

## Referat

<b>Udvalg</b>	3B Organisationsbestyrelse
<b>Mødetitel</b>	Ny dagsorden
<b>Sted</b>	Toftegård, sønderlundvej 20, 2730 Herlev
<b>Dato og tid</b>	28.01.2026 16.00 - 18.30
<b>Deltagere</b>	Iris Gausbo (Formand) (Til stede)  Arthur Andreassen-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) (Til stede)  Natasja Sommer (Medlem) (Til stede)  Henrik Bolberg (Næstformand) (Til stede)  Annabell Stampe Zeihlund (Chefkonsulent) (Til stede)  Jonas Mørch Cohen (Kundechef) (Til stede)  Sara Sjøholm (Chefkonsulent) (Til stede)  Søs Tørring Jakobsen (Sekretær) (Til stede)

# INDHOLD

[1. Rundvisning i Toftegård](#)

[2. Valg af dirigent, godkendelse af dagsorden og godkendelse af B-sager](#)

[3. Revisionsprotokol \(O\)](#)

[4. Godkendelse af referat fra sidste møde](#)

[5. A--sag - Godkendelse af opdateret forretningsorden \(B\)](#)

[6. A-sag - Hedelyngens helhedsplan \(B\) - Gode hjem](#)

[7. A-Sag - 3B's Kontaktpersonordning \(B\) - Gode hjem](#)

[8. Lukket punkt](#)

[9. B-sag - Bekræftelse af mailhøring udsendt den 18. december 2025 omhandlende Tranehavegård - aftale om ommærkning \(B\)](#)

[10. B-sag - Forlængelse af aftale om udlejning til ukrainske flygtninge i Herlev Kommune \(B\) - Plads til alle](#)

[11. B-sag - Dokumentationspakke og styringsdialog 2026 \(B\) - Gode hjem](#)

[12. B-sag - Attestationsordningen \(B\) - Gode hjem](#)

[13. B-sag - Boligsocialt Korps \(B\) - Plads til alle](#)

[14. B-sag - Opgangsfællesskab for borgere med særlige behov \(B\) - Plads til alle](#)

[15. B-sag - Endelig købsaftale, Sønderlundvej Børneinstitution \(B\) - Gode hjem](#)

[16. B-sag - Program Folehaven \(B\) - Gode hjem](#)

[17. B-sag - Valbyejendommene - igangsætning af udviklingsprojekt \(B\) - Gode hjem](#)

[18. B-sag - Høje Gladsaxe vinduesudskiftning – status og risikovilligt udlæg \(O\) - Gode hjem](#)

[19. B-sag - Kaysergården, udskiftning af faldstammer og brugsvandrør – status og finansiering \(B & O\) - Gode hjem/Bæredygtig dagsorden](#)

[20. B-sag - Generationernes Byhus - Ørestad - Nybyggeri - status på Økonomi \(B\) - Gode hjem](#)

[21. B-sag - Martinsgård \(B\) - Gode hjem](#)

[22. B-sag - Brohuset - facader \(B\) - Gode hjem](#)

[23. B-sag - Fælledby \(O\) - Gode hjem](#)

[24. B-sag - Iron Mountain, nedlæggelse af arkiv \(B\) - Gode hjem](#)

[25. Mundtlige orienteringer](#)

[26. Øvrigt](#)

[27. Eventuelt](#)

# 1. Rundvisning i Toftegård

Mødet starter med en rundvisning.

## **Beslutning**

*Driftschef Lars Kronow og to af hans kollegaer gav en rundvisning i området, herunder Herlev Skole, og en kort introduktion til afdelingen.*

## **2. Valg af dirigent, godkendelse af dagsorden og godkendelse af B-sager**

### **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen valgte Henrik Bolberg som dirigent.*

*Dagsordenen og B-sagerne blev formelt godkendt af organisationsbestyrelsen.*

### 3. Revisionsprotokol (O)

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

Der er ingen tilføjelser siden sidste møde.

#### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Revisionsprotokollen blev taget til efterretning.

#### **Beslutning**

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

## 4. Godkendelse af referat fra sidste møde

Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmødet den 27. november 2025.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referat af organisationsbestyrelsesmødet den 27. november 2025.

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen godkendte referatet fra 27. november 2025.*

### Bilag

#### Navn

---

Referat af OB møde den 27. november 2025\_med lukkede punkter

## 5. A--sag - Godkendelse af opdateret forretningsorden (B)

### Beslutningspunkt

#### Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen at godkende,

1. opdateret forretningsorden, jf. bilag

### Protokolbemærkninger/ FU

Forretningsudvalget godkendte indstillingen til behandling i organisationsbestyrelsen.

### Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte opdateret forretningsorden med følgende bemærkninger:

1. Fristen for at komme med kommentarer til referatet skal ændres til 3 arbejdsdage efter modtagelse af referatet (med forbehold for, at der kan stå noget andet i vedtægterne, hvilket undersøges).
2. Administrationen undersøger, hvorvidt det er muligt, at organisationsbestyrelsen kan modtage et referat, der er mere overskueligt, så de ikke er nødt til at scrolle ned i hvert enkelt punkt for at komme til referatet.

### Bilag

#### Navn

---

Forretningsorden for organisationsbestyrelsen 2026\_1

## 6. A-sag - Hedelyngens helhedsplan (B) - Gode hjem

Byggeudvalget er orienteret om status på helhedsplanen.

### Beslutningspunkt

#### Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen,

1. at KAB får forhandlingsmandat til at godkende Vestforbrændings (VF) nuværende tilbudte aftalevilkår vedrørende fjernvarme med tilhørende risici. (En endelig aftale vil efterfølgende blive fremsendt. hvor den økonomiske risiko belyses nærmere)

eller

2. at gå videre med en proces med to Skema B'er på sagen, og at man derved udskiller fjernvarmeprojektet i separat proces. (Denne løsning forudsætter kommunens godkendelse)

eller

3. at boligorganisationen beslutter, om man ønsker at forfølge en politisk proces med VF og genbesøge alternative energikilder parallelt

4. at boligorganisationen indgår forlig med COWI vedrørende uenighed om honorar.

### Problemstilling

Helhedsplanen for Hedelyngen har siden november 2025 været forsinket i forhold til tidsplanen for udbud af det samlede projekt. Den primære årsag er manglende enighed med Vestforbrænding (VF) om kontraktvilkår for fjernvarmeprojektet. Disse vilkår er afgørende for

færdiggørelse af udbudsmaterialet. VF har monopol på fjernvarmelevering i Herlev, hvilket svækker boligorganisationens forhandlingsposition. VF har desuden begrænset økonomisk incitament til at indgå aftale, da Hedelyngen allerede er fjernvarmekunde.

Helhedsplanen står aktuelt over for tre væsentlige udfordringer:

1. **Forlig med COWI** tvist vedrørende honorarkrav og manglende leverancer (udestående krav: 927.354,81 kr. inkl. moms).
2. **Helhedsplanen er forsinket** – Fjernvarmeprojekt da VF stiller udfordrende kontraktvilkår for boligorganisationen
3. **Udfordringer med underbudgetteret Skema A og manglende tidsfristforlængelse fra kommunen.**

## 1. Forlig med COWI

Helhedsplanen for Hedelyngen har haft en atypisk opstart, idet der på flere områder – herunder pilotprojektet og hybridanlægget – har været to totalrådgivere involveret (COWI og Friis Andersen Arkitekter). Landsbyggefonden stillede krav om COWI's deltagelse, men samarbejdet har været udfordrende ifølge både interne og eksterne parter.

Betaling af fakturaer er begrundet tilbageholdt fra KAB' side med rette, dels på grund af manglende leverancer, og dels fordi COWI har udført arbejde uden underskrevet aftale eller godkendelse fra bygherren. Det samlede krav fra COWI er 910.780 kr. inkl. moms, foruden tilskrevne renter på 16.574,81 kr.

## 2. Helhedsplanen er forsinket – Fjernvarmeprojekt

Et centralt forudsætningspunkt for fjernvarmeprojektet (som er en del af helhedsplanen) har været, at Hedelyngen etablerer et nyt fjernvarmesystem i overensstemmelse med VF's krav, hvorefter VF overtager ejerskab og drift af anlægget efter aflevering. Denne løsning er valgt for at minimere Hedelyngens fremtidige udgifter ved næste udskiftning af fjernvarmeanlæg.

Manglende kommunikation fra VF ved årsskiftet 2024/25 skabte store forsinkelser i helhedsplanen. KAB kontaktede Herlev Kommune og VF, som i foråret 2025 bekræftede projektforslaget fra 2023

(udarbejdet af COWI) og lovede kontraktgrundlag. Dette kom først efter gentagne rykkere, mens projektet var til ekstern granskning hos WSP. Kontraktudkastet indeholdt flere vilkår, der øger de økonomiske risici for Hedelyngen/3B, hvorfor KAB i efteråret gik i dialog med VF i håb om, at VF kunne forstå og imødekomme Hedelyngen/3B's bekymringer. Dialogen med VF viste sig desværre at være formålsløs.

Ved seneste møde afholdt i november 2025 med Herlev Kommune, hvor også KAB's byggedirektør Rasmus Jessing deltog, meddelte VF, at de ville genbesøge deres kontraktvilkår for at genoverveje de krav, som KAB og 3B ikke vurderer er rimelige.

Udskiftning af det eksisterende fjernvarmeanlæg er presserende, da det nuværende anlæg er ca. 40 år gammelt. Der er desuden særlig gunstig finansiering af udskiftningen med 5 mio. kr. fra Realdania, ekstra støtte fra Landsbyggefonden. De allerede afholdte udgifter til denne del af projektet er ca. 1,7 mio. Kr. på totalrådgivning.

Væsentligste udfordringer i kontraktgrundlaget:

- Aflevering/overlevering til Vestforbrænding (VF)

VF's kontraktudspil ligger op til, at overleveringen til VF er uafhængig af entreprenørens aflevering. Overleveringstidspunktet til VF fremgår ikke tydeligt i kontrakten. Dette er uhensigtsmæssigt og skaber risiko for, at mangelskrav ikke kan tilbageføres til entreprenøren, da reklamationsfristen udløber efter 5 år (jf. AB18 §55 stk. 1).

Betingelserne afviger desuden fra AB18-reglerne.

- Indtrædelse som indirekte garant for rådgiver/entreprenør

I kontraktudspillet ligger VF tillige op til, at VF kan rette krav mod afdelingen efter aflevering, herunder krav fra etableringen.

Afdelingen løber en økonomisk risiko ved at være indirekte garant for entreprenør eller totalrådgiver.

5 år efter aflevering har afdelingen som udgangspunkt ikke nogen at videreføre et krav mod (reklamationsfrist). Derudover "hæfter" afdelingen for krav, hvis entreprenøren og rådgiver går konkurs, og der ikke er tilstrækkelig sikkerhedsstillelse.

- Ingen udløbsdato på tilbageførelseskrav

VF ønsker mulighed for at tilbageføre ethvert krav uden tidsbegrænsning, hvilket indebærer stor økonomisk risiko for afdelingen. Afdelingen kan ikke påtage sig en stor økonomisk risiko ved at være indirekte garant for entreprenør eller totalrådgivers arbejde.

Kravet kan også omhandle 3. mand.

- Økonomiske rammer og realisering af projektet

Stigende omkostninger kan gøre projektet urealiserbart. Afdelingen er underlagt kommunalt tilsyn og huslejeregler. Boligorganisationen skal tage hensyn til den samlede husleje og er underlagt almenboligloven, almenlejeloven samt Social- og Boligstyrelsens vejledning om tilsyn med den almene boligsektor, når huslejen fastsættes i afdelingen. Projektet har flere gange været forsinket pga. manglende respons fra VF, hvilket har kostet afdelingen 250.000 kr. pr. kvartal i byggelånsrenter. I kontraheringsfasen har VF stillet som krav, at projektet også skal dække VF-interne omkostninger ifm. projektet. Dette har ikke tidligere været medregnet i Skema A.

- Tidlig involvering forpligter

VF har været aktivt involveret i projektet fra starten og har løbende godkendt/stillet krav og specifikationer. Alligevel giver det nuværende kontraktgrundlag mulighed for, at VF kan frasige sig overtagelse af projektet, hvilket udgør en stor økonomisk risiko for afdelingen.

- Trykprøvning på 9 bar

Vestforbrænding stiller krav om, at alle eksisterende installationer, der skal tilsluttes det nye fjernvarmesystem, skal trykprøves ved 9 bar. Dette udgør en betydelig risiko for Hedelyngen, da de nuværende installationer ikke vurderes konstrueret til at modstå et tryk på 9 bar. Kravet gælder den sekundære side af varmeveksleren, hvilket øger risikoen for, at det eksisterende system kan blive beskadiget. KAB vil forsøge at få afvigelse fra kravet.

### **3. Udfordringer med underbudgetteret Skema A og manglende tidsfristforlængelse fra kommunen.**

Parallelt med ovenstående har der været dialog med kommunen, som er bekymret for Hedelyngens fremtidige huslejeniveau. Det samlede projekt i Skema A viser sig at være underbudgetteret, hvilket øger huslejekonsekvensen. Kommunen har overvejet at kræve et nyt Skema A, men dette ville medføre betydelige økonomiske konsekvenser, da støtten i dag beregnes anderledes end ved det oprindelige tilsagn. Efter dialog med kommunen og LBF har kommunen besluttet ikke at kræve et nyt Skema A, da det kan skade sagen. Projektledelsen har anmodet om tidsfristforlængelse, da perioden mellem Skema A og B er udløbet. Kommunen ønsker sagen fremlagt som orientering for kommunalbestyrelsen, og tidsfristforlængelsen kan dermed gives, når der forligger en plan for ovenstående forhold med VF.

#### **Datagrundlag**

Der er ingen vedlagte bilag.

#### **Løsning**

##### **1. Forlig med COWI (anbefales)**

KAB og COWI har afholdt forhandlingsmøde den 25. november 2025 med henblik på at opnå et forlig om honorartvisten. KAB arbejder på en forligsløsning, da denne løsning vurderes at være mindre omkostningstung og ressourcekrævende end en potentiel voldgiftssag.

COWI har fremsendt fakturaer på i 910.780 kr. inkl. moms, foruden tilskrevne renter på 16.574,81 kr. KAB forventer at kunne indgå et forlig på omkring 500.000 kr. inkl. moms, hvor udestående leverancer også bliver leveret til Hedelyngen, og sagen kan dermed afsluttes.

## 2. Helhedsplanen er forsinket – Fjernvarmeprojekt

Forhandlingerne med VF om kontraktvilkår har stået på siden sommeren 2025 og er nu nået til et kritisk punkt, hvor VF har meddelt, at de tilbudte vilkår ikke er til videre forhandling. VF ønsker en særskilt aftale, hvor 3B/Hedelyngen som bygherre bærer en række forpligtelser og risici, og hvor VF først indtræder i garantier efter aflevering og udbedring af samtlige mangler.

Projektet har stærke incitamenters for gennemførelse:

- Det eksisterende fjernvarmeanlæg er ca. 40 år gammelt og har begrænset restlevetid.
- Projektet har modtaget 5 mio. kr. i støtte fra Realdania og ekstraordinær støtte fra Landsbyggefonden.
- Hedelyngen har allerede afholdt betydelige udgifter til projektet (ca. 2 mio. kr.)
- Pt. påløber der byggelånsrenter på ca. 250.000 kr. i kvartalet.

Der er nu meget begrænset forhandlingsrum. VF har gjort klart, at yderligere ændringer i vilkårene ikke er realistiske.

Løsning	Fordele	Risici
1. Accept af VF's vilkår (deal)	Projektet kan fortsætte uden yderligere forsinkelse, projektet skal dog tilrettes de senest fremsendte kontraktvilkår fra VF.  Støtte fra Realdania og LBF fastholdes.	Øget juridisk og økonomisk risiko for Hedelyngen, da aftalen ikke følger AB18-standardvilkår. VF kan rejse krav mod Hedelyngen uden de begrænsninger, AB18 normalt sikrer. Potentielt højere driftsomkostninger - risiko for mulige tvister.

<p>2. Opdelt Skema B-proces (kræver kommunens godkendelse)</p>	<p>Muliggør fortsat fremdrift i helhedsplanen og EU-udbuddet, samtidig med at usikkerheder og den politiske dialog i fjernvarmeprojektet evt. genberegning af rentabilitet håndteres etapevis.</p> <p>Arbejderne i helhedsplanen er uafhængige af fjernvarmeprojektet. Helhedsplanen udbydes som et EU-udbud. Fjernvarmeprojektet er ikke EU-udbudspligtigt.</p> <p>Det er stadig kun muligt at lave et Skema C.</p>	<p>Vil medføre yderligere administration, øget omkostninger, byggepladsomkostninger og omkostninger til tidsforbrug.</p>
<p>3. Politisk spor – udfordre monoopolet og undersøge alternativer</p>	<p>Kan på længere sigt skabe bedre rammer og konkurrence.</p> <p>Forudsætter at pkt. 2 er mulig.</p>	<p>Vurderes som en meget lang proces. Kræver politisk involvering, evt. ny undersøgelse af alternative energikilder og rentabilitet. Risiko for tab af nuværende støtte og yderligere forsinkelse. Vil medføre yderligere og øget administration, øget projekt omkostninger, byggepladsomkostninger og omkostninger til tidsforbrug.</p>

Administrativ vurdering:

KAB anbefaler, at byggeudvalget godkender accept af VF's vilkår, med forbehold for at indarbejde mindre justeringer, der kan reducere risici (fx loft på tilsyn, tydelige overtagelseskriterier, ansvarsbegrænsning). Såfremt det ikke lykkes at minimere risikoen inden for et måned, anbefaler KAB, at processen med et opdelt skema B opstartes.

- Der er ingen reelle alternative leverandører til VF. Det eneste alternativ til en aftale med VF er at genbesøge alternative opvarmningsformer, hvilket kan medføre tab af støtte og behov for

midlertidige investeringer i det eksisterende anlæg.

- Accept af VF's vilkår indebærer risiko for ubalanceret ansvar og økonomiske krav, men sikrer fremdrift og fastholder støtte.

Denne løsning indebærer dog en betydelig bygherrerisiko, da VF kan rejse krav mod 3B/Hedelyngen ud over den periode, hvor 3B/Hedelyngen kan rejse krav mod den udførende entreprenør og garantistiller.

- Opdelt Skema B kan være en risikoreducerende mellemvej, men kræver kommunens godkendelse. På en indledende dialog med kommunen har de dog været positivt indstillet over for denne løsning. Det er ikke en løsning, som kan garantere bedre aftalevilkår, men fjerner delvist tidspresset (byggelånsrenter), da resten af helhedsplanen ville kunne komme i udbud, samt der er mere tid til at finde en løsning på fjernvarmedelen af projektet.
- Politisk spor er en langsigtet løsning (også for sektoren), men vurderes at være en løsning, som kan forsinke projektet markant, hvilket også vil give en yderlig økonomisk belastning til projektet.

## Økonomi

### Helhedsplanen er forsinket - fjernvarmeprojektet

- Støtte fra Realdania: 5 mio. kr.
- Ekstraordinær støtte fra Landsbyggefonden.
- Allerede afholdt projektudgifter: 1.625.688,08 kr. for totalrådgivning, hertil kommer administrations udgifter.
- Risiko ved pause: Tab af støtte og behov for nye investeringer i eksisterende fjernvarmeanlæg.
- Risiko ved nuværende aftalegrundlag: Risiko for at VF ikke vil overtage projektet ,når det er

færdigbygget. Potentielt højere driftsomkostninger og juridisk binding til VF's vilkår.

### **Videre proces og kommunikation**

- Administrationen indleder forligsforhandling med COWI med henblik på afslutning af sagen.
- Accept af VF's vilkår for fjernvarmeprojektet forberedes med mindre justeringer for risikoreduktion.
- Dialog med kommunen om mulighed for opdelt Skema B-proces igangsættes.
- Politisk spor for at udfordre monopolet og undersøge alternative energikilder tages til efterretning som langsigtet initiativ.
- Orientering til kommunalbestyrelsen udarbejdes, herunder status på helhedsplanen og fjernvarmeprojektet.
- Intern kommunikation til beboere planlægges, når der foreligger endelig aftale med VF og tidsplan for helhedsplanen.

### **Protokolbemærkninger/ FU**

Forretningsudvalget godkendte indstillingens punkt 1 og 4 til behandling i organisationsbestyrelsen.

### **Beslutning**

Flemming oplyste, at årsagen til, at organisationsbestyrelsen ønskede at løfte sagen til en A-sag, er, at der er en usikkerhed fra afdelingsbestyrelsen omkring behovet for udskiftning af fjernvarmeledninger i Hedelyngen, jf. bilag.

Sweco har oplyst, at erfaring viser, at Hedelyngens nuværende fjernvarmeledninger kan holde mellem 10-20 år længere end først antaget.

Byggeudvalget har imidlertid oplyst, at undersøgelser viser, at de nævnte fjernvarmeledninger er

udtjente. Det blev dog i byggeudvalget besluttet, at byggeudvalget går i dialog med Vestforbrændingen, og at de har en afklaring ultimo februar 2026. Såfremt der ikke kan indgås en gunstig kontrakt med Vestforbrændingen, kan byggeudvalget sige nej til aftalen.

Administrationen oplyste, at der er lavet et omfattende forarbejde, herunder blandt andet en grundig undersøgelse af fjernvarmerørene i jorden.

Indstillingen fra byggeudvalget er, at KAB forhandler med Vestforbrændingen om en tilfredsstillende løsning.

### **Afstemning:**

OB fulgte byggeudvalgets indstilling med følgende stemmefordeling:

- 8 tilsluttede sig
- 2 stemte imod
- 1 inhabil

Lis deltog ikke i dette punkt, da hun var inhabil.

Indstillingen blev dermed godkendt af organisationsbestyrelsen.

### **Bilag**

Navn
Hedelyngen-kom til indstilling til møde i Byg og OB i januar -sendt
Tekst til OB fra Hedelyngen

## 7. A-Sag - 3B's Kontaktpersonordning (B) - Gode hjem

Ud fra et oplæg fra kundecentret drøftes og fastsættes rammerne for kontaktpersonordningen i 3B's organisationsbestyrelse.

### Beslutningspunkt

#### Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen at godkende,

1. at organisationsbestyrelsen drøfter kontaktpersonordningen i 3B's bestyrelse
2. at organisationsbestyrelsen fastsætter og beslutter rammerne for Kontaktpersonordningen i 3B

Oplæg præsenteres på mødet.

### Beslutning

*Vedhæftede oplæg blev gennemgået.*

*Der var blandt andet følgende kommentarer, som indarbejdes i oplægget, som efterfølgende sendes ud til organisationsbestyrelsen:*

- *Det kan være en udfordring, når der er problemer med driften, idet kontaktpersonen dermed ikke kan henvise beboerne til driften*
- *Det blev nævnt, at det også somme tider skal være muligt at tale om konkrete ting*
- *Der ønskes en bedre forståelse og præcisering af, hvad kontaktpersonens rolle er. Kontaktpersonerne er ikke konfliktmægler, men somme tider er der måske brug for en slags konfliktmægler*
- *Det blev foreslået, at kontaktpersonerne bliver moderator i stedet for konfliktmægler*
- *Anna bemærkede, at organisationsbestyrelsen også kan trække på chefkonsulenterne, så der kan vendes tilbage til beboerne på en god måde, uden at organisationsbestyrelsen selv står med ansvaret. Chefkonsulenterne kan trække på driften*

- *Det blev foreslået at kontaktpersonerne siger "vi" og ikke "jeg"*
- *God ide med erfaringsudveksling, og evt. at mødes hvert halve år for at tale om, hvad kontaktpersonerne har af erfaringer*
- *Henrik B. understregede, at det er vigtigt, at organisationsbestyrelsen alene lover at tage eventuelle problemer videre og ikke lover en løsning*
- *Det blev foreslået, at der udarbejdes 10 gode bud som kontaktperson*
- *Det blev påpeget, at man ved koordinering af nye møder bør se på, om de kan kombineres med allerede planlagte møder.*

*Indstillingen blev godkendt af organisationsbestyrelsen med ovennævnte bemærkninger.*

## **Bilag**

### **Navn**

---

20260126\_ansta Den ny kontaktpersonordning i 3B

## 8. Lukket punkt

## 9. B-sag - Bekræftelse af mailhøring udsendt den 18. december 2025 omhandlende Tranehavegård - aftale om ommærkning (B)

Mailhøring omhandlende Tranehavegård - aftale om om-mærkning - blev tilsendt organisationsbestyrelsen den 18. december 2025 og godkendt den 22. december 2025.

9 medlemmer tilsluttede sig forslaget inden for fristen og 2 svarede ikke.

### Beslutningspunkt

#### Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen

1. at bekræfte beslutningen truffet på mailhøring af 22. december 2025

Der var følgende indstilling i mailen:

#### Indstilling:

Det indstilles til organisationsbestyrelsen

1. at godkende aftalen om ommærkning af boliger i Tranehavegård

### Beslutning

Indstillingen blev godkendt af organisationsbestyrelsen.

### Bilag

#### Navn

---

Udkast til ommærkningsaftale Tranehavegård

---

Bilag 1.1 - 1.3 Oversigt over boliger der ommærkes

---

Bilag 2. Revideret bilag til udlejningsaftalen med 3B

---

Bilag 3. Tilsagn og ophør af ommærkningsbidrag

**Navn**

---

Bilag 4.1 Ansøgningskema til brug ved ommærkning

---

Bilag 4.2 Fælles overblik over ommærkede boliger til løbende opdatering

## 10. B-sag - Forlængelse af aftale om udlejning til ukrainske flygtninge i Herlev Kommune (B) - Plads til alle

Der skal tages stilling til, om aftalen med Herlev Kommune om boliger til Ukrainske flygtninge skal forlænges.

### Beslutningspunkt

#### Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen at godkende,

1. at forlænge aftalen med Herlev Kommune om boliger til ukrainske flygtninge med et år

### Problemstilling

Det vurderes ikke, at der bliver mulighed for de ukrainske flygtninge, der måtte ønske at vende hjem, at kunne gøre det i den nærmeste fremtid. Der er dermed et fortsat behov for at kunne tilbyde boliger anvist af Herlev Kommune.

- Organisationsbestyrelsen godkendte den 28. marts 2022 retningslinjer for udlejning af boliger til ukrainske flygtninge  
Herefter blev der indgået aftale om, at 6 boliger kunne benyttes til Ukrainske flygtninge i afdelingen LUX, der er beliggende i Herlev
- Organisationsbestyrelsen godkendte den 21. september 2023 at forlænge aftalen med 6 mdr.
- Organisationsbestyrelsen godkendte den 30. november 2023 at udvide aftalen fra 6 til 10 boliger
- Organisationsbestyrelsen godkendte den 21. marts 2024 at forlænge aftalen frem til den 31. marts 2025
- Organisationsbestyrelsen godkendte 13. marts 2025 at forlænge aftalen frem til og med den 31. marts 2026

Status er på nuværende tidspunkt den, at 3B's boligafdeling LUX stiller op til 10 boliger til rådighed for Ukrainske flygtninge anvist af Herlev Kommune. Den aftale udløber 31. marts 2026.

### Datagrundlag

Denne indstilling har ikke et relevant datagrundlag.

## **Løsning**

Administrationen anbefaler, at Boligforeningen 3B forlænger aftalen om boliger til Ukrainske flygtningen i LUX med et år fra 1. april 2026, således at aftalen løber frem til 31. marts 2027. Anbefalingen gælder for alle ti boliger, som Herlev Kommune på nuværende tidspunkt har anvisningsret til.

## **Økonomi**

Denne indstilling har i sig selv ingen økonomiske konsekvenser. Herlev Kommune betaler for leje og forbrug i de boliger der anvises ukrainske flygtninge til, og hæfter for et evt. mislighold.

## **Videre proces og kommunikation**

Godkendes indstillingen endeligt af organisationsbestyrelsen på møde den 28. januar 2026, forlænges de nuværende kontrakter via udlejningen.

## ***Protokolbemærkninger/ DU:***

Driftsudvalget godkendte indstillingen til behandling i organisationsbestyrelsen

## **Beslutning**

Indstillingen blev godkendt af organisationsbestyrelsen.

# 11. B-sag - Dokumentationspakke og styringsdialog 2026 (B) - Gode hjem

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til dokumentationspakke, emner og deltagere til styringsdialog i 2026.

## Beslutningspunkt

### Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen,

1. at den samlede dokumentationspakke godkendes
2. at emner til styringsdialogmøder i foråret 2026 drøftes og godkendes
3. at 3B's politiske deltagelse i styringsdialogmøderne foråret 2026 godkendes.

## Problemstilling

3B deltager årligt i styringsdialog i de 8 kommuner, hvor 3B har boligafdelinger. Som udgangspunkt for møderne udarbejdes en dokumentationspakke bestående af en styringsrapport på selskabs niveau, afdelingsskemaer samt boligorganisationens regnskabsmateriale. Der skal tages stilling til dokumentationspakken samt emner og deltagere til styringsdialogmøderne, der forventes afholdt i foråret 2026.

## Datagrundlag

Som grundlag for styringsdialoger med kommunerne er udarbejdet en samlet dokumentationspakke med data om boligforeningen 3B på både selskabs- og afdelingsniveau. Styringsrapporten fremgår af **bilag 1**.

## Løsning

Der er udarbejdet en samlet dokumentationspakke på baggrund af regnskabstal for 2024.

## Styringsrapport

Den overordnede styringsrapport indeholder en kort beskrivelse af de væsentligste fokusområder for 3B samt angivelse af de afdelinger med særlige udfordringer, som ønskes drøftet med kommunerne med henblik på at fastsætte forpligtende gensidige aftaler. Desuden indgår centrale facts om boligorganisationen, herunder effektivitetsfordeling af 3B's afdelinger, samt nøgletal om udlejning, beboerklagenævnsager og regnskabsnøgletal.

I forhold til oplyste effektivitetstal er disse inddelt i tre kategorier, hhv. rød (afdelinger med stort effektiviseringspotentiale), gul (afdelinger med effektiviseringspotentiale) og grøn (afdelinger hvis drift er blandt regionens mest effektive).

Herudover indgår centrale facts om afdelingerne, som primært tager udgangspunkt i kritiske nøgletal på parametrene lejeledighed, fraflytning og henlæggelser. Styringsrapporten er vedlagt som **bilag 1**.

I styringsrapporten er beskrevet de tiltag, som 3B vil tage/har taget i forhold til fremtidigt samarbejde med kommunen, strategiske overvejelser, renovering og nybyggeri, effektivisering af administration og drift samt særlige indsatser vedrørende ledelse og beboerdemokrati. Følgende tiltag indgår bl.a. i styringsrapporten under de enkelte områder:

#### *1. Forslag til fremtidigt samarbejde med Kommunen:*

- Opførelse af flere betalbare almene boliger og fokus på huslejekonsekvenser ved kommende større renoveringer.

#### *2. Strategiske overvejelser om egne muligheder, udfordringer eller risici:*

- Et forsat fokus på at optimere og effektivisere driften via 3B's strategiske indsatsområder, herunder implementering af 3B's driftsprogram, bygningservice og Indkøbsportal
- Et særligt fokus på henlæggelser og afdelingernes økonomi samt organisering af driften.

#### *3. Særlige indsatser vedrørende renovering og nybyggeri:*

- At holde byggeri inden for rammebeløbet
- Et fokus på bæredygtighed ved større renoveringer – bl.a. helhedsplaner som fx vha. upcycling.

#### *4. Effektivisering af administration og drift:*

- Fortsættelse af 3B's driftsprogram samt brug af Indkøbsportal med henblik på besparelser som følge af fælles indkøb.
- Brug af data til styring, udvikling og effektivisering af driften - datadrevet driftsledelse. Som led heri er udarbejdet konkrete handlingsplaner på udvalgte parametre.

#### *5. Særlige indsatser vedrørende ledelse og beboerdemokrati:*

- Implementering af fælles servicetilgang for driftschefer og serviceledere.
- Med afsæt i 3B's strategi er der arbejdet med udvikling af beboerdemokratiet, og 3B har et kontinuerligt fokus på tiltag, der kan understøtte øget engagement og deltagelse.

#### Afdelingsskemaer/styringsdialogskemaer

Som del af dokumentationspakken er der tilsvarende tidligere år udfyldt skemaer for de enkelte

afdelinger. Grundet det store omfang af afdelingskemaer er disse ikke vedlagt som bilag. Afdelingskemaer for specifikke afdelinger kan fremsendes af administrationen.

I **bilag 2** ses 44 afdelinger, hvor der i afdelingskemaerne er angivet, at der i afdelingen er særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler, som ønskes drøftet med kommunen. Af bilaget fremgår disse særlige problemstillinger opgjort pr. afdeling.

### Emner til møderne

Administrationen har samlet mulige generelle emner til styringsdialog i 2026. Oplæg til overordnede emner til drøftelse samt orientering er:

- Byggemuligheder, ønske om opførelse af flere betalbare almene boliger
- Sociale udfordringer og huslejekonsekvenser ved kommende større renoveringer som følge af ansvar for at passe på 3B's bygninger.
- Et fortsat fokus på henlæggelser og implementering af Bygningservice (forebyggende vedligehold)
- Igangsat forløb i organisationsbestyrelsen med bestyrelsesudvikling
- Igangværende proces med opdatering af 3B's strategi

Derudover er afdelingsbestyrelserne blevet forespurgt om mulige emner. Der er indkommet emner fra 8 bestyrelser. Emner fremgår af **bilag 3**.

### Tidspunkter og deltagere

Styringsdialogmøderne forventes afholdt i foråret 2026. Administrationen har aktuelt udelukkende modtaget dato for kommende styringsdialog i Ballerup Kommune. Af hensyn til den praktiske afvikling af møderne har administrationen lavet et oplæg til 3B's politiske deltagelse i møderne.

Administrationen anbefaler, at der som udgangspunkt deltager to repræsentanter fra organisationsbestyrelsen pr. møde, og at der tages udgangspunkt i kontaktpersonerne fra 3B's driftsområder. Københavns Kommune er undtaget denne fordeling, da det er 3B's hjemkommune, hvor det er normal kutyme, at det er formand og næstformand der deltager.

Kommune	Tidspunkt	Politisk deltagelse
København	Dato for den ordinære styringsdialog afventes.	Iris Gausbo Henrik Bolberg
Herlev	Dato for den ordinære styringsdialog afventes.	
Ballerup	Onsdag den 25. februar 2026.	Linda Lindberg Arthur Andreasen-Deisenberger

Hvidovre	Dato for den ordinære styringsdialog afventes.	Flemming Løvenhardt Henrik Thorenfeldt
Fredensborg	Dato for den ordinære styringsdialog afventes.	Flemming Løvenhardt Henrik Thorenfeldt
Gladsaxe	Dato for den ordinære styringsdialog afventes.	Elsebeth Iversen Mads Steen Jensen
Høje-Taastrup	Dato for den ordinære styringsdialog afventes.	Linda Lindberg Arthur Andreasen-Deisenberger

Administrationen deltager som udgangspunkt ved kundechef/chefkonsulent samt relevante medarbejdere.

### **Økonomi**

Denne indstilling har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser.

### **Videre proces og kommunikation**

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil administrationen igangsætte det videre arbejde med forberedelse af styringsdialogmøderne med indhold og deltagerkreds. Det er kommunerne, der indkalder til møderne og fastsætter datoen for møderne.

### **Protokolbemærkninger / FU**

Forretningsudvalget godkendte indstillingen til behandling i organisationsbestyrelsen.

Forretningsudvalget anbefaler, at der deltager 2 organisationsmedlemmer (Iris og Henrik B.) samt 2 kontaktpersoner, en fra hvert driftsområde.

Forretningsudvalget bad om at få ekstra fokus på gebyr ifm. affaldssorteringer til styringsdialogerne.

### **Beslutning**

Indstillingen blev godkendt af organisationsbestyrelsen.

### **Bilag**

#### **Navn**

---

Styringsrapprt 2026

---

Input fra afdelingsbestyrelser til styringsdialog 2026

---

Oversigt over afdelinger med emner til drøftelse med Kommunen 2026

## 12. B-sag - Attestationsordningen (B) - Gode hjem

Det forslås at der ændres i attestationsordningen (godkendelsesproceduren) for rådighedsbeløbet for 3B's afdelingsbestyrelser, således at der gives mulighed for en ekstra godkender i afdelingsbestyrelsen.

### Beslutningspunkt

Indstilling
Det indstilles til organisationsbestyrelsen at godkende,
1. at der i attestationsordningen (godkendelsesproceduren) for udlæg i afdelingsbestyrelsernes rådighedsbeløb indføres mulighed for en ekstra godkender.
2. at der gives mulighed for, at der er et ekstra afdelingsbestyrelsesmedlem som kan godkende udlægget inden det endelig godkendes af den lokale 3B drift
3. at det er et tilbud og ikke en generel ny standard, men at der skal være minimum 1. og 2. godkender, og at 2. godkender altid er en fra administrationen.

### Problemstilling

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til en justering af attestationsordningen for afdelingsbestyrelsens brug af rådighedsbeløbet, herunder et tilbud om at tilføje en ekstra godkender i afdelingsbestyrelsen. Det bærende princip er fortsat, at der minimum skal være to godkendelser, og at den endelige (2.) godkender altid skal være administrationen ved den lokale drift.

Baggrunden er, at 3B's revisor tidligere har påpeget behovet for en korrekt og robust godkendelsesprocedure. Tidligere var praksis i flere afdelinger, at kassereren var 1. godkender, og at et andet medlem af afdelingsbestyrelsen var 2. godkender. På den baggrund blev proceduren ændret, så 1. godkender er i afdelingsbestyrelsen (typisk kassereren), og 2. godkender er administrationen ved den lokale drift.

Sagen har senest været behandlet politisk på organisationsbestyrelsens møde den 26. juni 2025.

### Datagrundlag

3B's godkendelsesprocedure for rådighedsbeløbet følger i dag KAB's vejledning, således at proceduren lever op til 3B's revisors tidligere bemærkning.

### Løsning

Med denne indstilling tilføjes muligheden for en ekstra godkender i afdelingsbestyrelsen, så brugen af rådighedsbeløbet ikke alene knyttes til ét bestyrelsesmedlem (typisk kassereren), men forankres hos flere bestyrelsesmedlemmer – samtidig med at den endelige godkendelse fortsat ligger hos administrationen ved den lokale drift. Formålet er at øge tryghed, fælles ansvar og reducere risiko for utilsigtede hændelser.

### **Økonomi**

Denne indstilling har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser.

### **Videre proces og kommunikation**

Hvis forretningsudvalget godkender indstillingen, indstilles ændringen i Attestationsordningen for 3B's organisationsbestyrelse.

Den nye attestationsordning vil træde i kraft umiddelbart efter organisationsbestyrelsesmødet og vil blive iværksat af den lokale drift i samarbejde med afdelingsbestyrelserne.

Orienteringen til afdelingsbestyrelserne vil foregå løbende og i forbindelse med konstitueringen af de nye afdelingsbestyrelser efter valg til september.

Det skal efterfølgende undersøges, hvordan det rent teknisk skal sættes op i Acubiz app'en.

### ***Protokolbemærkninger/ FU***

Forretningsudvalget godkendte indstillingen til behandling i organisationsbestyrelsen.

### **Beslutning**

Indstillingen blev godkendt af organisationsbestyrelsen.

# 13. B-sag - Boligsocialt Korps (B) - Plads til alle

## Beslutningspunkt

### Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen at godkende

1. at der etableres et boligsocialt korps i 3B
2. at afsætte en ramme på 3.425 mio. kr. til det boligsociale korps i 2026-27
3. at der efter 2027 afsættes en ramme på 1.950 mio. kr. årligt og dermed gøre indsatsen permanent

### Problemstilling

Organisationsbestyrelsen vedtog den 16. maj 2023, at der i 3B oprettes et boligsocialt korps og afsatte 4 mio. kr. fra arbejdskapitalen hertil.

En række forslag til konceptbeskrivelser for det boligsociale korps har sidenhen været behandlet i Driftsudvalget. Driftsudvalget valgte i 2024 at gå videre med en konceptbeskrivelse udviklet af Social Bæredygtighed og iværksætte en pilotfase i 2024 for konceptet. Pilotfasen blev udført af konsulenter fra Social Bæredygtighed i tre af 3B's boligafdelinger (Østerhøj, Bærhaven og Toftegård) i perioden juni 2024 til januar 2025. Pilotfasen har givet positive erfaringer, som Driftsudvalget er blevet præsenteret for den 13. januar 2025.

Der er på den baggrund udarbejdet en endelig konceptbeskrivelse. Vedhæftet som bilag 1.

### Datagrundlag

Projektbeskrivelsen er udviklet og justeret med udgangspunkt i 3B's sociale screening og pilotfasen.

### Løsning

Det endelige koncept for Boligsocialt Korps indebærer en tværgående indsats, der skal styrke trivsel, beboerdemokrati, tryghed og fællesskab i 3Bs boligafdelinger. Korpset vil arbejde aktivt med beboerdemokratiet, aktive beboere, driften samt lokale aktører for at igangsætte konkrete, lokalt forankrede tiltag, som skaber varige forbedringer i fællesskab og naboskab. Dertil skal korpset fungerer som sparringspartner for driften ved svære beboersager. Den fulde konceptbeskrivelse og model for organisering findes i **bilag 1**, og vil blive gennemgået på mødet af chefkonsulent i Social Bæredygtighed, Rasmus Christensen.

### Økonomi

Af de afsatte 4 mio. kr., er der anvendt 519.146 kr. til pilotfasen.

Til årene 2026 og 2027 bør afsættes 3.425 mio. kr. Dernæst anbefales en ramme på 1,95 mio. kr. årligt.

## Overslagsbudget - boligsocialt korps 2026-2027

	<b>2026 (ansættelse fra april)</b>	<b>2027</b>	<b>i alt</b>
2 boligsociale medarbejdere (Beregnet på AC, grundløn 2)	1.200.000 kr.	1.600.000 kr.	
2 x Delvis arbejdsplads i KAB	141.000 kr.	188.000 kr.	
Faglig ledelse og support fra KAB	71.000 kr.	96.000 kr.	
Deltagelse i fagligt netværk i KAB	6.000 kr.	8.000 kr.	
Rekrutteringsproces	25.000 kr.		
Aktivitetsmidler	40.000 kr.	50.000 kr.	
<b>I alt</b>	<b>1.483.000 kr.</b>	<b>1.942.000 kr.</b>	<b>3.425.000 kr.</b>

### Videre proces og kommunikation

Hvis Driftsudvalget godkender indstillingen, forelægges den Forretningsudvalget den 20. januar 2026 og godkendes den her, Organisationsbestyrelsen den 28. januar. Hvis Organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil administrationen gå videre med rekruttering og opstart af det Boligsociale Korps.

#### Foreløbig tidsplan, såfremt indstillingen godkendes:

Januar-februar: stillingsopslag og samtaler

April: Ansættelse og opstart

April: juni: introduktion, turnus i prioriterede driftsområder, implementerings- kommunikationsplan

Juni: Implementering af indsats i de første afdelinger og løbende skalering

April 2027: Evaluering af første det første år og evt. tilpasning.

### **Protokolbemærkninger / FU**

Forretningsudvalget godkendte indstillingen med nedennævnte bemærkninger:

Driftsudvalget den 15. januar 2026: Driftsudvalget anbefaler indstillingens punkt 1 og 2 overfor organisationsbestyrelsen.

Driftsudvalget den 15. januar 2026: Driftsudvalget anbefaler ikke indstillingens punkt 3 overfor organisationsbestyrelsen, men ønsker, at der laves en evaluering, baseret på de erfaringer det Boligsociale Korps gør sig i 2026 til brug for ny behandling af indstillingens punkt 3 i januar 2027. Evaluering af pilotprojekt vedlægges til OB's orientering

### Beslutning

Indstillingen blev godkendt af organisationsbestyrelsen.

## **Bilag**

### **Navn**

---

Boligsocialt Korps\_Konceptbeskrivelse 3B

---

Boligsocialt korps - evaluering af pilotprojekt

## 14. B-sag - Opgangsfællesskab for borgere med særlige behov (B) - Plads til alle

Herlev Kommune ønsker at kunne anvise et antal boliger i afdelingen LUX til borgere med særlige behov i form af yngre, sårbare unge med autisme.

### Beslutningspunkt

#### Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen at godkende,

1. at Herlev kommune kan benytte op til i alt ni ungdomsboliger i boligafdelingen LUX som udslusningsboliger for borgere med særlige behov

#### Problemstilling

Herlev kommune har et ønske om, at kunne tilbyde kommunal socialpædagogisk bostøtte til yngre, sårbare borgere i egne boliger på en måde, hvor boligens beliggenheder understøtter beboernes muligheder for socialt fælleskab.

Herlev Kommunes forvaltningen har gennem dialogmøder med borgere og pårørende i målgruppen, fået information om at boformen "opgangsfællesskab", er efterspurgt til borgere med særlige behov. Denne boform giver borgere mulighed for at bo i egen bolig tæt på andre borgere med lignende udfordringer og dermed bedre mulighed for netværk og fællesaktiviteter.

Boligforeningen 3B's afdeling LUX er velegnet til denne slags opgangsfællesskab, hvor en svalegang kan allokeres til borgere med særlige behov, der her vil bo dør om dør og have kommunalt tilknyttet personale tæt på.

Risiko for ensomhed og udfordringer ift. at opsøge fællesskaber er ofte tilstede for borgere med særlige behov. Netværk, aktiviteter og andre tiltag der forebygger ensomhed er i denne type af boform et fokusområde.

Herlev Kommune har på nuværende tidspunkt 100 % anvisningsret til boliger i 3B's afdeling LUX.

#### Datagrundlag

Denne indstilling har ikke et relevant datagrundlag.

#### Løsning

Da Herlev kommune allerede har den totale anvisningsret til boligerne i LUX, er det med få greb muligt, at:

- understøtte udviklingen af sunde fællesskaber for nogle af Herlev Kommunes mest sårbare borgere
- bidrage til at yngre, sårbare borgere har nem adgang til dialog og hverdagsaktiviteter med ligesindede
- sikre rammer for arbejdet med at støtte borgeren i at kunne fastholde boligen ved egen hjælp, når udslusningsperioden udløber

Udslusningsboliger benyttes som et særligt tiltag i forhold til at sikre boligløsninger til hjemløse, men kan også omfatte andre målgrupper i kommunens boligsociale anvisning, herunder borgere, der udsluses fra midlertidige, sociale botilbud.

Boligforeningen 3B har gode erfaringer med udslusningsboliger flere steder i Københavns Kommune.

Forud for en beslutning om at lade en beboer overgå til en permanent kontrakt på almindelig vilkår, foretages en konkret individuel vurdering. Herlev Kommune forpligter sig i aftalen på at indhente statusmeldinger fra driften i form af f.eks. husordenssager, naboklager og anden relevant information, og at lade tilkendegivelserne indgå i vurderingen

Administrationen anbefaler, at Boligforeningen 3B indgår aftale med Herlev Kommune, om at kunne benytte op til i alt ni boliger i boligafdelingen LUX som udslusningsboliger for yngre, sårbare borgere i Herlev Kommune.

### **Økonomi**

Denne aftale har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser.

### **Videre proces og kommunikation**

Godkendes indstillingen endeligt af organisationsbestyrelsen på møde den 28. januar 2026, indstilles den til godkendelse af Herlev Kommunalbestyrelse den 18. marts 2026. Godkendes den også her træder aftalen i kraft per 1. april 2026 og er gældende til 31. december 2027, hvor den nuværende udlejningsaftale udløber. Herefter evalueres aftalen, inden en evt. forlængelse.

### **Protokolbemærkninger/ DU:**

Driftsudvalget godkendte indstillingen til behandling i organisationsbestyrelsen.

## **Beslutning**

Indstillingen blev godkendt af organisationsbestyrelsen.

## **Bilag**

### **Navn**

---

UDKAST drejebog for udslusningsboliger 15\_jan26

---

UDKAST tillægsaftale om udslusningsboliger 15\_jan26

## 15. B-sag - Endelig købsaftale, Sønderlundvej Børneinstitution (B) - Gode hjem

I overensstemmelse med Organisationsbestyrelsens beslutning af den 23. maj 2024 om salg af Sønderlundvej Børneinstitution til en privat investor (se bilag 1), skal der tages stilling til den endelige købsaftale.

### Beslutningspunkt

#### Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen at godkende;

- salget af afdeling Sønderlundvejs Børneinstitution beliggende Sønderlundvej 7A, 2730 Herlev.  
Køber er *privat investor* Urban Enghusene ApS. Købesummen udgør 10 mio. kr., og overtagelse sker per 1. marts 2026
- de tre *interne arealoverførsler* mellem afdeling Toftegård og afdeling Sønderlundvej Børneinstitution
- den *opdaterede økonomi* for sagen med et forventet nettoprovenu på ca. 5.308.285 mio. kr.
- at der kommer oplæg til *forholdsmæssig fordeling* af nettoprovenu ml. afdeling Toftegård og afdeling Sønderlundvejs Institution, når salget er endeligt gennemført
- at tage til efterretning at der i forbindelse med de interne arealoverførsler betales et *ekstraordinært afdrag* til Udbetaling Danmark på afdeling Toftegårds eksisterende statsstøttede lån på 427.500 kr

#### Problemstilling

Organisationsbestyrelsen besluttede den 23. maj 2024, at ejendommen Sønderlundvej 7A, 2730 Herlev, skulle sælges til en privat investor. Ejendommen har tidligere været udlejet til Herlev Kommune og anvendt som daginstitution. Lejemålet er ophørt, og bygningen står i dag tom.

Den 12. juni 2024 vedtog Herlev Kommune Lokalplan nr. 132, som giver mulighed for at opføre 28 boliger i varierende størrelser på grunden. Lokalplanområdet udgør ca. 3.600 m<sup>2</sup>, og omfatter både

ejendommen tilhørende afdeling Sønderlundvej Børneinstitution, samt mindre arealer fra naboejendommen der tilhører afdeling Toftegård.

Lokalplanen fastslår, at arealerne i lokalplanområdet skal sammenlægges til én samlet ejendom på i alt 3.615 m<sup>2</sup>. Det sammenlagte område kan herefter sælges som én ejendom. Heraf de interne arealoverførsler.

På baggrund af organisationsbestyrelsens beslutning om at sælge til en privat investor, indgik Boligforeningen 3B i efteråret 2025 en række betingede aftaler med Urban Enghusene ApS, der ønsker at opføre boliger i overensstemmelse med lokalplanen.

### **Datagrundlag**

Denne indstilling har ikke et relevant datagrundlag.

### **Løsning**

#### *Salg til privat investor*

Der er indgået en betinget købsaftale mellem Boligforeningen 3B, afdeling Sønderlundvej Børneinstitution og Urban Enghusene ApS.

Se bilag 2 og 3.

Aftalen omfatter ejendommen matr.nr. 4ap, Herlev, beliggende Sønderlundvej 7A, 2730 Herlev, med et samlet areal på 3.615 m<sup>2</sup>. Købesummen er fastsat til 10 mio. kr. svarende til ca. 3.520 kr. pr. etagemeter ved et byggeri på 2.830 etagemeter. Overtagelsesdagen er aftalt til den 1. marts 2026. Se bilag 4.

Det forventes, at Herlev Kommune behandler aftalerne på kommende økonomi- og planlægningsudvalgsmøde den 4. februar 2026 og kommunalbestyrelsesmøde den 18. februar 2026.

#### **Parkering og fællesvej**

For at opfylde renovationskravene er det nødvendigt, at der gives adgang til affaldscontainere via afdeling Toftegårds nabogrund (matr.nr. 18dn). Lokalplanen stiller desuden krav om, at en del af afdeling Toftegårds parkeringspladser anvendes til at dække parkeringsbehovet for det nye byggeri.

Det er aftalt med Urban Enghusene ApS, at de afholder udgifterne, der beløber sig til etablering af privat fællesvej samt de nødvendige ændringer af parkeringsforholdene. Afdeling Toftegård vil fortsat stå for vedligeholdelse af parkeringspladserne og sin andel af vedligeholdelsen af fællesvejen på egen matrikel, idet naboejendommen bidrager til vejens løbende vedligeholdelse.

#### *Interne arealoverførsler*

Der er udarbejdet tre interne aftaler om mindre arealoverførsler mellem afdeling Toftegård og afdeling Sønderlundvej Børneinstitution. Dette for matrikulært at danne den ejendom, der jf. lokalplanen, kan videresælges til privat investor. Det drejer sig om følgende arealoverførsler:

#### Aftale om intern arealoverførsel nr. 1

Del nr. 2 og 4 fra matr.nr. 18dn, Herlev, på henholdsvis 105 m<sup>2</sup> og 113 m<sup>2</sup> overføres til matr.nr. 4ap, Herlev fra afdeling Toftegård til afdeling Sønderlundvej Børneinstitution. Se bilag 5.

#### Aftale om intern arealoverførsel nr. 2

Del nr. 3 fra matr.nr. 4ap, Herlev, på 95 m<sup>2</sup> overføres til matr.nr. 18dn, Herlev fra afdeling Sønderlundvej Børneinstitution til afdeling Toftegård. Se bilag 6.

#### Aftale om intern arealoverførsel nr. 3

Del nr. 5 fra matr.nr. 17ræ, Herlev, på 1.017 m<sup>2</sup> overføres til matr.nr. 4ap, Herlev fra afdeling Toftegård til afdeling Sønderlundvej Børneinstitution. Se bilag 7.

Staten har pant i Toftegårds ejendom. Udbetaling Danmark fører tilsyn med disse lån. Når man frasælger en del af et areal (som afdeling Toftegård gør ifm. de interne arealoverførsler), skal pantehaverne spørges. Udbetaling Danmark har i den forbindelse stillet krav om ekstraordinært afdrag på afdeling Toftegårds statsstøttede lån. Provenuet for salget ifm. de interne arealoverdragelse, er valuarvurderet til 427.500 kr., og benyttes derfor som ekstraordinært afdrag, og nedbringer dermed det statsstøttede låns hovedstol med 427.500 kr.

De interne arealoverførselsaftaler er udarbejdet i overensstemmelse med lokalplanen og landinspektørens skitse over de påtænkte arealoverførsler.

Det forventes, at Herlev Kommune behandler aftalerne om interne arealoverførslerne på kommende økonomi- og planlægningsudvalgsmøde den 4. februar 2026 og kommunalbestyrelsesmøde den 18. februar 2026.

#### **Økonomi**

Den *opdaterede økonomi* baseret på salgsprisen og sagens udgifter, giver et forventet nettoprovenu som beregnet nedenfor.

Der kan komme mindre justeringer ifm. at sagen afsluttes endeligt

#### Grundkøbesum: 10 mio. kr.

Fratrukket:

- Lokalplansarbejde m.v. (herunder honorar til KAB, landinspektør m.v.): 1,1 mio. kr.
- Ekstraordinært afdrag til Udbetaling Danmark på afdeling Toftegårds statsstøttede lån: 427.500 kr.
- Indestående belåning i ejendommen pr. d.d.: 3.074.215 kr.

Forventet nettoprovenu ca.: 5.308.285 mio. kr.

Når salget er endeligt gennemført, overføres nettoprovenu til dispositionsfonden. Det er ifm. tidligere indstilling (23. maj 2024), besluttet at overskuddet skal *deles forholdsmæssigt* mellem afdeling Toftegård og afdeling Sønderlundvej Børneinstitution, da afdeling Toftegård står overfor en række store renoveringer. Når salget er endeligt gennemført og købesummen overført, vil Organisationsbestyrelsen blive præsenteret for et oplæg til hvordan den forholdsmæssige fordeling kan se ud.

### **Videre proces og kommunikation**

Godkender Organisationsbestyrelsen den endelige aftale:

- Igangsættes indhentning af underskrifter til den endelige aftale
- Orienteres Herlev Kommune om Organisationsbestyrelsens beslutning, og fremlægger sagen til behandling på kommende økonomi- og planlægningsudvalgsmøde den 4. februar 2026 og kommunalbestyrelsesmøde den 18. februar 2026
- Orienteres køber, Urban Group Enghusene ApS om sagens udvikling
- Præsenteres afdelingsbestyrelsen i afdeling Toftegård om status i det omfang det er relevant
- Når aftalen er endeligt godkendt og underskrevet, orienteres beboerne i afdeling Toftegård om salget og det kommende arbejde på grunde

### **Protokolbemærkninger/FU:**

Forretningsudvalget godkendte indstillingen til behandling i organisationsbestyrelsen.

### **Beslutning**

Indstillingen blev godkendt af organisationsbestyrelsen.

### **Bilag**

#### **Navn**

---

referat af organisationsbestyrelsesmøde af den 23. maj 2024

---

Betinget købsaftale

---

Tillæg I og II

---

landinspektørens forslag til arealoverførsel af 23. maj 2025

---

**Navn**

---

Intern Aftale I, del nr. 2 og 4 samt tillæg og bilag - Enghuset

---

Intern Aftale II, del nr. 3, samt tillæg og bilag, Enghuset

---

Intern Aftale III, del nr. 5, samt tillæg og bilag, Enghuset

## 16. B-sag - Program Folehaven (B) - Gode hjem

Udviklingen i Folehaven er i fuld gang, og der er vedtaget flere sideløbende projekter, der koordineres i Program Folehaven (Bilag 1 Program Folehaven 2026).

Forretningsudvalget skal træffe beslutning om finansiering af programledelse af Folehaven til fortsat indsats i 2026 og 2027.

### Beslutningspunkt

#### Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen at godkende,

1. at der afsættes en ramme på op til 850 timer til programledelse af projekterne i Folehaven for perioden 2026-2027. Timerne afregnes efter medgået tid og gældende takst jf. KAB's prisblad. Bevillingen finansieres af arbejdskapitalen.

#### Problemstilling

Udviklingen i Folehaven omfatter flere sideløbende projekter, som koordineres i Program Folehaven. Programmet blev etableret for at skabe overblik over, hvordan projekterne påvirker hinanden, og for at sikre fælles løsninger på tværs så tidligt som muligt. Dette reducerer risikoen for forsinkelser og ekstraomkostninger, mindsker generne for beboerne og styrker koordineringen mellem fysiske projekter og den boligsociale indsats.

Programmet har allerede:

- Styrket organiseringen med en politisk styregruppe, der kan træffe beslutninger på tværs.
- Styrket samarbejdet og skabt en konstruktiv dialog mellem afdelingsbestyrelsen og organisationsbestyrelsen.
- Skabt et fælles formål og koordinering, der også er vigtig i dialogen med Københavns Kommune.

Programledelse er ikke en del af grundydelsen fra Center for Byggeri og Byomdannelse.

Finansiering via de enkelte projekter er ikke mulig, da udgiften ikke er indregnet fra start, og helhedsplanen er godkendt af Landsbyggefonden uden midler til koordinering.

#### Datagrundlag

Denne indstilling har ikke et relevant datagrundlag.

## **Løsning**

Der er fortsat behov for en koordineret indsats, da nogle projekter er under planlægning og andre overgår til udførelse, og Københavns Kommune har egne projekter i området. Bevillingen sikrer, at programmet kan fortsætte i 2026 og 2027.

## **Økonomi**

Tidligere ramme: 920 timer (2023-2024), dækkede programledelse frem til medio 2025.

Ansøgning til Landsbyggefonden om finansiering fra medio 2025 blev afvist.

Ny ramme: 850 timer til andet halvår 2025, 2026 og 2027. Ved tilkøb af mere end 100 timer afregnes til lav konsulenttakst jf. KAB's prisblad.

## **Videre proces og kommunikation**

Løbende orientering og prioriteringer imellem projekterne sker i den politiske styregruppe.

Organisationsbestyrelsen inddrages i de enkelte projekter efter de almindelige retningslinjer.

## ***Protokolbemærkninger/ FU***

Forretningsudvalget godkendte indstillingen til behandling i organisationsbestyrelsen.

## **Beslutning**

Indstillingen blev godkendt af organisationsbestyrelsen.

## **Bilag**

### **Navn**

---

Bilag 1 Organisering Program Folehaven 2026

## 17. B-sag - Valbyejendommene - igangsætning af udviklingsprojekt (B) - Gode hjem

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til, om der skal igangsættes et udviklingsprojekt ift. at undersøge mulighederne for fortætning i Valbyejendommene.

### Beslutningspunkt

#### Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen,

1. at administrationen iværksætter en indledende udredning af vilkårene for fortætning af Valbyejendommene med ca. 100 private boliger
2. at der indledes drøftelser med en privat aktør om erhvervelse af byggeretten
3. at der bevilges op til 650.000 kr. til afklaring af finansieringsmæssige, juridiske, kommunale og konstruktive forhold som risikovilligt udlæg fra dispositionsfonden.

#### Problemstilling

Afdelingen Valbyejendommene er i dag i gang med en helhedsplan (godkendt af organisationsbestyrelsen den 1. februar 2024). Med den fysiske helhedsplan for Valby Ejendommene sikres, at alle afdelingens badeværelser er tidssvarende. Derudover udskiftes el-, vand- og afløbsinstallationer, varmecentraler renoveres, reparationer på facader udføres i fornødent omfang og områder for renovation og cykelparkering udvides. Renovering af tag og vinduer indgår ikke i Helhedsplanen. Den 28. november 2024 godkendte organisationsbestyrelsen et risikovilligt udlæg på 500.000 kr. til den indledende fase ift. at renovere tag, vinduer samt hele facaden. I 2024 blev anslået, at en renovering vil betyde en huslejestigning på ca. 500 kr. pr. kvm. pr. år, hvilket svarede til en huslejestigning på 54%, da der ikke er henlagt til renoveringerne.

Siden 2024 har KAB været i dialog med Landsbyggefonden ift. støtte på trods af, at arbejderne ikke umiddelbart hører ind under mulighederne for renoveringsstøtte. Dette foregår fortsat, men selv hvis der opnås støtte, vil det fortsat betyde en væsentlig huslejestigning.

Der er derfor behov for at undersøge alternative veje til at skaffe det nødvendige finansieringsgrundlag. Administrationen har foretaget en indledende vurdering af muligheden for etablering af tagboliger.

Det har været overvejet, om der kunne etableres almene boliger i stedet, men det er

administrationens vurdering, at det vil være meget vanskeligt at realisere indenfor det almene maksimumbeløb, selv med en forventet regulering på 21%, hvis der skal betales for byggeretten. Det vil ikke give den ønskede økonomiske effekt for den eksisterende afdeling at etablere almene tagboliger, og der er derfor set bort fra dette i nærværende oplæg.

En fortætning med private boliger på taget vil kunne finansiere tagudskiftning, tilvejebringe tilskud til andre arbejder og bidrage permanent til billiggørelse af driften, der kan anvendes til styrkelse af henlæggelserne. Derudover vil kvarteret, som de fem ejendomme udgør, fremstå mere socialt blandet og attraktivt efter en fortætning.

### **Datagrundlag**

Afdelingen består af 390 boliger fordelt på fem blokke. Bygningerne er opført i 1933-41.

I 2025 er huslejen 949,38 kr. pr. kvm. år. Det svarer til 4.790 kr. pr. måned for en 3-rums lejlighed på 59 kvm.

Efterhånden som helhedsplanen afsluttes i de enkelte blokke stiger huslejen med 205 kr.pr. kvm. pr. år.

### **Løsning**

Fortætning med ca. 100 private tagboliger

Administrationen har foretaget en indledende vurdering af muligheden for etablering af private tagboliger.

### **Attraktiv beliggenhed og fortætningseget**

Afdelingen er attraktivt beliggende i den centrale del af Valby, hvor der er potentielt stor efterspørgsel på boliger. Bebyggelsen har en relativ lav tæthed med kun tre etager og overdimensionerede vejudlæg og rummelige grønne områder.

Arkitektonisk fremstår ejendommene robuste og stilfærdige, men dog uden særligt bevaringsmæssige kvaliteter, så det vil også være acceptabelt at udføre den betydelige fysiske forandring, som en fortætning vil medføre, hvis det gøres med kvalitet. Formentlig kunne de fem ejendomme alle tilføres en betydelig boligmæssig og arkitektonisk værdi ved en fortætning. Efter en gennemført fortætning vil afdelingen udgøre et lille bykvarter med en stærk arkitektonisk identitet og en blandet beboersammensætning, der kan understøtte kvarterets trivsel, attraktivitet og ry.

De objektive forhold for fortætning er dermed til stede, og det skønnes, at en fortætning vil kunne opnå kommunal godkendelse. Kommunens stilling er et af de forhold, der afklares i den foreslåede udredning.

### **Boliger i en ny 3. sal**

Den indledende udredning tager udgangspunkt i nedtagning af hele den nuværende tagkonstruktion og opførelse af en ny tagetage svarende til det projekt, der er under planlægning i Folehaven.

Det må dog forventes, at de private boliger skal elevatorbetjenes. Denne variant er projekteret i SAB

's afdelinger i Tingbjerg. Elevatorbetjeningen etableres som påbygninger i gavlene, og skal finansieres og driftes af de nye private boliger. Det vil dog samtidigt være muligt at skabe tilgængelige boliger i en mindre del af de bestående almene boliger, hvis Landsbyggefonden vil understøtte dette.

De nye boliger vil blive betjent via en altangang, og de vil derfor kunne udformes uafhængigt af de eksisterende underliggende lejemål. Afhængigt af boligstørrelserne vil der kunne etableres mellem 80 og 120 boliger på taget.

De otte nuværende almene boliger, der er i taget, ændres ikke i forbindelse med projektet.

### **Fordele ved gennemførelse af tagboligprojektet**

Projektet vil medføre, at der etableres nye tage uden økonomisk konsekvens for de almene beboere.

- Udover et nyt tag vil de nye boliger også bidrage økonomisk til opretning og forbedringer af friarealer.
- Det drøftes pt. med Landsbyggefonden, om afdelingen kan opnå driftsstøtte til disse arbejder, men det forventes ikke, at det vil være muligt at dække den fulde lejekonsekvens. Det skal afklares i den foreslåede udredning.
- Den private udvikler betaler for de nye byggeretter.
- Størrelsen på betalingen for byggeretten og dermed størrelsen på forbedringsarbejderne er dog afhængig af, hvilke ekstraordinære tiltag det er nødvendigt at udføre, bl.a. forstærkning af bygningens bæreevne, sikring af lydtæthed og sikring mod brand. Det skal afklares i den foreslåede udredning.
- Der bliver flere til at betale for renholdelse og vedligeholdelse af fællesarealer.
- Fremadrettet vil der blive flere til at betale for de driftsudgifter, der er fælles for både de nuværende almene boliger og de nye private tagboliger. Det drejer sig primært om facader, tag, installationer og varmecentral.

### **Ulemper ved gennemførelse af tagboligprojektet**

Det vil have en komfortmæssig pris for de almene beboere at etablere tagboliger. Fortætningen medfører flere beboere, der vil benytte de fælles udearealer, og der vil være en større parkeringsbelastning.

- De nuværende beboere vil kun have adgang til et depotrum i kælderen og de vil formentlig blive mindre, end de er pt.

- Selvom den påbyggede tagetage ikke bliver højere end rygningen på den nuværende tagkonstruktion, vil der alligevel komme en lille øget skyggevirkning, der påvirker lysindfaldet i de nuværende boliger.
- Byggeriet af tagboligerne er et mere omfattende projekt end en tagreovering, og det vil dermed opleves mere belastende under udførelsen. Etableringen af tagetagen vil i hver enkelt af ejendommene anslået tage ca. et år.
- Afdelingen er endnu ikke blevet hørt i sagen. Denne drøftelse afventer en kvalificering af datagrundlaget som skal afklares i forbindelse med gennemførelse af undersøgelserne i denne indstilling.

## Økonomi

Allerede bevilget udlæg:

Bevilliget i 2024	500.000 kr.
Anvendt	383.000 kr.
Rest:	117.000 kr.

Der er fortsat behov for at reservere et beløb til undersøgelse af udskiftning af vinduer og reovering af facader, hvis fortætning realiseres. Restbeløbet på 117.000 kr. reserveres til det.

Yderligere behov:

KAB's udredning og koordinering:	200.000 kr.
Juridisk afdelings udredning af deklARATIONER mv.:	80.000 kr.
Indledende analyse af de statiske forhold:	250.000 kr.
Analyse af design, friarealdisponering mv.:	120.000 kr.
I alt:	650.000 kr.

Udlægget sker fra 3B's dispositionsfond og refunderes i forbindelse med indgåelse af købsaftale med udvikler. I forbindelse med købsaftalen tager organisationsbestyrelsen stilling til, hvordan fordelingen af et overskud fordeles mellem dispositionsfonden og afdelingen.

## Videre proces og kommunikation

Administrationen har alene foretaget helt overordnede indledende sonderinger. Det er både teknisk og juridisk kompliceret at fortætte med tagboliger. Det er derfor nødvendigt at foretage en yderligere udredning, inden det vil kunne fastslås med sikkerhed, at det er realistisk at gennemføre.

Det næste skridt bliver for 3B som bygningsejer at afklare en række grundlæggende forhold:

1. I hvor stort et omfang vil Landsbyggefonden yde driftsstøtte til tagrenoveringen?
2. Er der tinglysningsmæssige forhold, der stiller sig i vejen for en fortætning, herunder afklaring af eventuel tillægskøbesum til kommunen?
3. Ønsker kommunen at fremme en fortætnings sag med private boliger?
4. Kan bygningerne bære etablering af en ny tagetage?
5. Er der akustiske og brandmæssige forhold, der stiller sig i vejen?
6. Er det økonomisk realistisk at etablere tagboligerne?

Hvis der kan fremkomme indledende tilfredsstillende svar på ovenstående, indledes der dialog med TJM Bolig A/S for at fortsætte det gode samarbejde fra Fisketorvet. TJM Bolig A/S kan så i givet fald tage sagen videre i forhold til myndigheder og tekniske rådgivere.

Udredningen forventes igangsat i løbet af januar 2026, og forventes gennemført i august 2026. Resultatet forelægges organisationsbestyrelsen til behandling af videre proces.

Afdelingsbestyrelsen orienteres om igangsætning af analysen.

Byggeudvalget anbefaler indstillingen forelagt organisationsbestyrelsen.

### ***Protokolbemærkninger/ FU***

Forretningsudvalget godkendte indstillingen til behandling i organisationsbestyrelsen.

### **Beslutning**

Indstillingen blev godkendt af organisationsbestyrelsen.

### **Bilag**

#### **Navn**

---

Valbyejendommene tagboliger dec 25

# 18. B-sag - Høje Gladsaxe vinduesudskiftning – status og risikovilligt udlæg (O) - Gode hjem

## Beslutningspunkt

### Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen:

1. at igangsætte fase 1B med Byggepartnerskabet & os
2. at godkende et risikovilligt udlæg på 837.273 til finansiering af fase 1B, der finansieres gennem afdelingens egne henlagte midler.

### Problemstilling

Byggeudvalget blev senest informeret om byggesagen i maj 2025, hvor igangsættelse af sagens fase 1A blev godkendt. Fase 1A omfatter sagsopstart og miljøprøvetagning.

Prøvetagningen er planlagt til januar 2026, hvor fase 1A afsluttes.

Fase 1B i Byggepartnerskabet omhandler arbejdet op til og med et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor beboerne skal stemme om projektet.

### Datagrundlag

Denne indstilling har ikke et relevant datagrundlag.

### Løsning

Afdelingen har opsparet 12. mio. kr., der indgår som finansiering i byggesagen. En del af disse ønskes forbrugt på opstart og gennemførelse af fase 1B.

### Økonomi

Overblik over forventet forbrug på sagen i fase 1B:

Honorar til Byggepartnerskabet & os	564.473 kr.
KAB honorar	200.000 kr.
Eksterne undersøgelser	72.800 kr.
I alt	837.273 kr.

Som det fremgår af tabellen, estimeres det, at rådgiver skal bruge 564.473 kr. til at gennemføre fasen. Derudover er der medregnet risikovilligt udlæg til dækning af KAB's projektledelse i forbindelse med gennemførelsen af fasen. Bliver sagen stemt igennem ved ekstraordinært

afdelingsmøde, indfinansieres ovenstående beløb i byggesagens samlede økonomi. Skulle det blive besluttet at henlægge sagen, er det selskabet via dispositionsfonden, der dækker dette udlæg.

### **Videre proces og kommunikation**

Hvis byggeudvalget og organisationsbestyrelsen godkender nærværende indstilling, vil Byggepartnerskabet & os blive igangsat med fase 1B. Der vil blive afholdt følgegruppemøde i januar 2026, hvor der vil blive fulgt op på miljøprøvetagning.

### ***Protokolbemærkninger / FU***

Forretningsudvalget godkendte indstillingen til behandling i organisationsbestyrelsen.

### **Beslutning**

Indstillingen blev godkendt af organisationsbestyrelsen.

# 19. B-sag - Kaysergården, udskiftning af faldstammer og brugsvandrør – status og finansiering (B & O) - Gode hjem/Bæredygtig dagsorden

## Beslutningspunkt

### Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen,

1. at tage orienteringen om sagen til efterretning
2. at godkende, at der søges om egen trækningsret i Landsbyggefonden på 10 mio. kr.
3. at godkende, at der ydes tilskud i form af lån fra dispositionsfonden på 5 mio. kr.
4. at godkende lån i egne midler på 2 mio. kr.

## Problemstilling

På møde i organisationsbestyrelsen den 18. september 2025 blev det godkendt at opstarte byggesagen i Kaysergården omhandlende udskiftning af faldstammer og brugsvandrør samt udbedring af fugtproblematik i facader og parkeringskælder. Baggrunden for opstart af byggesagen er, at driften på nuværende tidspunkt oplever et støt stigende antal rørbrud, der både kræver tidsmæssige og økonomiske ressourcer.

På seneste følgegruppemøde i oktober 2025 blev følgegruppen præsenteret for administrationens løsningsforslag.

Projektet er grundigt gennemgået sammen med rådgiver mhp. at finde den mest økonomisk forsvarlige løsning, og sagen er nu skåret til, så den favner det absolut mest nødvendige. Det har været drøftet både i den lokale drift og med følgegruppen, hvorvidt arbejderne kunne opdeles i etaper for at kunne spare op til renoveringerne løbende. Ifølge rådgiver kan denne løsning ikke anbefales, da det vil bekoste projektet yderligere, hvis opgaverne opdeles. Bygningsdelene, der udskiftes i projektet, er fra bygningens oprindelse, og de er så udtjente, at de kræver udbedring nu.

Følgegruppen er blevet præsenteret for den forventede huslejekonsekvens i forbindelse med projektet, og udtrykker stor bekymring for den markante stigning. Særligt taget i betragtning af at

huslejen i forvejen er over gennemsnittet for sammenlignelige afdelinger. Kaysergården er opført i 1977 og har på nuværende tidspunkt en husleje på 1.294 kr.

Gns. område E	Gns. 3B, opført 1968-1982	Gns. hovedstaden, opført 1968-1982	Gns. 3B	Gns. nybyggeri, hovedstaden	Kaysergården, projekt u. tilskud
1.271 kr.	997 kr.	1.014 kr.	1.191 kr.	1.440 kr.	1.588 kr.

Ovenstående tal er kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.

Som det fremgår af ovenstående, vil en renovering uden tilskud medføre, at Kaysergårdens husleje stiger i en sådan grad, at den ikke blot ligger væsentligt over gennemsnittet for sammenlignelige afdelinger bygget i samme tidsperiode, men også overstiger huslejen for nybyggeri i hovedstaden markant.

### Datagrundlag

Denne indstilling har ikke et relevant datagrundlag.

### Løsning

Kaysergården bidrager selv med 6,5 mio. kr. fra egne henlæggelser, og søger om dispensation til at låne 2 mio. i egne midler. Det er driftens og administrationens vurdering, at det er forsvarligt ift. afdelingens økonomi, da PPV-planen er grundigt gennemgået ifm. den økonomiske analyse af byggesagen, og at beløbet går til arbejder, der udgår af PPV-planen.

Dertil indstilles det til Byggeudvalget, at selskabet bidrager til en medfinansiering af byggesagen ved at godkende tilskud i form af lån fra dispositionsfonden på 5 mio. kr. og at godkende egen trækingsret på 10 mio. kr.

KAB har som en del af den økonomiske analyse været i tæt dialog med Landsbyggefonden, der oplyser, at der ikke er grundlag for at søge huslejestøtte, renoveringsstøtte eller driftsstøtte til byggesagen.

### Økonomi

Den nuværende husleje i Kaysergården er 1.294 kr. pr m<sup>2</sup> pr. år, baseret på budgettal for 2026.

### Projekt: Udskiftning af faldstammer, brugsvandrør, ny membran over P-kælder og fugtudbedring i facader

Entrepriseudgifter	25.116.634 kr.
Administration	4.296.042 kr.

Gebyrer til offentlige myndigheder	297.098 kr.
I alt	29.709.774 kr.

### Huslejekonsekvens uden støtte eller lån i egne midler

Stigning i procent	22,76 %
Stigning i kr. pr. m2 pr. år	294,52 kr.
Ny gennemsnitsleje pr. m2	1.588 kr.

For at undgå den kraftige huslejestigning indstilles det til organisationsbestyrelsen at støtte byggesagen, som beskrevet i løsningsafsnittet ovenfor.

Hvis indstillingerne godkendes, vil det medføre, at huslejen pr. m2 kan holdes på 1.361 kr., hvilket svarer til en stigning på 5,2 %.

### Huslejekonsekvens med støtte i form af lån fra dispositionsfonden samt egen trækingsret i LBF.

Stigning i procent	5,2 %
Stigning i kr. pr. m2 pr. år	67,24 kr.
Ny gennemsnitsleje pr. m2	1.361 kr.

### Eksempler på lejestigning pr. måned med tilskud

39 m2	219 kr.
52 m2	291 kr.
78 m2	437 kr.

Alternativer til den anbefalede økonomiske løsning er beskrevet yderligere i bilag A.

Administrationen anbefaler løsningen, der inkluderer både tilskud i form af lån fra dispositionsfonden, egen trækingsret og lån i afdelingens egne midler.

### Videre proces og kommunikation

Hvis Byggeudvalget godkender indstillingen, vil sagen blive forelagt Forretningsudvalget den 20. januar, og hvis indstillingen godkendes her, Organisationsbestyrelsen den 28. januar 2026. Hvis indstillingen godkendes af Organisationsbestyrelsen, vil økonomi og projekt blive gennemgået med følgegruppen. Herefter indkaldes beboerne i Kaysergården til ekstraordinært afdelingsmøde for at stemme om projektet.

### Protokolbemærkninger/ FU

Forretningsudvalget godkendte indstillingen til behandling i organisationsbestyrelsen.

## **Beslutning**

Indstillingen blev godkendt af organisationsbestyrelsen.

## **Bilag**

### **Navn**

---

Bilag A - Finansieringsark 4 alternativer

---

Bilag A - Fniansieringsbudget 5. alternativ med samtlige tilskud

## 20. B-sag - Generationernes Byhus - Ørestad - Nybyggeri - status på Økonomi (B) - Gode hjem

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til overskridelse af budgetramme vedrørende "Generationernes Byhus – Ørestad".

### Beslutningspunkt

#### Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen at godkende,

1. at risikoen for overskridelse af anlægsbudgettet med 4 mio. kr. for Skema B, fremsendes til orientering, så snart budgettet ligger i en færdig udgave
2. at reguleringskontomidler på ca. 0,9 mio. kr. kan anvendes til at dække dele af overskridelsen

### Problemstilling

I forbindelse med byggesagens udførelse har Byggepartnerskabet & os (partnerskabet) stillet en række økonomiske krav i forhold til ekstraarbejder, som de ønsker honoreret.

Kravene omfatter:

- Fjernvarmetilslutning - afstand til tilslutningspunkt er længere end forventet.
- Nedgravet støttemur og spuns i terræn.
- Vendbare vinduer (så beboerne selv kan pudse vinduer).
- Hævet vandspejl. Kræver pumpning af vand i kældergraven m.m. Under opførelse.
- Ændret brandkrav. Flere branddøre.
- Ekstra bortkørsel af jord.
- Ekstra udgifter til kranfundament.

### Datagrundlag

Bilag 1. seneste budgetopfølgning, dat, 9. december 2025

### Løsning

Der er ikke nogen af de fremsatte krav, som kan ændres eller spares væk, men administrationen er i gang med at undersøge, om nogle af kravene er berettiget.

For at sikre afsatte midler til projektet, er det administrationens ønske, at boligforeningen reserverer midler til evt. overskridelse af den samlede anlægssum.

## Økonomi

Som det fremgår nedenfor, er der i byggesagen ekstraudgifter for næsten 10. mio. kr., som partnerskabet har fremlagt som krav. Ved Skema B var der afsat 3,7 mio. kr. til uforudsete/ekstraudgifter i byggesagen. Der er således et overforbrug på ca. 6,1 mio.kr., hertil skal lægges et vurderet restbeløb på 3,9 mio. kr. til uforudsete udgifter. I alt 10. mio. kr. som ikke kan holdes inden for den budgetterede ramme.

Med den seneste budgetopfølgning har det været muligt at finde besparelser andre steder i budgettet, hvorfor overskridelsen vurderes at være på ca. 4. mio. kr.

Ved at benytte opsparede midler fra den første driftsperiode, hvor der ikke afdrages på lån, kan der trækkes op til 900.000 kr. fra denne konto.

Administrationen er ved at undersøge, om nogle af de fremsatte krav fra partnerskabet er berettiget. Herunder udgifter til jord og kranfundament.

Nedenfor ses en liste over krav fra partnerskabet.

### Ekstra udgifter

Fjernvarmetilslutning	567.912 kr.
Nedgravet støttemur og spuns i terræn	2.166.287 kr.
Vende bare vinduer	316.199 kr.
Hævet vandspejl	1.881.790 kr.
Ændret brandkrav	1.391.260 kr.
Ekstra bortkørsel af jord	1.288.557 kr.
Ekstra udgifter til kranfundament	<u>1.571.956 kr.</u>
<b>I alt inkl. moms</b>	<b><u>9.183.961 kr.</u></b>

### Videre proces og kommunikation

For at sikre finansieringen af den mulige overskridelse af budgettet bedes Boligforeningen 3B reservere 4. mio. kr. til eventuel dækning af budgettet ved Skema C.

Det skal være muligt for byggesagen at trække på reguleringskontoens midler for at reducere boligselskabets udgifter til byggesagen.

Administrationen vil undersøge mulighederne for at afvise flere af de fremsatte krav fra partnerskabet.

**Protokolbemærkninger/ FU:**

Forretningsudvalget godkendte indstillingen til behandling i organisationsbestyrelsen.

**Beslutning**

Indstillingen blev godkendt af organisationsbestyrelsen.

**Bilag**

**Navn**

---

20251209 Budgetopfølgning

## 21. B-sag - Martinsgård (B) - Gode hjem

### Martins Gård - Udskiftning af vinduer, radiatorer og varmecentral

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til, om udstøttet byggesag vedrørende udskiftning af vinduer, radiatorer og varmecentral i afdeling Martins Gård skal godkendes.

### Beslutningspunkt

#### Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen at godkende,

1. at udstøttet byggesag for udskiftning af vinduer, radiatorer og varmecentral til en anskaffelsessum på 32,5 mio. kr. med en huslejestigning på 10,25 % gennemføres, såfremt afdelingen vedtager sagen ved ekstraordinært afdelingsmøde den 12. januar 2026.

### Problemstilling

I Martins Gård har der over længere tid været udfordringer med varme-systemet. Radiatorerne er de oprindelige fra byggeriets opførelse med gamle "manuelle" ventiler og slam, som betyder, at de er svære at lufte ud. Der opleves utilstrækkelig varme og ujævn varmfordeling i boligerne, og driften har et stigende behov for justering og vedligehold.

Derudover vil fjernvarmenettet i området på sigt blive omlagt til lavtemperaturdrift. Det betyder, at de eksisterende radiatorer vil have for lille kapacitet til at afgive tilstrækkelig varme ved de fremtidige fremløbstemperaturer, og at det derfor er nødvendigt at udskifte dem for at sikre en robust løsning mange år frem.

Vinduer og altandøre er fra 1990'erne og er udtjente. De er vanskelige at drifte og medfører kuldnedfald, træk og et forhøjet varmeforbrug. Udskiftning af vinduerne giver markante forbedringer i både komfort, energieffektivitet og støjdemping mod Herlev Hovedgade.

### Datagrundlag

Denne indstilling har ikke et relevant datagrundlag.

### Løsning

Byggeforsretningsfører-aftale er indgået i september 2024 for udskiftning af varmeinstallationer samt vurdering af, om det vil være hensigtsmæssigt at udskifte vinduerne samtidigt med varmeinstallationerne. I forbindelse med indledende afdækning af eksisterende forhold er der foretaget undersøgelse af varmerørene, som viser, at de generelt er i god stand. Det er derfor ikke nødvendigt at udskifte hele varme-systemet på nuværende tidspunkt.

Efter aftale med afdelingsbestyrelsen er omfanget af byggesagen fastlagt til udskiftning af radiatorer og ventiler, udskiftning af varmecentralens hovedkomponenter samt udskiftning af alle vinduer og

altandøre til nye træ/alu-vinduer med energiklasse A og bedre støjreduktion. Dertil efterisolering bag radiatorer, samt mindre murerarbejder på facader i forbindelse med vinduesudskiftningen. Med ovennævnte projektomfang opnås en bedre varmefordelingen i boligerne, mindre varmetab, træk og kuldenedfald, samt et mere stabilt og driftssikkert varmeanlæg. Byggesagen fremlægges til afstemning i afdelingen ved ekstraordinært afdelingsmøde den 12. januar 2026.

## Økonomi

Byggesagen har en samlet anskaffelsessum på 32,48 mio. kr., og arbejdet bliver udført som en ustøttet renovering.

## Finansiering

Egenfinansiering (frie henlæggelsesmidler):	6,50 mio. kr.
Låneoptag, 30-årigt realkreditlån:	25,98 mio. kr.
<b>I alt</b>	<b>32,48 mio. kr.</b>

Nuværende gennemsnitlig husleje i kr. pr. m <sup>2</sup> pr. år	1.135 kr.
Huslejestigning i %:	10,25 %
Ny husleje i kr. pr. m <sup>2</sup> pr. år	1.251 kr.

I finansieringen er indeholdt årlig besparelse på henlæggelser af 300.000 kr.

## Videre proces og kommunikation

Hvis byggeudvalget godkender indstillingen, vil den blive forelagt organisationsbestyrelsen den 28. januar 2026.

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, sendes sagen til godkendelse i Herlev Kommune.

Byggesagen er planlagt til opstart i maj 2026. Byggeperioden forventes at have en varighed på 10 måneder.

## Bilag:

Finansieringsbudget 01.12.2025

## Protokolbemærkninger/ FU:

Forretningsudvalget godkendte indstillingen til behandling i organisationsbestyrelsen.

## Beslutning

Indstillingen blev godkendt af organisationsbestyrelsen.

## Bilag

### Navn

---

20251201 Finansieringsbudget Martins Gård

## 22. B-sag - Brohuset - facader (B) - Gode hjem

I Brohuset er der konstateret udfordringer med bygningens glasfacade. Forud for udbedring skal der tages stilling til vilkår for gennemførelse af byggeskadesag med Byggeskadefonden, finansiering og gennemførelse af nødvendigt køb af grundareal som led i udbedring af facade samt princip for ny facade-løsning.

### Beslutningspunkt

#### Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen,

1. at godkende igangsætning af byggeskadesag efter Byggeskadefondens vilkår.
2. at godkende budget, finansiering samt deraf afledte lejestigning for afdelingen, på 8,28%
3. at godkende at gennemføre nødvendigt køb af grundareal.
4. at godkende at yde tilskud fra boligselskabets dispositionsfond på 429.969 kr. til finansiering af grundkøb samt tilhørende administrationsomkostninger.
5. at principgodkende forslag for ny facadeløsning

### Problemstilling

I Brohuset, der både indeholder 3B's boligafdeling samt SAB's boligafdeling, er der konstateret udfordringer med bygningens glasfacade. I maj 2024 medførte det, at enkelte facadeplader gik i stykker og faldt ned i stumper på terræn. Forholdet er midlertidigt afværget med afspærringer. Skaden har været anmeldt til Byggeskadefonden (BSF), der har anerkendt skaden, og herudfra beregnet skadesdækning. Løsningen er fastsat til at omfatte en totaludskiftning af nuværende glas-facadebeklædning.

Afdelingen har også tidligere haft udfordringer med facaden, som tilbage i 2017 blev udbedret på baggrund af anerkendt skadesag i Byggeskadefonden i 2014. Man fandt på daværende tidspunkt frem til, at årsagen til skaden på glasfacaden var, at glasset forskubbede sig. Ved udbedring blev der derfor monteret et fikseringssystem i form af stopklodser ved glassets ender.

Den senest anmeldte skadesdækning fra BSF er blevet anfægtet af KAB i samarbejde med SAB og 3B grundet uenighed omkring den beregnede skadesdækning. Dette har resulteret i en længere proces med møder med BSF samt tilknyttet rådgiver (Kim Olssons Rådgivende Ingeniører), der har udarbejdet notat som grundlag for ændring af byggeskadefondens vurdering. Byggeskadefonden har her afvist indsigelsen og derved fastholdt deres vurdering.

Byggeskadefondens skadedækning er baseret på, at eksisterende glas-facade - efter deres vurdering - har en levetid på 30 år, hvilket KAB har gjort indsigelse imod, da vi mener, at levetiden for hærdet glas bør være 50 år. Fonden har afvist indsigelsen med den begrundelse, at glasset indgår i en samlet konstruktion, med beslag og bærende konstruktion af stål

og aluminium, og at dette påvirker levetiden i nedadgående retning.

KAB har desuden gjort indsigelser overfor, at den forudgående skadesag - som Byggeskadefonden udbedrede i 2017, og som også omhandlede brud på glasfacaderne - tilsyneladende ikke blev korrekt udbedret dengang, siden at problemet er vedblevet. Fonden har også her afvist indsigelsen med den begrundelse, at der nu gælder flere og andre årsager til bruddene, som man ikke dengang havde mulighed for at have kendskab til, men at disse tilkommende årsager vil blive udbedret under nærværende skadesag. Byggeskadefonden har tilbudt at yde refusion af 3B' afholdte selvrisiko på den tidligere skadesag på 41.459 kr., og lade den indgå i finansieringen af nærværende skadesag.

I tilknytning til udbedring af facaden er der blevet konstateret en udfordring med afdelingens matrikelstel, idet bygningen i dag er anbragt mellem 10-20 mm udover stel mod grundejerforeningens areal. Herudover overskrider, de af bygningens altaner, som hænger under 2,5 m. over terræn, ligeledes både stel og vejudlægningsareal. En udskiftning af facaden vil bevirke, at bygningen vil overskride stel yderligere med op til 51 mm, svarende til samlet plan-areal på 3,6 m<sup>2</sup>, som således skal anskaffes og myndighedsgodkendes som forudsætning for byggearbejdernes igangsætning.

Nu har sagen, og afklaringen herfor, dog taget så meget form, at der er behov for Organisationsbestyrelsens formelle godkendelse af Byggeskadefondens vilkår for deres skadedækning, den tekniske løsning for udbedring, samt den nødvendige anskaffelse af grundareal som løsning på problemet med stel-overskridelsen, sådan at byggeriet kan blive igangsat, efter planen senest i juni 2026, og at yderligere udgifter til midlertidige afværgeforanstaltninger, som foreløbigt beløber sig til ca. 1.400.000 kr., kan begrænses mest muligt.

Der henvises til vedlagte **bilag 1 og 2**

KAB har fremsendt ansøgning til Landsbyggefonden (LBF) om kapitaltilførsel til brug for finansiering af projektet. Ansøgningen er endnu under behandling i LBF, hvilket ikke er til hinder for igangsætning af arbejderne, og KAB følger op på sagen. Det vurderes dog, at chancerne er små for at opnå tilsagn. Dels skal en boligafdeling normalt være med uforholdsmæssig høj husleje, have udlejningsvanskeligheder eller være decideret nødlidende, før LBF træder til – afdelingens huslejeniveau efter skadeudbedringen vil blive vurderet til at ligge inden for normalområdet i forhold til sin beliggenhed. Og dels er det normalt kun ved byggeskader på byggerier, som er mere end 20 år gamle, at LBF vil træde til, da det er Byggeskadefonden, som har virke de første 20 år af byggeriets levetid.

Boligforeningen 3B's godkendelse af nærværende indstilling er betinget af:

- Ejerforeningens godkendelse af medfinansiering på ekstraordinær generalforsamling Ejerforeningen i februar 2026.
- Afdelingsmødets godkendelse af finansiering og huslejekonsekvens på ekstraordinært afdelingsmøde i februar 2026.
- Københavns Kommunes Skema B tilsagn.

## **Datagrundlag**

Denne indstilling har ikke et relevant datagrundlag.

## Løsning

Fonden har meddelt deres anerkendelse af forholdet til Boligforeningen 3B, under følgende generelle og specifikke vilkår:

- Byggeskadefonden estimerer udbedring til 30.200.000 kr. og dækker 13/30.
- Byggeskaden vil blive udbedret med en totaludskiftning af bygningens facader
- SAB og 3B skal deles om en selvrisiko på 5%
- SAB og 3B skal deles om egenbetaling på 17/30 for opbrugt levetid
- Egenbetaling fordeles iht. til fordelingsnøgle - 49,6 % (3B)
- SAB og 3B skal foretage alle økonomiske udlæg for sagen frem til regnskabsafslutning, hvor Byggeskadefondens dækning udbetales.
- Byggeskadefonden dækker rimelige udgifter til byggelånsrenter
- Byggeskadefonden dækker rimelige udgifter til revision og forsikring
- Byggeskadefonden dækker ikke honorar til KAB
- Byggeskadefonden yder refusion á 41.459 kr.
- Byggeskadefonden træder ind som bygherre og har endelig beslutningsret over valg af rådgiver, entreprenør og teknisk løsning.

Fonden gør opmærksom på, at byggesagen kan vise sig både dyrere eller billigere end estimeret.

KAB mener ikke, at der, på nuværende tidspunkt, er grundlag for at gå yderligere i rette med Byggeskadefonden om deres afgørelse, mest af hensyn til at udbedringen skal igangsættes snarest, samt at udgifterne til midlertidige afværgeforanstaltninger vil vokse sig uforholdsmæssigt store, ved at vente yderligere med igangsætning.

KAB vil dog genoptage indsigelsen, såfremt at der undervejs i det videre forløb, måtte fremkomme nye forhold og/eller viden, som vil kunne understøtte en yderligere argumentation.

### Overskridelse af skel og køb af grundareal

KAB er i dialog med både grundejerforening, Vejmyndigheden og kommunen om en løsning, og der arbejdes på en løsning med arealoverdragelse uden købesum. Der vil dog under alle omstændigheder være udgifter til advokater, landmåler, tinglysning samt til generel administration. Der er afsat 500.000 kr. i budget til evt. grundkøb, samt 393.000 kr. til administration og advokat – herunder allerede afholdte advokatsalærer. Udgiften til evt. grundkøb/arealoverdragelse samt administration skal dækkes af SAB og 3B og fordeles iht. fordelingsnøgle. Forholdet vedrører ikke Byggeskadefonden. 3B's andel udgør i alt 429.969 kr. Administrationen indstiller, at denne udgift dækkes af 3B's dispositionsfond.

### Teknisk løsning

Byggeskadefonden har søgt dialog med KAB om valg af løsning for facade. Hverken KAB eller afdelingens drift kan,

grundet erfaringerne, anbefale en ny glasløsning som eksisterende. Samtidig fastsætter lokalplanen nogle rammer, som skal overholdes. På den baggrund, og i dialog med Kommunens Planafdeling, er Byggeskadefondens rådgiver fremkommet med vedlagte forslag med metal-facadebeklædning i vandretliggende SINUS plader 8/25, i lys, naturlig aluminium. Se **bilag 2**.

Projektgruppen har overvejet om, der skal indgå yderligere et/flere løsningsforslag, men er landet på, at det skal der umiddelbart ikke, ud fra nedenstående overvejelser.

- Københavns kommune fastholder, at facaden skal skille sig ud i forhold til nabobebyggelsen, som hovedsageligt er i teglsten.
- Generelt - jo mere vi blander os i BSF' løsningsforslag, des mere ansvar tager boligafdelingen selv for løsningens tekniske kvaliteter.
- Den foreslåede løsning er langtidsholdbar og miljømæssigt og økonomisk bæredygtig
- Glas er også en mulighed – Afdelingens erfaringerne herfor er dog dårlige
- Glatte stålplader – er sårbare over for buler som ses meget tydeligt
- Eternit/fibercement – bliver let "trætte" at se på og er mere vedligeholdskrævende.

Der arbejdes på, sammen med Byggeskadefonden rådgiver, at der kan besigtiges en bygning med den foreslåede facadebeklædning, ligesom der skal etableres en Mock-up forud for endelige godkendelse af løsningen. Med nærværende oplæg skal organisationsbestyrelsen således principgodkende løsningsforslaget for den nye facadeløsning.

Afdelingen er løbende orienteret om status på sagen, og de er senest på orienteringsmøde i oktober 2025 blevet orienteret om nærværende forslag til ny facadeløsning, samt muligheden for, at projektet vil medføre lejestigning til godkendelse på ekstraordinært afdelingsmøde. Afdelingen ønsker snarlig løsning under henvisning til de praktiske udfordringer med afspærringer omkring bygningen.

## Økonomi

Nedenstående økonomiske konsekvenser er baseret på følgende fordeling af byggesagens udgifter samt nærmere specificeret i **bilag1**:

3B' dispositionsfond: 3B's andel af udgiften til grundkøb, inkl. administration - i alt 429.969 kr.

Afdeling Brohuset: Dækker 17/30 af byggeudgift, selvrisiko, afværge-foranstaltninger, forundersøgelser, byggelånsrenter, gebyrer, revision, forsikring samt honorar til KAB.

Byggeskadefonden (BSF) forventes, i forbindelse med slutfinansiering, at dække dele af udgifterne til afværge-foranstaltninger, forundersøgelser samt til gebyrer, revision og forsikring. Det nærmere omfang ligger dog ikke fast.

Ejerforeningen Brohuset: I ejerforeningen Brohuset, der består af både 3B og SAB's boligafdeling, er der, som følge af tidligere udbetalt garanti efter totalentreprenøren Pihl' konkurs, i forbindelse med opførelsen af byggeriet, en restbeholdning på 1,7 mio. kr. Ved godkendelse fra ejerforeningen Brohuset kan dette beløb indgå i finansieringen af den kommende udskiftning af facaden. Dette kan bidrage som tilskud til finansiering af 3B' del, med i alt 846.575 kr. Endelig afklaring forudsætter godkendelse på ekstraordinært møde i ejerforeningen. Dette forventes afholdt i februar 2026.

Finansiering og huslejekonsekvens:

3B afdeling Brohuset finansierer sin del af udgiften til udbedring af facaden ved et 30-årigt realkreditlån. Den årlige ydelse på lånet bevirker en gennemsnitlig lejestigning på 8.28 %

Nuværende husleje: 1.229 kr./m<sup>2</sup>/år

Ny leje som følger af projektet: 1.314 kr./m<sup>2</sup>/år

## **Videre proces og kommunikation**

Hvis indstillingen godkendes indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde i ejerforeningen Brohuset til afholdelse i februar 2026. Herefter indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde med henblik på endelig godkendelse af økonomi og kommende huslejestigning.

Forudsat at eksisterende udfordring med skelforholdene løses i foråret, påregnes der foreløbigt med byggestart i juni 2026. Byggeriet forventes at pågå i ca. 10 måneder.

Der udsendes en beboerinformation om status på sagen i januar 2026. Afdelingen vil herudover blive orienteret nærmere om tidsplan for byggeriet når denne foreligger.

## **Protokolbemærkninger/ FU**

Forretningsudvalget godkendte indstillingen til behandling i organisationsbestyrelsen.

## **Beslutning**

Indstillingen blev godkendt af organisationsbestyrelsen.

## **Bilag**

### **Navn**

---

Bilag 1 - Budget og finansiering

---

Bilag 2 - Brohuset - facadeforslag

## 23. B-sag - Fælledby (O) - Gode hjem

Fælledby AS har besluttet at om-disponere byggeriet og 3B's byggesag lukkes derfor.

### Beslutningspunkt

#### Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen

- at sagen tages til efterretning

### Problemstilling

I 2019 vandt 3B og SAB retten til at opføre nye almene boliger i Fælledby på Amager.

Efterfølgende overtog 3B SAB's byggeret, og det gav mulighed for at opføre op til 170 almene ungdomsboliger på et selvstændigt byggefelt.

På vegne af 3B indgik KAB efterfølgende en indledende aftale med Fælledby AS om at gennemføre projektet i en delegeret bygherremodel. Det indebærer, at den private bygherre står for at opføre byggeriet og bære den overordnede risiko for økonomien.

Fælledbys direktør Erling Thygesen har oplyst til KAB, at Fælledbys bestyrelse og projektholdet har revurderet placeringen af de almene boliger i området. De har besluttet at om-disponere placeringen af de almene boliger og samle dem på færre byggefelter (se illustration bilag 1). Med den nye disponering, skal der ikke opføres almene og private boliger på samme byggefelt.

Begrundelsen er, at de vurderer, at det vil forenkle processen og dermed gavne det samlede Fælledby-projekt i forhold til tid, økonomi, teknik og den kommende drift.

Derudover vurderer KAB, at det kan være et argument, at Fælledby AS ønsker at undgå en delegeret bygherremodel, som placerer den primære økonomiske risiko hos dem.

### Datagrundlag

Der er ingen datagrundlag tilknyttet denne sag.

### Løsning

KAB anbefaler, at udvalget tager orienteringen til efterretning.

### Økonomi

Organisationsbestyrelsen besluttede den 30. november 2023 at bevilge 500.000 kr. fra

organisationens dispositionsfond til udarbejdelse af en delegeret bygherre aftale med udviklingsselskabet. Ydelsen faktureres i medgået tid.

De samlede afholdte udgifter er opgjort til:

Juridisk bistand	177.024 kr.
Konsulentbistand – KAB	<u>225.475 kr.</u>
Afholdte udgifter i alt	<b><u>402.499 kr.</u></b>

### **Videre proces og kommunikation**

Når sagen har været behandlet i byggeudvalget/organisationsbestyrelsen, fremsender administrationen faktura for det udførte arbejde.

### ***Protokolbemærkninger/ FU:***

Forretningsudvalget godkendte indstillingen til behandling i organisationsbestyrelsen.

### **Beslutning**

Indstillingen blev godkendt af organisationsbestyrelsen.

### **Bilag**

#### **Navn**

---

20251212\_Fælledby\_disponering

## 24. B-sag - Iron Mountain, nedlæggelse af arkiv (B) - Gode hjem

### Beslutningspunkt

#### Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen at godkende,

- at arkivmaterialet fra Boligselskabet 3B hos Iron Mountain fremfindes og makuleres af Iron Mountain

- at den samlede udgift til fremfindelse, makulering og restleje på kr. 574.766 inkl. moms afholdes af driften.

#### Problemstilling

Iron Mountain opbevarer aktuelt arkivmateriale for Boligselskabet 3B. Vi har i december 2025 opsagt de to kontrakter, vi har med Iron Mountain. Opsigelsesvarslet udløber 1. juli 2026, og Iron Mountain er kun forpligtet til at udtage 50 enheder pr. dag. Der er flere tusinde enheder, hvilket betyder, at en hurtig beslutning er nødvendig for at undgå forlængelse af opsigelsesperioden.

Administrationen har indhentet priser fra Iron Mountain:

#### Makulering:

KAB: kr. 151.249 ekskl. moms

3B: kr. 231.663 ekskl. moms

I alt for makulering kr. 382.912 ekskl. moms

Restleje indtil 1. juli 2026: I alt kr. 77.000 ekskl. moms

**Samlet udgift inkl. moms op til kr. 574.766**

Prisforskellen mellem selv at afhente og lade Iron Mountain makulere er minimal (kr. 10.608 ekskl. moms), og egen afhentning vil kræve betydelig logistik og ressourcer. Makuleringsløsningen vurderes derfor som mest effektiv og økonomisk hensigtsmæssig.

### **Økonomi**

Den samlede udgift til makulering og restleje udgør op til kr. 574.766 inkl. moms og afholdes af driften.

Det kan oplyses, at den årlige leje for de to kontrakter udgør i alt kr. 156.000 + moms.

### **Videre proces og kommunikation**

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil administrationen indgå aftale med Iron Mountain om makulering af arkivmaterialet og sikre, at processen gennemføres inden opsigelsesvarslets udløb den 1. juli 2026.

### **Beslutning**

Indstillingen blev godkendt af organisationsbestyrelsen.

## 25. Mundtlige orienteringer

### 1. Studietur til Holland fra den 19. august til den 22. august 2026

Bekræftelse af pladser for dem, der ikke er på valg.

### 2. Status på fællesskabsdagen

### 3. Sundhedsindsatser i Almene Boliger v/Elsebeth og Jonas

Elsebeth har overværet høring på Christiansborg om sundhedsindsatser i Almene Boliger. Elsebeth vil kort orientere om væsentlige punkter fra høringen - og vil lægge op til, at organisationsbestyrelsen har en temadrøftelse om, hvilket ben 3B skal stå på i f.t. ulighed i Sundhed.

### 4. Fælles OB møde mellem AKB København, SAB og 3B

## Beslutning

### 1. Studietur:

*Der er ca. 40 pladser. Vi har 11 + 1 (OB + Jonas eller chefkonsulent).*

*Vil gerne høre fra dem, der ikke er på valg, som IKKE ønsker at deltage, hurtigst muligt, så andre kan få den plads.*

### 2. Fællesskabsdag.

*Kom gerne før, hvis I kan.*

### 3. Sundhedsindsatser i Almene Boliger v/Elsebeth og Jonas

*Elsebeth oplyste, at der har været boligpolitisk høring på Christiansborg.*

*Mødet drejede sig blandt andet om, at når vi bygger og renoverer, skal vi bygge til sundhed. Det blev nævnt, at der er mange syge, svage og gamle, og at der skal være god plads, så de kan behandles i eget hjem.*

*Der blev talt en del om det sunde og gode liv ift. til at få den almene sektor ind i det sundhedsarbejde.*

*Det blev foreslået, at der laves et temamøde. Elsebeth vil gerne komme med et oplæg og være med til at facilitere temamødet.*

*Organisationsbestyrelsen besluttede, at emnet i første omgang tages op på organisationsbestyrelsens uformelle organisationsbestyrelsesmøde den 24. februar 2026, for derefter at holde et temamøde for organisationsbestyrelsen med en drøftelse af emnet. Derefter tages emnet op i en bredere kreds i KAB fællesskabet.*

*Input:*

- *BL går ind for, at vi får så meget af det ind som muligt*
- *KAB har to indsatser i blandt andet Dianalund til behovsafdækning*
- *Det boligsociale korps - nu skal vi også løfte en sundhedssocial opgave*

#### **4. Fælles OB møde mellem AKB København, SAB og 3B**

*Med udgangspunkt i at skabe sammenhæng i processen for Skæve Boliger, indkaldes til møde om Partnerskab mellem Københavns Kommune og KAB.*

*Kommissoriet, der følger partnerskabet, er ambitiøst, og sætter rammerne for opførelse, drift, anvisning og udlejning samt udvikling og organisering af de Skæve Boliger - alt sammen mhp. at kunne bygge gode og betalelige skæve boliger med en robust driftsøkonomi i Københavns Kommune.*

## 26. Øvrigt

1. Tilbagemeldinger fra udvalgene samt andre møder, maksimum tre ting
2. Historier fra OB-mødet, vi vælger punkter fra dagens møde

### Beslutning

#### 1. Tilbagemeldinger fra udvalg:

##### **DU - Henrik T:**

*Henrik T. havde sit første afbud som formand til DU-møde. Mødet forløb uden problemer uden formanden. Tak til udvalget.*

##### **BU - Flemming**

*I forbindelse med digitalisering (power BI), vil man kunne følge byggesager med rød, gul og grøn i BU og evt. også de andre udvalg. Der er efterspurgt kriterier. Det er i proces.*

##### **KU - Iris:**

*KU vil foretage en analyse af, hvilke kommunikationskanaler beboerne ønsker at benytte sig af. Sara bemærkede, at der kommer spørgsmål omkring dette med i den nye beboertilfredshedsundersøgelse.*

##### **Digital post:**

*Der blev gjort opmærksom på, at det er en udfordring, at der ifølge KAB kun kan stå én person på lejekontrakten. Jonas bemærkede, at det lige nu er sådan, men at der åbnes op for, at der kan stå 2 personer på i det nye system. Det vil der blive orienteret om i nærmeste fremtid. Jonas tager det med tilbage til KAB*

#### 2. Hvilke historier tager i med?

- Kontaktpersonordningen.

## 27. Eventuelt

### **Beslutning**

#### **Tilskudspulje:**

*Lis bemærkede, at der er kommet en pulje, hvor man kan søge tilskud til dem, der ikke kan betale deres husleje.*

*Jonas oplyste, at administrationen er opmærksom på det, og at organisationsbestyrelsen også tidligere har sagt ok til, at puljen søges.*

#### **Steffens plads i KAB's bestyrelses repræsentantskabet.**

*Mads meddelte, at han gerne vil stille op til Steffens plads i KAB's bestyrelses repræsentantskab.*

*Henrik B. oplyste, at det ikke er givet, at vi har 2 pladser, men at det er noteret.*

*Jonas bad om, at det behandles på næste møde.*

#### **Mødets varighed:**

*Linda henstillede til, at mødets varighed svarer til indkaldelsen.*

*Henrik B. bemærkede, at mødets varighed i dag må siges at være inden for rammen, og at man ikke kan forvente, at mødet altid slutter præcis. Det tilstræbes dog at holde mødet inden for det tidsrum, der er indkaldt til.*

#### **Ny kommunikationsmedarbejder:**

*Den 1. februar 2026 starter kommunikationsmedarbejder Louise Bendixen. Louise har tidligere arbejdet på Bispebjerg hospital.*

*Louise bliver præsenteret for KU i næste uge og vil også blive præsenteret for organisationsbestyrelsen.*

#### **Ny chefkonsulent:**

*Der er deadline den 10. februar.*

*Der er flere interesserede både internt og eksternt. Det tegner godt.*

#### **Farvel til Mette:**

*Mette er stoppet, og på det kommende organisationsbestyrelsesmøde booker vi Mette, så organisationsbestyrelsen kan sige pænt farvel til hende.*