



Referat

Udvalg	SAB
Mødetitel	Ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde
Sted	Scandic Spectrum, Kalvebod Brygge 10, 1560 København V
Dato og tid	21.08.2026 13.00 - 14.00
Deltagere	Bjørn Christian Olsen (Formand) (Til stede) Frank Sass (Næstformand) (Til stede) Tine Lange (Særligt udpeget) (Til stede) Ellen Højgaard Jensen (Særligt udpeget) (Til stede) Jeanette Staudorf (Medlem) (Til stede) Gertie Grønvall Elleby (Medlem) (Til stede) Flemming Dam-Nielsen (Medlem) (Til stede) Morten Bekholm (Medlem) (Til stede) Heine Sørevik (Medlem) (Til stede) Olav Csiky (Medlem) (Til stede) Jane Dalgaard (Medlem) (Afbud)

Nadja Nielsen (Suppleant) (Til stede)

Jens Elmelund (Administrerende direktør) (Til stede)

Mikkel Boel (Økonomidirektør) (Til stede)

Louise Lind (Kundechef) (Til stede)

Mette Ringvad (Chefkonsulent) (Til stede)

Ida Jørgensen (Chefkonsulent) (Til stede)

Nazli Tetik (Teamchef) (Til stede)

Jakob Monrad Nielsen (Kundeøkonom) (Til stede)

Indhold

1. Lukket punkt: Sølund - Orientering og beslutning vedrørende Nordsterns økonomiske krav mod SAB
2. Beslutning vedr. revideret skema A for Torveporten
3. Opsamling på beslutninger på seminaret vedr. strategi for SAB's dispositionsfond
4. Behandling af statusrapport for udviklingsplanen Tingbjerg/Utterslevhuse 2026

1. Lukket punkt : Sølund - Orientering og beslutning vedrørende Nordsterns økonomiske krav mod SAB

2. Beslutning vedr. revideret skema A for Torveporten

Organisationsbestyrelsen behandlede senest sagen den 17. november 2025, hvor det blev godkendt, at administrationen kunne arbejde videre med projektet og indsende ansøgning om skema A på baggrund af de på daværende tidspunkt kendte økonomiske forudsætninger.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender:

1. Det reviderede budget for boligprojektet Torveporten som følge af ændrede vilkår for grundkøbet.
2. Den betingede købsaftale med Københavns Kommune på de ændrede økonomiske vilkår.
3. At administrationen indsender ansøgning om skema A på baggrund af den reviderede projektøkonomi og købsaftale.

Sagsfremstilling

Siden den seneste behandling er der fremkommet supplerende oplysninger om de økonomiske forudsætninger for projektet, herunder vedrørende det forhøjede rammebeløb i den almene sektor.

Gennem de seneste år har det været en væsentlig udfordring at gennemføre almene byggeprojekter inden for det gældende rammebeløb. Dette skyldes blandt andet en betydelig stigning i priserne på byggematerialer samt de generelle stigninger i bygge- og anlægssomkostningerne. Udviklingen har medført, at det i flere projekter har været vanskeligt at sikre en realistisk og gennemførlig projektøkonomi inden for den hidtidige økonomiske ramme.

Der er på den baggrund gennemført en forhøjelse af rammebeløbet for det almene byggeri. Forhøjelsen har til formål at give mulighed for at imødegå de øgede byggeudgifter og skabe bedre sammenhæng mellem de økonomiske rammer og de faktiske omkostninger ved opførelse af nyt alment byggeri. Samtidig har udviklingen i grundpriserne, særligt i hovedstadsområdet, medført et yderligere pres på økonomien i nye almene boligprojekter. For at understøtte mulighederne for at erhverve byggegrunde til almene boligprojekter er der derfor etableret mulighed for, at kommunen kan yde et såkaldt grundkøbslån. Grundkøbslånet er et 50-årigt rente- og afdragsfrit lån, som kan anvendes til finansiering af grundkøbet og dermed bidrage til at gøre projektøkonomien mere robust.

De ændrede økonomiske rammevilkår, herunder det forhøjede rammebeløb og muligheden for grundkøbslån, indgår således i administrationens vurdering af den samlede projektøkonomi. Formålet er at sikre, at projektet kan realiseres på et økonomisk forsvarligt grundlag og samtidig fastholde de oprindelige intentioner og kvaliteter i projektet. Administrationen vil på den baggrund arbejde videre med projektøkonomien og indarbejde de ændrede forudsætninger i det videre arbejde frem mod skema A.

SAB har gennem mere end 11 år deltaget aktivt i udviklingen af boligprojektet Torveporten i Grønttorvsområdet, lokalplantillæg 6. Projektet er disponeret som et samlet alment byggeri bestående af:

- 33 seniorboliger
- 37 familieboliger
- 132 ungdomsboliger

I alt svarende til 202 boliger med et samlet bruttoetageareal på 13.796 m².

Den tidligere forudsatte grundpris på 3.700 kr. pr. etagemeter ændres til:

- 5.000 kr. pr. m² for familie- og seniorboliger
- 6.500 kr. pr. m² for ungdomsboliger

Samtidig har kommunen tilkendegivet, at finansieringen skal ske gennem et kommunalt godkendt grundkøbslån.

De ændrede forudsætninger medfører en væsentlig ændring af projektets økonomi og gør det nødvendigt at opdatere budget, købsaftale og grundlag for ansøgning om skema A.

Økonomiske konsekvenser

Den forhøjede grundpris indebærer en merudgift for projektet og påvirker den samlede anskaffelsessum. Administrationen har i samarbejde med projektets rådgivere gennemgået økonomien og vurderet mulighederne for at realisere projektet inden for de gældende rammer for alment byggeri.

Det er administrationens vurdering, at projektet fortsat er strategisk vigtigt for SAB, da:

- Projektet bidrager med nye ungdoms-, familie- og seniorboliger i København,
- SAB gennem en årrække har investeret betydelige ressourcer i udviklingen af området,
- projektets realisering understøtter den samlede udvikling af Grønttorvsområdet.

På denne baggrund anbefales det, at arbejdet videreføres på de nye økonomiske vilkår.

Det videre forløb

For at fastholde projektets fremdrift er det nødvendigt, at ansøgning om skema A indsendes hurtigst muligt efter kommunens godkendelse af købsaftalen.

Enhver yderligere forsinkelse vil kunne påvirke projektets økonomi og gennemførelse negativt.

Administrationens vurdering

Administrationen vurderer, at det fortsat er i SAB's interesse at arbejde videre med projektet, selv om grundprisen er forhøjet væsentligt i forhold til de tidligere forudsætninger.

For at sikre projektets videre fremdrift anbefales det derfor, at organisationsbestyrelsen godkender det reviderede budget, købsaftalen samt indsendelse af skema A på baggrund af de nye økonomiske vilkår.

Bilag

Udkast til revideret købsaftale og revideret skema A (eftersendes forud for mødet)

Beslutning

Jens Elmelund orienterede. Det har været en langstrakt sag. Der har været mange ændrede planer undervejs, men sagen er nu tæt på at kunne gå i udbud. Grundprisen vil stige som følge af, at maksimumbeløbet er sat op og samt muligheden for at optage grundkøbslån. Vurderingen er at de økonomiske rammevilkår har udviklet sig positivt. Derfor indstilles en tiltræden.

Chefkonsulent Mette Ringvad oplyste, at bilagene endnu ikke var modtaget fra advokaten. Revideret skema A samt betinget købsaftale eftersendes.

Under forudsætning af, at der ikke kommer indsigelser, når bilagene eftersendes på mail, godkendte bestyrelsen det reviderede budget, den betingede købsaftale, samt indsendelse af skema A på baggrund af ovenstående.

Det kan efterfølgende oplyses, at der ikke er indkommet indsigelser til de eftersendte bilag, og at bestyrelsen dermed har godkendt

- Det reviderede budget for boligprojektet Torveporten som følge af ændrede vilkår for grundkøbet.*
- Den betingede købsaftale med Københavns Kommune på de ændrede økonomiske vilkår.*
- At administrationen indsender ansøgning om skema A på baggrund af den reviderede projektøkonomi og købsaftale.*

3. Opsamling på beslutninger på seminaret vedr. strategi for SAB's dispositionsfond

Organisationsbestyrelsen besluttede den 11. juni 2026, at der frem mod organisationsbestyrelsens seminar den 21. august 2026, udarbejdes tre forskellige scenarier i forhold til udviklingen i dispositionsfonden og at det herunder belyses, hvilket råderum boligorganisationen har ved forskellige afdragsprofiler, fx i forhold til at kunne byde ind på byggemuligheder igen eller imødegå risici i de kommende år. Bestyrelsen besluttede således, at der udarbejdes tre scenarier for gældsafviklingen, der drøftes på organisationsbestyrelsens seminar august 2026.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- Tager orienteringen om de tre senarier til efterretning.
- Drøfter - og eventuelt beslutter - hvilke af de tre senarier, der skal implementeres.
- Drøfter - og eventuelt beslutter - hvorvidt SAB skal fastholde, at der for indeværende bydes ind på nybyggeri.
- Drøfter og beslutter, hvordan punktet og beslutningen kommunikeres til afdelingsbestyrelserne i SAB.

Sagsfremstilling

På mødet vil der være en mundtlig fremstilling og gennemgang af de tre forskellige senarier (afdragsprofiler).

De tre scenarier er:

- Konsekvenser ved, at dispositionsfondens tilbagebetaling af det resterende lån på 1 år (konsekvenser ved dispositionsfondens tilbagebetaling af det resterende lån på/over 1 år?)
- Konsekvenser ved at fastholde lånets løbetid.
- Konsekvenser ved at fastholde afbetalingens størrelse.

Økonomiske konsekvenser

Sagens økonomiske konsekvenser fremlægges og belyses på mødet.

Det videre forløb

Såfremt organisationsbestyrelsen vedtager afdragsprofil, indarbejdes denne i fremskrivningen for dispositionsfonden samt implementeres i regnskabet for budgetåret 2025/2026. Såfremt organisationsbestyrelsen ikke træffer beslutning på mødet, udskydes beslutningen til det

kommende ordinære møde i september.

Københavns Kommune har bedt om at få en fremskrivning af dispositionsfonden fremsendt senest med udgangen af september.

Kommunikation

På mødet skal det drøftes, hvordan og i hvilken form beslutningen kommunikeres til afdelingsbestyrelserne.

Beslutning

Økonomidirektør Mikkel Boel gennemgik scenarierne og likviditetsudvikling ved de forskellige afdragsprofiler for restgælden til afdelingerne på 67.800.000 kr..

Boligorganisationen har de kommende år størst likviditetsmæssigt råderum ved en langsommere afvikling (scenarie 2 - uændret løbetid, men lavere afdrag). Råderummet stiger gradvist frem mod 2036/37, hvor forskellen er størst. Herefter vil der være tilgang til dispositionsfonden bl.a. som følge af indbetalinger fra afdelingernes udamortiserede lån.

En samlet betaling, hvor midlerne hæves i dispositionsfonden og tilbagebetales på ét år, ville indebære en 1-årig gennemsnitlig lejestigning i alle afdelinger på 573 kr.

Fremskrivningen er teoretisk, da mange forhold vil påvirke likviditetsudviklingen i dispositionsfonden. Hvis bestyrelsen beslutter en langsommere afvikling, vil det være muligt på et senere tidspunkt at ændre strategi og beslutte en hurtigere afvikling, hvis situationen på det tidspunkt taler for det.

Uanset valg af scenarie vil afdelingernes likviditetsbehov blive dækket, og selskabet sikrer endvidere afdelingerne mod rentetab. Spørgsmålet om tilbagebetalingshastigheden handler dermed især om boligorganisationens økonomiske handlefrihed de kommende år.

Administrerende direktør Jens Elmelund henledte opmærksomheden på, at organisationsbestyrelsens beslutning om afvikling af lånene til afdelingerne skal forelægges for det kommunale tilsyn i Københavns Kommune.

Jens Elmelund redegjorde herefter for ændringer i almenboliglovgivningen, herunder forhøjet maksimumsbeløb, øget fortætningsbidrag og tilskud til transformation af erhvervsarealer, der medvirker til bedre betingelser for nybyggeri og etablering af nye almene boliger.

Organisationsbestyrelsen drøftede herefter perspektiverne for SAB som byggende boligorganisation.

Følgende synspunkter fremkom:

- Der er fortsat projekter der er risikobehæftede for selskabet, herunder Bellahøj og Sølund.*
- Det øgede likviditetsmæssige råderum, som en langsommere afvikling giver, betyder - udover evt. mulighed for byggeri - også bedre mulighed for at hjælpe nødlidende afdelinger ved behov.*
- Uanset om SAB vil bygge eller ej, skal der være økonomisk råderum, herunder til hjælp til evt. nødlidende afdelinger.*

- Der skal i højere grad være porteføljestyring, herunder risikostyring på byggesager.
- Ud over nybyggeri, udgør også helhedsplaner en risiko.
- Kundechef Louise Lind oplyste, at der er 8 aktive helhedsplaner i SAB, og at der er en tidligere beslutning i organisationsbestyrelsen om, at trækningsretsmidler fortrinsvist bruges som medfinansiering forbindelse med helhedsplaner.
- Lånene skal afvikles over 30 år, da SAB skal være ambitiøst mht. byggeri og rammevilkårene er gode i øjeblikket.
- Landsbyggefonden støtter kun opretning og ikke vedligeholdelseefterslæb eller forbedring. Derfor har selskabet brug for midler, så huslejestigninger kan begrænses ved helhedsplaner.
- Det er vigtigt at være tydelig omkring, at afdelingerne holdes skadeløse.
- Adspurgt oplyste Mikkel Boel, at SAB ligger lavt ift. sammenlignelige selskaber, hvad angår disponible midler i dispositionsfonden, men at boligorganisationen til gengæld ligger højt hvad angår effektivitet i driften.

Bestyrelsen drøftede de forskellige muligheder for at bygge/tilvejebringe nye almene boliger - herunder delegeret bygherremodel, transformation af erhvervsejendomme, fortætning, og muligheden for at bygge udenfor København. Et sypunkt var, at der med udgangspunkt i SAB's nuværende portefølje skal tages stilling til, hvilke behov der skal opfyldes og vurderes, hvad der efterspørges, herunder evt. billigere større boliger udenfor København.

Jens Elmelund tilkendegav, at KAB ville komme med et oplæg om risikostyring i nybyggeri, så SAB er bedre rustet til at byde ind på nybyggeri.

På temadagen for organisationsbestyrelsen den 29. oktober vil der være en strategisk drøftelse af mulighederne for nybyggeri med udgangspunkt i de forskellige muligheder for tilvejebringelse af nye almene boliger.

Louise Lind oplyste, at boligorganisationen ville få fremskrivningen af dispositionsfonden på baggrund af den trufne beslutning til mødet i september, og inden den fremsendes til kommunen.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen om de tre scenarier for afvikling af lånene til efterretning og besluttede,

- at der skal ske afvikling af lånene til afdelingerne med uændret løbetid.
Som en opfordring til en fremtidig organisationsbestyrelse tilkendegav organisationsbestyrelsen, at såfremt indtægterne øges i fremtiden som forudsat, bør der skrues op for afviklingen,
- at en strategi for nybyggeri skal drøftes og besluttet på organisationsbestyrelsens temadag den 29. oktober 2026,

- *at afdelingsbestyrelserne orienteres grundigt om beslutningen vedr. afvikling af lånene, samt konsekvenser og baggrund herfor.*

4. Behandling af statusrapport for udviklingsplanen Tingbjerg/Utterslevhuse 2026

SAB, fsb 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.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- Tager statusrapporten 2026 for udviklingsplanen Tingbjerg/Utterslevhuse til efterretning.
- I udviklingsplanens løbetid, kan behandle statusrapporten skriftligt i de år, der ikke er planlagt et fysisk møde i løbet af august.

Sagsfremstilling

I statusrapporten skal ændringer ift. milepæle og tidsplan beskrives, og der skal gøres status på milepælene. Ministeriet ønsker igennem statusrapporterne at følge, om der er den fornødne fremdrift i gennemførelsen af udviklingsplanen.

Statusrapporten følger den obligatoriske skabelon fra ministeriet, som fsb, SAB v. KAB og Københavns Kommune har udfyldt sammen. Ministeriet har i slutningen af juni 2026 fremsendt en ny skabelon til rapporten for 2026, som er forenklet sammenlignet med tidligere år.

Statusrapporten er vedlagt som bilag.

I afrapporteringen er milepælsplanen (tabellen i punkt 6. i bilaget) justeret på baggrund af de to godkendte lokalplaner: Lokalplan 609 (etape 1) og tillæg 1 til lokalplan 609 (etape 2).

Milepælsplanen er ligeledes opdateret med allerede opført byggeri og detaljer fra seneste etapeplan fra Urban Partners om kommende byggeri. Den udviklingsplan, som både boligorganisationerne (repræsentantskaberne) og kommunen (borgerrepræsentationen) har vedtaget i 2019, følges fortsat.

Vejdirektoratet startede arbejdet med den nye bro mellem Tingbjerg og Husum i maj 2026. Det forventes at arbejdet med broen afsluttes ultimo 2027.

I statusrapporten fra 2025 blev ministeriet orienteret om, at udviklingsplanen ikke kan forventes gennemført inden den 1. januar 2030, da det ikke er logistisk muligt at bygge i en takt, der kan imødekomme fristen for gennemførelse af udviklingsplanen. Det forventes stadig, at udviklingsplanen er gennemført i 2032. Københavns Kommune varetager dialogen med Social- og Boligministeriet om forsinkelsen.

De seneste år har boligorganisationerne og kommunen tilrettelagt en fast proces for afrapportering

og behandling af statusrapporten for at forenkle den mest muligt. Generelt behandler boligorganisationerne statusrapporten i løbet af august, forud for at Københavns Kommune behandler den i deres Klima-, Miljø- og Teknikudvalg samt i Økonomiudvalget i løbet af september. I de år hvor SAB ikke har et organisationsbestyrelsesmøde i august, behandles statusrapporten skriftligt parallelt med behandlingen i fsb, så statusrapporten kan komme videre til politisk behandling i kommunen i løbet af september.

Det videre forløb

fsb behandler statusrapporten på deres organisationsbestyrelsesmøde den 25. august 2026. Statusrapporten forelægges til orientering i Københavns Kommunes Klima-, Miljø- og Teknikudvalg den 14. september og Økonomiudvalget den 22. september 2026. Rapporten vil i forbindelse med behandlingen være offentlig tilgængelig på kommunens hjemmeside. Herefter indhentes underskrifter fra alle parter og Københavns Kommune indsender den til ministeriet senest den 1. oktober 2026.

Kommunikation

Afdelingsbestyrelserne i boligafdelingerne i Tingbjerg-Utterslevhuse vil modtage en kopi af statusrapporten, når den er blevet politisk behandlet.

Bilag

Tingbjerg-Utterslevhuse statusrapport 2026

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Bilag

Tingbjerg-Utterslevhuse_Statusrapport 2026 inkl. bilag
