

Referat

Udvalg	3B Organisationsbestyrelse
---------------	----------------------------

Mødetitel	Ny dagsorden
------------------	--------------

Sted	KAB-Huset, NIMB, Kublen, Bernstorffsgade 5, 1. sal, 1577 København V
-------------	--

Dato og tid	27.11.2025 17.00 - 22.00
--------------------	--------------------------

Deltagere	Iris Gausbo (Formand) (Til stede) Arthur Andreasen-Deisenberger (Medlem) (Til stede) Elsebeth Iversen (Medlem) (Til stede) Flemming Løvenhardt (Medlem) (Til stede) Hanne Drewsen (Medlem) (Til stede) Henrik Thorenfeldt (Medlem) (Til stede) Linda Lindberg (Medlem) (Til stede) Lis Brønholt (Medlem) (Til stede) Mads Steen Jensen (Medlem) (Afbud) Natasja Sommer (Medlem) (Til stede) Henrik Bolberg (Næstformand) (Til stede) Annabell Stampe Zeihlund (Chefkonsulent) (Til stede) Jonas Mørch Cohen (Kundechef) (Afbud) Mette Møller Kristensen (Chefkonsulent) (Til stede) Sara Sjøholm (Chefkonsulent) (Til stede)
------------------	--

Søs Tørring Jakobsen (Sekretær) (Til stede)

Jens Elmelund (Administrerende direktør, Gæst) (Til stede)

INDHOLD

- [1. Valg af dirigent og godkendelse af dagsorden](#)
- [2. Revisionsprotokol \(O\)](#)
- [3. Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsen den 18. september 2025 \(B\)](#)
- [4. A-sag - Kommunikationstræning og opkvalificering i dirigentrollen \(B\) - Beboerindflydelse](#)
- [5. A-sag - Generationernes Byhus - pilotforsøg, husorden og vedligeholdelsesreglement \(B\) - Gode hjem/bæredygtig dagsorden](#)
- [6. A-sag - Åben temadrøftelse om byggeri og nye muligheder \(D\)](#)
- [7. B-sag - Bestyrelshonorar \(B\)](#)
- [8. B-sag - Nyt velkomstmateriale til nye beboervalgte \(O\)](#)
- [9. B-sag - Kommunikation med Digital Post \(O\)](#)
- [10. B-sag - Budgetopfølgning på 3B \(B\)](#)
- [11. B-sag - Ikke underskrevet regnskab 2024 \(B\) Gode hjem](#)
- [12. B-sag - Afviste budgetter 2026 \(B\) Gode hjem](#)
- [13. B-sag - Tidsplan for beboertilfredshedsundersøgelsen 2026 \(O\) Beboerindflydelse](#)
- [14. B-sag - Generationernes Hus - udlejning og brug af restsums konto \(B\) - Gode hjem/Bæredygtig dagsorden](#)
- [15. B-sag - Afdelingernes budgetter 2026 \(B\) Gode hjem](#)
- [16. B-sag - Transformation af træmoduler – resultater \(O\) \(Bæredygtig dagsorden\)](#)
- [17. B-sag - Herlev Skole, inspektør- og mødelokale: revideret budget \(O\) - Gode hjem](#)
- [18. B-sag - Folehavens helhedsplan - status på udbudsfasen \(O\) \(Gode hjem/Bæredygtig dagsorden\)](#)
- [19. B-sag - Remisevænget og Hørgården - orientering om klimatilpasningsprojekt \(O\) - \(Gode hjem/Bæredygtig dagsorden\)](#)
- [20. B-sag - Højstensgård - byggeregnskab til godkendelse \(B\) \(Gode hjem\)](#)
- [21. B-sag - Bryggervangen - Forretningsføreraftale \(B\) \(Gode hjem\)](#)
- [22. B-sag - Valbyejendommene - ophør af udlejningsstop \(B\) - Gode hjem/Bæredygtig dagsorden/Beboerindflydelse/Plads til alle](#)
- [23. B-sag - EF Guldbergsgade 4-6 og Nørre Alle 6-5: hjemtagelse af mandat \(B\) - Beboerindflydelse](#)
- [24. B-sag - Tranehavegård - Midlertidig ommærkning til ungdomsboliger \(B\) - Plads til alle](#)
- [25. B-sag - Danalund - låneoptag til stigstreng mm. \(B\) - Gode hjem](#)
- [26. B-sag - Almenbolig+ afdelinger – Garantiefersyn \(B\) - Gode hjem](#)
- [27. B-sag - Sundholm Syd - brug af restsumskonto \(B\) - Gode hjem](#)

[28. B-sag - Bostedet Amagerfælledvej – Renovering af tagterrasser \(B\) - Gode hjem](#)

[29. B-sag - Skæve boliger - status på syn og skøn \(B\) - gode boliger/plads til alle](#)

[30. B-sag - Skæve Boliger: tilskud fra Københavns Kommune \(O\) - Gode hjem](#)

[31. Lukket punkt](#)

[32. Lukket punkt](#)

[33. B-sag - Bekræftelse af mailhøring udsendt den 24. oktober 2025 omhandlende Fisketorvet - ungdomsboliger \(B\)](#)

[34. Mundtlige orienteringer \(O\)](#)

[35. Eventuelt](#)

1. Valg af dirigent og godkendelse af dagsorden

Beslutning

Organisationsbestyrelsen valgte Henrik Bolberg som dirigent.

Organisationsbestyrelsen godkendte dagsordenen og godkendte samlet alle B-sager.

2. Revisionsprotokol (O)

Organisationsbestyrelsen skal jf. selskabets vedtægter orienteres om indføringer i selskabets revisionsprotokol.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Revisionsprotokollen blev taget til efterretning. Der var ingen tilføjelser siden sidste møde.

3. Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsen den 18. september 2025 (B)

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referat af organisationsbestyrelsesmødet den 18. september 2025, idet der ikke er indkommet bemærkninger hertil forinden dette møde

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet fra mødet den 18. september 2025.

Bilag

Navn

Referat af mødet den 18. september 2025_Final

4. A-sag - Kommunikationstræning og opkvalificering i dirigentrollen (B) - Beboerindflydelse

I tilknytning til igangsat proces med opdatering af 3B's strategi igangsættes et forløb for organisationsbestyrelsen med kommunikationstræning samt opkvalificering i dirigentrollen.

Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen,

1. at godkende igangsætning af af forløb med kommunikationstræning samt opkvalificering i dirigentrollen. Udgifter til forløb udgør i alt 243.250,00 (ex. moms) og finansieres af 3B's arbejdskapital.

Problemstilling

Den 26. juni 2025 godkendte organisationsbestyrelsen den overordnede procesplan for opdatering af 3B's strategi. Arbejdet er forankret i organisationsbestyrelsen og forløber i tre faser frem mod sommeren 2026, og er tæt koblet til igangsat bestyrelsesudviklingsforløb.

Strategiprocesen indeholder tre faser:

1. Udvikling af kernefortælling og strategiske temaer/pejlemærker
2. Kommunikation og kvalificering af strategi via input fra beboere, medarbejdere og afdelingsbestyrelser
3. Implementering af strategien

I første fase udvikler organisationsbestyrelsen, med støtte fra eksternt rådgiver Karen Bendix, en tydelig og kommunikerbar kernefortælling med strategiske pejlemærker.

I anden fase skal kernefortællingen og pejlemærkerne formidles til afdelingsbestyrelser og medarbejdere for at styrke og kvalificere indhold samt skabe ejerskab og kendskab til strategien. Herefter, i 3. fase, skal strategien implementeres. For at understøtte involvering samt implementeringsprocessen er det væsentligt, at organisationsbestyrelsen klædes på til at kommunikere strategien, så den bliver nærværende og retningsgivende for hele organisationen. Som en del af træningen, vil der herudover være fokus på opkvalificering af dirigentrollen som et væsentligt element i 3B's kontaktpersonordning.

Kommunikationstræning

I kommunikationsforløbet vil der både være fokus på organisationsbestyrelsen som gruppe og på hvert enkelt medlem. På den måde vil forløbet bidrage til, at organisationsbestyrelsen står stærkt på fælles budskaber, samtidig med at hvert enkelt medlem kommunikerer på en personlig og troværdig

måde.

Træningsforløbet består af tre elementer:

1. Tre fælles workshops hvor kommunikationsværktøjer introduceres, og vi gennemgår typiske kommunikationssituationer, fx:

- Taler og oplæg
- Dirigentrollen
- Mødeledelse og debat

2. Individuel træning

- 5 træningsgange for formand og næstformand, 3 træningsgange for øvrige OB-medlemmer

3. Observation

- Karen Bendix deltager på møder med organisationsbestyrelsesmedlemmer med henblik på feed back på konkrete situationer.

Løsning

I perioden fra december 2025 til maj 2026 gennemføres et kommunikationstræningsforløb for 3B's organisationsbestyrelse. Kommunikationstræningen spiller ind i strategiprocesen ved, at organisationsbestyrelsen bliver klædt på til at præsentere og gå i dialog om strategiens realisering med bl.a. afdelingsbestyrelser. Kommunikationstræningen sker simultant med involvering af medarbejdere og afdelingsbestyrelser, hvormed træningen kan integreres i den allerede igangsatte proces og anvendes på kommende arrangementer som på 3B's kommende fællesskabsdag den 31. januar 2026 samt netværksmøder i marts/april 2026..

Oplæg til kommunikationstræningen fremgår af **bilag 1**.

Datagrundlag

I den kommende strategiproces vil input fra medarbejdere og afdelingsbestyrelser indgå, ligesom data fra 3B's beboerundersøgelse bruges til kvalificering af strategien.

Økonomi

De samlede udgifter er:

- Fælles workshops – 3 stk. af 3 timer. 17.500 pr. workshop.
- Individuelle træningssessioner (1,5 timer pr. session) – 37 i alt. 4.375 pr. session.
- Observationer og feedback – 11 stk. 2.625 pr. stk.

Samlet pris: 243.250,00 (ex. moms).

Videre proces og kommunikation

Hvis Forretningsudvalget godkender indstillingen, vil den blive forelagt organisationsbestyrelsen på møde den 27. november 2025. Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen vil forløb med kommunikationstræning samt opkvalificering i dirigentrollen blive igangsat.

Protokolbemærkning / FU

Forretningsudvalget den 19. november 2025: Forretningsudvalget anbefaler indstillingen overfor organisationsbestyrelsen med følgende bemærkninger:

- 1. Indstillingen ophøjes til A-sag i organisationsbestyrelsen.*
- 2. Jonas beder Karen Bendix afholde et opsamlingsmøde efter kommunikationstræningen uden beregning, som en del af det samlede tilbud, såfremt organisationsbestyrelsen godkender punktet.*

Beslutning

Sara løb kort indstillingen igennem. Det blev aftalt, at mødet omkring dirigentrollen skal placeres lige inden sommerferien eller endnu bedre lige efter sommerferien, idet møderne typisk ligger om efteråret.

Arthur spurgte ind til, hvor i forretningsordenen det stod anført, hvornår de senest skulle komme med indsigelser til et punkt, eller hvornår de senest kan løfte en B-sag til en A-sag. Administrationen vender tilbage med svar på dette samt oplæg til tilføjelse i forretningsordenen for organisationsbestyrelsesmøder.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen med ovennævnte bemærkninger.

Bilag

Navn

Bilag 1_Kommunikationstræningsforløb for 3B's organisationsbestyrelse

5. A-sag - Generationernes Byhus - pilotforsøg, husorden og vedligeholdelsesreglement (B) - Gode hjem/bæredygtig dagsorden

I tilknytning til kommende drift og ibrugtagning af Generationernes Byhus skal der tages stilling til pilotforsøg med røgfri afdeling, husorden og vedligeholdelsesreglementer.

Beslutningspunkt

Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen:

1. at godkende pilotforsøg med røgfri afdeling
2. at træffe beslutning om pilotforsøg skal gennemføres ved at indarbejde forbud mod rygning i afdelingens husorden eller i beboernes lejekontrakter.
3. at godkende husorden
4. at godkende vedligeholdelsesreglement for familieboliger, ungdomsboliger samt boliger i seniorbofællesskab

Problemstilling

3B's kommende boligafdeling "Generationernes Byhus" på amager kommer til at indeholde 32 ungdomsboliger, 24 seniorboliger og 62 familieboliger. Afdelingen forventes i drift i efteråret 2026.

Byggeriet indrettes med det formål at understøtte fællesskaber inden for de enkelte målgrupper samt på tværs af målgrupper ved etablering af fælles arealer som terrasser, vaskeri og værkstedsfaciliteter som f.eks. kan anvendes til keramik, male/tegne, træværksted eller cykelreparation.

Forud for afdelingens ibrugtagning er der en række forhold, herunder bl.a. husorden og vedligeholdelsesreglementer, der skal træffes beslutning om. På baggrund af erfaringer fra andre boligorganisationer i KAB-fællesskabet har administrationen tidligere forespurgt den daværende følgegruppe for byggeriet om muligheden for at gøre byggeriet til en røgfri afdeling. Dette bl.a. med det formål at understøtte fælles brug af arealer på tværs af byggeriets kommende målgrupper. Følgegruppen ønskede på denne baggrund et konkret oplæg til indstilling. Forud for byggeriets ibrugtagning er der derfor også et behov for afklaring af dette.

Ad 1: Pilotforsøg med røgfri afdeling

Flere boligselskaber i og uden for KAB-fællesskabet har i dag opført røgfri boliger og boligafdelinger, hvor man som nyindflyttet beboer ikke er generet af eventuel lugt af røg fra tidligere beboer.

Herudover at man som beboer ikke kan blive generet af røg ved ophold på fællesarealer, indtrængning af røg fra nabo gennem sprækker og vinduer eller åbne altandøre. I KAB-fællesskabet kan bl.a. nævnes AKB- København (Grundwalds Have – 56 ungdomsboliger på Østerbo) og SAB (Hafniakollegiet – 140 ungdomsboliger i Valby – og kommende afdeling Banebo – 71 familieboliger på amager).

Fordele der fremhæves ved røgfri boliger og boligafdelinger er bl.a.:

- Færre konflikter vedrørende rygning
- Bedre indeklima
- Renere luft der er fri for skadelige stoffer fra tobaksrøg
- Mindre risiko for brand
- Færre udgifter til vedligeholdelse, rengøring og maling

For at sikre en variation og mangfoldighed i 3B's boliger foreslås, at det kommende Generationernes Byhus gøres til en røgfri boligafdeling med forbud om rygning både inde i boligerne samt på ude- og fællesarealer.

Generationernes Byhus har til formål at understøtte netværk og fællesskab på tværs af forskellige målgrupper ved fælles brug af opholdsarealer og fælleslokaler. Et fælles røgfrit miljø kan bidrage til, at alle målgrupper får lyst til brug og ophold på disse.

Et pilotforsøg kan enten gennemføres ved at indarbejde forbud mod rygning i afdelingens husorden eller i beboernes lejekontrakter. Der skal gøres opmærksom på, at ved brug af forbud i afdelingens husorden, kan dette blive ændret ved godkendelse på afdelingens afdelingsmøde.

Administrationen indstiller derved til, at der tages stilling til om Generationernes Byhus skal være en pilotafdeling med røgfrit miljø samt hvorvidt et eventuelt pilotforsøg skal implementere et forbud mod rygning ved brug af husordenen eller indarbejdes i beboernes lejekontrakt.

Ad. 2 Husorden

Forud for beboernes indflytning i Generationernes Byhus er der udarbejdet et oplæg til husorden baseret på de lokale forhold. Ved eventuel godkendelse af pilotforsøg om røgfri afdeling, vil forbud om rygning i boliger samt på fællesarealer blive indarbejdet i afdelingens husorden.

Husordenen skal godkendes på afdelingens stiftende afdelingsmøde. Husordenen er vedlagt som **bilag 1**.

Ad. 3. Vedligeholdelsesreglement for familieboliger, ungdomsboliger samt boliger i seniorbofællesskab

Organisationsbestyrelsen har på møde den 25. juni 2014 godkendt, at der for nye boligafdelinger med familieboliger anvendes vedligeholdelsesordning A, hvor boligafdelingen foretager en normalstandsættelse af boligen ved fraflytning samt gradvist overtager betalingen for normalstandsættelse af lejemålet med 1 % pr. måned.

Der er tilføjet samme vedligeholdelsesordning for boligerne i seniorbofællesskabet. Vedligeholdelsesreglementet for familieboliger og boliger i seniorbofællesskabet er vedlagt som **bilag 2**.

I afdelingen indgår også ungdomsboliger, hvortil der foreslås er der udarbejdet et vedligeholdelsesreglement for denne boligtype. Tilsvarende øvrige af 3B's ungdomsboliger, foreslås for denne boligtype Vedligeholdelsesordning A med normalstandsættelsesbeløb (NI-beløb). Ordningen er baseret på, at indflytter modtager et normalstandsættelsesbeløb (NI-beløb) til selv at varetage den nødvendige maling, tapetsering samt rengøring. Vedligeholdelsesreglement for ungdomsboligerne er vedlagt som bilag 3.

Vedligeholdelsesordningerne skal godkendes på kommende stiftende afdelingsmøde.

Datagrundlag

Denne indstilling har ikke et relevant datagrundlag.

Løsning

Boligafdelingen Generationernes Byhus tages i drift ud fra godkendt oplæg til husorden samt vedligeholdelsesreglementer. Derudover tages afdelingen i drift ud fra igangsat pilotforsøg med røgfri afdeling. Afdelingen vil, ligesom 3B's Strandlodssund, anvende digital kommunikation til beboerne både i den daglige drift og ved indkaldelser samt udsendelse af materialer til afdelingsmøder mm. Formålet er at sikre en hurtig, effektiv og bæredygtig kommunikationsform. Brug af digital kommunikation indarbejdes i kommende lejekontrakter.

Økonomi

Denne indstilling har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser.

Videre proces og kommunikation

Hvis udvalget godkender indstillingen, vil den blive forelagt organisationsbestyrelsen den 27. november 2025.

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil administrationen arbejde videre ud fra de godkendte punkter og forberede den endelige drift og indflytning i Generationernes Byhus i efteråret.

2026. Ved godkendt pilotforsøg vil der blive kommunikeret særligt om dette i kommende udlejningsfolder, kommende informationsmøder mv.

Efter indflytning vil beboerne blive indkaldt til stiftende afdelingsmøde med henblik på etablering af afdelingsbestyrelse samt godkendelse af husorden og vedligeholdelsesordninger.

Protokolbemærkning / DU

Driftsudvalget den 13. november 2025: Driftsudvalget anbefaler indstillingen overfor organisationsbestyrelsen.

Udvalget havde følgende bemærkninger til sagen:

- *Driftsudvalget indstiller, at forbud mod rygning skal indarbejdes i beboernes lejekontrakter*

Beslutning

Henrik T. bemærkede, at Indstillingen allerede er blevet behandlet i driftsudvalget, som indstillede punktet til organisationsbestyrelsen.

Hanne havde følgende bemærkninger til indstillingen, som hun sendte til Søs på mail efterfølgende: *"Debatten om rygeforbud i lejligheder dukker med jævne mellemrum op, men idéen er både problematisk og principielt forkert. Vi bør ikke acceptere, at staten eller boligforeninger blander sig i, hvad voksne mennesker gør i deres eget hjem.*

For det første er et rygeforbud i private lejligheder et alvorligt indgreb i privatlivet og i den grundlæggende ret til at råde over sin bolig. Når vi først begynder at regulere, hvad man må i eget hjem, åbner vi en glidebane: Hvad bliver det næste? Alkohol? Stearinlys? Madlavning, der lugter? For det andet er et forbud næsten umuligt at håndhæve uden at krænke beboernes retssikkerhed. Skal vi have kontrolbesøg i stuerne? Skal naboer tilskyndes til at overvåge hinanden? Den slags skader tilliden i boligområderne langt mere end tobaksrøg gør.

Samtidig findes der allerede regler, der beskytter udlejeren mod skader. Hvis en lejer ryger så meget, at boligen tager skade, kan udlejer kræve betaling for ekstra rengøring og istandsættelse. Det gør et totalt forbud både unødvendigt og ude af proportioner.

Og lad os ikke glemme den sociale dimension. Rygeforbud rammer især dem, der bor til leje og ikke har råd til at vælge boligen helt frit. Skal en socialt skæv opgave virkelig løses ved at marginalisere en i forvejen presset gruppe yderligere?

Rygning er skadeligt – ingen diskuterer det. Men kampen for sundhed må ikke udvikle sig til et indgreb i privatlivet . I fællesarealer giver rygeforbud god mening. I folks egne hjem gør det ikke."

Punktet og Hannes bemærkninger blev diskuteret på organisationsbestyrelsen, som efterfølgende godkendte indstillingen med følgende bemærkninger:

- Hanne kunne ikke tilslutte sig indstillingen

- Det bør skrives i lejekontrakten, at det er et røgfrit miljø og hvad bevæggrundene og sanktionerne for det er.

--oo0oo---

På baggrund af efterfølgende drøftelse med KAB's juridiske afdeling om håndtering af rygeforbud i afdelingen, vil kommende håndhævelse af rygeforbud tage afsæt i følgende svar:

Hvis 3B ønsker at gøre en nyopført afdeling røgfri anbefales at forbuddet både indarbejdes i afdelingens husorden samt i de enkelte lejekontrakter.

Hvis et forbud alene indarbejdes i afdelingens husorden, kan dette let omstødes af beboerne, fx allerede på afdelingens stiftende afdelingsmøde, hvormed forsøget ikke kan nå at blive afprøvet. Desuden viser erfaring, at brud på husordenen er sværere juridisk at sanktionere end brud på indhold i selve lejekontrakten. Indarbejdelse af forbud i husordenen kan dog have en vigtig adfærdsregulerende effekt, da det er et dokument som beboerne jævnligt orienterer sig i. Under punktet i husordenen, kan der laves en henvisning til lejekontrakten.

I lejekontrakten kan der indarbejdes en tilføjelse om rygeforbuddet under kontraktens beskrivelse af "særlige vilkår". Vilkåret i kontrakten kan formuleres sådan, at udlejer (dvs. boligforeningen 3B) har ret til ensidigt at ændre forbuddet efterfølgende. Dette gør, at det alene er organisationsbestyrelsen, der formelt kan godkende at ophæve forbuddet, hvis det viser sig ikke at fungere. I praksis vil dette kunne være på baggrund af en vedtagelse på et afdelingsmøde om at ophæve forbuddet. Da lejekontrakten er et juridisk dokument, er det alene organisationsbestyrelsen, der formelt kan godkende en ændring af denne. I praksis kan det ske ved, at OB – på baggrund af ønske/beslutning på afdelingsmødet, kan træffe denne beslutning om ophævelse.

Beslutter OB at ophæve forbuddet, kan dette meddeles til beboerne via de "almindelige" kontaktkanaler. Der behøves derfor ikke at blive udarbejdet et tillæg til lejekontrakterne, men beboerne skal blot orienteres om, at vilkåret nu ikke længere er gældende.

Bilag

Navn

Bilag 1_Husorden

Bilag 2_ Vedligeholdelsesreglement for familieboliger og boliger i seniorbofællesskabet

Bilag 3_Vedligeholdelsesreglement for ungdomsboliger

6. A-sag - Åben temadrøftelse om byggeri og nye muligheder (D)

Jens Elmelund faciliterer en åben diskussion, som skal danne grundlag for et oplæg om 3B's kommende byggeprogram.

Mette vil lave kort oprids af, hvor vi står i dag i 3B.

Den åbne diskussion vil inkludere blandt andet;

- Hvordan ser boligmarkedet ud lige nu i Hovedstadsregionen
- Hvordan opnår vi flere billige boliger
- Hvor skal 3B bygge - i eksisterende afdelinger og nye lokalområder

Idet der er en åben diskussion, vil der ikke komme en endelig konklusion på mødet.

Diskussionen vil danne grundlag for et kommende oplæg om byggeprogrammet i 3B.

Beslutning

Henrik Bolberg gav ordet til Mette, som satte rammerne for den åbne diskussion.

Mette gav herefter ordet til Jens Elmelund.

Der var en åben temadrøftelse om 3B's fremtidige byggerier og nye muligheder. Der var mandat fra organisationsbestyrelsen til at tage input fra drøftelsen med i den videre proces og udarbejde et oplæg, der arbejdes videre med i Byggeudvalget.

Bilag

Navn

Final_Strategisk kernefortælling og indsats

Københavns Kommune Boligredegørelsen 2024

7. B-sag - Bestyrelseshonorar (B)

Indledning

For boligorganisationer, hvor bestyrelsen modtager honorar, skal der årligt tages stilling til fastsættelse heraf ud fra ministeriets reguleringssatser.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse for de bestyrelser, der modtager honorar, samt at bestyrelsens honorarer offentliggøres på selskabets hjemmeside, hvis denne har en sådan.

Fastsættelse af bestyrelseshonorar

Beregning og fordeling af honorar

Ministeriets regler om beregning af bestyrelseshonorar betyder, at bestyrelsen for selskaber, hvor der udbetales bestyrelseshonorar, skal tage beslutning om regulering af honoraret for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august de pågældende år, det vil sige fra den 01.01.2026.

Reguleringsindekset er opgjort, så der for de første 100 lejemålsenheder udbetales 98,02 kr. pr. lejemålsenhed og for de efterfølgende 58,80 kr. pr. lejemålsenhed. Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2025. Reguleringen vil medføre en ændring af det samlede årshonorar fra **775.200** kr. til ca. **795.480** kr.

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 28. januar 2025 besluttet, at bestyrelseshonoraret fordeles således, at formanden i 2025 har modtaget **142.500** kr., næstformanden **108.300** kr. og de øvrige medlemmer **524.400** kr. i alt.

Bestyrelseshonoraret skal også dække godtgørelse af tabt arbejdsfortjeneste i forbindelse med boligorganisationens møder, og der må ikke opkræves beløb til dækning af bestyrelseshonorar, hvis honoraret ikke udbetales til bestyrelsen.

Offentliggørelse af honorarer

På det ekstraordinære repræsentantskabsmøde i KAB den 26. juni 2019 blev retningslinjer og kodeks for valg til eksterne poster i KAB og KAB-Fællesskabet vedtaget. Heri fremgår det, at KAB ønsker at sikre åbenhed om tillidsposter, hverv, honorarer osv., hvorfor oplysninger om disse ligger på KAB's hjemmeside. Retningslinjerne indeholder desuden en opfordring til, at alle selskaber i

KAB-Fællesskabet sætter god selskabsledelse på dagsordenen og samtidigt sikrer åbenhed om tillidshverv og honorarer i selskaberne. Dette kan blandt andet ske ved, at selskaber med egen hjemmeside offentliggør oplysninger om bestyrelsens honorarer der.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

8. B-sag - Nyt velkomstmateriale til nye beboervalgte (O)

KAB har udviklet et nyt velkomstmateriale til nyvalgte medlemmer af afdelingsbestyrelserne i KAB-Fællesskabet. Som en del af materialet modtager hvert medlem et handout med en personlig velkomsthilsen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Boligforeningen 3B har fået handouts, der er visuelt tilpasset boligorganisationens respektive æstetik (se bilag). Derudover er der produceret en videohilsen fra boligorganisationens formand, som byder det nye afdelingsbestyrelsesmedlem velkommen.

Økonomiske forhold

Denne indstilling har ingen økonomiske konsekvenser i sig selv.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning.

Bilag

Navn

3B handout

9. B-sag - Kommunikation med Digital Post (O)

KAB-Fællesskabet overgår til Digital Post

Digital Post er en løsning, som det offentlige længe har gjort brug af, og den almene sektor har nu også mulighed for at benytte dette. Som et led i KAB's digitale strategi ønsker vi at fremme digital kommunikation med beboerne. Dette vil både give bedre service for beboerne, øge sikkerheden og sikre effektive arbejdsgange i hele KAB-Fællesskabet. I praksis sker det ved at benytte Digital Post.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Lovgivningen på det almene område giver nu mulighed for, at kommunikation mellem boligorganisation og beboere kan ske digitalt. Ved at anvende løsningen med Digital Post sikres det, at man kan kommunikere digitalt.

Muligheden omfatter kommunikation vedrørende beboerdemokratiet, for eksempel indkaldelse til møder, udsendelse af dagsorden, materiale osv. Det omfatter også kommunikation, der vedrører den enkelte beboers forhold, herunder huslejevarslinger, opsigelser og rykkerskrivelser m.m.

Beboere, der er fritaget for Digital Post, vil fortsat modtage fysisk post, hvilket vil ske automatisk.

Herudover rummer den aktuelle lovgivning mulighed for, at beboere på enkelte områder kan fravælge dele af den digitale kommunikation ved at give meddelelse til KAB. Det er dog vores forventning, at langt de fleste beboere ønsker digital kommunikation.

KAB orienterer derfor alle beboere i KAB-Fællesskabet om, at vi fremover vil benytte Digital Post. Orienteringen sker med et fysisk brev, der udleveres i postkassen. Brevet vedlægges som bilag til denne indstilling.

Overgangen til Digital Post vil ske over en periode, så beboerne kan fortsat opleve, at breve omdeles i postkassen. De første digitale forsendelser vil være huslejevarslinger og breve vedrørende studiekontrol i ungdomsboliger.

Det videre forløb

Brevet til beboerne omdeles i løbet af januar 2026.

Kommunikation

KAB vil på hjemmesiden, i Tæt På-nyhedsbrevet etc. informere om tiltaget.

Bilag

Brev til alle husstande

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning. Lis tilføjede, at hun havde bedt Sara om at orientere kommunikationsudvalget i god tid forinden overgangen til digital post.

Bilag**Navn**

Brev til alle husstande

10. B-sag - Budgetopfølgning på 3B (B)

Der forelægges budgetopfølgning – 3. kvartal 2025.

Beslutningspunkt

Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen,

at budgetopfølgning 3. kvartal 2025 tages til efterretning, jf. bilag 1.

Problemstilling

Organisationsbestyrelsen skal forelægges udviklingen på relevante nøgletal i 3B.

Løsning

Administrationen har udarbejdet 'Budgetopfølgning – 3. kvartal 2025' (bilag 1).

Selskabets regnskab (bilag 1)

Prognosen for regnskab 2025 viser et forventet overskud på 2,14 mio. kr. Hovedårsagen er, at der igen i år forventes et positivt afkast på selskabets investeringer.

Dispositionsfonden (bilag 2)

Den aktuelle prognose for dispositionsfonden viser, at den disponible del ved udgangen af 2025 vil udgøre 11,4 mio. kr. Dette niveau er ikke nok i forhold til minimumsbeløbet for dispositionsfonden, som loven kræver. I 2025 udgør minimumsniveauet 6.714 kr. pr. lejemålsenhed. Der skal derfor stadig indbetales til dispositionsfonden i hele prognosens periode. I prognosen er alle tilskud, der er vedtaget af organisationsbestyrelsen, indregnet. Derudover er der indregnet at kunne give tilskud for 13 mio. kr. pr. år i årene 2026-2029, og 15 mio. kr. pr. år fra 2030 og frem.

Organisationsbestyrelsen har godkendt en garanti for 23,9 mio. kr. til diverse byggesager, hvor udgiften vil blive dækket af byggesagen, hvis byggesagerne gennemføres. Derfor er de 23,9 mio. kr. ikke indregnet i prognosen, da det er forventet, at byggesagerne bliver gennemført. Men fremadrettet vil alle garantisager blive vurderet i samarbejde med KAB's byggeafdeling og kategoriseret ud fra forventet risiko. De sager, som vurderes at have en høj risiko for at give tab, vil blive indregnet i prognosen ud fra et konservativt skøn.

Arbejdskapitalen (Bilag 3)

Når årets forventede overskud indregnes, viser den likvide del af arbejdskapitalen 52,3 mio. kr. ved udgangen af 2025. Prognosen dækker årene fra 2025-2029. Den disponible del forventes at falde i

2026 og 2027, grundet udgifter til Bygningservice. Fra 2027 og frem forventes den disponible del at ligge på samme niveau. Dette niveau er ikke nok i forhold til minimumsbeløbet for arbejdskapitalen, som loven kræver. I 2025 udgør minimumsniveauet 3.674 kr. pr. lejemålsenhed, og dette kommer 3B lige over i 2025, men da den disponible del falder fra 2026, skal der derfor stadig indbetales til arbejdskapitalen i hele prognosens periode.

Arbejdskapitalens samlede saldo forventes at udgøre 53,2 mio. kr. ved udgangen af 2025.

Trækningsret (Bilag 4)

Saldoen for den disponible del af trækningsretten forventes at udgøre 102 mio. kr. ved udgangen af 2025 ud fra de tilsagn, der er givet på nuværende tidspunkt, og forventes at blive udbetalt i 2025. Herudover er der givet tilsagn på i alt 102 mio. kr., som forventes at blive udbetalt i 2026, 2027 og 2028. Det er muligt at låne af indbetalingerne fem år frem, hvilket medfører, at den disponible saldo gerne må være negativ. I den næste femårige periode (2026-2030), kan der maksimalt gives yderligere tilsagn for 85 mio. kr.

Lokalt driftsbidrag (Bilag 5)

I budgetopfølgningen for 3. kvartal 2025 forventes der et underskud på 2,9 t.kr. Underskuddet skyldes hovedsageligt, at der forventes færre indtægter fra flyverkorpsset, end først estimeret.

Aktivitetsspulje (Bilag 6)

Der er vedlagt en oversigt over bevilgede tilskud i 2025.

Økonomi

Økonomien er beskrevet ovenfor.

Videre proces og kommunikation

Hvis Forretningsudvalget godkender indstillingen, vil den blive forelagt organisationsbestyrelsen den 27. november 2025.

Protokolbemærkning / FU

Forretningsudvalget den 19. november 2025: Forretningsudvalget anbefaler indstillingen overfor organisationsbestyrelsen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

Bilag

Navn

Bilag 1 - Budgetopfølgning drift 3. kvartal 2025

Bilag 2 - Prognose dispositionsfond 2025-2030

Bilag 3 - Prognose arbejdskapitalen 2025-2029

Bilag 4 - Prognose trækingsret 2025-2030

Bilag 5 - Budgetopfølgning driftsbidrag 3. kvartal 2025

Bilag 6 - Prognose aktivitetspulje 2025-2030

11. B-sag - Ikke underskrevet regnskab 2024 (B) Gode hjem

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til regnskab 2024 for Guldbergsgade

Beslutningspunkt

Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen, at:

1. regnskab 2024 for Guldbergsgade godkendes

Problemstilling

Guldbergsgade

Formanden for Guldbergsgade har ikke underskrevet regnskab 2024. Dette skyldes, at hun desværre ikke er til at få fat på, trods mange henvendelser. Bestyrelsen har ikke afvist regnskabet, men da vi ikke kan få en underskrift, har vi behov for endelig godkendelse fra organisationsbestyrelsen.

Løsning

Guldbergsgade

Administrationen anbefaler, at organisationsbestyrelsen godkender regnskab 2024 for Guldbergsgade.

Økonomi

Guldbergsgade

Afdelingen fik et underskud på 80.332 kr., som skyldes, at afdelingen har haft flere udgifter til ejerforeningen grundet reparation af elevator. Derudover har afdelingen haft flere udgifter til de oprindelige lån.

Videre proces og kommunikation

Hvis Driftsudvalget godkender indstillingen, vil den blive forelagt organisationsbestyrelsen den 28. november 2025.

Hvis organisationsbestyrelsen godkender regnskab 2024 for Guldbergsgade, er regnskabet endeligt godkendt.

Bilag

1. Regnskab 2024 for Guldbergsgade

Protokolbemærkning / DU

Driftsudvalget den 13. november 2025: Driftsudvalget anbefaler indstillingen overfor organisationsbestyrelsen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

Bilag

Navn

Bilag 1 - 24455 Afdeling regnskab 2024

12. B-sag - Afviste budgetter 2026 (B) Gode hjem

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til afdelingsbudgetterne for Teglværkshaven, Midgård, Egedalsvænge, Jægerbo, Lønstrupgård, Herlev Torv, og Dannebrogsgade.

Beslutningspunkt

Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen,

1. at afdelingsbudgetter 2026 for afdelingerne Teglværkshaven, Midgård, Egedalsvænge, Jægerbo, Lønstrupgård, Herlev Torv, og Dannebrogsgade godkendes
2. at afdelingsbudgetter 2026 for afdelingerne Teglværkshaven, Midgård, Egedalsvænge, Jægerbo og Lønstrupgård indbringes som budgettvister for de kommunale tilsyn til godkendelse.

Problemstilling

Alle planlagte afdelingsmøder har været afholdt. Der er fem afdelinger, der på afdelingsmøderne har nedstemt deres budgetter og to afdeling, hvor ingen mødte op.

Teglværkshaven

På det ordinære afdelingsmøde i Teglværkshaven den 17. september 2025 blev afdelingsbudget for 2026 forkastet. På mødet deltog 23 ud af afdelingens 60 husstande. 46 stemte nej, 0 stemte ja og 0 stemte blankt. Budgettet indeholdt en samlet huslejestigning på 5,04 %. Begrundelsen fra beboerne er, at de mener, at huslejestigningen, herunder andelen af henlæggelser, er for høj.

Henlæggelserne udgør 46% af den samlede stigning, 42 % udgør betaling på lån og 12 % skyldes stigning i udgifter til renovation.

Midgård

På det ordinære afdelingsmøde i Midgård den 8. september 2025 blev afdelingsbudget for 2026 forkastet. På mødet deltog 1 ud af afdelingens 20 husstande og denne beboer stemte nej til budgettet. Begrundelsen fra beboeren er at stigningen er for høj.

Egedalsvænge

På det ordinære afdelingsmøde i afdeling Egedalsvænge den 9. september 2025 blev afdelingsbudgettet for 2026 forkastet. På mødet deltog 76 ud af 626 husstande. 80 stemte nej, 62 stemte ja og 10 stemte blankt. Administrationens vurdering er, at budgettet blev nedstemt grundet en række forskellige forhold, bl.a. utilfredshed med afdelingsbestyrelsens indsats, forvirring omkring forbrugsregnskabet samt utilfredshed med afdelingens behov for stigende henlæggelser.

Jægerbo

På det ordinære afdelingsmøde i afdeling Jægerbo den 30. september 2025 blev afdelingsbudgettet for 2026 forkastet. På mødet deltog 16 ud af 18 husstande. 16 stemte nej og ingen stemte ja eller blankt. Begrundelsen for beboerne er, at de ikke vil have at der bliver foretaget service på deres gasunit, som er indarbejdet i langtidsplanen.

Lønstrupgård

På det ordinære afdelingsmøde i Lønstrupgård den 17. september 2025 blev afdelingsbudgettet for 2026 forkastet. På mødet deltog 39 ud af 267 husstande. 36 stemte nej, 0 stemte ja og 4 stemte blankt. Begrundelsen fra beboerne er, at de er fortsat utilfredse med, at de ikke blev oplyst om, at ejendomsskatten ville stige, hvis de stemte ja til helhedsplanen/tagboligerne. Afdelingsbestyrelsen og afdelingsmødet har i 2021-2024 ikke godkendt budgetter og i 2021-2023 ikke godkendt regnskaber med samme begrundelse. Alle år har organisationsbestyrelsen godkendt regnskaber og budgetter og de er sendt til behandling i Københavns Kommune. Kommunen har godkendt de hidtidige sager.

Herlev Torv

På det ordinære afdelingsmøde i afdeling Herlev Torv den 16. september 2025 mødte ingen beboere op.

Dannebrogsgade

På det ordinære afdelingsmøde i afdeling Herlev Torv den 09. september 2025 mødte ingen beboere op.

Løsning

Teglværkshaven

Administrationen anbefaler, at organisationsbestyrelsen godkender budget 2026 for Teglværkshaven. Stigningen skyldes, at beboernes betaling på oprindelige lån stiger, samtidig med at henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse er hævet.

Midgård

Administrationen anbefaler, at organisationsbestyrelsen godkender budget 2026 for Midgård. Stigningen skyldes, at beboernes betaling på oprindelige lån stiger, samtidig med at henlæggelserne til istandsættelse ved fraflytning er hævet.

Egedalsvænge

Administrationen anbefaler, at organisationsbestyrelsen godkender budget 2026 for Egedalsvænge. Stigningen skyldes, at henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse er hævet for, samt at driftslånet fra LBF nedtrappes med 5 kr. pr. m² årligt.

Jægerbo

Administrationen anbefaler, at organisationsbestyrelsen godkender budget 2026 for Jægerbo. 28/88

Stigningen skyldes, at udgifterne til renovation stiger grundet hævede takster og diverse gebyr. Derudover stiger beboernes betaling på oprindelige lån og henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse.

Lønstrupgård

Administrationen anbefaler, at organisationsbestyrelsen godkender budget 2026 for Lønstrupgård, da tilsynet i Københavns Kommune har bakket op om organisationsbestyrelsens tidligere beslutning om budgetter og regnskaber

Stigningen for budget 2026 skyldes hovedsageligt flere udgifter til ejendomsskatter, Lejernes LO, forsikringer og ejendomskontor.

Herlev Torv og Dannebrogsgade

Administrationen anbefaler at organisationsbestyrelsen godkender budget 2026 for Herlev Torv og Dannebrogsgade.

Økonomi

Teglværkshaven

Budgetforslaget udviser en lejestigning på 5,04 procent svarende til 327 kr. pr. måned for en 3-rums AlmenBolig+ på 83 m². Gennemsnitslejen er 984,79 kr. pr. m² pr. år efter stigningen. Budget 2026 for Teglværkshaven kan ses i bilag 1.

Midgård

Budgetforslaget udviser en lejestigning på 4,40 procent svarende til 293 kr. pr. måned for en 2-rums familiebolig på 65 m². Gennemsnitslejen er 1285,81 kr. pr. m² pr. år efter stigningen. Budget 2026 for Midgård kan ses i bilag 2.

Egedalsvænge

Budgetforslaget udviser en lejestigning på 3,58 procent for familieboliger svarende til 208 kr. pr. måned for en 3-rums familiebolig på 92,1 m². Gennemsnitslejen er 791,89 kr. pr. m² pr. år efter stigningen. Budget 2026 for Egedalsvænge kan ses i bilag 3.

Jægerbo

Budgetforslaget udviser en lejestigning på 3,04 procent for familieboliger svarende til 228 kr. pr. måned for en 2-rums familiebolig på 67,5 m². Gennemsnitslejen er 1.376,33 kr. pr. m² pr. år efter stigningen. Budget 2026 for Jægerbo kan ses i bilag 4.

Lønstrupgård

Budgetforslaget udviser en lejestigning på 0,83 procent for familieboliger og 6,80 procent for ungdomsboliger. Dette svarer til 60 kr. pr. måned for en 3-rums familiebolig på 96,7 m². Gennemsnitslejen er 917,78 kr. pr. m² pr. år for familieboliger og 880,7 kr. pr. m² pr. år for ungdomsboliger efter stigningen. Budget 2026 for Lønstrupgård kan ses i bilag 5.

Herlev Torv

Budgetforslaget udviser en lejestigning på 6,13 procent for familieboliger svarende til 232 kr. pr. måned for en 3-rums familiebolig på 88 m². Gennemsnitslejen er 777,70 kr. pr. m² pr. år efter stigningen. Budget 2026 for Herlev Torv kan ses i bilag 6.

Dannebrogsgade

Budgetforslaget udviser en lejestigning på 0,90 procent svarende til 72 kr. pr. måned for en 1-rums familiebolig på 50 m². Gennemsnitslejen er 1.859,67 kr. pr. m² pr. år efter stigningen. Budget 2026 for Dannebrogsgade kan ses i bilag 7.

Videre proces og kommunikation

Hvis Driftsudvalget godkender indstillingen, vil den blive forelagt organisationsbestyrelsen den 27. november 2025.

Bilag

1. Budget 2026 for Teglværkshaven
2. Budget 2026 for Midgård
3. Budget 2026 for Egedalsvænge
4. Budget 2026 for Jægerbo
5. Budget 2026 for Lønstrupgård
6. Budget 2026 for Herlev Torv
7. Budget 2026 for Dannebrogsgade

Protokolbemærkning / DU

Driftsudvalget den 13. november 2025: Driftsudvalget anbefaler indstillingen overfor organisationsbestyrelsen.

- *Det bemærkes, at Almenbolig+ afviser budgettet på trods af et lavt henlæggelsesniveau*

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

Bilag

Navn

Bilag 1 - 24119 Budget 2026

Bilag 2 - 24236 Budget 2026

Bilag 3 - 24245 Budget 2026

Bilag 4 - 24267 Budget 2026

Bilag 5 - 24474 Budget 2026

Bilag 6 - 24113 Budget 2026

Bilag 7 - 24492 Budget 2026

13. B-sag - Tidsplan for beboertilfredshedsundersøgelsen 2026 (O) Beboerindflydelse

Organisationsbestyrelsen orienteres om tidsplan for beboertilfredshedsundersøgelsen á 2026 og at antallet af udsendelser af spørgeskemaer ændres fra fire til fem.

Beslutningspunkt

Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen,

1. at tage tidsplanen for udsendelse af beboertilfredshedsundersøgelsen á 2025 til efterretning
2. at tage til efterretning at undersøgelsen udsendes af fire rater i løbet af året i stedet for fem

Problemstilling

Beboertilfredshedsundersøgelsen á 2025 nærmer sig sin afslutning og forberedelserne til beboertilfredshedsundersøgelsen for 2026 skal begyndes. I forbindelse med undersøgelsens afvikling vil der i opstartsfasen være en række deadlines, som skal godkendes for at tilrettelægge undersøgelsen hensigtsmæssigt.

Det er anbefalet af udbyderen af beboertilfredshedsundersøgelsen, AktivBo, at skære antallet af udsendelser ned fra fem gange, i løbet af året, til fire gange. Anbefalingen kommer pba. at intervallet mellem udsendelserne ellers bliver for kort.

Beboertilfredshedsundersøgelserne har siden 2023 været brugt som strategisk værktøj til både evaluering og igangsættelse af initiativer på tværs af 3B. Der arbejdes aktivt, i de respektive driftsområder og i 3B's kommunikationsudvalg, på at informere beboerne om beboertilfredshedsundersøgelsen, og hvad den bruges til.

Løsning

Udvalg og inddragelse af interessenter

Tidsplanen (se bilag 1) er sammensat efter det forbehold, at der afsættes tid til at både kommunikations- og driftsudvalg, samt projektholdere og driftsledelse får mulighed for at byde ind med idéer til emner, som der er interesse i at få belyst. Ligesom det endelige materiale skal godkendes af organisationsbestyrelsen.

Økonomi

Denne indstilling har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser.

Videre proces og kommunikation

Hvis Driftsudvalget godkender orienteringen, vil den blive forelagt for organisationsbestyrelsen den 27. november 2025. Inddragelse af interessenter til udvikling af det endelige undersøgelsesmateriale påbegyndes med udgangspunkt i foreliggende tidsplan.

Prorokalbemærkning / DU

Driftsudvalget den 13. november 2025: Driftsudvalget anbefaler indstillingen overfor organisationsbestyrelsen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning.

Bilag

Navn

Bilag 1 Tidsplan for beboertilfredshedsundersøgelsen 2026

14. B-sag - Generationernes Hus - udlejning og brug af restsums konto (B) - Gode hjem/Bæredygtig dagsorden

I tilknytning til kommende drift og ibrugtagning af Generationernes Byhus skal der tages stilling til principper og procedure for udlejning af boliger i kommende seniorbofællesskab samt brug af midler på afdelingens restsums konto (3 måneders afdragsfrihed på lån).

Beslutningspunkt

Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen,

1. at godkende procedure og principper for udlejning af boliger i seniorbofællesskabet (50+ bofællesskab)
2. at godkende, at der af eksisterende restsums konto (3 måneders afdragsfrihed på lån) bevilges i alt 1.360.000 kr. til:
 - a) indretning af fælleslokaler, tagterrasse og reposer – i alt 540.000 kr.
 - b) etablering af vaskeri - indkøb af vaskerimaskiner og tørretumbler – i alt 350.000 kr.
 - c) etablering af Elektronisk adgangskontrol (ADK nøglebriksystem) – i alt 400.000 kr.
 - d) 3B logo ved opgangsdøre på syd og nordfacade – i alt 15.000 kr.
 - e) afholdelse af informationsmøde og etablering af interessegruppe – i alt 20.000 kr.
 - f) Velkomstpakke til beboere ved indflytning – i alt 35.000 kr.

Problemstilling

3B's kommende boligafdeling "Generationernes Byhus" på Amager kommer til at indeholde 32 ungdomsboliger, 24 seniorboliger og 62 familieboliger. Afdelingen forventes i drift i efteråret 2026.

Byggeriet indrettes med det formål at understøtte fællesskaber inden for de enkelte målgrupper samt på tværs af målgrupper ved etablering af fælles arealer som terrasser, vaskeri og værkstedsfaciliteter som f.eks. keramik, male/tegne, træværksted eller cykelreparation. Forud for afdelingens ibrugtagning er der en række forhold, herunder bl.a. procedure for udlejning af afdelingens boliger i kommende seniorbofællesskab samt eventuel brug af afdelingens restsums konto, der skal tages stilling til.

Kommende udlejning af afdelingens familie- og ungdomsboliger vil følge gældende udlejningsaftale mellem boligforeningen 3B og Københavns Kommune.

Det betyder konkret, at familieboligerne udlejes til boligsøgende via almindelig venteliste

(anciennitet), ud fra opfyldelse af fleksible udlejningskriterier samt til borgere med boligsociale behov via den boligsociale anvisning. For ungdomsboligerne er det gældende, at 2/3 af boligerne udlejes til studerende via Københavns Kommunes Centralindstillingsudvalg - CIU og 1/3 af boligerne udlejes via den boligsociale anvisning.

Ad 1: Procedure og principper for udlejning af boliger i seniorbofællesskab

Udlejning af afdelingens boliger i seniorbofællesskabet vil ske på baggrund af en særskilt proces og procedure for hhv. førstegangsudlejning samt genudlejning. KAB's enhed for udlejning har udarbejdet et oplæg til udlejning ud fra eksisterende erfaringer i KAB-fællesskabet. Oplægget giver mulighed for, at det enkelte bofællesskab har medindflydelse på, hvem der flytter ind samtidig med, at udlejning er baseret på en gennemskuelig proces, klare kriterier, et hensyn til den enkeltes anciennitet samt en udlejningsprocedure, der er mulig at administrere. Oplæg til procedure og principper for førstegangsudlejning samt genudlejning af seniorboligerne præsenteres neden for.

Førstegangsudlejning:

Ud fra erfaringer i KAB-fællesskabet, anbefales en procedure for førstegangsudlejning af boliger bestående af følgende:

1. Annoncering og informationsmøde. Et halvt år inden indflytning annonceres efter interesserede boligsøgende, hvorefter der afholdes informationsmøde.
2. Interessegruppe. Efter afholdt informationsmøde oprettes en interessegruppe. Der afholdes 2 møder i interessegruppen. Deltagelse i interessegruppen har til formål at understøtte, at de kommende beboere involverer sig, så bofællesskabet kommer godt fra start med aktive beboere, der bidrager til fællesskabet. Beboere i Boligforeningen 3B har fortrinsret til at deltage i interessegruppen.
3. Fortrinsret til bolig: Medlemmer af interessegruppen, som har deltaget i alle møder, har ud fra fastsatte retningslinjer mulighed for at opnå fortrinsret til en bolig i bofællesskabet ved førstegangsudlejning.

For at sikre en balanceret beboersammensætning tilstræbes følgende fordeling ved udlejning:

- Halvdelen af boligerne udlejes til boligsøgende i aldersgruppen 50-67 år
- Halvdelen af boligerne udlejes til boligsøgende i aldersgruppen + 67 år
- I alle tilfælde gælder at ansøger ikke må have hjemmeboende børn

Procedure og principper for førstegangsudlejning er vedlagt som bilag 1.

Genudlejning:

For at understøtte et velfungerende fællesskab i seniorbofællesskabet udlejes boliger på baggrund af etableret ventelisteudvalg bestående af to beboere udpeget af bofællesskabet og en

repræsentant for 3B. Ventelisteudvalget har til opgave at foretage et "interview" med ansøgere og ud fra kriterier at godkende beboere til bofællesskabet. Den konkrete tildeling af bolig sker herefter på baggrund af anciennitet.

For at sikre en bred aldersfordeling i seniorbofællesskabet tilstræbes genudlejning af ledige boliger efter nedenstående fordeling:

- Hver anden ledig bolig udlejes til godkendte boligsøgende i alderen 50-67 år
- Hver anden ledig bolig udlejes til godkendte boligsøgende i alderen + 67 år

Procedure for genudlejning fremgår af bilag 2 – anvisnings- og udlejningsaftale. Udlejningsaftalen evalueres i 2027/2028 med henblik på eventuelle behov for justeringer.

Ovennævnte procedure for udlejning og genudlejning er med forbehold for Københavns Kommunes endelige godkendelse.

Ad. 2: Brug af restsums konto

I tilknytning til opførelsen af Generationernes Byhus er der en restsums konto på i alt 1.969.998 kr. For at understøtte beboernes ibrugtagning af huset samt etablering af fællesskab på tværs af de forskellige målgrupper anbefales, at der af byggeriets restsums konto bevilges i alt 1.360.000 kr. til:

1. Indretning af fælleslokaler, tagterrasse og reposer - i alt 540.000 kr.

Dette har til formål at sikre, at beboerne allerede ved indflytning har mulighed for i fællesskab at beslutte, hvordan de ønsker at bruge og indrette deres fællesarealer. Erfaringer viser, at dette har stor betydning for hurtigt at få etableret kontakt og fællesskab på tværs af beboerne.

2. Etablering af vaskeri - indkøb af vaskerimaskiner og tørretumbler - i alt 350.000 kr.

Idet 34 boliger (24 ungdomsboliger og 10 små familieboliger) ikke har mulighed for at få tilsluttet vaskesøjle i boligen grundet boligens størrelse, anbefales indkøb og etablering af vaskemaskiner til vaskeri i stueetagen. Beboerne vil over deres husleje blive opkrævet det månedlige vaskeriforbrug, tilsvarende nogle af 3B's andre boligafdelinger.

3. Etablering af Elektronisk adgangskontrol (ADK nøglesystem - nøglebrik) – i alt 400.000 kr.

Ved etablering af et digitalt nøglesystem i afdelingen til opgange og fællesdøre, kan driften nemt selv administrere adgang, hvilket øger sikkerheden, mindsker udgifter til nøglehåndtering og gør det lettere at give midlertidig adgang til fx eksterne håndværkere. 3B har erfaring med systemet i andre afdelinger.

4. Opsætning af 3B logo ved opgangsdøre på syd og nordfacade – i alt 15.000 kr.

3B har en designlinje ift. synlighed og genkendelighed, som bl.a. indeholder tydeligt 3B logo.

5. Afholdelse af informationsmøde og etablering af interessegruppe – i alt 20.000 kr.

For at understøtte at kommende beboere i seniorbofællesskabet er interesserede og engagerede i det kommende fællesskab, afsættes beløb til afholdelse af informationsmøde og understøttelse af nedsat interessegruppe inden indflytning i afdelingen (materiale, forplejning mv.)

6. Velkomstpakke til beboer ved indflytning – i alt 35.000 kr.

Velkomstpakken vil blandt andet indeholde en velkomstflyer med 3B logo "Velkommen til din nye hjem i vores boligafdeling Generationernes Byhus" med kort beskrivelse af afdelingen og henvisning til at bruge App'en "Mig og min bolig". Dertil dørmåtte med 3B logo og en "sorteringstaske" med påskrevet affaldssorteringstyper.

Datagrundlag

Indstillingen har ikke et relevant datagrundlag.

Løsning

Boligafdelingen Generationernes Byhus tages i drift ud fra godkendt procedure og principper for udlejning af boliger i seniorbofællesskabet samt godkendt brug af restsum.

Økonomi

Administrationen anbefaler at der i tilknytning til ibrugtagning af afdelingen anvendes i alt 1.360.000 kr. til:

- a) indretning af fælleslokaler, tagterrasse og reposer – i alt 540.000 kr.
- b) etablering af vaskeri - indkøb af vaskerimaskiner og tørretumbler – i alt 350.000 kr.
- c) etablering af Elektronisk adgangskontrol (ADK nøglebriksystem) – i alt 400.000 kr.
- d) 3B logo ved opgangsdøre på syd og nordfacade – i alt 15.000 kr.
- e) afholdelse af informationsmøde og etablering af interessegruppe – i alt 20.000 kr.
- f) Velkomstpakke til beboer ved indflytning – i alt 35.000 kr.

Videre proces og kommunikation

Hvis udvalget godkender indstillingen, vil den blive forelagt organisationsbestyrelsen den 27. november 2025.

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil administrationen arbejde videre ud fra de godkendte punkter og forberede den endelige drift og indflytning i Generationernes Byhus i efteråret 2026, herunder indhente endelig godkendelse fra Københavns Kommune til oplæg til udlejningsaftale for hhv. førstegangs udlejning samt genudlejning af boliger i seniorbofællesskabet.

Protokolbemærkning / FU

Forretningsudvalget den 19. november 2025: Forretningsudvalget anbefaler indstillingen overfor organisationsbestyrelsen med følgende bemærkninger:

Der lægges op til mere medbestemmelse for beboerne, herunder at der reserveres et beløb til indretning af blandt andet fælleslokaler, således at beboerne selv kan have indflydelse på indretningen af disse lokaler. Dette forslag sendes videre.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

Bilag

Navn

Bilag 1_Procedure og principper for førstegagsudlejning af boliger i seniorbofællesskab

Bilag 2_Anvisnings- og udlejningsaftale

15. B-sag - Afdelingernes budgetter 2026 (B) Gode hjem

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til afdelingsbudgetter for 2026.

Beslutningspunkt

Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen,

1. at afdelingsbudgetter for 2026, der er vedtaget på afdelingsmøder i efteråret 2024, godkendes, jf. bilag 1.
2. at afdelingsbudgetter for 2026, for institutioner, særboliger m.v. uden afdelingsmøde godkendes, jf. bilag 2.
3. at seks afdelingsbudgetter for 2026, der afvikler underskud over mere end tre år godkendes, jf. bilag 3.

Problemstilling

De årlige afdelingsmøder i 3B's afdelinger er nu afholdt, de afholdes for blandt andet at vedtage afdelingsbudgetter for 2026. I forlængelse heraf skal organisationsbestyrelsen nu også godkende afdelingernes budgetter for 2026.

Samtidig skal der tages stilling til godkendelse af afdelingsbudgetter for 2026 for afdelinger uden afdelingsmøde. En oversigt over afdelinger uden afdelingsmøde er vedlagt som bilag 2.

Der skal også tages stilling til fem nye afdelingsbudgetter, hvor der afvikles underskud over mere end tre år (se bilag 3, markeret med gult).

Løsning

Afdelingsbudgetter 2026

En oversigt over afdelingsbudgetter for 2026 er vedlagt som bilag 1 og bilag 2. Oversigten indeholder både afdelinger, hvor afdelingsbudget for 2026 er blevet vedtaget på afdelingsmøderne i efteråret 2025, samt afdelinger uden afdelingsmøde, hvor afdelingsbudgettet derfor ikke er behandlet. Sidstnævnte drejer sig om afdelinger oplistet i bilag 2.

I bilag 1 fremgår lejeændringerne i afdelingerne. Den gennemsnitlige lejestigning i 3B er 3,24 pct. for familieboliger. Den højeste lejestigning for familieboliger ligger på 25,86 pct. (afdeling 24247 Egehusene, som ikke er reguleret i leje siden udlejningsbudgettet fra 2019).

- Der er 8 afdelinger, hvor budgettet balancer uden lejestigning.
- De typiske årsager til huslejestigning er at henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse er hævet, flere udgifter til oprindelige lån, ejendomsskatter og renovation.
 - Henlæggelserne er i 2026 gennemsnitligt steget med 5,77 pct. Der er 61 afdelinger, der har hævet deres henlæggelser, 11 afdelinger har ikke ændret deres henlæggelser og 27 har nedsat deres henlæggelser i forhold til budget 2025, som primært skyldes, at deres opsamlede overskud er faldet.

Oversigt gennemsnit leje pr. boligtype

Leje pr. år pr. m ²	Familie	Almen Bolig +	Ungdom	Ældre
Gennemsnit for alle afdelinger	1.190,74	1.050,92	952,80	1.489,23
Højeste værdi for alle afdelinger	2.048,14	1.146,89	1.297,37	1.887,09
Laveste værdi for alle afdelinger	589,77	977,41	841,57	1.004,49
Højeste værdi	Skæve huse	Skovkvarteret	Toftegård	Toftegård
Laveste værdi	Stubmøllevej	Dortheavej	Hørgården 1	Hjortegården

Afvikling af underskud

Der er pt. 13 afdelinger som afvikler underskud over mere end tre år. Af de 13 afdelinger er der fem nye underskud i forhold til sidste år. Herudover er følgende nye afdelinger kommet på listen: 24375 Amagerfælledvej. En liste over afdelinger, der skal afvikle nye underskud over mere end tre år fremgår af bilag 3, sammen med en begrundelse for afviklingens længde.

Der er i de fleste tilfælde lagt til grund, at hvis afvikling af underskud udgør over 1 pct. i lejeforhøjelse, forlænges afviklingsperioden, for at indfasningsperioden bliver så overskuelig som mulig for beboerne. Af bilag 3 fremgår det, hvilken konsekvens det vil få i den enkelte afdeling, såfremt den forlængede afvikling af underskud ikke godkendes.

Nedstemte budgetter

Der er fem afdelinger, der har nedstemt deres budget på afdelingsmødet og to afdelinger, hvor der ikke har været nogle deltagere på afdelingsmødet.

Afviste budgetter:

- 24119 Teglværkshaven
- 24236 Midgård

- 24245 Egedalsvænge
- 24267 Jægerbo
- 24474 Lønstrupgård

Afdelinger hvor ingen er mødt op til afdelingsmøde:

- 24113 Herlev Torv
- 24492 Dannebrogsgade

Der er en særskilt indstilling om disse afdelinger.

Økonomi

Den økonomiske huslejekonsekvens for afdelingerne er beskrevet i bilag 1 og bilag 2.

Videre proces og kommunikation

Hvis driftsudvalget godkender indstillingen, vil den blive forelagt organisationsbestyrelsen den 27. november 2025.

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil administrationen implementere afdelingsbudgetterne og de dertilhørende afviklinger af underskud.

Bilag

1. Afdelingsbudgetter 2026 - Oversigt over lejeforhøjelser pr. 1. januar 2026
2. Afdelinger for institutioner, særboliger m.v. uden afdelingsmøde
3. Afdelinger med afvikling af underskud over mere end 3 år

Protokolbemærkning / DU

Driftsudvalget den 13. november 2025: Driftsudvalget anbefaler indstillingen overfor organisationsbestyrelsen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

Bilag

Navn

Bilag 1 - Afdelingsbudgetter 2026

Bilag 2 - Afdelinger for institutioner, særboliger m.v. uden afdelingsmøde

Bilag 3 - Oversigt afvikling underskud mere end 3 år

16. B-sag - Transformation af træmoduler – resultater (O) (Bæredygtig dagsorden)

3B og AKB, København samarbejder med CPH Village om udviklingsprojektet Transformation af træmoduler. Projektet undersøger mulighederne for at genbruge træmoduler til almene boliger og præsenterer status på analyserne og pilotcases.

Beslutningspunkt

Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen at sagen tages til efterretning.

Problemstilling

Byggeudvalget blev orienteret om projektstatus den 3. september 2025. Nu foreligger resultaterne, herunder analyser af casen med et beboerhus til Teglværkshaven, AlmenBolig+ afdeling i Herlev. På det indledende stadie viser analyserne, at genbrug af træmoduler til almene boliger er muligt – både byggeteknisk, æstetisk og inden for rammebeløbet. Der er dog fortsat projektforhold, som skal afklares, og som kan få betydning for den endelige byggeøkonomi.

Pilotcases

Svenskerlejren 21, AKB, København: Flytning af 12 moduler fra studieboliger til kunstnerboliger i tilknytning til vaskeriet i Bellahøj.

Jernbanebyen, AKB, København: Transformation af eksisterende studieboliger til almene boliger på samme byggefelt.

Teglværkshaven, Klausdalsbrovej, Boligforeningen 3B: Ombygning af to træmoduler til beboerhus i en AlmenBolig+ afdeling.

Datagrundlag

Denne indstilling har ikke et relevant datagrundlag.

Løsning

Formidlingen af resultaterne er udskudt fra november 2025 til januar 2026 for at give plads til ekstra iterationer med ingeniør og entreprenør. Disse iterationer har optimeret løsningerne og reduceret byggeøkonomien, hvilket gør det muligt at forvente, at projektet kan realiseres inden for rammebeløbet.

Når 3B og AKB København er orienteret om resultaterne, formidles de til branchen - se mere under Det videre forløb.

Casen præsenteres på mødet af specialkonsulent Mette Lund Norre

Økonomi

Udviklingsprojektet har en samlet økonomi på 1.906.000. kr.

Heraf har 3B og AKB, København hver bevilliget op til 500.000 kr., og Realdania har støttet med 906.000 kr.

Projektet holder sig inden for den besluttede projektøkonomi. Denne indstilling har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser.

Videre proces og kommunikation

November:	Præsentation af resultater for selskaberne
Januar 2026:	Lancering af hjemmeside, pressemeddelelse og formidling af resultater til branchen via film mm
Marts 2026	Webinar i samarbejde med AlmenNet
Marts 2026:	Afslutning af udviklingsprojektet, inkl. regnskab

Protokolbemærkning / BU

Byggeudvalg den 13. november 2025: Byggeudvalget anbefaler indstillingen overfor organisationsbestyrelsen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

17. B-sag - Herlev Skole, inspektør- og mødelokale: revideret budget (O) - Gode hjem

Budgettet for Herlev Skole, inspektør- og mødelokale, er revideret.

Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen:

1. at sagen tages til efterretning

Problemstilling

I afdelingens budget har der tidligere været henlagt midler i langtidsbudgettet samt på aktiviteterne for 116-kontiene, på et niveau der ved gennemgang ikke anses for nødvendigt til afdelingens forbrug. Dertil kommer at lokalet (afdelingen) udlejes til markedsleje, hvorfor indtægterne heraf ikke har kunnet dække de indarbejdede henlæggelser, og afdelingen har oparbejdet et underskud.

Datagrundlag

Denne indstilling har ikke et relevant datagrundlag.

Løsning

Budgettet er revideret fra 2025 og fremover, så henlæggelsesniveauet modsvarer afdelingens behov.

Økonomi

Som konsekvens af revideringen er der balance i budgettet. Her ud over ingen økonomiske konsekvenser.

Videre proces og kommunikation

Hvis driftsudvalget godkender indstillingen, vil den blive forelagt organisationsbestyrelsen den 27. november 2025.

Bilag 1: 24-123 Afdelingsbudget 2025 - ny version

Protokolbemærkning / DU

Driftsudvalget den 13. november 2025: Driftsudvalget anbefaler indstillingen overfor organisationsbestyrelsen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Bilag

Navn

24125 Afdelingsbudget 2025 - ny version

18. B-sag - Folehavens helhedsplan - status på udbudsfasen (O) (Gode hjem/Bæredygtig dagsorden)

Beslutningspunkt

Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelse:

1. at tage orienteringen om status på den fysiske helhedsplanen og etablering af tagboliger til efterretning

Problemstilling

Byggesagen vedrørende helhedsplanen og opførelsen af 60 stk. tagboliger har den 19. september 2025 modtaget endelige tilbud fra de fire entreprenører, der har været prækvalificeret, derefter har der været individuelle møder med de bydende.

KAB modtog endelige tilbud fra følgende fire bydende:

Folehaven - Endeligt tilbud 19. september 2025

<i>Tilbudsgiver</i>	<i>Tilbudssum kr. inkl. moms</i>
Enemærke & Petersen A/S	1.292 mio. kr.
NCC	1.375 mio. kr.
Adserballe & Knudsen / CG Jensen Konsortiet	1.558 mio. kr.
Hansson & Knudsen A/S	1.578 mio. kr.

Tildelingskriteriet; Bedste forhold mellem pris og kvalitet, ligger til grund for evalueringen, som er foretaget ud fra følgende underkriterier med tilhørende vægtning:

- Pris – 40 %
- Organisation og bemanning – 20 %
- Kvalitet – 20 %
- Byggeproces – 20%

Sammenfatning af tilbudsevaluering

På baggrund af den gennemførte tilbudsevaluering vurderes tilbuddet fra Enemærke & Petersen som det tilbud, der har bedste forhold mellem pris og kvalitet.

KAB anbefaler, at der bliver indgået kontrakt med Enemærke & Petersen.

Alle bydende vil modtage et evalueringsnotat baseret på de opsatte tildelingskriterier for projektet på baggrund af deres indsendte tilbud.

Den forventede byggestart for både den fysiske helhedsplan og opførelsen af tagboliger er den 7. september 2026.

Det samlede projektet forventes at strække sig over 5 år og 8 måneder.

Status på godkendelse

KAB er i dialog med Landsbyggerfonden for at få godkendt de støttede arbejder, som led i processen mod endelig godkendelse af skema B. Vi afventer pt. den endelige godkendelse af rammen for støttede arbejder.

Datagrundlag

Denne indstilling har ikke et relevant datagrundlag.

Løsning for den Den fysiske helhedsplan

Projektet er godkendt med en beboeropbakning på 23,43 % i huslejestigning. Denne er nu indledningsvis beregnet til en huslejestigning på 44 % efter licitationen.

Dialogen om yderligere støtte fra Landsbyggerfonden pågår, og endelig godkendelse skal ske i Afdelingen, kommunen og i organisationsbestyrelsen primo 2026.

KAB har fremhævet følgende konsekvenser ved manglende støtte fra Landsbyggerfonden:

- Risiko for uacceptable huslejestigninger
- Sparetiltag der underminerer tryghedsskabende elementer
- Behov for støtte for at sikre en balanceret og bæredygtig helhedsplan

Der arbejdes henimod en huslejestigning på ca. 32–33 %, hvilket vurderes som både økonomisk realistisk og socialt acceptabelt.

Dette muliggør en helhedsplan med få eller ingen sparetiltag.

Hvis der ikke opnås den ønskede støtte, er der allerede identificeret sparetiltag – både støttede og ustøttede poster i budgettet - som risikerer at måtte aktiveres, hvis der ikke findes en løsning. Det kan dog påvirke tryghedsskabende tiltag i projektet.

KAB opfordrer nu Landsbyggerfonden til at finde en løsning, der sikrer både økonomisk ansvarlighed og social tryghed for beboerne.

Løsning for etablering af Tagboliger:

Opførelsen af 60 tagboliger er indeholdt i de endelige tilbud modtaget den 19. september 2025. Den samlede entreprisedgift for tagboligerne udgør 103 mio. kr.

Entreprisedgiften for opførelse af tagboligerne ligger inden for det afsatte rammebeløb og vurderes derfor realiserbar inden for den nuværende økonomiske ramme.

Økonomi

Denne indstilling har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser.

Skema B-budgettet for helhedsplanen på den samlede anskaffelsessum (inkl. genhusning og administrationsomkostninger) er på 1.372 mio. kr., hvoraf den støttede andel udgør 733.7 mio. kr. og den ustøttede andel 638.4 mio. kr.

Dette medfører en beregnet huslejestigning på 385 kr./m² svarende til 44 %, hvilket vil bringe kvadratmeterlejen op på ca. 1.300 kr./m². Dette kan ikke accepteres, hvorfor der arbejdes på yderligere støtte fra Landsbyggefonden.

Til sammenligning blev Skema A godkendt ved urafstemning den 2. november 2021 med en huslejestigning på 189,75 kr./m² svarende til 23,43 %, og en kvadratmeterleje på 999,75 kr.

Videre proces og kommunikation

Det orienteres, at der arbejdes videre med Enemærke & Petersen som entreprenør, og at der i samarbejde med Landsbyggefonden og øvrige parter søges en justering af den økonomiske ramme, herunder en forhøjelse af såkaldte gruppe 2 til minimum 275 mio. kr., med henblik på at reducere huslejestigningen og sikre projektets gennemførlighed.

Enemærke & Petersen er den entreprenør, som KAB forventer at indgå kontrakt med, forudsat at Skema B bliver godkendt.

Organisationsbestyrelsen vil blive forelagt skema B ved et kommende OB-møde i det nye år, når det endelige skema B og huslejberegning er klar for Helhedsplane og tagboligerne.

Tidsplan

Skema B-ansøgning til Københavns Kommune	17. november 2025
Byggetilladelse	4. april 2025
Indstilling til OB - betinget Skema B	ultimo 2025
Informationsmøder til beboerne	18. februar 2026
Afdelingsmøde	11. marts 2026
evt. urafstemning	11 marts - 2. april 2026
Skema B-godkendelse fra Københavns Kommune	15. maj 2026

Skema B-tilsagn fra Landsbyggefonden	Marts/april 2026
Genhusningsmøder fra	2. april 2026
Genhusning af første beboere	september 2026
Udførelse	september 2026 – maj 2032

Beboerne vil blive grundigt orienterede frem imod det planlagte informationsmøde og det efterfølgende ekstraordinære afdelingsmøde.

Protokolbemærkning / BU

Byggeudvalg den 13. november 2025: Byggeudvalget anbefaler indstillingen overfor organisationsbestyrelsen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning.

19. B-sag - Remisevænget og Hørgården - orientering om klimatilpasningsprojekt (O) - (Gode hjem/Bæredygtig dagsorden)

Klimatilpasningsprojektet i Urbanplanen i afdelingerne Remisevænget Nord, Vest og Øst samt Hørgården 1 + 2 er planmæssigt under udførelse, og der arbejdes i øjeblikket i afdelingerne Remisevænget Nord, Vest og Øst.

I afdeling Hørgården pågår også et infrastrukturprojekt, som en del af det samlede klimatilpasningsprojekt.

Beslutningspunkt

Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen at status for sagen tages til efterretning.

Problemstilling

Remisevænget Nord

Projektet i Remisevænget Nord havde afleveringsforretning den 8. juli 2025. Afdelingen blev retmæssigt varslet en huslejestigning, som trådte i kraft den 1. september 2025.

I forbindelse med afleveringsforretningen er der en række planlagte udskudte byggearbejder, som forventes færdiggjort med udgangen af 2025. Det drejer sig om kloakarbejderne i børnehaveinstitutionen, som ligger placeret syd for afdelingen, da dette arbejde har vist sig at kræve projektændringer, og i den forbindelse særlig planlægning med institutionen. Ved afleveringsforretningen blev der også konstateret en række fejl og mangler, som entreprenøren er i gang med at udbedre.

Derudover afventer vi forsat tilladelse fra Københavns Kommune i forhold til etablering af nedgravede affaldsløsninger (molokker) i afdelingen. Der har senest været afholdt en prøvekørsel med kommunens sagsbehandler og renovationsfirmaets skraldevogn for at sikre, at alle placeringer af molokkerne kan godkendes af kommunen. Ønsket om nedgravet affaldsløsning er et tilvalg fra afdelingens side, og udgør et stykke ekstraarbejde. Molokkerne blev stemt igennem på afdelingsmødet den 6. maj 2024.

Dernæst mangler vi at reetablere det område på parkeringspladsen, hvor entreprenøren tidligere har haft deres byggepladsskure. Dette har dog altid været en del af projektet, da området har været benyttet til skurby og byggepladsområde for både projektet i Remisevænget Nord og Vest.

Byggeudvalget er tidligere blevet orienteret om afstemning vedrørende genanvendelse af jord fra projektet til små landskabsbearbejdede bakker i gårdrummene. Dette for at spare penge i projektet og ikke mindst bygge bæredygtigt, samtidigt tilføjer det landskabsmæssig kvalitet til bebyggelsen. Bakkerne har været en del af projektet fra starten, men det har vist sig at være billigere at bortskaffe jorden, end at indarbejde jorden i bakker. Bakkerne blev i først omgang stemt igennem i afdelingerne Remisevænget Nord og Øst, men efter længere tids drøftelse med bestyrelsen i Remisevænget Nord om, hvorvidt jordbakkerne i gårdrummene skulle bortskaffes eller forblive, blev bortskaffelsen endeligt vedtaget på afdelingsmødet. Jordbakkerne er nu bortskaffet i Nord, hvorefter områderne reetableres, og der plantes græs, når vejrforholdene tillader det. Det er ligeledes besluttet, at bakkerne skal udgå af projektet i Remisevænget Øst.

Remisevænget Vest

I Remisevænget Vest har der været afholdt delaflevering den 18. august 2025. Fejl og mangler fra denne aflevering er i gang med at blive udbedret. Kontraktmæssigt skulle projektet i Remisevænget været endeligt færdigt den 5. januar 2026. Entreprenøren har varslet en tidsfristforlængelse med en forventet aflevering den 31. marts 2026. KAB har derfor valgt at varslet dagbod. Der pågår i øjeblikket dialog på styregruppeniveau om at finde en mindelig løsning, som ikke tilfører projektet ekstraomkostninger i den forbindelse.

Remisevænget Øst

Projektet i Remisevænget Øst er godt i gang, og der afholdes forventeligt delaflevering den 11. december 2025. Den endelige afleveringsforretning er i henhold til kontrakten den 11. december 2026. Afdelingsbestyrelsens udvalgte, som deltager på statusmøderne, ønsker et tilbud på at tilkøbe ekstraarbejde bestående af ny bundopbygning under asfalten de steder, hvor det ikke er en del af projektet. Dette fremskaffes, og skal til afstemning på et afdelingsmøde, såfremt bestyrelsen ønsker det. Det vil få en yderligere huslejekonsekvens.

Hørgården 1+2 inkl. infrastrukturprojektet

Der har været afholdt informationsmøder i afdelingen ad to omgange. Første gang den 18. juni 2025, hvor klimatilpasningsprojektet overordnet blev gennemgået, men hvor fokus lå mere på fortætningsprojektet. Den 22. oktober 2025 blev der afholdt informationsmøde for begge afdelinger, her blev klimatilpasningsprojektet og infrastrukturprojektet gennemgået med deltagelse fra entreprenøren, rådgiverteamet samt Amagerplanen og KAB's interne proceskonsulent og projektledelse. Projektet forventes at starte op medio november 2025 med etablering af byggeplads og skurby, samt etablering af p-pladser ud mod Brydes Allé.

Generelt for alle afdelingerne

De største udfordringer på tværs af afdelingerne er, at ledningerne under jorden ofte ikke ligger placeret som forventet. I forbindelse med projektering og planlægning af projektet tog projektet udgangspunkt i de LER-oplysninger, som var tilgængelige på det givende tidspunkt. Siden da er LER-oplysningerne blevet opdateret, så de nu er meget mere præcise. Rådgiverteamet bruger derfor meget tid på at tilpasse projektet efter de nyeste LER-oplysninger. Desværre viser det sig

ofte, at ledninger ikke er placeret der, hvor man ud fra de gamle LER oplysninger havde regnet med det. Dette giver udfordringer i forhold til tiden og økonomien. Det forsøges løbende at blive løst, og KAB er i tæt dialog med rådgiverteamet og holder løbende møder herom.

Datagrundlag

Denne indstilling har ikke et relevant datagrundlag.

Løsning

Da dette er en orientering, er der ingen løsninger at tage stilling til.

Økonomi

Det er tidligere bestemt, at huslejestigningen skal fordeles ligeligt, uagtet boligstørrelse, idet der er tale om udendørs anlægsarbejde.

Budgetterne for de igangværende projekter bliver løbende opdateret og gennemgået med rådgiver, KAB's byggeøkonom og projektleder. Afdelingerne får løbende tilsendt budgetopfølgning til orientering.

Videre proces og kommunikation

Tidsplan for udførelse af Klimatilpasningsprojektet er som følger:

24-341 Remisevænget Nord

Blev afleveret den 8. juli 2025

24-340 Remisevænget Vest

Er under udførelse. Forventet aflevering den 31. marts 2026

24-339 Remisevænget Øst

Er under udførelse. Forventet aflevering den 11. december 2026

24-371 Hørgården 1 – 24-372 Hørgården 2. Inkl. Infrastrukturprojektet.

Opstart medio november 2025. Forventet aflevering den 1. oktober 2027.

Protokolbemærkning / BU

Byggeudvalg den 13. november 2025: Byggeudvalget anbefaler indstillingen overfor organisationsbestyrelsen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning.

20. B-sag - Højstensgård - byggeregnskab til godkendelse (B) (Gode hjem)

Byggeregnskab for etablering af nye p-pladser i Højstensgård.

Beslutningspunkt

Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen at godkende,

1. at byggeregnskabet for etablering af nye p-pladser i Højstensgård kan godkendes.

Problemstilling

I Højstensgård er der blevet etableret nye p-pladser samt ladestandere. Projektet blev afleveret 13. maj 2024. Da der desværre har været en længere dialog med Social- og Boligstyrelsen omkring tilskud, sendes indstilling først nu. Der skal tages stilling til godkendelsen af byggeregnskabet for etablering af nye p-pladser i Højstensgård. Byggeregnskabet er revisionsgodkendt pr. 19. september 2025 og viser en besparelse på 129.388 kr. i forhold til det budgetterede beløb.

	Regnskab	Budget
Realkreditlån – understøttet	7.937.000	7.936.502
Henlæggelsesmidler	3.728.477	3.523.000
Tilskud fra Social- og Boligstyrelsen	172.409	507.772
	11.837.886	11.967.274

Datagrundlag

Denne indstilling bygger på revisionsgodkendt byggeregnskab pr. 20. december 2024.

Løsning

Administrationen anbefaler, at organisationsbestyrelsen godkender byggeregnskabet for etablering af nye p-pladser. Godkendelsen sikrer, at projektet afsluttes og fremsendes til Herlev Kommune for endelig godkendelse.

Økonomi

Denne indstilling har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser.

Videre proces og kommunikation

Hvis organisationsbestyrelsen godkender byggeregnskabet af 20. december 2024, vil det blive

fremsendt til Herlev Kommune for endelig godkendelse.

Protokolbemærkninger / BU

Byggeudvalg den 13. november 2025: Byggeudvalget anbefaler indstillingen overfor organisationsbestyrelsen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

Bilag

Navn

Byggeregnskab pr. 20.12.2025_Højstensgård

ISA_revisionsgodkendelse_Byggeregnskab_Højstensgård

21. B-sag - Bryggervangen - Forretningsføreraftale (B) (Gode hjem)

Godkendelse af forretningsføreraftale.

Beslutningspunkt

Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen at godkende,

1. at der indgås forretningsføreraftale med KAB.

Problemstilling

Organisationsbestyrelsen blev sidst orienteret om sagen på organisationsbestyrelsens møde den 13. marts 2025.

Der blev senest orienteret om, at Skema A forventedes godkendt i sommeren 2025. Tidsplanen er siden blevet rykket, da den delegerede bygherre ikke var klar med materialet. Derudover er boligorganisationen i dialog med Københavns Kommune vedrørende kravet om etablering af 20 % billige ungdomsboliger til en maksimal husleje på 3.000 kr. pr. måned, hvilket ikke vurderes muligt inden for projektets rammer.

Skema A forventes nu godkendt i foråret 2026.

Forretningsføreraftalen, som er vedlagt, skal indgås i forbindelse med den videre proces. Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender aftalen.

Datagrundlag

Forretningsføreraftale inkl. bilag, jf. vedlagte dokumenter.

Løsning

Ikke relevant.

Økonomi

Denne indstilling har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser.

Videre proces og kommunikation

Når aftalen mellem Københavns Kommune og boligorganisationen om de billige boliger er på plads, udarbejdes Skema A-ansøgningen.

Det forventes, at organisationsbestyrelsen kan behandle Skema A på det næste organisationsbestyrelsesmøde.

Protokolbemærkning / BU

Byggeudvalg den 13. november 2025: Byggeudvalget anbefaler indstillingen overfor organisationsbestyrelsen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

Bilag

Navn

Ydelsesbeskrivelse Nybyggeri_opdat. 16.02.2022

FF-aftale nybyg_oversigt over tillægssydelsler

Prisblad 2025_AlmeneBoligorganisationer

Foreløbigt finansieringsbudget

KABs ansvarsforsikring for boliger

Byggeforretningsføreraftale

22. B-sag - Valbyejendommene - ophør af udlejningsstop (B) - Gode hjem/Bæredygtig dagsorden/ Beboerindflydelse/Plads til alle

Der skal tages stilling til om udlejningsstoppet i Valbyejendommene skal ophæves.

Beslutningspunkt

Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen at godkende,

1. at udlejningsstoppet i Valbyejendommene ophører.
2. at der fortsat tilbageholdes boliger, hvis det vurderes, at det er nødvendigt for at kunne gennemføre genhusningen i forbindelse med helhedsplanen.

Problemstilling

Valbyejendommene er i gang med en helhedsplan, som indbefatter, at alle beboere genhuses. Organisationsbestyrelsen godkendte derfor, i forbindelse med godkendelse af skema A den 21. oktober 2021, et udlejningsstop i afdelingen. Dette blev effektueret pr. 1. april 2022. Siden da er boligerne udlejet midlertidigt via CIU til studerende.

Datagrundlag

Valbyejendommene består af 390 boliger fordelt på fem blokke.

Løsning

Status i helhedsplanen er, at de to første blokke (ud af fem) er færdigrenoverede, og beboerne er flyttet tilbage. Udlejningsstoppet betyder, at der i en del boliger ikke er beboere at flytte tilbage. For særligt de mindre boliger er vurderingen, at de ikke er nødvendige til genhusning. I stedet for at udleje boligerne midlertidigt, foreslår administrationen, at udlejningsstoppet ophæves, og de boliger, der ikke skal anvendes til genhusning, udlejes via ventelisten. Det drejer sig på nuværende tidspunkt om ca. 8 lejemål.

Formålet er at frigive boliger til ventelisten og undgå udgifter til tomme boliger.

Der er fortsat behov for at anvende de større boliger til genhusning. Derfor vil genhusningen løbende vurdere, om boligerne skal anvendes til genhusning eller kan frigives til ventelisten.

Økonomi

At ophæve udlejningsstoppet vil mindske udgifterne til tomgangsleje. En færdigrenoveret 2-værelses lejlighed i Valbyejendommene koster ca. 5.600 kr. pr måned.

Videre proces og kommunikation

Godkendes ophør af udlejningsstoppet vil afdelingsbestyrelsen blive orienteret.

Protokolbemærkning / FU

Forretningsudvalget den 19. november 2025: Forretningsudvalget anbefaler indstillingen overfor organisationsbestyrelsen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

23. B-sag - EF Guldbergsgade 4-6 og Nørre Alle 6-5: hjemtagelse af mandat (B) - Beboerindflydelse

I en længere periode har der været store udfordringer i samarbejdet med 3B's repræsentant i bestyrelsen i ejerforeningen EF Guldbergsgade 4-6 og Nørre Allé 6-5.

Beslutningspunkt

Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen at godkende,

1. at Boligforeningen 3B for en periode hjemtager det uddelegerede mandat fra ejerforeningen Guldbergsgade 4-6 og Nørre Allé 6-5

Problemstilling

Siden ultimo 2024 har samarbejdet med 3B's repræsentant i bestyrelsen i ejerforeningen Guldbergsgade 4-6 og Nørre Alle 6-5 været stærkt udfordret.

Økonomien i 3B's afdeling Guldbergsgade er udfordret, og over en periode har administrationsbidraget fra afdelingen til ejerforeningen ikke været tilstrækkeligt til at dække de udgifter, der er i ejerforeningen. Det har resulteret i, at der er oparbejdet underskud i ejerforeningen.

Med en intention om at holde beboernes husleje så lav som muligt, har 3B's repræsentant i ejerforeningen fastholdt, at der absolut ikke kan finde en stigning i administrationsgebyret til ejerforeningen sted, og har samtidig nægtet at indgå i et samarbejde om afdelingens budgetter og regnskaber. 3B's repræsentant har undladt at:

- Oprette sig i nødvendige systemer
- Underskrive fakturaer til godkendelse - med dertilhørende rykkergebyrer til følge
- Underskrive årsrapporter
- Underskrive nødvendige dokumenter, og dermed kraftigt forsinket revisionen samt udarbejdelsen af årsregnskab
- Deltage i bestyrelsesmøder i ejerforeningen
- Deltage i møder omkring ejerforeningens budget

Dertil kommer, at både KC, administrator af ejerforeningen, formanden fra ejerforeningens bestyrelse samt OB-kontaktpersonen har forsøgt at få repræsentanten til at mødes mhp. at skabe afklaring over en række forhold, så arbejdet i ejerforeningens bestyrelse kunne køre selvstændigt uden indblanding fra KC og OB.

Første kvartal af 2025

Kundecenteret (KC) kontaktes kort efter årsskiftet af administratoren af ejerforeningen (4B), da der opleves udfordringer i samarbejdet med 3B's repræsentant (repræsentanten) i ejerforeningen. KC kontakter 3B's repræsentant i ejerforeningen og informerer om, hvordan fordelingen af ansvar og opgaver mellem AB, OB, ADM og EF ser ud, og hvad du som medlem af bestyrelsen af ejerforeningen (EF) som minimum skal bidrage med.

Repræsentanten forholder sig ikke til de oplysninger, hun får, men fastholder, at hun ikke vil underskrive fakturaer og årsrapport samt indgå i en konstruktiv dialog omkring det underskud, der er i EF.

Efter gentagne forklaringer, svar på spørgsmål omkring både afdelingens og EF's økonomi samt forsøg på at skabe samarbejde via dialog, underskriver OB's kontaktperson for området de udestående fakturaer samt årsrapporten efter aftale med repræsentanten, KC og administrator. Aftalen er, at repræsentanten herefter påtager sig at godkende de fakturaer, der kommer.

Andet og tredje kvartal 2025

Slut andet kvartal af 2025 kontaktes KC igen af administrator for EF, da repræsentanten stadigvæk undlader at underskrive fakturaer samt dokumenter, der er nødvendige for revisionens udarbejdelse af årsregnskabet.

Repræsentanten kontaktes mhp. at genoptage dialogen omkring, hvad det indebærer at sidde i en bestyrelse for en ejerforening i 3B.

I samme periode indkaldes repræsentanten til et budgetmøde i EF for at drøfte en nødvendig stigning i administrationsbidraget. Repræsentanten undlader at deltage, uden at melde afbud eller foreslå ny dato på budgetmøde. KC deltager for at få et opdateret blik på den økonomiske situation.

- Repræsentanten orienteres efter mødet via mail der sendes til både repræsentant + den samlede afdelingsbestyrelse. Der er pt. ingen tilbagemelding på den mail fra repræsentant eller afdelingsbestyrelse.

Fjerde kvartal 2025

Oktober 2025 meddeler repræsentanten igen, at hun ikke mener, at det er dennes ansvar at godkende fakturaer, budgetter osv. i EF. Dialogen forsøges genoptaget, men udvikler sig på samme måde som tidligere på året og ender med at ansvaret lægges over til OB for en periode.

- Senest på netværksmøde i område E den 4. november 2025 tilbydes repræsentanten at mødes mhp. at gennemgå roller, ansvar og snitflader mellem afdeling og EF samt OB, AB og bestyrelsen af EF. Repræsentanten gør det tydeligt, at det ønskes ikke. Som opfølgning på det

afslag sendes der fra KC en mail med endnu en opfordring til at mødes - til hele afdelingsbestyrelsen. Der er pt. ikke modtaget svar på den henvendelse.

Datagrundlag

Denne indstilling har ikke et relevant datagrundlag.

Løsning

Da det efter næsten et års forsøg på at engagere repræsentanten, ikke er lykket at skabe et samarbejde, der muliggør for administrator af ejerforeningen at drifte ejerforeningen forsvarligt, igangsættes proces om hjemtagelse af mandat. Processen er undtagelsesvist igangsat, inden sagen har været forelagt den samlede organisationsbestyrelse, da det hele tiden har været ønsket, at det kunne undgås at hjemtage mandatet. Da det viste sig endeligt umuligt at undgå en hjemtagelse, var det en nødvendighed for revisionens arbejde, ikke at forlænge processen yderligere.

Konsekvensen af hjemtagelse af ejerforeningens mandat er, at organisationsbestyrelsen - repræsenteret ved organisationsbestyrelsens formand - for en periode varetager ansvaret for og beslutningskompetencen i EF.

Den samlede afdelingsbestyrelse er orienteret om situationen og om, at det er en ikke ønsket nødvendighed at hjemtage mandatet, for at EF kan driftes. Da den bedste løsning er, at det er afdelingen selv, der repræsenterer afdelingen i EF, er afdelingsbestyrelsen ligeledes orienteret om, at mandatet kan gives tilbage, så snart der kan findes en i afdelingen, der ønsker at påtage sig rollen med det ansvar, der medfølger. Afdelingsbestyrelsen har på nuværende tidspunkt ikke responderet.

Både administrator af ejerforeningen og formanden for EF har under hele forløbet udvist stor tålmodighed og strakt sig langt for fællesskabet i EF og for, at få enderne til at mødes. Dertil har beboerne i den del af EF, der ikke er 3B, forudbetalt deres andel af udgifterne til administrationen et år forud for at undgå at tilføre EF flere renteudgifter end højst nødvendigt.

Økonomi

Denne indstilling har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser.

Videre proces og kommunikation

Der er fortsat fokus på at få en engageret repræsentant fra afdelingen Guldbergsgade med i bestyrelsen for EF.

Protokolbemærkning / FU

Forretningsudvalget den 19. november 2025: Forretningsudvalget anbefaler indstillingen overfor organisationsbestyrelsen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

24. B-sag - Tranehavegård - Midlertidig ommærkning til ungdomsboliger (B) - Plads til alle

Der orienteres om, at den midlertidige ommærkning til ungdomsboliger i Tranehavegård stopper pr. 31.12.2025 samt den foreløbige aftale med Københavns Kommune om fremtidens mærkning af boligerne i afdelingen.

Beslutningspunkt

Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen at godkende,

1. at orienteringen om ophør af den midlertidige ommærkningsordning tages til efterretning.
2. principperne for den kommende aftale om fremtidig mærkning af boligerne.

Problemstilling

Københavns Kommune og BL 1. kreds indgik i 2015 en rammeaftale om midlertidig ommærkning af overskydende ældreboliger til enten ungdoms- eller familieboliger afhængig af boligernes størrelse. Senere samme år indgik Københavns Kommune og Boligforeningen 3B en aftale om midlertidig ommærkning af 130 konkrete ældreboliger til ungdomsboliger. Aftalen, der omfattede 69 boliger under 50 m² (kategori 1) og 61 boliger i størrelsen 50 – 65 m², blev indgået for perioden 1. januar 2016–31. december 2025, idet kommunen gav afkald på anvisningsret og Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet gav tilsagn om ommærkningsbidrag til nedbringelse af lejen efter ommærkning i de 61 store boliger. Dette blev behandlet af organisationsbestyrelsen den 8. december 2015.

Det har været en succes for afdelingen med ommærkningen, som oplevede et godt samspil mellem beboerne i ældreboligerne og ungdomsboligerne.

Det følger af ommærkningsaftalen for Tranehavegård, at når den 10-årige aftaleperiode udløber ved udgangen af 2025, skal boligerne successivt mærkes tilbage til ældreboliger igen i takt med, at de bliver ledige, medmindre der indgås en ny aftale. I den forbindelse vil det ikke være muligt at videreføre mærkningen af ældreboliger over 50 kvm som ungdomsboliger, da hjemmelen til at ommærke ældreboliger over 50 m² til ungdomsboliger er udløbet. Det bemærkes, at ommærkningsbidraget til nedbringelse af huslejen bortfalder pr. 31.12.2025, hvorfor beboerne i de store ommærkede boliger vil opleve en huslejestigning på ca. 800 kr. om måneden.

Datagrundlag

Der er i alt 407 boliger i Tranehavegård på nuværende tidspunkt. I forbindelse med den kommende

helhedsplan sammenlægges 64 til 32 nye familieboliger. I forbindelse med helhedsplanen etableres desuden 68 ungdomsboliger. 42 af ældreboligerne hører til et socialt botilbud målrettet borgere med psykiske udfordringer. Botilbuddet administreres af Socialforvaltningen (SOF). De resterende ældreboliger visiterer Sundheds- og Omsorgsforvaltningen (SUF) til. Det fremgår af bilaget, hvordan boligerne er fordelt. De boliger, der på bilaget er markeret som ungdomsboliger, vil efterhånden blive ommærket til ældreboliger hos SUF.

Løsning

Der har løbende være dialog med Københavns Kommune om det fremtidige boligbehov i Tranehavegård.

Sundheds- og omsorgsforvaltningen (SUF) har visitationen til størstedelen af ældreboligerne, men oplever faldende efterspørgsel på boligerne og har udfordringer med at leje boligerne ud. De har derfor et stort ønske om, at nogle boliger ommærkes til familieboliger. SUF ønsker, at blok 1 og 2 fortsat er ældreboliger.

Socialforvaltningen ønsker at beholde botilbuddet i blok 3 og 4, men vil gerne afstå de såkaldte solistboliger, som ligger spredt i bebyggelsen.

Forslaget er, at boligerne i blok 5-10 samt de kommende ungdomsboliger i tageetagen i blok 1 og 2 overgår til udlejning via 3B's venteliste. Hvis boligerne er under 50 kvm, ommærkes de til ungdomsboliger.

Når 3B overtager boligerne, vil evt. tomgangsleje ved udlejningsproblemer skulle betales af 3B. Administrationen vurderer, at risikoen for tomgang i boligerne er lille.

Der er fortsat detaljer i aftalen, som ikke er på plads. Når der foreligger et endeligt udspil, skal dette behandles af organisationsbestyrelsen. Aftalen vil træde i kraft umiddelbart herefter. Dette muligvis som mailhøring.

I forlængelse af aftalen laves en midlertidig aftale omkring udlejning af boligerne frem til helhedsplanen er afsluttet for at undgå huslejetab hos både Københavns Kommune og 3B. Denne vil også blive forelagt organisationsbestyrelsen.

Økonomi

Denne indstilling har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser.

Videre proces og kommunikation

Se ovenfor.

Protokolbemærkning / FU

Forretningsudvalget den 19. november 2025: Forretningsudvalget anbefaler indstillingen overfor organisationsbestyrelsen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

Bilag

Navn

Tranehavegård - Eksisterende Forhold

25. B-sag - Danalund - låneoptag til stigstrengene mm. (B) - Gode hjem

Ansøgning om låneoptag til udskiftning af stigstrengene, koblingsledninger samt tværgående hovedledninger i Danalund.

Beslutningspunkt

Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen,

1. at godkende låneoptag på i alt 15.000.000 kr. til udskiftning af stigstrengene, koblingsledninger samt tværgående hovedledninger i Danalund.

Problemstilling

Danalund er opført i 1950–1952 og består af 276 familieboliger fordelt på 21 etageblokke samt 6 erhvervslejemål, 1 servicecenter og 1 selskabslokale.

Vandforsyningen i afdelingen sker fra en fælles varmecentral, hvorfra der er hovedledninger for varmt vand og cirkulation i terræn og kælder frem til de enkelte blokke. Hovedledninger i terræn blev udskiftet til præisolerede pexrør for ca. 15 år siden, mens de tværgående hovedledninger i kældrene stadig er originale. I blokkene er der langsgående hovedledninger for koldt vand, varmt vand og cirkulation under loft i kældergang. Disse rør er skiftet til rustfrit stål i 2024.

Antallet af stigstrengene varierer mellem de forskellige blokke.

Der er konstateret mange tæring i afdelingens rørinstallationer, og der er foretaget reparationer flere steder.

Mange beboere oplever i dag udfordringer med lav varmtvandstemperatur og lang ventetid. Problemerne forventes at forværres med tærede rør og risiko for vandskader mv., stigende driftsudgifter og dårlig vandkvalitet. Det anbefales derfor at udskifte stigstrengene, koblingsledninger og tværgående hovedledninger, så hele vandinstallationen i blokkene fornyes.

Projektet blev fremlagt og godkendt på afdelingsmøde den 16. september 2025, inkl. økonomi og huslejekonsekvens. Projektet medfører en samlet huslejestigning på i alt 4,01 pct.

Referat af afdelingsmøde samt præsentationsmateriale er vedlagt som **bilag 1 og 2**.

Datagrundlag

Denne indstilling har ikke et relevant datagrundlag.

Løsning

Projektet medfører:

- Installation af nye stigestrengene i køkkener og bad og nye koblingsledninger til alle boliger og kældre.
- Montering af individuelle vandmålere i hver bolig (lovkrav).
- En tilstrækkelig og stabil forsyning af varmt vand samt et mindre cirkulationstab og dermed et mindre cirkulationsflow. Dette forventes at medføre en besparelse i el til cirkulationspumpe, mindre slid på reguleringsventiler/længere levetid og en bedre afkøling af fjernvarmen.

Økonomi

Et igangsat projekt med udskiftning af stigestrengene, koblingsledninger samt tværgående hovedledninger i afdelingens blokke koster i alt 15 mio. kr. Dette resulterer i en samlet huslejestigning på 4,01 pct.

For de forskellige boligstørrelser resulterer dette i følgende huslejestigning:

Boligtype	Størrelse	Ændring pr. mdr.	Huslejestigning i procent pr. mdr.
2-rums Familiebolig	56,7 m ²	226 kr.	4,01%
3-rums Familiebolig	66,8 m ²	259 kr.	4,01%
4-rums Familiebolig	76,5 m ²	300 kr.	4,01%

Oversigt over anlægsudgifter i projektet:

Tekst	Beløb i kr.
Byggeplads, beboeradvisering, midlertidig vandinstallation:	700.000
Nye stigestrengene og koblingsledninger inkl. individuelle vandmålere:	6.956.000
Nye varmtvandshovedrør på tværs af blokke i kælder:	985.000
Opgradering af varmecentral:	960.000
Afsat til uforudselige udgifter:	1.300.000
Rådgiverhonorar:	890.000
KAB energi- og varmekonsulent:	125.000
Forsikring for bygherreansvar:	25.000
Låneomkostninger/Finansiering:	80.000
Anlægsudgift i alt uden moms:	12.021.000
Udgifter i alt for projektet inkl. moms:	15.000.000

Videre proces og kommunikation

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil administrationen gå videre med at sikre låneoptag samt igangsætning af projektet. Inden projektets opstart vil afdelingens beboere blive inviteret til et informationsmøde om projektets udførelse, herunder proces og tidplan for igangsætning.

Protokolbemærkning / FU

Forretningsudvalget den 19. november 2025: Forretningsudvalget anbefaler indstillingen overfor organisationsbestyrelsen

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

Bilag

Navn

Beslutningsreferat af afdelingsmøde den 19.09.2025

Præsentationsmateriale til afdelingsmøde

26. B-sag - Almenbolig+ afdelinger – Garantiefersyn (B) - Gode hjem

Orientering om afslutning af garantiefersyn i Dortheavej og Kløverbladsgade samt indstilling om allokering af resterende beløb til garantiefersyn til Skovkvarteret med henblik på endelig ibrugtagningstilladelse.

Beslutningspunkt

Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen at godkende,

1. at orientering om afslutningen af garantiefersyn i afdelingerne Dortheavej og Kløverbladsgade tages til efterretning
2. at resterende beløb til garantiefersyn på i alt 132.000 kr. allokeres til Skovkvarteret med henblik på endelig ibrugtagningstilladelse.

Problemstilling

Organisationsbestyrelsen godkendte på møde den 19. september 2020 at bevilge en ramme på i alt 1.150.000 kr. fra 3B's dispositionsfond til finansiering af honorarudgifter i forbindelse med afslutning af garantiefersyn, hhv. 1-, 3- og 5-års gennemgange af 3B's almenbolig+ afdelinger Skovkvarteret, Dortheavej, Kløverbladsgade, Sundholm Syd og Teglværkshaven.

På organisationsbestyrelsesmøde den 21. september 2023 godkendte organisationsbestyrelsen, at det bevilgede rammebeløb frit kunne bruges på tværs af afdelingerne til at få afsluttet resterende sager. Samtidig blev organisationsbestyrelsen orienteret om, garantiefersyn var afsluttet i Teglværkshaven og Sundholm syd, og at der forsat var behov for ekstern rådgivning i Dortheavej, Kløverbladsgade og Skovkvarteret i forhold til resterende uafsluttede sager.

Status på garantiefersyn i Teglværkshaven, Sundholm Syd og Kløverbladsgade er følgende:

Dortheavej

Der er ikke længere nogen kendte udeståender vedrørende garantiefersyn i afdelingen Dortheavej. Garantisag er derved afsluttet.

Kløverbladsgade

I Kløverbladsgade har der været et udestående vedrørende bulede gulve. Årsagen til de bulede gulve er nu afdækket og skyldes, at vinduerne er blevet placeret for lavt, hvormed man, for at få gulvet til at passe ind under vinduerne, har trykket gulvkonstruktionen ned.

Udbedring af gulvene håndteres ved fraflytning med samtykke fra de berørte lejere. Undersøgelse af gulvene har kostet 37.925 kr., og udbedring af det første lejemål kostede i alt 46.458 kr.

KAB vurderer, at den samlede udbedring vil koste ca. 604.000 kr. Afdelingen har modtaget 698.000 kr. fra et forlig med Scandibyg og har yderligere 200.000 kr. afsat. Der er ikke taget højde for tomgang ved udbedring, men økonomien vurderes tilstrækkelig.

Der er derved ikke længere udeståender vedrørende garantieftersyn i afdelingen.

Skovkvarteret

Skovkvarteret mangler udbedring af en række fejl og mangler på byggeriet, hvilket gør, at afdelingen endnu ikke har modtaget en endelig ibrugtagningstilladelse. Skovkvarteret har i denne forbindelse været udfordret af, at byggeriets totalentreprenør Scandibyg gik konkurs i januar 2025, hvilket gør det svært at indhente den nødvendige dokumentation for at opnå den endelige ibrugtagningstilladelse.

Organisationsbestyrelsen godkendte på møde den 18. september 2025, at der gennemføres en udredning samt afklaring af proces for udbedring af resterende fejl og mangler i Skovkvarteret med henblik på endelig ibrugtagningstilladelse samt afklaring af, hvorvidt der juridisk kan stilles krav mod konkursboet.

Det blev samtidig besluttet, at Dominia skal varetage opgaven, og at finansieringen sker ved brug af 100.000 kr. af den afsatte ramme til garantieftersyn. Dominia er godt i gang med arbejdet, men har på nuværende tidspunkt opbrugt det afsatte beløb.

For at sikre, at Skovkvarteret får den nødvendige afklaring samt endelig ibrugtagningstilladelse, anbefales det, at de resterende midler på i alt 132.000 kr. af den afsatte ramme til garantieftersyn på i alt 1.150.000 kr. anvendes til Skovkvarteret til den videre afslutning af garantieftersynsarbejdet.

Datagrundlag

Indstillingen har ikke et relevant datagrundlag.

Løsning

Processen med garantieftersyn er afsluttet i hhv. Dortheavej, Kløverbladsgade, Sundholm Syd og Teglværkshaven. Der er fortsat udeståender i afdelingen Skovkvarteret.

Det indstilles, at det resterende beløb på i alt 132.000 kr., af de oprindelige 1.150.000 kr., som tidligere er blevet bevilliget til afdelingerne, allokeres til Skovkvarteret med henblik på endelig ibrugtagningstilladelse.

Økonomi

3B har bevilget i alt 1.150.000 kr. fra 3B's dispositionsfond til brug i forbindelse med garantieftersyn.

Der er aktuelt et resterende beløb på i alt 132.000 kr.

Videre proces og kommunikation

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil administrationen sikre den fortsatte proces i Skovkvarteret med afklaring samt udbedring af fejl og mangler med henblik på endelig ibrugtagningstilladelse.

Protokolbemærkning / FU

Forretningsudvalget den 19. november 2025: Forretningsudvalget anbefaler indstillingen overfor organisationsbestyrelsen med følgende bemærkninger:

Der er oprettet en pulje til Almenbolig+ til udbedring af fejl, herunder til Skovkvarteret, da der ikke er en ibrugtagningstilladelse. Ud af puljen vil de gerne forhåndsdisponere 132.000 kr. til at rette op på de forhold, der er mest presserende.

Afdelingen blev opført, før 3B blev en del af KAB fællesskabet. Men 3B tilkøbte KAB som byggeforretningsfører, derfor bærer KAB også en del af ansvaret for, at der ikke blev hjemtaget en ibrugtagningssaftale på boligafdelingen.

Forretningsudvalget vil gerne tilføje en kommentar til indstillingen om, at KAB har en del af ansvaret for, at der ikke er hjemkommet en byggeforretningsføreraftale.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

27. B-sag - Sundholm Syd - brug af restsumskonto (B) - Gode hjem

Brug af restsums konto fra opførelsen af 3B's almenbolig+ afdeling Sundholm Syd til finansiering af 5-års eftersyn af afdelingens MgO-plader samt overførsel af resterende midler til udbedring af badeværelsesdøre, ventilationsanlæg og gulve.

Beslutningspunkt

Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen at godkende,

1. at 5-års eftersyn af MgO-plader i Sundholm Syd finansieres ved brug af 70.000 kr. fra afdelingens rest sumskonto (3 måneders afdragsfrihed på lån)
2. at restbeløb på restsums konto på i alt 1.753.551,37 overføres til afdelingens henlæggelser til udbedring af badeværelsesdøre, ventilationsanlæg og gulve.

Problemstilling

Organisationsbestyrelsen godkendte i 2019 udskiftning af MgO-plader i afdelingen Sundholm Syd, herunder finansiering. Sagen blev genoptaget i 2020, da der var behov for yderligere finansiering. Her blev det besluttet, at en del af finansieringen skulle dækkes via afdelingens restsums konto (3 måneders afdragsfrihed på lån) . Der blev her anvendt i alt 701.843 kr. til 5 % egenfinansiering af udskiftningen af MgO-pladerne.

Den nuværende saldo på restsums kontoen udgør i alt 1.823.551,37 kr.

MgO-pladerne skal nu gennemgå et 5-års eftersyn. Eftersynet varetages af KAB's Center for Byggeri og Byudvikling, som har estimeret en udgift på ca. 70.000 kr. til opgaven.

Afdelingen står derudover over for flere udgifter som følge af bygningsmæssige udfordringer, herunder ventilationsanlæg af ringe kvalitet, gulve med mangelfuld holdbarhed samt badeværelsesdøre uden bundplader, hvilket medfører risiko for fugtskader.

Det anbefales derfor, at den resterende saldo på afdelingens restsums konto anvendes til hhv. finansiering af det kommende 5-års eftersyn samt udbedring af ovennævnte forhold ved overførsel af restbeløb til afdelingens henlæggelser.

Datagrundlag

Denne indstilling har ikke et relevant datagrundlag.

Løsning

Restsums midler på i alt 1.823.551,37 kr. anvendes til 5-års eftersyn af afdelingens MgO plader samt udbedring af badeværelsesdøre, ventilationsanlæg og gulve.

Økonomi

Den nuværende saldo på afdelingens restsums konto udgør i alt 1.823.551,37 kr. Heraf anbefales, at der anvendes 70.000 kr. til finansiering af kommende 5-års eftersyn af afdelingens MgO-plader. Herudover anbefales at restbeløb på restsums konto på i alt 1.753.551,37 overføres til afdelingens henlæggelser til udbedring af badeværelsesdøre, ventilationsanlæg og gulve.

Restsums kontoen afvikles, og midlerne overføres til konkrete projekter med nedenstående fordeling:

- 70.000 kr. til 5-års eftersyn af MgO-pladerne,
- 144.000 kr. til badeværelsesdøre,
- 804.000 kr. til ventilationsanlæg, varmtvandsbeholder
- 804.000 kr. til gulve

Videre proces og kommunikation

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, igangsættes 5-års eftersyn af afdelingens MgO plader samt udarbejdes plan for gradvis udskiftning af ventilationsanlæg, gulve og badeværelsesdøre som en del af afdelingens langtidsplan. Afdelingens beboere vil blive orienteret om de kommende arbejder.

Protokolbemærkning / FU

Forretningsudvalget den 19. november 2025: Forretningsudvalget anbefaler indstillingen overfor organisationsbestyrelsen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

28. B-sag - Bostedet Amagerfælledvej – Renovering af tagterrasser (B) - Gode hjem

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til opstart af en renovering af tagterrasser på Bostedet Amagerfælledvej. Da der ikke er etableret en bestyrelse i afdelingen, fremsendes denne indstilling direkte til byggeudvalget samt organisationsbestyrelsen.

Beslutningspunkt

Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen,

1. at KAB kan igangsætte et projekt med renovering af to tagterrasser på Bostedet Amagerfælledvej til en samlet anskaffelsessum på 4.341.383 kr.
2. at afdelingen må optage et 30-årigt realkreditlån op til 3.629.393 kr.

Problemstilling

Sagen drejer sig om to tagterrasser i afdelingen, der trænger til renovering, da de er i meget dårlig stand og samtidig er glatte og dermed sikkerhedsmæssigt uforsvarlige.

Byggeudvalget blev den 18. november 2019, og organisationsbestyrelsen den 3. december 2019, orienteret om problemer i forbindelse med 5-års eftersynet. Ved den lejlighed blev der frigivet midler fra reguleringskontoen til gennemførelse af mangeludbedringer konstateret ved 5-års eftersynet. Udbedringerne blev gennemført, og det efterfølgende overskud herfra overføres nu til denne sag.

Datagrundlag

Denne indstilling har ikke et relevant datagrundlag.

Løsning

I samarbejde med driften og MMAKE - Ingeniører og bygningskonstruktører A/S, som er rådgiver på projektet, er der udarbejdet en løsning, hvor de eksisterende træbrædder på begge tagterrasser erstattes med Optimo Rist O2, som er mere sikre og holdbare.

Økonomi

Den samlede anskaffelsessum er 4.341.383 kr., hvoraf 3.629.393 kr. finansieres via lån, mens de resterende 711.990 kr. overføres fra tidligere nævnte udbedrings sag. Projektet medfører en forventet huslejestigning på 2,85 %, hvilket resulterer i en ny husleje på 1.590 kr./m²/år.

Videre proces og kommunikation

Ved godkendelse af denne indstilling ansøges Københavns Kommune om 100 % garantistillelse for lånoptagelsen.

Protokolbemærkning / FU

Forretningsudvalget den 19. november 2025: Forretningsudvalget anbefaler indstillingen overfor organisationsbestyrelsen, dog oplyses det, at Byggeudvalget/FU havde følgende bemærkninger :

- Hvordan er brugerne involveret? Og er det sikret, at den valgte løsning kan anvendes til målgruppen? Administrationen undersøger sagen og vender tilbage til med en orientering til udvalget.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

Bilag

Navn

Bostedet Amagerfælledvej_budget 81024375001

29. B-sag - Skæve boliger - status på syn og skøn (B) - gode boliger/plads til alle

Der er indledt syn og skøn mod den konkursramte entreprenør Egen Vinding & Datter, som har opført afdelingerne på Hulgårdsvej, Oliefabriksvej og Kongelundsvej.

Beslutningspunkt

Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen at godkende:

1. at der bevilges yderligere et udlæg fra dispositionsfonden på 650.000 kr., udover det allerede bevilgede udlæg på 400.000 kr., til dækning af sagsomkostninger på 1.050.000 kr.
2. at 3B fastholder friholdelsespåstanden mod Leth & Gori for det tilfældes skyld, at Merkur vinder sagen mod 3B
3. at 3B frafalder den del af påstanden mod Leth & Gori, som går ud over friholdelsespåstanden.

Problemstilling

Siden sagen sidst har været behandlet i maj 2022, er der sket en udvikling i syn og skønssagen.

Status i sagen er, at Merkur Andelskasse i marts 2022 anlagde voldgiftssag mod 3B med påstand om tilbagebetaling af de ca. 2,9 mio. kr., som Merkur har udbetalt til 3B i henhold til entreprisgarantien stillet på vegne totalentreprenøren Egen Vinding & Datter ApS (EVD), som er gået konkurs.

KAB og advokaten påstår frifindelse og begrundet det med en skønserklæring i sagen, som viser, at der var mangler ved byggeriet for mellem ca. 5,2 og 6,8 mio. kr.

Merkur forsvarer sig primært med, at 3B's bygherrerådgiver, Leth & Gori (LG), først opdagede manglerne og reklamerede over dem ved 1-års gennemgangen. Det mener Merkur var for sent. Det burde være sket ved afleveringsforretningen, og da det ikke skete, mener Merkur, at 3B har fortabt retten til at gøre manglerne gældende.

KAB spurgte i den anledning skønsmanden, om LG burde have opdaget manglerne ved afleveringsforretningen, hvilket skønsmanden svarede ja til i den førnævnte erklæring. På den baggrund inddrog advokaten i december 2024 LG i voldgiftssagen efter afstemning med KAB. Advokaten gjorde i den forbindelse gældende, at LG var ansvarlig overfor 3B for ikke at have

opdaget manglerne ved afleveringsforretningen. Det har den konsekvens, at LG skal friholde 3B, hvis Merkur måtte få medhold i, at manglerne er fortabt af den grund.

Derudover gjorde advokaten gældende, at LG skal erstatte 3B de yderligere udgifter til mangler på knap 4 mio. kr., som ikke dækkes af garantien. Det kræver, at KAB kan sandsynliggøre, at EVD ville have udbedret manglerne, inden de gik konkurs, hvis LG havde opdaget dem ved afleveringsforretningen og ikke først ved 1-års gennemgangen.

Siden er der sket to væsentlige ting:

LG har med sit svarskrift fremsendt dokumentation for, at LG vedrørende Kongelundsvej rent faktisk reklamerede over mangler ved afleveringsforretningen. Derudover er skønsmanden på baggrund af supplerende spørgsmål fra LG vendt på en tallerken og mener nu, at LG IKKE burde have opdaget manglerne ved afleveringsforretningen. Det er noget overraskende og usædvanligt.

Det burde betyde, at Merkur ikke længere kan frigøre sig fra, at manglerne vedrørende Kongelundsvej skal dækkes af garantien. Det er i sig selv et beløb på ca. 1,9 mio. kr. ud af de ca. 2,9 mio. kr., som er udbetalt. Indtil videre har Merkur dog ikke forholdt sig hertil.

Derudover burde det betyde, at Merkur heller ikke vedrørende manglerne på Oliefabriksvej og Hulgårdsvej kan gøre gældende, at der blev reklameret for sent. Det har Merkur dog benægtet. Merkur mener i den forbindelse, at man må lægge vægt på den første skønserklæring og forkaste den anden, hvor skønsmanden skifter mening. Det virker usandsynligt.

I forhold til LG har advokaten, efter dokumentationen af reklamationen på Kongelundsvej, nedsat kravet om erstatning af de yderligere udgifter fra ca. 4 mio. kr. til ca. 2 mio. kr.

KAB indstiller imidlertid, at erstatningskravet vedrørende de yderligere udgifter helt frafalder, nu hvor skønsmanden har skiftet mening. På grundlag af den seneste erklæring, er der ikke noget grundlag for kravet, idet LG ikke skulle have opdaget kravet tidligere, end de gjorde. Advokaten finder det ikke sandsynligt, at Merkur kan komme igennem med at få kasseret den seneste erklæring.

Derudover kræver det som nævnt ovenfor, at KAB kan sandsynliggøre, at EVD ville have udbedret manglerne, inden de gik konkurs, hvis LG havde reklameret over manglerne tidligere. Det er i sig selv svært.

De to forhold tilsammen gør, at KAB og advokaten anbefaler, at kravet frafalder.

Den anden påstand om, at LG skal friholde 3B for de beløb, som 3B måtte blive dømt til at betale Merkur, bør dog fastholdes for den eventualitets skyld, at Merkur mod forventning måtte få medhold i sin påstand.

KAB indstiller derfor, at 3B fastholder friholdelsespåstanden mod Leth & Gori for det tilfældes skyld, at Merkur vinder sagen mod 3B

Datagrundlag

Denne indstilling har ikke et relevant datagrundlag.

Løsning

I det følgende gives et overblik over denne refusion, idet KAB og advokaten går ud fra, at Merkur fastholder sin påstand på de 2,9 mio. kr. i resten af sagsforløbet.

Vinder 3B sagen mod Merkur, skal der ikke foretages nogen tilbagebetaling af garantibeløbet til Merkur.

Merkur vil skulle bære voldgiftsrettens udgifter og skønsomkostningerne. Det betyder, at 3B får refunderet ca. 208.000 kr. i skønsomkostninger og 125.000 kr. i depot til voldgiftsnævnet. Herudover vil 3B få betalt omkostninger på ca. 300.000 kr. inkl. moms. Samlet refusion: 633.000 kr.

Konsekvensen af at vinde overfor Merkur vil være, at LG vil blive frifundet. Det betyder så, at 3B vil være forpligtet til at refundere LG omkostninger til voldgift og til syn og skøn.

Voldgiftsomkostningerne til LG vil ligeledes være 125.000 kr. i tillæg til det betalte depot og sagsomkostningerne ca. 240.000 kr. ekskl. moms. Da LG er momsregistreret, skal der ikke lægges moms til sagsomkostningerne. I skønsomkostninger har LG derimod alene afholdt 32.500 kr. Samlet udgift for 3B: 397.500 kr.

Nettorefusionen bliver således $633.000 - 397.500 \text{ kr.} = 235.500 \text{ kr.}$

Taber 3B sagen mod Merkur, vil 3B skulle betale det modtagne garantibeløb på 2,9 mio. kr. tilbage til Merkur.

Derudover vil 3B skulle bære voldgiftsrettens udgifter og skønsomkostningerne. Merkur har afholdt 16.250 kr. i skønsomkostninger. Dertil kommer voldgiftssagens omkostninger på 125.000 kr. og sagsomkostninger på 300.000 kr. ekskl. moms (375.000 kr. inkl. moms). Da Merkur ikke er momsregistreret, skal der lægges moms til sagsomkostningerne. Det vil sige en samlet udgift på 516.250 kr.

I så fald vinder 3B sagen mod LG, som herefter vil skulle betale 3B de 2,9 mio. kr., som 3B skal betale til Merkur.

Herudover skal LG refundere 3B's skønsomkostninger på 208.000 kr., voldgiftsomkostninger på 125.000 kr. og advokatomkostninger på 300.000 kr. inkl. moms. Samlet refusion bliver således 633.000 kr.

Nettoresultatet er således ingen nettoudgift vedrørende garantibeløbet og en omkostningsrefusion på 633.000 – 516.250 kr. = 116.750 kr.

Som det ses heraf, vil 3B i begge tilfælde stå med en samlet omkostning på ca. 800.000 – 850.000 kr., uanset om sagen vindes eller tapes, men ingen risiko for betaling af garantibeløbet.

En omkostningsmæssigt billigere løsning kunne være at stoppe sagen mod LG helt. I så fald vil 3B dog skulle betale sagsomkostninger til LG for den del af sagen, de har været med i. Derudover vil 3B stå med den risiko, at Merkur får medhold i sine ovennævnte synspunkter. Advokaten vurderer risikoen som lille.

En opgørelse over omkostninger i så fald vil se sådan ud:

LG vil skulle have refusion af sine skønsomkostninger på 32.500 kr. samt advokatomkostninger på anslået 160.000 kr. ekskl. moms. Til gengæld vil voldgiftsomkostningerne blive reduceret til ca. 15.000 kr. Den samlede udgift til LG vil således udgøre 207.500 kr.

Herefter føres sagen videre mod Merkur. Vindes sagen, opnår 3B den ovennævnte refusion på 633.000 kr. Nettorefusionen efter fradrag af udgiften til LG udgør herefter 425.500 kr., altså i runde tal ca. 200.000 kr. mere, end hvis LG holdes inde i sagen.

Tabes sagen derimod til Merkur, vil Merkur have krav på den ovennævnte refusion på 516.250 kr. Lagt sammen med udgiften til LG, vil 3B således have en udgift på 723.750 kr. ud over 3B's egen udgift på ca. 1 mio. kr., ligesom 3B vil skulle tilbagebetale garantibeløbet på de 2,9 mio. kr. uden at kunne hente dem hos LG.

Uanset at risikoen for at tabe sagen til Merkur er lille, er de omkostningsmæssige konsekvenser af et sådant udfald, hvis sagen mod LG droppes, så store, at KAB og advokaten ikke kan anbefale, at sagen mod LG droppes.

Økonomi

I sagen er indtil videre afholdt ca. 340.000 kr. inkl. moms i advokathonorar. Dertil kommer 207.856,25 kr. i skønsomkostninger. Endelig har KAB betalt depot for voldgiftens omkostninger på 215.000 kr. fordelt med 85.000 kr. for sagen mod Merkur og 130.000 kr. i sagen mod LG. Det samlede udlæg beløber sig således til 762.856,25 kr. inkl. moms.

Sagens videreførelse vil medføre en yderligere advokatudgift på ca. 250.000 kr. inkl. moms. Da Leth & Gori har insisteret på, at der skal være tre og ikke kun en voldgiftsdommer, som vi ellers var enige med Merkur om, vil der blive opkrævet yderligere depot til voldgift. Der kommer ikke flere omkostninger til syn og skøn. Depotet i begge sager vil herefter udgøre ca. 125.000 kr., hvis ekstrakravet mod LG frafaldes som anbefalet ovenfor. Det vil sige, at alene depotet i sagen mod

Merkur vil blive reguleret til 125.000 kr., det vil sige en forhøjelse på 40.000 kr.

Det samlede udlæg vil således beløbe sig til ca. 1.050.000 mio. kr.

Derfor indstiller KAB at der bevilges yderligere et udlæg fra dispositionsfonden på 650.000 kr., udover det allerede bevilgede udlæg på 400.000 kr.

Videre proces og kommunikation

Hvis organisationsbestyrelsen godkender ovenstående vil syn og skønssagen køre videre.

Driftschefen holdes løbende orienteret.

Protokolbemærkning / FU

Forretningsudvalget den 19. november 2025: Forretningsudvalget anbefaler indstillingen overfor organisationsbestyrelsen

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

30. B-sag - Skæve Boliger: tilskud fra Københavns Kommune (O) - Gode hjem

De Skæve Huse beliggende i driftsområde E er tildelt et tilskud på 1,1 mio. kr. fra Københavns Kommune

Beslutningspunkt

Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen at godkende,

1. at orientering omkring tilskud på 1,1 mio. fra Københavns Kommune til Skæve Boliger tages til efterretning

Problemstilling

Afdelingen Skæve Boliger er præget af flere faktorer, der tilsammen påvirker økonomien i afdelingen negativt. Allerede ifm. byggeriets opførsel, er der budgetteret for lavt fsva. drifts- og vedligeholdelsesudgifter. Dertil kommer et stort slid på boligerne grundet beboersammensætningen, en verserende syns- og skønssag og f.eks. store udgifter til tømning af spildevand grundet manglende kloakering. På trods af en huslejestigning på 25,44 % ifm. vedtagelse af budgettet for 2025, er økonomien ikke dækkende for de arbejder, der bør laves, og afdelingen oparbejder fortsat med økonomisk underskud.

Denne indstilling orienterer om udfordringer med og tilskud til dræn, kloakering og japansk pileurt.

Datagrundlag

Denne indstilling har ikke et relevant datagrundlag

Løsning

Som en del af en større igangværende proces hvor mulighederne for at genoprette økonomien undersøges i samarbejde med bl.a. Københavns Kommune, er det lykkedes at få tildelt et tilskud på 1,1 mio. kr. fra Københavns Kommune i budget 2026 til følgende arbejder (afdelingen er fordelt på tre matrikler: Hulgårdsvej, Oliefabriksvej og Kongelundsvej):

- Kloakering på Oliefabriksvej
- Fjernelse af pileurt på Hulgårdsvej og Oliefabriksvej
- Dræn på Oliefabriksvej og Hulgårdsvej

Oliefabriksvej er en af to matrikler uden kloakering. Ved at tilslutte Oliefabriksvej til kloakering kan der spares ca. 200.000 kr. årlig i budgettet, idet der ikke skal tømmes spildevandstanke. Der bliver arbejdet videre på at finde en løsning omkring kloakering af den anden lokation også.

Hulgårdsvej er stærkt udfordret af, at den invasive japanske pileurt vokser flere steder på matriklen. Pileurten er også tilstede, dog i væsentlig mindre grad på Oliefabriksvej. Da økonomien ikke har været til, at der kunne gribes ind rettidigt, er udfordringen nu så stor, at det kan have store økonomiske konsekvenser, hvis ikke pileurten fjernes straks. Den japanske pileurt er af en art, der er så stærk, at den kan bryde gennem både cement og boliger.

På både Hulgårdsvej og Oliefabriksvej samles der ifm. større regnskyl store mængder vand på jorden, da det ikke afledes/dræneres ved eksisterede forhold.

Ophobning af regnvand rammer både adgangsveje til boliger og fælleshus.

Med tilskuddet fra Københavns Kommune er der økonomi til både at tilslutte til kloakering, fjerne pileurten og få etableret dræn.

Økonomi

Boligforeningen 3B er fra Københavns Kommune tildelt de 1,1 mio. som tilskud - der skal ikke foregå tilbagebetaling af beløbet på et senere tidspunkt. Udbetalingen finder sted ifm., at arbejderne udføres, og udbetales ikke som et samlet tilskud på forkant.

Videre proces og kommunikation

Hvis Forretningsudvalget godkender indstillingen, vil den blive forelagt Organisationsbestyrelsen den 27. november 2025

Protokolbemærkning / FU

Forretningsudvalget den 19. november 2025: Forretningsudvalget anbefaler indstillingen overfor organisationsbestyrelsen

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning.

31. Lukket punkt

32. Lukket punkt

33. B-sag - Bekræftelse af mailhøring udsendt den 24. oktober 2025 omhandlende Fisketorvet - ungdomsboliger (B)

Mailhøring omhandlende Fisketorvet er blevet tilsendt organisationsbestyrelsen pr. mail den 24. oktober 2025 og godkendt den 31. oktober 2025.

10 medlemmer tilsluttede sig forslaget og 1 medlem svarede ikke rettidigt på mailhøringen.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen bekræfter beslutningen truffet på mailhøringen af 31. oktober 2025

Der var følgende indstilling i mailen:

Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen at godkende,

1. at byggeforretningsføreraftalen mellem 3B og KAB fremsendes til underskrift
2. at organisationsbestyrelsen godkender grundlag for indsendelse af Skema A, herunder udkast til betinget samarbejdsaftale, købsaftale samt betinget totalentrepriseaftale
3. at KAB indsender Skema A-ansøgning for opførelse af 66 almene ungdomsboliger indenfor den angivne økonomi.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

34. Mundtlige orienteringer (O)

1. Folkemøde (Iris giver mundtlig orientering)

Beslutning

Folkemødet:

Iris gav en mundtlig orientering omkring fremtidige Folkemødet.

Iris mener, at udbyttet ikke længere svarer til den økonomiske udgift for 3B til at deltage på Folkemødet. Iris foreslår derfor, at formandsskabet for nu stopper med at deltage.

3B deltager fremover alene ved KAB's endagstur om lørdagen, for afdelingsbestyrelser og for organisationsbestyrelsen. Eventuelt tage op som et punkt, om dette fremover fortsat skal være et tilbud.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

35. Eventuelt

Beslutning

Elsebeth nævnte, at hun savnede en opsamling fra fællesskabsdagen, herunder hvad der bringes tilbage fra dagen.