



Afgørelse budgettvist, Boligforeningen Samvirkende Boligselskaber, afdeling Tingbjerg IV

Samvirkende Boligselskaber (SAB) har pr. mail den 4. juli 2025, indbragt en tvist om driftsbudget 2025/2026 for afdeling Tingbjerg IV.

Afdelingen holdt afdelingsmøde den 23. april 2025, og her blev det af administrationen fremlagte budgetudkast nedstemt.

Den 13. juni 2025 godkendte organisationsbestyrelsen for SAB budgettet for afdelingen.

Afdelingsbestyrelsen har den 6. august 2025 indgivet et høringssvar.

Afgørelse

Tilsynet giver SAB medhold i budgettvisten, og dermed er det boligorganisationens udarbejdede budgetforslag, som gælder for afdelingen.

Begrundelse

På afdelingsmødet den 23. april 2025 deltog 5 husstande fra afdeling Tingbjerg IV. Driftsbudgettet 2025/2026 blev ikke godkendt af afdelingsmødet.

I administrationens budgetudkast 2025/2026, som blev forelagt afdelingsmødet, er der en huslejestigning på samlet 825.000 kr. svarende til 5,65 %. Stigningen skyldes hovedsageligt aftrapning af ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden, tilbagebetaling af gammelt driftsstøttelån og højere udgifter til renovation.

Afdelingsbestyrelsen har i deres høringssvar pr. 6. august 2025 forelagt deres argumentation for, at en huslejeforhøjelse ikke er rimelig på nuværende tidspunkt.

08.09.2025

Sagsnr.
2025-0235287

Dokumentnr.
2025-0235287-6

Sagsbehandler
Line Lolk

Klima og Byudvikling
Område for Almene Boliger

Njalsgade 13
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

Manglende vedligehold ude og inde

Afdelingsbestyrelsen fremhæver i deres svar, at der er alvorlige og vedholdende problemer med vedligeholdelsen af afdelingens haverum og fællesarealer. Ligeledes oplever beboerne, at ejendomskontoret gentagne gange har givet afslag på nødvendigt vedligehold med den begrundelse, at arbejdet ikke er dækket af den enkelte lejers vedligeholdelseskonto.

I SABs budgetforslag 2025/2026 for Tingbjerg IV udgør henlæggelser til fremtidig vedligeholdelse og fornyelse 4.184.000 kr. svarende til 249,84 kr. pr. m². Gennemsnittet i Københavns Kommune ligger på 248 kr. pr. m², og afdelingens henlæggelsesniveau er således tæt på gennemsnittet. Af afdelingens PPV-plan og likviditetsanalyse, fremgår det, at der er henlagt nok midler til at dække de planlagte aktiviteter i vedligeholdelsesplanen.

Administrationen i KAB og afdelingsbestyrelsen opfordres til at gå i dialog om vedligeholdelsesstanden i afdelingen, og om arbejderne evt. skal prioriteres på en mere hensigtsmæssig måde. Høringssvaret indikerer også, at der er behov for bedre information fra administrationen til lejerne om, hvilke arbejder der kan dækkes af den enkelte lejers vedligeholdelseskonto, og hvilke der ikke kan.

Afdelingsbestyrelsen skriver også, at de mener, at den øgede andel af private boliger i Tingbjerg, bør afspejles i budgetlægningen i form af lavere udgifter til vedligehold og udvikling af området. På konto 118 indgår 33.000 kr. som afdelingens andel af fællesudgifterne. Administrationen kan i de kommende budgetlægninger, have fokus på at forklare dette samspil, og specielt hvilke fællesudgifter der dækkes af fællesskabet.

Økonomiske forhold i afdelingen og boligorganisationen

Afdelingsbestyrelsen kommer også med en række argumenter, som vedrører den samlede økonomiske situation i boligorganisationen.

Afdelingsbestyrelsen pointerer i høringssvaret, at SAB's organisationsbestyrelse modtager væsentlig højere honorarer end bestyrelser i sammenlignelig almene boligselskaber. Bestyrelseshonoraret er bestemt af antallet af lejermålsenheder jf. driftsbekendtgørelsens §14, stk. 1. Det betyder, at bestyrelsesmedlemmer i større boligorganisationer kan få udbetalt et større honorar end mindre afdelinger. De kritiserer også, at provenuet fra salg af byggeretter i Tingbjerg ikke er kommet de eksisterende afdelinger til gode. Som udgangspunkt skal et provenu ved salg tilføres dispositionsfonden jf. Almenboligloven §20, stk. 1, punkt 2. Disse kritikpunkter er mere generelle, kan være af politisk karakter, og

ligger ud over, hvad der fastsættes med det konkrete budget for afdelingen. Afdelingens repræsentanter i repræsentantskabet kan tage disse kritikpunkter op på et kommende repræsentantskabsmøde.

Budgettet balancerer og der er udgifter af nødvendig karakter.

Retsgrundlag

I medfør af lov om almene boliger § 42 er Københavns Kommune tillagt beføjelse til at afgøre *”eventuelle tvistigheder mellem bestyrelsen og afdelingsbestyrelsen eller afdelingsmødet om driftsbudget eller årsregnskab”* og træffe en endelig administrativ afgørelse.

Venlig hilsen

Line Lolk
Specialkonsulent