fredede arealer. Københavns Kommune forventer at udarbejde 2. tillæg til lokalplanen inden udgangen af 2025. 2. tillæg vil være byggeretsgivende for de arealer, som blev

affredet af Folketinget den 4. juni 2024.

I etape II af byudviklingsplanen for Tingbjerg er der udpeget 2 konkrete byggegrunde, i alt 5.286 etagemeter til tæt lav bebyggelse (rækkehuse) på SAB-matrikler. I bilag 1 fremgår de to konkrete byggegrunde som byggefelterne R2 og E.

Byggefelter	Enheder	Etagemeter (kvm)	Kr.
R2	12	1.050	
E	43	4.236	
Samlet	55	5.286	7.929.000

I paradigmet for de enkelte købsaftaler er det aftalt, at:

- Boligerne placeres i haverummene
- Grundene udmatrikuleres tættest muligt på sokkel.
- Der bliver fælles brug af haverummene og fælles finansiering af driften af de grønne områder via Tingbjerg Bydelsforening.
- Prisen pr. m2, som er fastsat af ekstern valuar, er 1.500 kr. pr. byggerets m2 for tæt lav bebyggelse.
- Vurderingen er lavere end vurderingen til etape I, som var 2.050 kr. pr. byggerets m2. Den lavere vurdering tager højde for øgede byggeomkostninger generelt, højere renteudgifter, samt de nu kendte omkostninger ved byggemodning og retablering. Køber kan derfor kun i begrænset omfang kræve fradrag i købesummen for ukendte udgifter.
- Findes der almene forsyningsledninger under fundamenterne til de nye boliger, dækker fsb/SAB 50 % af udgiften til flytning af ledningen gennem fradrag i købesummen. Dog maksimum 400.000 kr. for et byggefelt.
- Ekstra udgifter til parkering i konstruktion fradrages i købesummen.

Økonomiske konsekvenser

Den forventede salgssum er ca. 7,929 mio. kr. Provenuet efter eventuelle fradrag mv. tilgår SAB's dispositionsfond og sendes videre til Byudviklingspuljen. Byudviklingspuljen dækker blandt andet udgifter til frikøb af hjemfald, projektudvikling, nedrivning af eksisterende bebyggelse på Langhusvej mv., advokatudgifter og andre basisudgifter herunder kommunikation. Desuden er der afsat midler til reinvestering i gårdrum samt eventuel medfinansiering af et nedgravet affaldssystem.

Det videre forløb

På baggrund af organisationsbestyrelsens beslutning indgås salgsaftalerne for de enkelte grundstykker. Københavns Kommunes tilsyn skal herefter behandle og godkende alle salgsaftalerne og de valuarvurderinger, som ligger til grund for salget.

Kommunikation

Aftalen kommunikeres gennem nyhedsbreve og hjemmesider. Kommunikationen kan koordineres med kommunikation om økonomi til affaldsløsning, haverum, separatkloakering mv.

Beslutning

Byudviklingschef Marianne Vittrup oplyste supplerende, at prisen efter en valuarvurdering er lavere bl.a. på grund af byggeprisstigninger og lokalplankrav. Det modsvares af, at boligorganisationens eventuelle risici som følge af fx forurening er minimeret.

Organisationsbestyrelsen godkendte frasalg af byggefelterne på SAB's matrikler (jf. bilag 1) i alt 5.286 etagemeter for 7.929 mio. kr. til NREP og bemyndigede formand og næstformand i forening med den administrerende direktør til at godkende og underskrive de konkrete salgsaftaler for de enkelte grundstykker.

Bilag

Navn

Tingbjerg_oversigt etape I og II

6. Beslutning - Behandling af statusrapporten for udviklingsplanen for Tingbjerg/Utterslevhuse pr. e-mail

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender at behandle statusrapporten for udviklingsplanen for Tingbjerg/Utterslevhuse pr. e-mail i august.

Sagsfremstilling

Fsb, SAB og Københavns Kommune er med godkendelsen af udviklingsplanen for Tingbjerg/Utterslevhuse fra 2019, pålagt at indsende en statusrapport til ministeriet hvert år senest den 1. oktober.

Forud for indsendelsen skal statusrapporten behandles politisk i boligorganisationerne og kommunen. Fsb behandler statusrapporten på deres organisationsbestyrelsesmøde i august. Da SAB først har et organisationsbestyrelsesmøde i september, lægger vi os op ad behandlingen i fsb med en skriftlig indstilling (e-mail) i august, så statusrapporten kan komme videre til politisk behandling i kommunen i løbet af september.

Denne praksis har været brugt de seneste år, men indstilles i år, i tråd med den opdaterede forretningsorden for organisationsbestyrelsen, hvor det fremgår, at der kan træffes 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".

Beslutning

Administrerende direktør Jens Elmelund bemærkede, i forbindelse med drøftelsen af punktet, at den aktuelle markedssituation indebærer, at ingen developer aktuelt vil byde på etableringen af 56 tagboliger, hvilket organisationsbestyrelsen tog til efterretning.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at statusrapporten kan behandles på mail i august 2025.

7. Beslutning - reviderede vedtægter for Tingbjerg Bydelsforening

På den seneste generalforsamling i Bydelsforeningen Tingbjerg blev flere væsentlige ændringsforslag til foreningens vedtægter godkendt. I henhold til gældende vedtægter forudsætter vedtægtsændringer endelig godkendelse af SAB, fsb og NREP.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender ændringerne af vedtægterne for Tingbjerg Bydelsforening, som de er vedtaget af generalforsamlingen den 28. april 2025.

Sagsfremstilling

I november 2023 igangsatte Bydelsforeningen Tingbjerg en proces med henblik på at udvikle og tilpasse foreningens vedtægter. Initiativet udsprang af et erkendt behov for at justere og præcisere vedtægterne i takt med at foreningen modnes, for dermed at sikre, at foreningens vedtægter understøtter en hensigtsmæssig og tidssvarende organisering af foreningens virke.

Som led i denne proces har administrationen været i dialog med alle ejere i Bydelsforeningens bestyrelse om ønsker til vedtægtsændringer. Nogle af de forhold, der er væsentlige at genbesøge, er bl.a. foreningens formål, bestyrelsesstruktur og økonomistyring. På baggrund heraf indstillede formandskabet ændringsforslag på generalforsamlingen den 28. april 2025. Forslagene opnåede generalforsamlingens godkendelse.

I henhold til vedtægternes punkt 20.3 forudsætter ændringerne godkendelse fra de involverede parter – SAB, fsb og NREP – før de er gyldige.

Ændringsforslagene omfatter følgende:

1. Ændringsforslag i forhold til Bydelsforeningens formåls- og opgaveafklaring

Ændringer, der præciserer eller udvider foreningens formål og opgaver:

- **Afsnit 2.3:** Præcisering af, at kulturelle og sociale tiltag kan indgå i foreningens formål (ændring fra "omfatter også" til "kan omfatte også") – en præcisering, der indikerer en mere frivillig tilgang.
- **Afsnit 2.4:** Ændring fra "forestå" til "tilbyde" sekretariatsbistand og beboerserviceopgaver – en sproglig justering, der indikerer en mere fleksibel tilgang.

2. Ændringsforslag i forhold til Bydelsforeningens bestyrelsesstruktur og udpegningsproces:

- **Afsnit 9.8 - underafsnit 6:** Ændring fra "valg" til "udpegning" af bestyrelsesmedlemmer.
- **Afsnit 9.8: underafsnit 7:** Ændring fra "valg" til "udpegning" af suppleanter.
- **Afsnit 11.1:** Ændring i fordelingen af Bydelsforeningens 11 bestyrelsesposter, som fremover håndteres ved at FSB udpeger 4, SAB udpeger 4 og de ikke-almene medlemmer udpeger 3.
- **Afsnit 11.2:** Ændring fra "vælges" til "udpeges" af både bestyrelsesmedlemmer og suppleanter, samt præcisering af proceduren.

3. Ændringsforslag i forhold til Bydelsforeningens budget og økonomistyring

Ændringer, der vedrører budgetperiode og -opdeling:

- **Afsnit 12.1:** Ændring af budgetperiode fra to år til ét år.
- **Afsnit 12.3:** Ændring i budgetopdeling fra "*fælles opgaver og almene opgaver*" til "*fælles opgaver og samlede opgaver*" for dermed at gøre budgetter (og regnskaber) mere overskuelige, og samtidig tydeliggøre, hvad man som medlem betaler ind til fælles opgaver.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Det videre forløb

Når alle parter har godkendt, er vedtægterne gældende.

Kommunikation

De gældende vedtægter offentliggøres på bydelens hjemmeside.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte de reviderede vedtægter.

Bilag

Navn

Forslag til vedtægtsændringer for Tingbjerg Bydelsforening - markup

8. Beslutning - Astersrækkerne- Beslutning vedrørende delvis anerkendelse af byggeskade

Byggeskadefonden har den 22. april delvist anerkendt anmeldte skader i SAB, Asterrækkerne. Der orienteres her om Byggeskadefondens afgørelse

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at KAB underskriver det dokument KAB har modtaget fra Byggeskadefonden (BSF) vedrørende delvis anerkendelse af anmeldte skader i SAB, Astersrækkerne, Belle de Boskoopvej 1-45, 2500 Valby.

Sagsfremstilling

BSF har tilkendegivet, at de delvist anerkender de anmeldte skader, og de vil selv forestå udbedringsarbejderne.

Da entreprenøren gik konkurs inden Byggeskadefondens 1-års eftersyn, har dette betydet, at sagen skulle igennem konkursbo, sagsbehandling ved garantistiller og i BSF, før udbedring af skaderne kunne igangsættes. KAB har løbende rykket og været i dialog med disse eksterne samarbejdspartnere, og sagsforløbet har været en meget lang proces.

Processen har været nødvendig for at overholde gældende lovgivning og for at sikre, at afdelingen ikke kommer til at betale for udgifter, der kan dækkes af forsikring, BSF eller andre af sagens parter. Hvis en udbedring havde været foretaget tidligere, ville afdelingen selv ende med den omkostning, der måtte have været forbundet med udbedringen uden mulighed for at få den tilbagebetalt.

Bestyrelsen i afdelingen har fulgt sagen tæt. De er løbende blevet informeret om sagens stadie. Der er udtrykt et stort ønske fra afdelingsbestyrelsen om en historisk redegørelse for hele forløbet. Idet der er informeret løbende anbefales det ikke, at der udarbejdes en sådan redegørelse. Der er udarbejdet et notat om sagen, som er fremsendt til bestyrelsen og der afholdes et informationsmøde for beboerne den 2. juni 2025, hvor byggechef og projektleder fremlægger sagen. Jf. bilag .

KAB er yderst opmærksom på fejl og mangler i den efterfølgende driftsperiode håndteres korrekt. Denne sag har givet stor læring, som vi fremadrettet vil bruge så tidsfrister overvåges og sagsbehandlingen optimeres. Dette sker fremadrettet via det nye digitale styresystem i KAB Byggeproces, som er en del af KAB Digital.

Økonomiske konsekvenser

Byggesagen er forsikret mod skader gennem BSF. Ved dækning fra BSF er der altid 5 % selvrisiko, som afdelingen selv hæfter for.

I denne sag har KAB anerkendt at have overset en forældelsesfrist, der kan betyde fradrag i dækningen fra BSF. Dette evt. fradrag skal ikke lægges afdelingen til last, hvorfor KAB eller KAB's ansvarsforsikring dækker den manglende dækning.

Byggeskadefonden har estimeret, at omkostningerne for udbedringerne beløber sig til 1.050.000 kr. inkl. moms. Fordelingen af byggesagens omkostninger er som følgende:

Udbedringsomkostninger i alt	1.050.000 kr.
Bygningsejers selvrisiko, 5 %	-50.000 kr.
Rest til dækning, som skal fordeles, mellem BSF og KAB	1.000.000 kr.
BSF, 50 % – delvis anerkendelse	500.000 kr.
KAB, 50 %	500.000 kr.

Det understreges, at der kun er tale om et skønnet beløb, de endelige udgifter kendes først, når der er udarbejdet et egentligt projekt, og der er indhentet tilbud på arbejderne.

Andre økonomiske forhold

Der er i dag sat midlertidig stilladsafdækning op.

Dette har boligselskabet valgt at opsætte for beboernes tryghed, da Byggeskadefonden ikke vurderede, at dette var nødvendigt. Denne udgift dækkes af boligselskabet.

Organisationsbestyrelsen er orienteret om denne proces

Det videre forløb

Såfremt organisationsbestyrelsen godkender, at KAB underskriver accept af den delvise anerkendelse af byggeskade, vil BSF forestå udbedringsarbejderne som almindelig praksis, og kontraherer altså både rådgivere og entreprenører til opgaven.

BSF har anerkendt følgende udbedringsarbejder:

- Skærmtegl med manglende understøtning
- Skærmtegl limet, men ikke skruet fast

Udbedring af skader og svigt kommer til at ske i nødvendigt og forsvarligt omfang i henhold til det byggeprogram, som BSF har beskrevet i den delvise anerkendelse af byggeskaden.

Organisationsbestyrelsen vil blive orienteret om, hvilket rådgiverfirma BSF vælger til opgaven.

Da BSF anerkender skadesdækning på to næsten identiske skadesager på Grønttorvet hhv. for SAB og AKB, København forudsætter BSF, at udbedringsarbejderne gennemføres samtidigt eller i

forlængelse af hinanden på ejendommene.

Kommunikation

Udbedring vil ske i tæt dialog med BSF, KAB, afdelingsbestyrelsen og den lokale drift. Beboerne vil løbende blive informeret om proces og tidsforløb.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte, at KAB underskriver dokumentet med Byggeskadefondens delvise anerkendelse af anmeldte skader og at afdelingen afholder udgiften til selvrisiko.

Bilag

Navn

Bilag 1_BSFs delvise anerkendelse af skade 22.04.2025

Bilag 2_Principskitse omfang af skadesudbedring EKI 20231023

Henvendelse til organisationsbestyrelsen fra Astersrækkerne

9. Beslutning - Godkendelse af projekt vedrørende fjernvarme i Herlevhuse

Organisationsbestyrelsen skal behandle et projekt om frakobling af gasfyr og etablering af fjernvarme i Herlevhuse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender projektet, herunder låneoptagelsen.

Sagsfremstilling

Beboerne har på ekstraordinært afdelingsmøde den 27. maj 2025 godkendt frakobling af gasfyr og etablering af fjernvarme i afdelingen. Arbejderne finansieres via 20-årigt lån. Afdelingen har valgt en model, hvor afdelingen selv anskaffer fjernvarmeunits, i modsætning til muligheden for at lade units installere og drifte af leverandøren, Vestforbrænding.

Projektet indebærer, at Vestforbrænding graver fjernvarmerør ned og lægger ledninger fra vejen og ind i husene. Herefter forestår afdelingen selv installation af units i husene.

Den valgte model indebærer, at afdelingen i fremtiden selv har kontrol med installationerne og selv står for vedligeholdelsen.

Udgiften indarbejdes i afdelingens drifts- og vedligeholdelsesplan, og der henlægges endvidere til nyanskaffelse.

Økonomiske konsekvenser

Anskaffelsessummen er sammensat som følger:

Tilslutning v/ Vestforbrænding (ca. 15.000 kr. pr. bolig):	3.930.000 kr.
Units – installation og andre udgifter (ca. 35.000 kr. pr. bolig)	9.482.000 kr.
Entrepriseudgifter i alt	13.412.000 kr.
Adm. omkostninger	1.141.000 kr.
Gebyr m.v.	147.000 kr.
Samlet anskaffelsessum	14.700.000 kr.

Huslejekonsekvens:

Årlig låneomkostning, 20-årigt lån	1.102.500 kr. pr. år
Omkostninger til drift, der vil udgøre	100.000 kr. pr. år

Huslejestigningen vil på den baggrund udgøre 6,15 %.

Det videre forløb

Herlev Kommune vil skulle godkende låneoptagelsen og lejeforhøjelsen, da den udgør mere end 5 %.

Vestforbrænding forventes at påbegynde nedgravning af rør fra august 2025. Installation af units kan påbegyndes i oktober 2026.

Beslutning

Kundechef Louise Lind orienterede om, at beboerne på afdelingsmødet blev præsenteret for to modeller, hvor den ene indebærer, at afdelingen selv står for at installere fjernvarme-units i husene og herefter selv står for vedligeholdelse og drift. Dette indebærer finansiering og omkostninger til vedligeholdelse og nyanskaffelse. Den anden model indebærer, at fjernvarmeleverandøren, Vestforbrænding installerer fjernvarme-units i de enkelte huse og herefter står for drift og vedligeholdelse mod et årligt gebyr på 3.500 kr. pr. bolig.

Der har op til og efter afdelingsmødet været en dialog med tilsynet i Herlev Kommune om, hvorvidt KAB's økonomiske opstilling og sammenligning af de to modeller for fjernvarme er retvisende. Det er KAB's opfattelse, at når en abonnementsordning sammenlignes med en finansieret løsning, er der en usikkerhedsfaktor ved begge ordninger over tid. Det er derfor opfattelsen, at de to modeller blev præsenteret på et retvisende grundlag.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte efterfølgende låntagning, projekt og lejestigning.

10. Lukket punkt Eventuel køb af private boliger med henblik på omdannelse til almen boliger

11. Beslutning - Godkendelse af ændringer vedr. brugsret til haver - Herlevhuse

I Herlevhuse er der for år tilbage foretaget en række haveudvidelser, hvor nogle lejemål har fået brugsret til en del af afdelingens fællesareal. Boligorganisationen skal formelt godkende forholdet, da det indebærer en justering af den oprindelige fordeling mellem boliger og fællesareal i afdelingen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender udvidelsen af haverne jf. det nedenfor beskrevne.

Sagsfremstilling

Herlevhuse er opdelt i matrikler, hvor hvert hus og have står på egen matrikel. Det er for en årrække siden tidligere besluttet og gennemført, at en række lejemål med haver ud til et grønt fællesareal skulle have udvidet deres haver ca. 4 meter ud over matrikel skillet mod fællesarealet. Vedligeholdelsen af de inddragede arealer påhviler beboerne.

Udvidelsen er aldrig godkendt af organisationsbestyrelsen, men der er tale om en mangeårig praksis i afdelingen, der bør lovliggøres.

Det er ikke opfattelsen, at forholdet har en karakter, der tilsiger en omfordeling af lejen i afdelingen.

Det drejer sig om haverne på følgende adresser:

- Jættestuen 2 - 18 (kun lige numre)
- Døllevangen 1 - 19 (kun ulige numre)

Der er som bilag vedlagt et luftfoto med matrikelangivelser, der viser de faktiske forhold, inkl. de udvidede haver.

Økonomiske konsekvenser

Sagen har ikke økonomiske konsekvenser for afdelingen eller boligorganisationen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte de udvidede haver.

Bilag

Navn

Jættestuen-Døllevangen - Haveudvidelser

12. Beslutning - Reklamer på stilladser

Oplæg til indtægt på stilladsreklamer

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- godkender, at der arbejdes videre med HYDE Media for at finde potentielle steder, hvor der kan opsættes reklamer
- beslutter, om det er afdelingen eller boligselskabet, der får indtægten fra reklamebannerne.

Sagsfremstilling

KAB er blevet kontaktet af firmaet HYDE Media, som beskæftiger sig med opsætning af reklamebannere på gavle og stilladser. Konceptet går ud på, at afdelingen / boligselskabet stiller flader til rådighed, for at HYDE Media opsætter reklamer i en nærmere aftalt periode og indtægt alt efter størrelse, trafik og område samt periode.

I nærværende bilag er der udarbejdet forskellige scenarier med udgangspunkt i nogle AKB, København afdelinger, men disse kan lige så vel være for SAB afdelinger.

Der kan være forskellige politikker omkring, hvilke reklamer man ikke ønsker, og dette skal aftales nærmere med HYDE Media.

Økonomiske konsekvenser

Der vil ud fra den givne case blive udarbejdet et estimat og aftale omkring, hvilken indtægt der kan opnås. Om indtægten skal gå til afdelingen eller boligselskabet, er boligselskabets beslutning, da de formelt er bygningsejer.

Der vil være en del administrativt arbejde i KAB forbundet med administration af reklamebannere bl.a. iht. momsregistrering mv. Udgiften vil blive opkrævet som medgået tid og fraregnet den indtægt, som genereres af udlejningen.

Det videre forløb

Alt efter organisationsbestyrelsens beslutninger iht. indstillingerne, vil KAB gå videre ud fra beslutningerne. Hvis der arbejdes videre, vil KAB på et senere tidspunkt præsentere nogle konkrete cases for organisationsbestyrelsen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede sagen, herunder et behov for retningslinjer for, hvad der kan

reklameres for. Eksempelvis bør reklamer med politiske budskaber kunne afvises.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at der på et kommende møde skal behandles et bud på etiske retningslinjer. Bestyrelsen godkendte på den baggrund, at der arbejdes videre med sagen og besluttede, at evt. indtægter tilfalder afdelingen.

Bilag

Navn

HYDE Media reklamebannere

13. Beslutning - Samarbejde med Københavns Kommune om forebyggende indsatser for +55 årige

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen ønsker et samarbejde med almene boligorganisationer om en ny indsats, der er under udvikling målrettet voksne i alderen 55+. Kundecentret vurderer, at det kan være relevant for SAB at gå med i projektet, og bestyrelsen orienteres derfor om den indledende dialog.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og bemyndiger kundecentret til at arbejde videre med at udvikle og implementere indsatsen i samarbejde med Københavns Kommune.

Sagsfremstilling

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen har rakt ud til SAB, 3B og AKB, København for at afdække mulighed for at samarbejde i deres indsats "Mobilisering af et aktivt civil- og lokalsamfund i almene boligområder" med fokus på 55+ beboere.

Formålet med indsatsen er at understøtte den mentale og fysiske sundhed blandt beboere i alderen 55+ i almene boligområder. Fokus er på at opspore ældre i målgruppen og bane vejen for, at de kan deltage i civilsamfundets aktiviteter og fællesskaber samt offentlige tilbud på social-, kultur- og sundhedsområdet. Indsatsen indebærer blandt andet ansættelse af en ny medarbejderfunktion kaldet en lokal trivsels- og sundhedsentreprenør. Den konkrete indsats og succeskriterier skal defineres nærmere med den/de samarbejdende boligorganisation/-er.

SAB's Kundecenter har vist interesse for projektet, da det flugter godt med SAB's strategiske fokus på det sociale område. Dog med den forudsætning, at projektet ikke belaster den lokale drift, men eksempelvis forankres i indsatsen Social Drift.

Økonomiske konsekvenser

Indsatsen er finansieret af Københavns Kommune og fordrer ikke medfinansiering.

Det videre forløb

Den ansatte medarbejder i Social Drift vil i samarbejde med den kommunale projektleder konkretisere indsatsen og området, den skal afprøves i. Social Bæredygtighed i KAB understøtter med deltagelse i det indledende udviklingsarbejde. Herefter vil kundechefen tage stilling til det videre samarbejde og deltagelse.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede at bemyndige kundecenteret til at arbejde videre med at udvikle og implementere indsatsen i samarbejde med Københavns Kommune.

14. Beslutning vedrørende ansøgning til puljen fra bolig til hjem: Ansøgning til sociale viceværter

BL – Danmarks Almene Boliger udmønter i 2025 en pulje til ansættelse af sociale viceværter i almene boligområder. Puljen er en del af udmøntningen af SSA-midlerne og har til formål at styrke den almene sektors bidrag til Housing First-tilgangen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at der udarbejdes en ansøgning om støtte til tværgående social vicevært i SAB i regi af Social Drift-indsatsen.

Sagsfremstilling

At overgå fra hjemløshed til egen bolig er for mange forbundet med mistrivsel, isolation og stor usikkerhed. Mange beboere, der anvises til en almen bolig med en hjemløsebaggrund, kæmper med psykiske lidelser, misbrug eller manglende netværk. Hvis ikke der ydes støtte i denne overgang, risikerer indsatsen at mislykkes – og en ny udsættelse eller hjemløshed kan blive resultatet.

Arbejdet med social balance, brobygning til kommunale tilbud, boligbevaring og fællesskabsopbygning er allerede integreret i mange boligorganisationers hverdag, og er en central del af Social Drift i SAB. Puljen til sociale viceværter bygger videre på denne praksis, ved at støtte op om lokale initiativer og ansættelser i de boligområder, hvor behovet er størst. Såfremt SAB godkender, at der ansøges, vil der være midler til, at den eksisterende sociale drift indsats kan udvides med en ekstra medarbejder, der kan have særlig fokus på det konkrete beboernære samarbejde med kommunen i afdelinger, hvor der placeres udslningsboliger jf. hjemløsestrategien. Dermed vil indsatsen være et supplement til social drift.

Læs eventuelt mere om puljen via dette link: [Fra bolig til hjem: Pulje til sociale viceværter | BL - Danmarks Almene Boliger](#)

Økonomiske konsekvenser

Puljen støtter løn til social vicevært i to år jf. nedenstående model:

- 100 % i 2026 (334 kr./time)
- 75 % i 2027 (341 kr./time)
- Samt 20.000 kr. årligt i en aktivitetspulje

Det videre forløb

Ansøgningsfristen er 1. august 2025 med en svarfrist den 30. september 2025. Såfremt ansøgningen imødekommes, kan indsatsen opstartes fra 1. januar 2026.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der ansøges jf. indstillingen.

15. Beslutning - Mulig boligsocial helhedsplan på Amager

Den boligsociale helhedsplan på Amager, Amagerplanen, har fået mulighed for at indlemme Abildgården og Wittenberghus i en ny projektperiode. Deltagelse skal godkendes af organisationsbestyrelsen og af afdelingerne.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender at Wittenberghus og Abildgården kan deltage i den boligsociale helhedsplan på Amager, såfremt det godkendes på deres afdelingsmøder, samt tager stilling til om organisationsbestyrelsen ønsker at stille forslaget på et ekstraordinært afdelingsmøde, hvis afdelingsbestyrelserne ikke selv ønsker at være afsender af forslaget.

Sagsfremstilling

Amagerplanen arbejder med boligsociale indsatser i 20 boligafdelinger på Amager. Helhedsplanen fortsætter i yderligere fire år fra 2026-2029. I den forbindelse har Landsbyggefonden og Københavns Kommune åbnet op for, at både Wittenberghus og Abildgården kan komme med i helhedsplanen. Der er afsat en mindre ramme på 500.000 kr. fra Landsbyggefonden til Abildgården og Wittenberghus, som gør det muligt for helhedsplanen at tilbyde nogle udvalgte og målrettede indsatser til afdelingerne.

Helhedsplanen arbejder generelt med følgende indsatsområder:

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

Der er udarbejdet informationsmateriale om helhedsplanen til afdelingerne. Se bilag.

Økonomiske konsekvenser

Deltagelse har ikke økonomiske konsekvenser for boligorganisationen.

For Abildgårdens betragtes det som en medfinansiering, at den sociale vicevært i Abildgården vil samarbejde med helhedsplanens medarbejdere om relevante indsatser, der målrettes afdelingen, og derfor vil afdelingen ikke blive pålagt en yderligere økonomisk medfinansiering. Medfinansiering

fra Wittenberghus vil være 68.000 kr. årligt i fire år svarende til en huslejestigning på 0,85 %..

Det videre forløb

Alle afdelinger og boligorganisationer skal tage stilling til deltagelse. Det gøres løbende på organisationsbestyrelsesmøder og på ekstraordinære afdelingsmøder fra april-juni. Før helhedsplanen kan træde i kraft den 1. januar 2026, skal helhedsplanen også godkendes af Landsbyggefonden og Københavns Kommune.

Wittenberghus: Kundecenteret og lederen af den boligsociale indsats har haft en god dialog med afdelingsbestyrelsen om muligheden for, at afdelingen bliver en del af helhedsplanen.

Afdelingsbestyrelsen tror dog ikke, at indsatsen er relevant for beboerne i afdelingen og ønsker derfor ikke at stille forslaget på et ekstraordinært afdelingsmøde, men har ikke noget imod at organisationsbestyrelsen stiller forslaget. Der er planlagt ekstraordinært afdelingsmøde i afdelingen efter sommerferien vedrørende tagprojekt og forslaget om at deltage i den boligsociale helhedsplan kan behandles på det samme møde, såfremt organisationsbestyrelsen ønsker det.

Abildgården: Kundecenteret håber på at få mulighed for at præsentere muligheden for afdelingsbestyrelsen inden sommerferien med henblik på at der, såfremt afdelingsbestyrelsen og/eller organisationsbestyrelsen ønsker det, kan behandles på et afdelingsmøde i afdelingen efter sommerferien.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at Abildgården og Wittenberghus kan deltage i helhedsplanen, såfremt det godkendes på afdelingsmøder.

Organisationsbestyrelsen ønsker ikke at stille forslag herom til et afdelingsmøde.

Bilag

Navn

Folder til afdelingsmøder Amagerplanen_Abildgården og Wittenberghus

16. Beslutning - Udvælgelse af kandidater til KAB's bestyrelsesuddannelse

Organisationsbestyrelsen skal godkende op til tre deltagere på efterårets bestyrelsesuddannelse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, hvilke ansøgere der skal indstilles til deltagelse på KAB-Fællesskabets bestyrelsesuddannelse.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen besluttede på mødet den 24. april 2025 at afsætte midler til at dække deltagerbetaling til op til tre deltagere på KAB-Fællesskabets bestyrelsesuddannelse "Den gode bestyrelse."

Det blev endvidere besluttet, at organisationsbestyrelsen på mødet den 13. juni 2025 skal tage stilling til, hvilke kandidater, der skal indstilles til uddannelsen.

Der er foreløbigt modtaget fire ansøgninger, som er vedlagt.

Evt. ansøgninger, der modtages efter udsendelsen af denne dagsorden vil blive eftersendt.

Økonomiske konsekvenser

Der er allerede afsat midler. Hvis tre deltagere indstilles og optages, vil udgiften udgøre 56.250 kr. inkl. moms.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at indstille Heine Sørensen, Abdelhamid Saidi og Anna Katharina Mikala Freud-Magnus.

Bilag

Navn

Tingbjerg - Anna Katharina Mikala Freud-Magnus

Skyttevænget - Niels Jørgen Johansen

Niels Jørgen Johansen - uddybning

Strandlodshus - Heine Sørensen

Navn

Tingbjerg I-V - Abdelslam Saidi (1)

17. Beslutning - Godkendelse af program for SAB's studietur samt programskitse for den årlige temadag i oktober

Studieturen er planlagt til afholdelse den 1. - 3. oktober 2025. Organisationsbestyrelsen besluttede på mødet i april, at studieturen skal afholdes i København. Derudover er der planlagt temadag i organisationsbestyrelsen til afholdelse torsdag den 30. oktober 2025.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender nedenstående program skitser, drøfter ønske til output for de enkelte programpunkter og beslutter hvorvidt studieturen skal planlægges over 2 eller 3 dage.

Sagsfremstilling

Herunder angivet oplæg til program for studieturen, der afholdes i København den 1. - 3. oktober 2025.

Onsdag den 1. oktober 2025. Besøg i egne afdelinger (med deltagelse af driftschefer)

Fælles morgenmad

Besøg på Sølund

Fynshuse. Se boliger før og efter renovering herunder duplexboliger

Sallinghus. Se boliger før og efter renovering herunder duplexboliger. Eventuelt dialog med nyvalgt afdelingsbestyrelse

Indlogering på Scandic Copenhagen samt middag

Torsdag den 2. oktober 2025 og fredag den 3. oktober 2025 (planlægges på baggrund af temadagen 13. juni 2025)

Opsamling på dag 1 og eventuelle OBS-punkter

Opsamling på workshops med Hjalte Åberg: 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

Temadag torsdag den 30. oktober 2025 - Tema: Byggeri og renovering. kvalitet, forventningsafstemning og strategi

Afholdes i Strandlodshus Beboerlokale hvis muligt.

- *Oplæg og forventningsafstemning omkring roller og ansvar mellem drift, rådgiver og KAB Byg i afleveringsprocesser*
- *Besøg i Banebo (afleveres 3. oktober 2025)*
- *Status på bygningsservice og det videre arbejde hermed herunder organisering mv.*
- *Eventuel opsamling på baggrund af studieturen*

Det videre forløb

Kundecenter SAB vil i samarbejde med formandsskabet foretage den endelige planlægning af hhv. studietur og temadag på baggrund af organisationsbestyrelsens drøftelser og beslutninger.

Kommunikation

Programmet forventes udsendt inden sommerferien.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte de to programskitser for studieturen og besluttede, at studieturen afholdes over 2 dage, 1. - 2. oktober 2025 med overnatning på Scandic Copenhagen.

18. Beslutning om emner til afdelingsseminar i september

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og prioriterer forslag til temaer og emner for seminaret for afdelingsbestyrelser 2025 og bemyndiger kundecenteret til at stå for den nærmere planlægning i samarbejde med formandskabet.

Opmærksomhedspunkter på baggrund af seminaret i 2024

Efter seminaret for afdelingsbestyrelser i 2024 sendte kundecenteret en evaluering ud til deltagerne. Besvarelserne viste generel tilfredshed med seminaret i forhold til de fysiske rammer på Hotel Klinten samt forplejning.

Lørdag formiddag foregik i Taastrupgaard, som er i gang med en gennemgribende helhedsplan. Vi besøgte deres nyrenoverede boliger og fik derefter en lille forfriskning i Bagepavillonen, som er et mødested for afdelingens beboere med fokus på lokalt producerede produkter.

Deltagerne var glade for programmet lørdag. Drøftelsen vedrørende søndagens program, hvor fokus var på SAB's principper for samvær, har fået en del kritik i deltagerevalueringen, ligesom der blandt de deltagende medlemmer af organisationsbestyrelsen var enighed om, at drøftelsen giver anledning til, at organisationsbestyrelsen genbesøger principperne.

Forslag til de praktiske rammer for seminaret 2025

På baggrund af evalueringen blandt deltagerne på seminaret 2024 samt organisationsbestyrelsens evaluering på organisationsbestyrelsesmødet den 17. september 2024 foreslås følgende praktiske rammer for seminaret 2025:

- Seminaret holdes på Hotel Klinten med 3-retters menu lørdag aften.
- Drikkevarer udover middagen betales af deltagerne selv.
- Der arrangeres bustransport til og fra Klinten.
- Der arrangeres 1-2 inspirationsstop på busturen (planlægges senere).
- Det er vigtigt med præsentation af medlemmer fra organisationsbestyrelsen.
- Der skal være navneskilte til alle.

Forslag til temaer og emner på seminaret i 2025

Kundecenteret foreslår, at seminaret i 2025 tager udgangspunkt i det forslag, der blev vedtaget på

repræsentantskabsmødet vedr. manglende opbakning til det lokale beboerdemokrati.

Relevante vinkler kan være:

- Hvad gør det attraktivt at deltage i beboerdemokratiet?
- Hvad kan gøre det svært?
- Hvordan kan vi blive bedre til at fastholde nye i bestyrelsesarbejdet?
- Hvordan kan vi få flere deltagere fra forskellige målgrupper?
- Hvordan kan båndet mellem organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne styrkes yderligere?

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, færdiggør kundecenteret programmet og planlægger inspirationsstop på busturen i samarbejde med formandskabet. Invitationen til seminaret med information om tilmeldingsfrister forventes at blive sendt ud inden sommerferien

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at afholde seminaret med udgangspunkt i ovenstående (behandling af punktet skete efter det ordinære møde på eftermiddagens seminar hvor også suppleanter til organisationsbestyrelsen deltog)

19. Godkendelse af følgegrupper

Organisationsbestyrelsen bedes godkende ændringer i udpegningen til følgegrupper mv. Ændringsforslagene er indarbejdet i vedlagte bilag og markeret med gult.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender bilagte ændringer i følgegrupper samt udvalg, udpeger 1-2 medlemmer af organisationsbestyrelsen til følgegruppen for tagboliger mv. i Dybbølhus samt drøfter om der er anledning til øvrige ændringer.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen opfordres til at godkende og drøfte ændringer i sammensætningen af følgegrupper mv. jf. vedlagte bilag.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at Jeanette Staudorf træder ind i følgegruppen for Dybbølhus.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at Frank Sass træder ind i følgegruppen for Flexibo helhedsrenovering i stedet for Bjarne Krohn, der udtræder i januar 2026.

Det kan efterfølgende oplyses, at Betina Bröking er indtrådt i følgegruppen for Flexibo som repræsentant for beboerne i stedet for Susanne Tsoskunoglu, der er udtrådt.

Endvidere kan det efterfølgende oplyses, at byggedirektør Rasmus Jessing er med i styregruppen for Bellahøj I-II.

Bjarne Krohn oplyste, at han træder ud af dirigentkorpset.

Bestyrelsen godkendte herefter følgegrupper m.v. jf. bilaget.

Bilag

Navn

Udvalg mv 2025 - REVIDERET

20. Beslutning om deltagelse i beboerkampagner 2025-2027

I mange boligorganisationer kæmpes der med manglende engagement og viden om, hvad det vil sige at bo alment blandt beboerne.

Den udfordring har Foreningsudvalget i KAB taget op, og vil med en serie med i alt tre kampagner give mulighed for at øge beboernes viden om deres almene fordele og stolthed over at bo alment.

På mødet vises en videopræsentation af første kampagne fra Foreningsudvalget - [Link til video](#).

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, om man vil deltage i en samlet pakke med tre beboerkampagner, der løber over en treårig periode.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bevilliger 219.500 inklusiv moms fra arbejdskapitalen til i alt til tre beboerkampagner (svarende til 6,67 kr. ekskl. moms pr. bolig om året undtaget plejeboliger). Det vil sige, at hver kampagne i snit koster 73.162 kr. inklusiv moms.

Det samlede beløb fordeles ligeligt over budgetårene 2025-2027.

Sagsfremstilling

Foreningsudvalget i KAB arbejder bl.a. med, hvordan man deler viden i KAB-Fællesskabet og koordinerer fælles KAB-indsatser. Som en del af det arbejde er ideen med beboerkampagner opstået.

Formålet med kampagnerne er at øge stoltheden ved at bo alment og engagementet i boligafdelingerne. I dag er der et gab mellem viden og forståelse for den almene boform sat over for de mange fordele, der er ved at bo alment.

KAB's bestyrelse fik den 25. marts 2025 fremlagt forslag til den første beboerkampagne, og gav positiv opbakning til at sende beslutningen videre til boligorganisationerne.

Organisationerne tager stilling til deltagelse i et samlet forløb med tre kampagner over tre år (fra efteråret 2025). Hvert år vil have et særskilt kampagnemateriale, men vil også knytte an til den samlede indsats.

Første kampagne har overskriften 'Meget mere end et tag over hovedet' (jf. **bilag**). De to efterfølgende kampagner tilrettelægges i dialog med Foreningsudvalget, når første kampagne er

evalueret.

Har I ideer til de næste kampagner, er I velkomne til at sende dem til Foreningsudvalget.

Økonomiske konsekvenser

KAB finansierer udviklingen af det overordnede kampagnekoncept, mens organisationerne finansierer videreudvikling af kampagnerne, produktion af materialer og tryk samt udrulning.

Prisen er en samlet udgift på 219.500 kr. ekskl. moms (svarende til 20 kr. ekskl. moms pr. bolig i alt og 6,67 kr. ekskl. moms pr. år, fraregnet plejeboliger). Udgiften kan fordeles ligeligt over budgetårene 2025-2027.

En forudsætning for at gennemføre kampagnerne er bred tilslutning fra boligselskaberne i KAB-Fællesskabet (80 % af boligerne).

Det videre forløb

Den første kampagne kan igangsættes fra efteråret 2025.

Foreningsudvalget evaluerer første kampagne og tager på den baggrund stilling til indholdet af næste kampagne.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede oplægget. Vigtigheden af at kampagnen ikke bliver belærende blev pointeret, herunder vigtigheden af at være konkret og af eksemplets magt. Man skal endvidere være påpasselig med budskabet om beboernes indflydelse på huslejen, set i lyset af, at boligorganisationen fremover vil tage mere ansvar for vedligeholdelse og henlæggelsesniveau i afdelingerne. Kampagnen må ikke være for langt fra virkeligheden.

Organisationsbestyrelsen godkendte deltagelse i kampagnen og bevilligede således 219.500 inklusiv moms fra arbejdskapitalen til i alt tre beboerkampagner

Bilag

Navn

Bilag Kampagnemateriale

21. Beslutning - god almen ledelse

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter punktet og fastlægger en skriftelig retningslinje inden for alle honorarlignende ydelser.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen besluttede den 23. november 2020 niveauet for digitalt udstyr samt øvrige goder til medlemmer af organisationsbestyrelsen.

Følgende blev besluttet:

organisationsbestyrelsesmedlemmer kan tilbydes følgende udstyr til understøttelse af arbejdet i organisationsbestyrelsen:

- iPad 12,9 tommer (iPad pro) + tastatur
- Bærbar PC eller en stationær PC (standard fra KAB)
- Internetopkobling via KAB – trådløs og ADSL
- Trådløs printer til iPad/PC
- Tilbehør: Headset

Herudover blev det besluttet, at det enkelte organisationsbestyrelsesmedlem kan få refunderet øvrige udgifter i forbindelse med hvervet som organisationsbestyrelsesmedlem dog maksimalt 3.000 kr. årligt.

KAB anbefaler, at organisationsbestyrelserne fastlægger skriftlige retningslinjer inden for alle honorarlignende ydelser, opdaterer retningslinjer en gang om året og gør retningslinjerne kendte og synlige. Bilaget "god almen ledelse - bestyrelsesvederlag" redegør for lovgivningen vedrørende bestyrelsesvederlag. Organisationsbestyrelsen bedes på baggrund af ovenstående drøfte, hvorvidt den tidligere beslutning vedrørende udstyr mv. til organisationsbestyrelsesmedlemmerne skal revurderes.

Økonomiske konsekvenser

Der er årligt afsat 100.000 kr. i organisationsbestyrelsens budget til ovenstående formål.

Det videre forløb

Kundecenteret vil tilpasse retningslinjerne alt efter organisationsbestyrelsens beslutning.

Kommunikation

Med henblik på at sikre gennemsigtighed kan organisationsbestyrelsen beslutte hvorvidt det er relevant at kommunikere beslutningen samt forhold vedrørende honorar på SAB's nye hjemmeside.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at kundecenteret udarbejder et mere konkret oplæg til retningslinjer til behandling på et kommende møde.

Bilag

Navn

202504xx - God Almen Ledelse - Bestyrelsesvederlag opdateret fra 28112024

22. Beslutning - Godkendelse af hjemmeside

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen kommer med eventuelle kommentarer, der ønskes indarbejdet i den nye hjemmeside.

Sagsfremstilling

Den nye hjemmeside forventes offentliggjort den 11. juni 2025. Offentliggørelsen annonceres dog først i den efterfølgende uge, hvorfor organisationsbestyrelsen på mødet har haft mulighed for at se hjemmesiden igennem. På mødet vil der være mulighed for at komme med input til efterfølgende indarbejdelse før annoncering.

Det videre forløb

Hjemmesiden annonceres i det kommende nyhedsbrev fra organisationsbestyrelsen der forventes udsendt ca. den 17. juni 2025. I den forbindelse opfordres afdelingsbestyrelserne til at komme med input til afdelingssiderne.

Beslutning

*Organisationsbestyrelsen drøftede og udtrykte tilfredshed med den nye hjemmeside.
Den blev herefter godkendt.*

23. Drøftelse - opsamling på områdemøder

Organisationsbestyrelsen skal drøfte centrale problemstillinger og input fra de netop afholdte områdemøder.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter punktet.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen har via ambassadørerne i maj og juni måned 2025 afholdt områdemøder med afdelingsbestyrelserne.

Organisationsbestyrelsen opfordres til at drøfte hvilke relevante temaer og problemstillinger, der skal tages op i organisationsbestyrelsen og/eller KAB samt hvordan.

Kommunikation

KAB foreslår at organisationsbestyrelsen i det kommende nyhedsbrev til afdelingsbestyrelserne fortæller hvilke input fra områdemøderne, som der arbejdes videre med, samt på hvilken måde.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede, hvad der fyldte på de forskellige møder, og konstaterede, at det havde været forskelligt.

Det blev endvidere konstateret, at der igen i år var områdemøder med få deltagere og møder, der blev aflyst. Dette peger på, at en ny struktur for dialog mellem organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne kan overvejes, så der fx kun afholdes ét årligt områdemøde.

24. Drøftelse - Høring af Københavns Kommunes Klimastrategi 2035 og Klimahandleplan 2026 til 2028

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter, om de har kommentarer og inputs, de ønsker indarbejdet i et fælles høringssvar fra BL's 1. kreds.

Sagsfremstilling

Københavns Kommune har sendt et udkast til Klimastrategi 2035 og Klimahandleplan 2026 til 2028 i høring: [Høringsportalen | Klimastrategi og Klimahandleplan](#). Der er frist for høringssvar den 2. juli 2025.

Der vil blive afsendt et fælles høringssvar fra BL 1. kreds. Hvis SAB ønsker inputs og kommentarer indarbejdet i det fælles høringssvar, skal BL have svar senest fredag den 20. juni 2025.

Klimastrategien og handleplanen er udarbejdet af Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen i samarbejde med de øvrige forvaltninger i Københavns Kommune. Klimastrategi 2035 tager afsæt i pejlemærkerne for Københavns klimainsats, der blev besluttet af Borgerrepræsentationen i september 2021, herunder et mål om klimapositivitet, en halvering af Københavns globale klimaaftryk og fra kommunens eget indkøb. Klimastrategi 2035 beskriver ambitionerne frem mod 2035 og fastlægger dermed rammen for klimaarbejdet i det næste årti.

Handleplanen beskriver de konkrete initiativer Københavns Kommune vil sætte i gang i 2026 til 2028 for at nå målsætningerne og indeholder blandt andet indsatser, der vedrører energisystem, energiforbruget i bygninger og byggeri og anlæg.

Det samlede høringsmateriale kan findes her [Høringsportalen | Klimastrategi og Klimahandleplan](#)

Beslutning

Kundechef Louise Lind orienterede og anbefalede et kort høringssvar, hvor SAB stiller sig til rådighed for evt. samarbejder om Klimastrategi og Klimahandleplan.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at der udarbejdes et høringssvar i overensstemmelse hermed.

25. Drøftelse - Opsamling på styringsdialog med Københavns Kommune

Den årlige styringsdialog med Københavns Kommune er afholdt torsdag den 12. juni 2025. På mødet vil kundecenteret samt formandskabet orientere om mødet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

På mødet vil der blive orienteret om de centrale fokuspunkter fra den årlige styringsdialog med Københavns Kommune. Organisationsbestyrelsen havde forud for mødet i samråd med kundecenteret og på baggrund af forespørgsel hos afdelingsbestyrelserne meldt følgende punkter ind:

- Opfølgning på budgetmøder
- Lange sagsbehandlingstider
- Tilbagekøb af institutioner ved hjemfald
- Lukning af skakte
- KIR-puljer
- Samarbejde mellem SAB og kommunen – effektiviseringsaftalen
- Billige almene boliger

Beslutning

Formand John B. Sørensen orienterede om styringsdialogmødet afholdt den 12. juni 2025. Mødet var forløbet i god dialog om de indmeldte temaer.

Kundechef Louise Lind oplyste, at der vil blive udarbejdet handleplaner for de relativt få afdelinger, der er røde jf. effektiviseringsaftalen.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

26. Lukket punkt Sallinghus status

27. Orientering fra KAB

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

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

Beslutning

Kundechef Louise Lind orienterede om, at der åbnes for opskrivning til Banebo i næste uge.

28. Orientering fra formandskabet

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

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

Beslutning

Frank Sass orienterede om sin udtræden af KAB's bestyrelse, samt om vellykket afholdt rejsegilde i Fynshuse.

29. Eventuelt

Beslutning

Intet at referere.

30. Bestyrelsens tid (uden for referat)

Organisationsbestyrelsen drøfter aktuelle tematikker uden deltagelse af kundecenteret.

Der optages ikke referat af drøftelserne.

Beslutning

Intet at referere.

31. Orientering - Status på biodiversitets partnerskab med Københavns Kommune

For et år siden indgik SAB partnerskabsaftale om biodiversitet sammen med 3B, AKB København og 19 andre grundejere i Københavns Kommune. I juni 2025 kommer den første afrapportering på partnerskabet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Den 22. maj 2024 indgik Københavns Kommune en partnerskabsaftale med de store grundejere i kommunen om øget biodiversitet. SAB tiltrådte aftalen sammen med 3B og AKB, København som en del af KAB-Fællesskabet. Tilsammen råder de 20 grundejere, som er med i aftalen, over mere end 40 procent af hele Københavns grundareal.

Partnerskabsaftalen har overordnet set fokus på:

- at bevare og forbedre den eksisterende biodiversitet
- at skabe ny biodiversitet i byen
- at understøtte viden og uddannelse om natur og biodiversitet
- at skabe frivillige fællesskaber om biodiversitet.

Som del af partnerskabet er der nedsat et fagligt biodiversitetsnetværk for relevante medarbejdere hos partnerne med det formål at dele viden og inspiration på tværs. Specialkonsulent Sara Berg fra KAB repræsenterer SAB, 3B og AKB, København i netværket.

I regi af partnerskabet, har der det første år været fokus på at drøfte- og udvikle metoder for screening, måling og monitorering af biodiversiteten.

Den 1. maj 2025 havde partnerne deadline for afrapportering på status for biodiversitetsarbejdet. Københavns Kommune har udviklet afrapporteringsmetoden, som har vist sig at fungere dårligt i den almene kontekst. Det har derfor ikke være muligt for de almene boligorganisationer i partnerskabet at lave en fuldstændig afrapportering i år. Frem mod næste års afrapportering, vil metoden blive evalueret og evt. tilpasset. Indsatserne for øget biodiversitet i SAB's boligafdeling Glumsøparken, er blevet meldt ind til kommunen som et 'best case' eksempel til rapporten.

Den samlede afrapportering for partnerskabet vil blive offentliggjort af Københavns Kommune den

10. juni 2025. Rapporten vil blive eftersendt.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

32. Orientering - Legionellabekæmpelse

Ny lovgivning om legionellabekæmpelse er implementeret i nedenstående bekendtgørelse, hvilket betyder, at boligorganisationer med plejehjem i deres portefølje får ny obligatorisk ydelse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

I forbindelse med EU's Drikkevandsdirektiv har Social- og Boligministeriet udarbejdet Legionellabekendtgørelse BEK nr. 721 af 11/06/2024, som har betydning for plejehjem i KAB-Fællesskabet.

"Legionellabekendtgørelsen - BEK nr. 721 af 11/06/2024.

Formål (lovtekst)

§ 1. *Bekendtgørelsen har til formål at sikre, at prioriterede ejendomme håndterer forekomst af Legionella, at fremskaffe viden om forekomst og håndtering af Legionella i bygninger, og at medvirke til at forebygge smitte med Legionella."*

Legionellabekendtgørelsen stiller blandt andet krav til, at der på vores plejehjem skal udføres et bestemt antal vandprøver, én gang for hver treårige periode – første gang i perioden den 1. januar 2025 - 31. december 2027. Dertil stilles der krav til indberetning af prøvesvar, forudgående risikovurdering og tiltag m.v., som skal udføres i forbindelse med vandprøverne.

Jf. Legionellabekendtgørelsen er der udarbejdet en ny obligatorisk ydelse for alle plejehjem i KAB-Fællesskabet. Ydelsen skal sikre, at der udføres en gennemgående risikovurdering af bygningens brugsvandsinstallationer forud for udførelsen af de lovpligtige vandprøver. Ydelsen vil også sikre den nødvendige tekniske bistand til driftsorganisationerne samt varetage indberetningen af vandprøver til Social- og Boligministeriet (samt værtskommunerne).

Økonomiske konsekvenser

Den obligatoriske ydelse er fastsat til 30.000 kr. årligt pr. plejehjem. Denne del vil naturligvis blive revurderet i forbindelse med godkendelse fra KAB's repræsentantskab i efteråret 2025. Hertil kommer udgifter i driften for prøvetagning.

KAB, Teknik er i gang med arbejdet, da lovgivningen er implementeret pr. 1. januar 2025, men ydelsen vil formelt være pr. 1. januar 2026, da denne skal godkendes af KAB's repræsentantskab i efteråret 2025.

Ydelsen forventes naturligvis beskrevet fuldt ud i kommende ydelseskatalog.

Det videre forløb

Den forudgående risikovurdering, jf. den obligatoriske ydelse, skal sikre, at bygningens udfordringer med brugsvandsinstallationerne afdækkes og løses forud for de lovpligtige vandprøver. Denne tilgang skal sikre, at driftsorganisationen får mulighed for at sikre økonomi og ressourcer til at håndtere de nødvendige tiltag i forbindelse med risikovurderingen og dennes konklusioner. Dette arbejde sker, inden vi udfører vandprøver, og dermed bliver underlagt lovkrav, jf. Legionellabekendtgørelsen og de hertil hørende tidsrammer, f.eks. i forhold til indberetning, planlægning etc.

KAB, Teknik vil i løbet af 2025 tage fat i alle plejehjem, som ligger i KAB-Fællesskabets portefølje.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

33. Orientering - Kontanthjælpsreform - forebyggelse af restancer og udsættelser

På sidste møde modtog bestyrelsen orientering om en kontanthjælpsreform, der - særligt i kombination med de netop godkendte lejestigninger - kan få betydning for nogle beboeres økonomi. KAB og Kundecenter SAB har taget initiativ til forebyggende tiltag.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Kontanthjælpsreformen træder i kraft den 1. juli 2025 og medfører væsentlige ændringer i ydelser og støttemuligheder for nogle modtagere af kontanthjælp. Ændringerne vil særligt kunne mærkes gennem reduceret boligstøtte og ændrede rådighedsbeløb. Hen over sommeren orienterer kommunerne borgerne med breve, hvor deres fremtidige kontanthjælp fremgår.

Såvel de ændrede ydelser som de varslede huslejeforhøjelser kan i nogle afdelinger afstedkomme henvendelser på eksempelvis Boligservice fra berørte beboere. Det er målet at sikre, at beboerne får viden om eksisterende muligheder for hjælp og vejledning.

I den forbindelse har KAB foreløbig taget følgende initiativer:

- Orientering til driften og om de nuværende arbejdsgange
- Udsendelse og ophængning af opdaterede informationsflyers til ejendomskontorerne om muligheden for økonomisk rådgivning via Settlementet. Der har siden 2022 været partnerskab med settlementet om gratis økonomisk, juridisk og social rådgivning til økonomisk trængte beboere.

I Kundecenter SAB er der desuden i regi af "Social drift" i samarbejde med Københavns Kommune dialog om tre målrettede møder for beboere om privatøkonomi ("Råd til Bolig"). Der er tale om et koncept udviklet af Københavns Kommune i form af kurser med få deltagere og god mulighed for hjælp og efterfølgende mulighed for opfølgning. De boligsociale medarbejdere vil bidrage med at få udpeget de rigtige beboere. Møderne forventes afholdt på den anden side af sommerferien.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser.

Det videre forløb

De forskellige tiltag realiseres efter sommerferien.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.