

Referat

Udvalg	SAB
Mødetitel	Organisationsbestyrelsesmøde
Sted	KAB-Huset
Dato og tid	16.09.2025 16.00 - 20.00
Deltagere	John Bøgelund Sørensen (Formand) (Til stede) Frank Sass (Næstformand) (Til stede) Tine Lange (Særligt udpeget) (Til stede) Ellen Højgaard Jensen (Særligt udpeget) (Til stede) Bjarne Krohn (Medlem) (Til stede) Morgens Hansen (Medlem) (Til stede) Jeanette Staudorf (Medlem) (Til stede) Gertie Grønvall Elleby (Medlem) (Til stede) Pernille Høholt-Larsen (Medlem) (Til stede) Flemming Dam-Nielsen (Medlem) (Til stede) Bjørn Christian Olsen (Medlem) (Til stede) Louise Lind (Kundechef) (Til stede) Mette Ringvad (Chefkonsulent) (Til stede) Ida Jørgensen (Chefkonsulent) (Til stede)

Camilla Elverdal (Gæst) (Til stede)

Lisa Lund Holst (Ejendomsdirektør) (Til stede)

Louise Rasmussen (Udlejningschef) (Til stede)

Sanne Kjær (Kundedirektør) (Til stede)

INDHOLD

- [1. Godkendelse af referater fra organisationsbestyrelsesmøde den 13. og 26. juni 2025](#)
- [2. SAB's økonomi](#)
- [3. Beslutning – Godkendelse af ventilations- og brandsikringsprojekt Bispebjergghjemmet](#)
- [4. Lukket punkt](#) [Bispebjerg Terrasser dækning af tab](#)
- [5. Beslutning - Afsætning af midler til SAB-merchandise](#)
- [6. Beslutning - Udlejningsregler i SAB](#)
- [7. Beslutning - Godkendelse af foreløbig mødeplan for 2026](#)
- [8. Beslutning - Godkendelse af endeligt program 1-2 oktober](#)
- [9. Beslutning - Godkendelse af endeligt program temadag 30. oktober](#)
- [10. Drøftelse - Seminaret for afdelingsbestyrelser den 21.-22. september 2025](#)
- [11. Drøftelse - bygningsservice i SAB og fremtidens henlæggelsesstrategi](#)
- [12. Drøftelse - Repræsentantskabsmøde 2026](#)
- [13. Drøftelse - Organisering af driften af plejecenter Sølund](#)
- [14. Orientering - Liste over tomgang i SAB jf. beslutning i repræsentantskabet fra januar 2025](#)
- [15. Orientering - Status på ansøgning til Landsbyggefonden vedrørende demokrati og deltagelse i den almene sektor jf. beslutning i repræsentantsskabet i januar 2025](#)
- [16. Orientering - Forsikringsstatistik 2021-2024](#)
- [17. Orientering - Forsikringsudbud 2025](#)
- [18. Orientering fra KAB](#)
- [19. Orientering fra formandskabet](#)
- [20. Bestyrelsens tid \(uden for referat\)](#)
- [21. Beslutning - Endelig aftale om samarbejde med Københavns Kommune om forebyggende indsatser for +55 årige](#)
- [22. Beslutning - Godkendelse af erhvervslejekontrakt i SAB Falsterbo](#)
- [23. Beslutning - Glumsøparken projekt facaderenovering mv.](#)
- [24. Beslutning - Godkendelse af byggeregnskab – Abildgården – Stigstreng og faldstammer](#)
- [25. Beslutning – Godkendelse af endeligt byggeregnskab Vedrørende omlægning af stigstreng og installationer i Lykkebo](#)
- [26. Beslutning - Godkendelse af låneoptagelse til kollektive individuelle køkkenmoderniseringer i Stilledal](#)
- [27. Beslutning - Humlevænget - Godkendelse af etablering af vejbumpe på Smørumvej](#)
- [28. Orientering - Banebo](#)

[29. Orientering - Kloakrenovering i Stefansgård](#)

[30. Orientering - Humlevænget – status og videre proces](#)

[31. Orientering - Voldgiftssag Sjællandshuse](#)

[32. Orientering Jyllandshuse tagudskiftning](#)

[33. Orientering - Status på Tingbjerg Byudviklingspulje](#)

[34. Orientering - Behandling af statusrapporten for udviklingsplanen Tingbjerg/Utterslevhuse 2025](#)

[35. Eventuelt](#)

1. Godkendelse af referater fra organisationsbestyrelsesmøde den 13. og 26. juni 2025

Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 13. juni 2025 og ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 26. juni 2025 er tilsendt organisationsbestyrelsen til godkendelse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referaterne, som efterfølgende vil blive tilsendt elektronisk til underskrift via Addo sign.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at godkende referaterne.

2. SAB's økonomi

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen orienteres hermed om den aktuelle status for arbejdskapital og dispositionsfond, samt om de økonomiske konsekvenser, hvis indstillingerne til dette organisationsbestyrelsesmøde imødekommes.

Økonomiske konsekvenser

Dispositionsfonden Den disponible saldo for dispositionsfonden pr. 31. juli 2024 var på 7.298.730 kr. (pr. 1. juli 2023 var den på 33.120.180 kr.). Der er bevilget ikke udbetalte tilskud på samlet 17.318.000 kr. (rest) og bevilget risikovillige ikke udbetalte udlæg på 411.178 kr. (rest) – som for begge dele skal betales hen over de næste år. Til disposition (frie midler, der ikke er disponeret) er der før dette møde -10.430.448 kr.

Disponibel del pr. 31. juli 2024	7.298.730 kr.
- Tilskud bevilliget, ej udbetalt (uanset udbetalingsår)	-17.318.000 kr.
- Risikovillig udlæg bevilliget, ej udbetalt	-411.178 kr.
Til rådighed	-10.430.448 kr.
Bidrag fra afdelingerne	6.465.655 kr.
Bidrag fra udamortiserede lån	6.967.545 kr.
	13.433.200 kr.
Forventet likviditet	3.002.752 kr.

Arbejdskapitalen

Den disponible saldo for arbejdskapitalen pr. 31. juli 2024 var på 40.038.945 kr. (pr. 31. juli 2023 var den på 39.692.406 kr.). Der er bevilget ikke udbetalte tilskud på samlet 14.328.422 kr. (rest) og bevilget risikovillige ikke udbetalte udlæg på 9.078.582 kr. (rest). Til disposition (frie midler, der ikke er disponeret) er der før dette møde 16.631.941 kr. - Lån bevilliget, ej udbetalt 0 kr. før dette møde. Til disposition 16.631.941 kr. Reserveret bevillinger i alt: 23.407.004 kr.

Økonomisk overblik	
--------------------	--

Disponibel del pr. 31. juli 2024	40.038.945 kr.
- Tilskud bevilliget, ej udbetalt	-14.328.422 kr.
- Risikovillig udlæg bevilliget, ej udbetalt	-9.078.582 kr.
Til disposition	16.631.941 kr.

Det videre forløb:

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

Dækning af tab i afdeling 493.415 kr.

Indkøb af merchandise 500.000 kr.

Mellefinansierings lån til BispebjergHjemmet 8.000.000 kr.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Bilag

Navn

SAB - stauts for arbejdskapital pr. 2025.08.31

SAB - stauts for Dispositionsfond pr. 2025.08.31

3. Beslutning – Godkendelse af ventilations- og brandsikringsprojekt Bispebjergghjemmet

Bispebjergghjemmet står overfor en renovering (lovliggørelse) af ventilationsanlægget og brandsikring. Der er tale om uopsættelige arbejder, og der søges om godkendelse af projekt, låneoptagelse, samt mellemfinansiering i boligorganisationen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen under forudsætning af afdelingsmødets godkendelse

- godkender projektet for lovliggørelse af ventilationsanlæg og brandsikring i sin helhed , herunder finansiering ved optagelse af et realkreditlån på op til 15 mio. kr.
- godkender nødvendig mellemfinansieringslån på op til 8.000.000 kr. fra boligorganisationen. Mellemfinansieringen stilles af arbejdskapitalen, indtil byggelånet kan optages ved en kommunal godkendelse.

Sagsfremstilling

Bispebjergghjemmet står overfor en større renovering til lovliggørelse af ventilationsanlægget samt brandsikring. Anlægget rummer fejl af en karakter, så brandrådgiver har betinget sig en opstart af renoveringsprojektet 15. september 2025, hvis driften af plejehjemmet skal fortsætte. Alternativt skal beboerne genhuses. Finansieringen af projektet vil ske med optagelse af realkreditlån med kommunegaranti. Borgerrepræsentationen kan dog først behandle sagen om kommunegaranti i december 2025. Det betyder, at projektet har behov for mellemfinansiering i perioden medio september - ultimo december 2025.

Baggrund

I 1. kvartal 2025 opdagede man ved en tilfældighed, at der er flere problemer med ventilationsanlægget på plejecentret Bispebjergghjemmet. Der var tale om alvorlige fejl, der i værste tilfælde kunne betyde livsfare for beboerne, idet der ved en eventuel brand kunne ske røgspredning via ventilationsanlægget. Ventilationsanlægget er bygget i forbindelse med en stor ombygning af plejecentret i 2007, men anlægget er ikke bygget, som tegninger beskriver det. Senest har det vist sig, at ingen gennemføringer i bygningen er brandsikret korrekt.

Af hensyn til beboersikkerheden har afdelingen selv afholdt en del omkostninger for via forskellige tiltag at afværge en genhusning af beboerne. Den brandtekniske rådgiver har derfor for indværende accepteret at holde plejehjemmet åbent under forudsætning af, at beboerne kan evakueres ud af bygningen ved brand, hvilket ikke er en holdbar strategi for et plejehjem.

Der er således på nuværende tidspunkt afholdt ca. 5,5 mio. kr. af afdelingens midler.

En holdbar lovliggørelse af ventilationsanlægget kræver en ny brandstrategi, som tager udgangspunkt i en løsning, hvor beboere kan evakueres til egen bolig og køkkenventilationen udskiftes. Denne løsning dækker hele omstillingen fra nuværende status til et fuldt færdigt og lovligt anlæg, og den brandtekniske rådgiver har stillet krav om, at dette arbejde skal være påbegyndt den 15. september 2025. Dog er fristen udsat til efter den beboerdemokratiske proces er afsluttet jf. tidsplanen.

Den 3. juli 2025 blev der afholdt et møde med deltagelse af rådgiver samt Københavns Kommune v/Tilsynet med almene boliger og repræsentanter fra Sundheds- og omsorgsforvaltningen. Her redegjorde KAB og rådgiver for sagen og processen blev drøftet. Endvidere blev parterne betryggede i, at det er forsvarligt at holde plejehjemmet i drift her og nu.

Efter mødet den 3. juli 2025 har tilsynet skriftligt meddelt, at det vil indstille en nødvendig kommunal garanti til Borgerrepræsentationen, idet det forudsættes, at der er tale om ekstraordinære renoveringsarbejder jf. almenboliglovens § 98. Kommunen meddeler ligeledes, at den accepterer, at presserende arbejder igangsættes inden kommunal godkendelse, idet der tages forbehold for kommunal godkendelse. Den nødvendige kommunegaranti kræver en godkendelse i Borgerrepræsentationen, der kan forventes i december 2025, og der kan ikke optages byggelån før den kommunale godkendelse foreligger. En mellemfinansiering i den mellemliggende periode er nødvendig, da afdelingens drift ikke kan bære denne udgift.

Budget for udbedringen i henhold til den nye brandplan ligger på 6,75 mio. kr.

Den samlede anskaffelsessum inklusive administrationsomkostninger og inklusiv allerede forbrugte midler ligger dermed på omkring 14 - 15 mio. kr., som skal fordeles i henhold til fordelingsnøglen imellem afdelingen og servicearealernes andel.

Den endelige økonomi på udførelsen, herunder lejestigning er fortsat forbundet med en væsentlig usikkerhed. Et mere præcist overblik forventes i løbet af september.

En eventuel anmeldelse til byggeskadefonden har været drøftet. Det vurderes dog ikke for at være aktuelt i den pågældende sag, da Byggeskadefonden ikke dækker brandforhold.

Der afholdes afdelingsmøde den 24. september 2025, hvor beboerne godkender projekt og lejestigning.

Der vil på mødet blive orienteret nærmere om den aktuelle status, herunder vedr. økonomien.

Økonomiske konsekvenser

Sagen skal finansieres 100 % med låneoptag og har dermed økonomiske konsekvenser for afdelingen.

Den præcise lejestigning kendes dog ikke endnu, da den endelige økonomi først foreligger når

brandplanen er færdig. Det er vurderingen, at en lejestigning kan udgøre op mod 10 % af den samlede leje.

Den samlede økonomi, herunder endelig huslejestigning vil blive eftersendt forud for mødet.

Kommunal godkendelse forventes i december 2025. Mellemlfinansieringslånet på 8 mio. kr. tilbagebetales til arbejdskapitalen, når byggelånet optages.

Det videre forløb

Som følge af arbejdets uopsættelige karakter vil der ske igangsættelse hurtigst muligt.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte - under forudsætning af afdelingsmødets godkendelse - projektet for lovgiggørelse af ventilationsanlæg og brandsikring i sin helhed, herunder finansiering ved optagelse af et realkreditlån på op til 15.000.000 mio. kr. samt godkendte nødvendig mellemfinansieringslån på op til 8.000.000 kr. fra boligorganisationen.

Bilag

Navn

Bispebjergghjemmet_Skema A

4. Lukket punkt Bispebjerg Terrasser dækning af tab

5. Beslutning - Afsætning af midler til SAB-merchandise

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til eventuelt indkøb af nyt merchandise.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- godkender at der anvendes op til 500.000 kr. fra arbejdskapitalen til indkøb af merchandise
- drøfter eventuelle særlige ønsker til merchandise.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen afsatte den 25. april 2025 300.000 kr. fra arbejdskapitalen til indkøb af merchandise. Der blev herefter bl.a. indkøbt saddelovertæk til cykler, bolcher samt målebånd.

Målebånd: Målebåndene har været utroligt populære og anvendes bl.a. til uddeling ved alle indflytninger. Det anbefales derfor at der indkøbes nye målebånd.

Cykelsaddelovertæk: Har været populære, men der var problemer med kvaliteten (ikke vandtætte). Det anbefales derfor, at der købes nye i en bedre kvalitet.

Bolcher: Det anbefales, at der købes flere, da de er populære til arrangementer mv.

Forslag om yderligere:

- Blokke og kuglepenne med logo
- Kasketter
- Termodrikkedunke i god kvalitet

Økonomiske konsekvenser

Såfremt indstillingen imødekommes indkøbes merchandise for op til 500.000 kr., som finansieres via arbejdskapitalen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at der fremover skal indkøbes stofnet og målebånd til nyindflyttere med et rammebeløb på 200.000 kr.

6. Beslutning - Udlejningsregler i SAB

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til SAB's udlejningsregler, som omhandler venteliste, oprykkningsret, fortrinsret, boliggarantibevis, udlejning af ældreboliger og ungdomsboliger, afvisning af udlejning, fremleje, bytte og fortsættelse af lejeforholdet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og godkender udlejningsreglerne for SAB.

Sagsfremstilling

Udlejning af almene boliger er underlagt en omfattende lovgivning, herunder lov om almene boliger, lov om leje af almene boliger samt udlejningsbekendtgørelsen.

Langt de fleste af reglerne er ufravigelige, men der er områder, hvor organisationsbestyrelsen har beslutningskompetence i samråd med KAB og i nogle tilfælde sammen med kommunalbestyrelsen. Hvis ikke andet er beskrevet i loven, skal reglerne følges.

I det medsendte notat, som kaldes udlejningsreglerne, er samlet de beslutninger, som organisationsbestyrelsen igennem tiden har truffet på de områder, hvor organisationsbestyrelsen har beslutningskompetence. Udlejningsreglerne er senest den 28. juni 2019 blevet behandlet af organisationsbestyrelsen.

Beslutningerne er samlet i notatet for at give overblik over de enkelte beslutninger. Under hvert enkelt område er de enkelte beslutninger angivet med skrift i kursiv. Det er organisationsbestyrelsen, der har det overordnede ansvar for, at udlejningsreglerne overholdes.

Ændrede eller tilføjede regler

Ændrede eller tilføjede regler er i notatet angivet med grønt.

Udlbkg § 7 og § 8 - oprykkningsret

Lejere, som samtidig afgiver en bolig i en afdeling, har fortrinsret til at overtage en anden bolig i boligorganisationen. Er den ønskede bolig større i bruttoetageareal end lejerens nuværende bolig, skal overtagelsen følge en eventuel aftale efter § 4.

Boligorganisationen kan, jf. udlbkg. § 8, beslutte følgende:

1) Fortrinsretten i § 7 gælder ikke for lejere i ungdomsboliger og lejere i ældreboliger.

Der er oprykkningsret for lejere i ungdoms- og ældreboliger. Oprykkningsretten gælder ikke for

ældreboliger i afdeling 30-35 Bellahøj III.

Udlbkg § 26 - beboermaksimum

Ændret lovgivning gør, at tidligere henvisning til § 52 a-c i lov om midlertidig regulering af boligforholdene er erstattet af ny henvisning til gældende lovgivning i lov om boligforhold §§ 13-17.

Udlbkg § 28 – afvisning af boligsøgende i et samlet boligområde

En boligorganisation kan efter en konkret vurdering afvise udlejning til en boligsøgende til en almen bolig, hvis den pågældende eller et medlem af dennes husstand inden for en periode på 2 år inden overtagelsesdagen har fået opsagt eller ophævet et lejemål af en anden boligorganisation, en selvejende institution, kommune eller region i det samme boligområde efter § 85, stk. 1, nr. 3 eller 4, eller § 90, stk. 1, nr. 7-10 eller 13 i almenlejeloven.

Kommunalbestyrelsen skal have vurderet, at boligafdelingerne er beliggende i et samlet boligområde. Det er endvidere en betingelse, at boligorganisationen har rimelig grund til at modsætte sig udlejning til den pågældende. 2-årsperioden løber fra datoen for opsigelsen eller ophævelsen.

Udlbkg § 29 - afvisning af boligsøgende i udsatte boligområder

Boligorganisationen kan forlange, at boligsøgende før indgåelse af lejekontrakt om en bolig i et udsat boligområde, jf. almenboliglovens § 61 a, stk. 1, fremlægger straffeattest, jf. § 11 i bekendtgørelse om behandling af personoplysninger i Det Centrale Kriminalregister, for sig selv og medlemmerne af den boligsøgendes husstand.

Stk. 2. Indeholder straffeattesterne nævnt i stk. 1 tilførsler om kriminalitet, der vurderes at have betydning for trygheden i det pågældende boligområde, kan boligorganisationen afvise udlejning til den boligsøgende.

Udlbkg § 30 - afvisning af boligsøgende

Boligorganisationen kan ud over de tilfælde, der er nævnt i §§ 26 og 27, § 28, stk. 1 og § 29, stk. 2 afvise udlejning til boligsøgende til en almen bolig, hvis boligorganisationen i ganske særlige tilfælde har rimelig grund til at modsætte sig udlejning til den pågældende.

Det videre forløb

De godkendte udlejningsregler implementeres i KABs administrative systemer.

Kommunikation

Når udlejningsreglerne er godkendt af organisationsbestyrelsen, vil udlejningsreglerne blive opdateret på KABs hjemmeside.

Beslutning

Udlejningschef Louise Rasmussen gennemgik udlejningsreglerne i SAB

Organisationsbestyrelsen drøftede udlejningsreglerne og besluttede, at udlejningsbekendtgørelsens §§ 29 og 30 skal finde anvendelse. Organisationsbestyrelsen besluttede, at det ikke skal være tilladt at benytte ferieudlejning i 6 uger i alle SAB's afdelinger fra 2026.

Organisationsbestyrelsen godkendte de øvrige udlejningsregler.

Bilag

Navn

30 Samvirkende Boligselskaber udlejningsregler

7. Beslutning - Godkendelse af foreløbig mødeplan for 2026

Udgifter i forbindelse af afholdelse af studieture, seminar mv. for afdelingsbestyrelser og organisationsbestyrelsen skal dækkes af arbejdskapitalen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender den foreslåede mødeplan

Sagsfremstilling

Der foreslås følgende mødedatoer for 2026:

Organisationsbestyrelsesmøder

- Onsdag den 18. februar 2026 kl. 16.00
- Torsdag den 23. april 2026 kl. 16.00
- Fredag den 12. juni 2026 kl. 09.00
- Tirsdag den 15. september 2026 kl. 16.00
- Mandag den 16. november 2026 kl. 16.00
- Onsdag den 6. januar 2027 kl. 16. 00
- Onsdag den 20. januar 2027 kl. 17.00 (repræsentantskabsmøde)

Andre mødeaktiviteter

- Det årlige organisationsbestyrelsesseminar foreslås afholdt fredag den 6. marts 2026 og lørdag den 7. marts 2026.
- Det årlige seminar for afdelingsbestyrelsesmedlemmer foreslås afholdt lørdag den 12. september 2026 og søndag den 13. september 2026.
- Den årlige temadag for organisationsbestyrelsen foreslås afholdt torsdag den 29. oktober 2026.

Det videre forløb

Når mødeplanen er godkendt, vil alle møder blive indkaldt i Outlook samt blive offentliggjort på SAB's hjemmeside. Mødeplanen godkendes endeligt på det konstituerende møde i februar 2026.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at rykke seminaret for afdelingsbestyrelser til den 19.-20. september 2026 og godkendte mødeplanen i øvrigt.

8. Beslutning - Godkendelse af endeligt program 1-2 oktober

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender det endelige program for den 1.-2. oktober 2025

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen drøftede på mødet i juni rammerne for programmet for studieturen den 1.-2. oktober 2025. Efterfølgende har en mindre arbejdsgruppe under organisationsbestyrelsen mødtes med henblik på at udarbejde det endelige program. Programmet lægges hermed til den samlede organisationsbestyrelses kommentering og godkendelse.

Onsdag den 1. oktober 2025: Tema: organisationsbestyrelsen og omverdenen – samarbejdet med afdelingsbestyrelsen og fremtidens organisationsbestyrelse.

Dagen består af 4 elementer

- Introduktion
- Inspirationsoplæg
- Vi genbesøger organisationsbestyrelsens ledelsesformål og forandringsmål:
- Strategisk arbejde med at forberede generationsskifte i organisationsbestyrelsen

Torsdag den 2. oktober 2025: Tema: Organisationsbestyrelsens indre liv - organisering og arbejdsform.

Dagen består af 5 elementer

- Introduktion
- Oplæg: arbejdet med udvalgsstruktur og plads til systematiske temadrøftelser på organisationsbestyrelsens møder i AKB, København v. Mikkel Warming, formand for AKB, København
- Oplæg: KAB's erfaringer med betjening af byggeudvalg i 3B og AKB, København samt perspektiver i arbejdet med beboerinddragelse v. byggedirektør Rasmus Jessing
- Hvad ønsker vi vores udvalg skal kunne

- Fokus og formål på møderne i organisationsbestyrelsen

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte det endelige program for den 1.-2. oktober 2025.

Bilag

Navn

Program for seminar den 1-2 oktober - udkast

9. Beslutning - Godkendelse af endeligt program temadag 30. oktober

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender det endelige program for temadagen torsdag den 30. oktober 2025.

Sagsfremstilling

SAB's årlige temadag er planlagt til afholdelse torsdag den 30. oktober 2025.

Temadagen afholdes i Strandlodshus beboerlokale med efterfølgende middag

Oplæg

SAB's årlige temadag er planlagt til afholdelse torsdag den 30. oktober 2025.

Temadagen afholdes i Strandlodshus beboerlokale med efterfølgende middag

Tema: Byggeri og renovering: kvalitet, forventningsafstemning og strategi

9.00 – 09.30. Morgenmad og introduktion til dagen ved. Kundecentret i beboerlokalet, SAB Banebo Amager Strandvej 28F

09.30-10.30 Fremvisning af Banebo og boligerne

10.30 – 11.00 Gåtur til Strandlodshus hvor resten af dagen afvikles

11.00 – 12.15 Oplæg v BYG. Fejl og mangler i nybyggerier og renoveringssager. Roller og ansvarsfordeling mellem hhv. drift, KAB projektleder og rådgiver. Hvordan kan vi minimere risikoen for fejl herunder præsentation af nyt tiltag vedrørende intern granskning af udbudsmateriale

12.15 – 13.00 Frokost

13.00 - 15.00 Erfaringerne fra bygningservice på baggrund af markvandringerne i efteråret 2025

- Fremtidige behov for henlæggelser i SAB
- Tilbagemeldinger fra afdelingsbestyrelserne på baggrund af markvandringerne
- Input til ny henlæggelsesstrategi
- Hvordan skal SAB arbejde med bygningservice fremadrettet?

15.00 - 17.00 Fælles drøftelse og opsamling på dagen og eventuelle beslutninger på baggrund af dagen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte det endelige program for temadagen torsdag den 30. oktober 2025.

10. Drøftelse - Seminaret for afdelingsbestyrelser den 21.-22. september 2025

Det årlige seminar for afdelingsbestyrelser afholdes den 21.-22. september 2025

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- tager orienteringen til efterretning
- drøfter organisationsbestyrelsens rolle på turen med udgangspunkt i det vedlagte program
- drøfter oplæg til øget dialog med afdelingsbestyrelserne.

Sagsfremstilling

Programmet er vedlagt. Organisationsbestyrelsen opfordres til at drøfte forventninger til indhold af de enkelte programpunkter herunder organisationsbestyrelsens rolle i de enkelte drøftelser.

Kundecenter SAB har i samarbejde med formandskabet udarbejdet udkast til, hvordan afdelingsbestyrelserne kan komme tættere på organisationsbestyrelsen i forbindelse med de ordinære møder. Oplægget skal danne udgangspunkt for drøftelse med afdelingsbestyrelserne på seminaret med henblik på organisationsbestyrelsens efterfølgende justering og endelige godkendelse.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Organisationsbestyrelsen drøftede organisationsbestyrelsens rolle på turen.

Organisationsbestyrelsen drøftede oplæg til øget dialog med afdelingsbestyrelserne og besluttede, at afdelingsbestyrelserne skal annoncere, hvis de vil deltage forud for et organisationsbestyrelsesmøde samt oplyse, hvilke emner de ønsker behandlet.

Bilag

Navn

Program til afdelingsbestyrelsesseminar i september 2025

Rammer for styrket dialog med organisationsbestyrelsen

11. Drøftelse - bygningsservice i SAB og fremtidens henlæggelsesstrategi

Denne indstilling vedrører status på bygningsservice i SAB herunder fremtidens behov for henlæggelser i selskabets boligafdelinger.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- tager orienteringen om status på bygningsservice til efterretning
- drøfter input til en kommende henlæggelsesstrategi for selskabet
- godkender, at der arbejdes videre med de skitserede principper for henlæggelser.

Sagsfremstilling

På baggrund af erfaringerne med budget 2025/2026 drøftede organisationsbestyrelsen på det ordinære møde i juni 2025 behovet for fremadrettet at se mere individuelt på de enkelte afdelingers henlæggelser, herunder hvordan de enkelte afdelinger kan imødekomme fremtidens behov.

På mødet vil Lisa Lund Holst, Ejendomsdirektør i KAB, fortælle om status på arbejdet med bygningsservice i SAB, herunder vil Lisa give en overordnet status på afdelingernes fremtidige finansieringsbehov på baggrund af det hidtidige arbejde.

Det foreslås allerede nu, at organisationsbestyrelsen beslutter retningslinjer, som en del af en endelig strategi:

- at eventuelle driftsbesparelser konverteres til en stigning i henlæggelserne, såfremt afdelingen skønnes at have et behov herfor
- at ydelser på lån der udløber, i det omfang det er muligt, anvendes til at øge henlæggelserne fremfor at nedsætte huslejen.

Det videre forløb

Denne orientering og det videre arbejde med at optimere afdelingernes PPV planer i løbet af september og oktober 2025 skal danne grundlag for, at organisationsbestyrelsen i november 2025 kan vedtage de endelige principper for indarbejdelsen af henlæggelser i budget 2026/2027 og fremadrettet.

Kommunikation

Afdelingsbestyrelserne orienteres på markvandringerne i efteråret 2025 samt i

organisationsbestyrelsens nyhedsbrev, der forventes at udkomme i slutningen af september 2025.

Beslutning

Ejendomsdirektør Lisa Lund Holst gav en status på arbejdet med bygningsservice i SAB.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen om status på bygningsservice til efterretning. Derudover drøftede organisationsbestyrelsen input til en kommende henlæggelsesstrategi for selskabet.

Endelig godkendte organisationsbestyrelsen, at der arbejdes videre med de skitserede principper for henlæggelser.

12. Drøftelse - Repræsentantskabsmøde 2026

Organisationsbestyrelsen evaluerede repræsentantskabsmødet i februar 2025 og besluttede her at genoptage drøftelserne på mødet i september 2025.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter

- afholdelsen af repræsentantskabsmødet i januar 2026 med udgangspunkt i det beskrevne i denne indstilling
- mulighed for reception før repræsentantskabsmødet
- formen for den mundtlige og skriftelige årsberetning
- formatet for kandidatfolderen
- mulighed for temadrøftelse på selve repræsentantskabsmødet
- eventuelle behov for vedtægtsændringer i forhold til organisationsbestyrelsens sammensætning.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen besluttede i februar 2025 følgende

- at repræsentantskabsmødet i 2026 skal afholdes i KAB-Huset
- der skal afholdes en reception/workshop før repræsentantskabsmødet i 2026, men rammerne for receptionen/workshopen skal drøftes nærmere
- Tinus Lassen fra BL's dirigentkorps skal være dirigent til repræsentantskabsmødet i 2026
- kandidatfolderen fastholdes
- organisationsbestyrelsen vil arbejde videre med rammerne for repræsentantskabsmødet i 2026.

Rammerne for repræsentantskabsmødet

På baggrund af en tidligere arbejdsgruppes arbejde med at forbedre repræsentantskabsmøderne i SAB, har der i 2025 i lighed med i 2024 op til repræsentantskabsmødet 2025 været arbejdet med 3 spor: Kundecenter SAB anbefaler at fastholde disse spor.

- organisationsbestyrelsens rolle (før, under og efter repræsentantskabsmøder)
- årsberetning (mundtlig og skriftlig)
- et aktivt og engageret repræsentantskab (praktiske rammer, præsentation af budget, regnskab mm. samt inddragelse af deltagerne).

Organisationsbestyrelsens rolle

Som noget nyt var der i 2025 mulighed for, at organisationsbestyrelsen kunne komme i dialog med repræsentantskabet ved en lille reception før mødets afholdelse. Organisationsbestyrelsen har besluttet at der skal afholdes en reception i forbindelse med mødet, men mangler at tage stilling til formen og rammerne for denne.

Årsberetning

Den mundtlige beretning var fordelt på både SAB's formand og på fire andre organisationsbestyrelsesmedlemmer, der deltog via korte videoer. Organisationsbestyrelsen skal drøfte hvorvidt formen i år skal være anderledes, eller om videokonceptet skal fastholdes.

Den skriftlige beretning var i lighed med sidste år digital, men med mulighed for at printe den. Formatet var samtidigt anderledes og mere som en traditionel beretning, hvor det tidligere har været udarbejdet som en mere professionel tryksag. Organisationsbestyrelsen skal beslutte om formatet fra sidste år, der var mindre grafisk, skal fastholdes.

Et aktivt og engageret repræsentantskab

Der var en kort temadrøftelse ved bordene som en del af den mundtlige beretning. Temadrøftelsen havde i lighed med sidste år til formål at skabe inddragelse på selve repræsentantskabsmødet og at få input fra deltagerne. Organisationsbestyrelsen skal beslutte, om der fortsat skal arbejdes med at indlægge en temadrøftelse.

Elektronisk fremsendelse af materiale

Repræsentantskabsmedlemmerne modtog jf. vedtægtsændringen i 2024 udelukkende materialet elektronisk, medmindre det enkelte medlem aktivt bad om at få det tilsendt på print. 10 medlemmer havde forud for mødet ønsket dette. Derudover havde flere henvendt sig til ejendomskontoret for at få det printet.

Kandidatfolder

Organisationsbestyrelsen har i februar 2022 besluttet at gøre kandidatfolderen permanent. Organisationsbestyrelsen bedes drøfte rammerne for kandidatfolderen.

Forslag

Nedenstående forslag blev vedtaget på mødet. Begge forslag behandles selvstændigt på

dagsordenen til indeværende møde.

Forslag 6: SAB bør iværksætte en undersøgelse af hvorfor, der er så mange afdelinger uden afdelingsbestyrelser og redegøre for konkrete tiltag til at genetablere beboervalgte afdelingsbestyrelser og styrke beboerdemokratiet i afdelinger uden afdelingsbestyrelse. Forslaget blev vedtaget med stort flertal.

Forslag 7: SAB's organisationsbestyrelse skal sørge for, at der kvartalsvis fremlægges en opdateret oversigt over tomme/ledige lejemål i SAB med angivelse, hvor længe lejlighederne har været ledige, og hvorfor de er ledige.

Forslaget blev vedtaget med stort flertal. Det præciseres, at listen skal fremlægges i forbindelse med referaterne fra organisationsbestyrelsens ordinære møder fire gange årligt.

Eventuelle vedtægtsændringer

Vedtægterne foreskriver, at der er en repræsentant for boligorganisationens medarbejdere i organisationsbestyrelsen. Den nuværende medarbejderrepræsentant har meddelt, at vedkommende forventer at gå på pension inden for en kortere tidshorisont. Det er på nuværende tidspunkt usikkert, om det vil være muligt at udpege en ny medarbejderrepræsentant til organisationsbestyrelsen, da interessen blandt medarbejderne ikke er afdækket. På den baggrund opfordres organisationsbestyrelsen til at drøfte, hvorvidt der i efteråret 2025 skal igangsættes en proces med henblik på at afdække interessen. Alternativt vil det være relevant at drøfte, hvorvidt der på repræsentantskabsmødet skal stilles forslag om at ændre vedtægterne således, at der ikke længere er en medarbejderrepræsentant i organisationsbestyrelsen.

Økonomiske konsekvenser

Denne indstilling har ingen økonomiske konsekvenser.

Det videre forløb

Kundecenteret vil på baggrund af organisationsbestyrelsens drøftelse og konklusioner arbejde med eventuelle ændrede indsatser frem mod næste års repræsentantskabsmøde 2026.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede afholdelsen af repræsentantskabsmødet i januar 2026 med udgangspunkt i det beskrevne i denne indstilling og besluttede, at

- der skal afholdes reception forud for mødet, men at formatet skal drøftes nærmere.*
- kandidatfolderen fastholdes i sin nuværende udformning.*
- der igen skal være videoklip i forbindelse med afgivelse af den mundtlige beretning, men fremførelsen skal drøftes nærmere.*

- *drøfte muligheden for temadrøftelse nærmere på organisationsbestyrelsesmødet den 17. november 2025.*

Derudover gav organisationsbestyrelsen KAB mandat til at indkalde SAB's medarbejdere til et møde om det at være medarbejderrepræsentant i organisationsbestyrelsen. Mødet forventes afholdt i oktober 2025.

13. Drøftelse - Organisering af driften af plejecenter Sølund

Første etape af Plejecentret Sølund forventes at gå i drift ved årsskiftet 26/27.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter oplæg til fremtidig organisering af driften omkring Plejecenter Sølund.

Sagsfremstilling

SAB står overfor at ibrugtage Plejecentret Sølund med i alt 510 boliglejemål samt institutioner, servicearealer mv. Plejecentret Sølund ibrugtages fra årsskiftet 2026/2027 og frem, men allerede nu er der store administrative byrder forbundet med at forberede ibrugtagningen.

Dette behov vil stige kraftigt fra sommeren 2026 og frem. Ibrugtagningen af Sølund giver anledning til allerede nu at gentænke hele organiseringen af boligorganisationens plejehjem med det formål at sikre en optimal drift af såvel kommunale plejehjem som de øvrige boligafdelinger.

På mødet vil Kundecenter SAB præsentere et oplæg til fremtidens organisering af plejehjemsdriften i SAB med henblik på at organisationsbestyrelsen kan træffe endelig beslutning herom på det ordinære møde i november 2025.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede oplæg til fremtidig organisering af driften omkring Plejecenter Sølund og gav KAB mandat til at undersøge konsekvenserne af at samle SAB's plejehjem i en plejehjemsportefølje med henblik på, at organisationsbestyrelsen kan træffe endelig beslutning herom på organisationsbestyrelsesmødet den 17. november 2025.

14. Orientering - Liste over tomgang i SAB jf. beslutning i repræsentantskabet fra januar 2025

Organisationsbestyrelsen får jf. repræsentantskabets beslutning fra 22. januar 2025 forelagt en liste over tomgang og tomme boliger.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

SAB's repræsentantskab besluttede på sit møde den 22. januar 2025, at organisationsbestyrelsen "skal sørge for, at der kvartalsvis fremlægges en opdateret oversigt over tomme/ledige lejemål i SAB med angivelse hvor længe lejlighederne har været ledige og hvorfor de er ledige." Tallene skal i følge beslutningen fremlægges for organisationsbestyrelsen ved ordinære møder, og at tallene vil gøres tilgængelige via mødereferaterne.

Organisationsbestyrelsen drøftede sagen på mødet den 24. april 2025 med henblik på konkretisering og besluttede, at der for boliglejemål skal laves en liste over tomgang i de forskellige afdelinger, og at der for erhvervs- og bi-lejemål skal laves en samlet liste over tomgang i SAB. De lejemål, der fremgår af listerne, skal have været i tomgang i 3 måneder. Listerne forelægges første gang for organisationsbestyrelsen på organisationsbestyrelsesmødet i september 2025.

Der er herefter dannet en liste med tomme boliger pr. afdeling med data trukket den 2. september 2025. Adresser og lejemålsnumre fremgår ikke af listen.

Listen omfatter:

1. Boliger, der pr. 2. september 2025 er i tomgang som følge af driftsmæssige eller administrative forhold og som har stået uden lejer i tre måneder eller mere. Dispositionsfonden afholder udgiften til tomgang i disse boliger.
2. Boliger, der pr. 2. september 2025 står tomme, fordi de er reserveret til beboere, der står overfor genhusning i forbindelse med helhedsplaner og renoveringer i andre af SAB's afdelinger og har stået tomme i 3 måneder eller mere. Den pågældende byggesag afholder udgiften til huslejen, indtil der sker genhusning i lejemålet.

Dertil kommer boliger og enkelte erhvervslejemål og institutioner, der står tomme som følge af udlejningsstop i afdelinger med forestående helhedsplaner og andre renoveringer, hvor lejemålene skal tømmes. Her udlejes boligerne så vidt muligt på midlertidige kontrakter frem til opstart af byggesagen. Byggesagen betaler den tomgang, der måtte opstå frem til byggestart. Disse boliger er ikke medtaget på listen.

Endelig kan det oplyses, at der i øjeblikket er 278 tomme, fraflyttede boliger i Bellahøj I-II som følge af det udlejningsstop, der er iværksat efter påbud fra tilsynet med almene boliger i Københavns Kommune og udtalelse fra Boligkommissionens sekretariat - begge fra oktober 2022. Beboerne i disse boliger er genhuset eller fraflyttet permanent. der er vedlagt en særskilt oversigt over disse boliger. Udgiften til huslejen afholdes via byggesagen.

Bemærkninger til listen

19 lejemål er aktuelt reserverede til genhusning og har været det i 3 måneder eller derover.

Seks lejemål er i tomgang som følge af driftsmæssige eller administrative forhold og har stået uden lejer i tre måneder eller mere. Det drejer sig om:

- et lejemål (familiebolig) i Stefansgård, afventer sammenlægning. Boligen har stået tom i 67 måneder.
- et lejemål i (familiebolig/blandet lejemål) Herlevhuse, der skal opdeles i et bolig- og et erhvervslejemål. Boligen har stået tom i 31 måneder.
- to lejemål (ungdomsboliger) i Jyllandshuse, der afventer ommærkning - afventer to egnede familieboliglejemål. Boligerne har stået tomme i hhv. 10 og 15,5 måneder.
- to lejemål (ungdomsboliger/deleboliger) i Utterslevhuse, som det er svært at leje ud. Der gøres en indsats med annoncering etc. og antallet af ledige deleboliger er nedbragt. De to boliger har stået tomme i hhv. 4 og 7 måneder.

Øvrige lejemålstyper

Udover de lejemål, der fremgår af listen, er der andre lejemålstyper, der kan være i tomgang. Det drejer sig aktuelt om følgende:

Erhverv

I alt er der tre erhvervslejemål, der har været i omgang i over tre måneder.

Et erhvervslejemål i Humlevænget. Dialog med evt. ny lejer pågår. Lejemålet har været tomt i 4 måneder.

Et erhvervslejemål i Elleparken er tomt, men forventes lejet ud pr. 1. oktober 2025. Lejemålet har været tomt i 12 måneder.

Et erhvervslejemål i Herlevhuse (blandet) afventer omdannelse. Lejemålet har været tomt i 31 måneder.

Institutioner

Aktuelt er der ingen institutioner, der har været i tomgang i mere end 3 måneder.

Bi-lejemål

Aktuelt er der 392 tomme bi-lejemål, der har været tomme i mere end 3 måneder. Der er hovedsagelig tale om kælder- eller loftsrums, der ikke er interesse for at leje.

Kommunikation

Listen over tomme lejemål er vedlagt som bilag og vil i overensstemmelse med repræsentantskabets beslutning blive offentliggjort sammen med referatet fra dette møde.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og gav KAB mandat til at rette henvendelse til Tilsynet i Københavns Kommune for at undersøge, om tomgangslejen for bi-lejemål kan løftes ud af dispositionsfonden og ind i afdelingerne, således at afdelingerne selv kan tage stilling til, om eventuelle bi-lejemål skal nedlægges.

Det bemærkes, at der p.t. er mange lejemål, der står tomme som følge af, at de bliver renoveret som led i en helhedsplan og derfor ikke er beboelige. Disse lejemål fremgår ikke af tomgangslisten.

Udover de lejemål, der fremgår af listen, kan der også være lejemål, hvor beboerne er midlertidigt genhuset som følge af skader i lejemålet. Ofte betaler forsikringen huslejen i disse lejemål.

Bilag

Navn

Bilag - Liste over tomme boliger sept 2025

Bilag - Bellahøj - liste over tomme boliger sept 2025

15. Orientering - Status på ansøgning til Landsbyggefonden vedrørende demokrati og deltagelse i den almene sektor jf. beslutning i repræsentantsskabet i januar 2025

Orientering - Status på ansøgning til LBF

Den 13. juni 2025 besluttede organisationsbestyrelsen, at der skulle indsendes en ansøgning til Landsbyggefondens call om demokrati og deltagelse i den almene boligsektor. I starten af september 2025 kommer der svar på ansøgningen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- tager orienteringen til efterretning
- samt beslutter, at organisationsbestyrelsen på mødet den 11. november 2025 drøfter, hvordan SAB kan undersøge den manglende deltagelse i beboerdemokratiet.

Sagsfremstilling

Den 30. juni 2025 indsendte KAB på vegne af SAB ansøgning til LBF's call om demokrati og deltagelse i den almene sektor. LBF har oplyst, at ansøgere får svar i starten af september 2025.

Den 2. september 2025 fik kundecenteret svar på ansøgningen fra LBF. SAB har ikke modtaget en bevilling.

På seminar for afdelingsbestyrelser, skal afdelingsbestyrelserne bl.a. drøfte, hvordan man kan engagere flere til beboerdemokratiet. Da SAB ikke har modtaget en bevilling fra LBF, skal organisationsbestyrelsen på organisationsbestyrelsesmødet i november 2025 drøfte, hvordan SAB kan undersøge den manglende deltagelse i beboerdemokratiet bl.a. på baggrund af drøftelser til seminar for afdelingsbestyrelser.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede, at SAB skal deltage i beboermåling fra AlmenKompas.

16. Orientering - Forsikringsstatistik 2021-2024

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Oversigt

I kan i den 4-årige forsikringsstatistik for jeres boligorganisation se boligorganisationens forsikringsskader i relation til bygningsforsikringen.

Det videre forløb

Statistikken kan bruges både til at give jer et overblik og som et redskab til at forebygge nye skader.

Beslutning

Forsikringskonsulent Camilla Elverdal gennemgik forsikringsstatistikken for 2021-2024.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Bilag

Navn

30 Samvirkende Boligselskaber

17. Orientering - Forsikringsudbud 2025

Selskabets forsikringer har i 2025 været i udbud. Dette er sket i forlængelse af rammeaftalen fra 2021, og forsikringsbetingelserne er udbudt ud fra uændrede vilkår.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Forsikringsmægleren Willis Towers Watson A/S (WTW) gennemførte senest i 2021 udbud af forsikringer i KAB-Fællesskabet for en 4-årig periode. Det har betydet, at der i første halvår af 2025 er udført en ny udbudsrunde inden for de samme rammebetingelser. Selskabet vil således ikke opleve forringelser i de eksisterende vilkår, og der vil derfor udelukkende være tale om en ændring i forsikringspræmien. På mødet vil Camilla Elverdal orientere om resultatet for forsikringsudbuddet i SAB.

Yderligere information kan findes i de vedhæftede dokumenter fra WTW.

Økonomiske konsekvenser

Det gennemførte udbud har resulteret i en årlig udgift på 13.649.200 kr., hvilket er en årlig besparelse på 24.844 kr.

Det videre forløb

Den nye forsikringsaftale vil træde i kraft ved den nuværende forsikrings udløb den 1. oktober 2025.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at kundecenteret sammen med WTW skal undersøge i hvilke afdelinger, det er relevant, at der skal være glas- og sanitetsdækning samt udvidet vandskadedækning. Herefter kommer resultatet af dette i mailhøring til organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen tog herudover orienteringen til efterretning.

Bilag

Navn

30 SAB Tilbudsliste

30 SAB Orientering om tilbudstildeling

18. Orientering fra KAB

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

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

Vedlagt samlet oversigt over nyhedsbreve til OB ambassadørerne vedrørende status på driften i de enkelte områder. Bemærk at bilaget er fortroligt.

Beslutning

Kundechef Louise Lind orienterede om følgende:

- *Der er lavet nye retningslinjer for kodeord. Retningslinjerne forventes at blive sendt ud til organisationsbestyrelsen i slutningen af uge 38.*
- *Status på fjernvarmesagen i Herlevhuse.*
- *Politisk valgarrangement den 5. november forud for kommunalvalg, hvor 3 ud af 4 politikere har bekræftet deres deltagelse.*
- *Der er taget luftprøver i Tingbjerg, der viser, at der ikke er asbestforurening i SAB Tingbjerg.*

Bilag

Navn

Lukket bilag

19. Orientering fra formandskabet

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

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

John B. Sørensen orienterede om, at der havde været afholdt ekstraordinært afdelingsmøde i Voldboligerne, hvor afdelingsmødet besluttede at lukke skaktene.

20. Bestyrelsens tid (uden for referat)

Organisationsbestyrelsen drøfter aktuelle tematikker uden deltagelse af kundecenteret.

Der optages ikke referat af drøftelserne.

21. Beslutning - Endelig aftale om samarbejde med Københavns Kommune om forebyggende indsatser for +55 årige

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at indsatsen for de +55 årige beboere som SAB og Social og Omsorgsforvaltningen (SUF) har indgået samarbejde om, fokuserer på følgende afdelinger: Sjællandshuse, Dybbølhus, Elleparken og Skyttevænget.

Sagsfremstilling

SUF og SAB har indgået aftale om indsatsen "Mobilisering af et aktivt civil- og lokalsamfund i almene boligområder" med fokus på 55+ beboere.

Formålet er at opspore beboere over 55 år og skabe muligheder for, at de som har svært ved at deltage i fællesskaber og aktiviteter i civilsamfundet – samt i offentlige tilbud inden for social-, kultur- og sundhedsområdet – får støtte til at blive inkluderet. Målet er at styrke deres trivsel og sundhed. Indsatsen inkluderer blandt andet ansættelse af en ny medarbejderfunktion kaldet en lokal trivsels- og sundhedsentreprenør, som forventes at starte i oktober 2025. Det er SUF, som varetager personaleledelsen, og indsatsen forankres i regi af Social Drift.

For at give indsatsen de bedst mulig betingelser for at blive afprøvet, har det været vigtigt, at der var visse socioøkonomiske parametre tilstede i boligområderne, og den geografiske afstand mellem boligområderne ikke var alt for stor.

Økonomiske konsekvenser

Indsatsen er finansieret af Københavns Kommune og fordrer ikke medfinansiering.

Det videre forløb

Afdelingsbestyrelserne i boligafdelingerne vil blive særskilt orienteret om indsatsen, og medarbejderne i driftsfællesskabet vil blive introduceret for den nye trivsels og sundhedsentreprenør af projektleder for Social Drift. Indsatsen vil blive startet op i løbet af efteråret/vinteren 2025 og løbe frem til 31. december 2027. Organisationsbestyrelsen vil løbende blive orienteret om udviklingen i indsatsen.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at indsatsen for de +55 årige beboere som SAB og Social og Omsorgsforvaltningen (SUF) har indgået samarbejde om at fokusere på følgende afdelinger:

Sjællandshuse, Dybbølhus, Elleparken og Skyttevænget.

22. Beslutning - Godkendelse af erhvervslejekontrakt i SAB Falsterbo

Den 19. februar 2025 godkendte organisationsbestyrelsen, at der indgås en ny lejeaftale med Københavns Kommune om leje af institution i SAB Falsterbo. Organisationsbestyrelsen gav i den forbindelse KAB mandat til at forhandle vilkårene i lejekontrakten.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender udkastet til erhvervslejekontrakten.

Sagsfremstilling

Den nuværende lejeaftale med Københavns Kommune om leje af areal i Falsterbo udløb den 1. juni 2025. På grunden har Københavns Kommune opført 7 bygninger, som i henhold til den tidligere lejekontrakt skulle overdrages til SAB ved kontraktens udløb den 1. juni 2025.

Som oplyst på organisationsbestyrelsesmødet den 19. februar 2025 var det KAB's forventning, at der skulle forhandles om vilkårene i lejekontrakten.

Juraafdelingen i KAB har været i forhandlinger med Københavns Kommune. KAB har fået forhandlet sig til en årlig leje på 830.148,00 kr. svarende til en månedlig leje på 69.179,00 kr. Det er dog ikke lykkedes at indgå aftale med Københavns Kommune om, at kommunen fortsat har den fulde vedligeholdelsespligt af ejendommene. Derimod er der indgået aftale om, at kommunen har den indvendige vedligeholdelse, og at afdelingen har den udvendige vedligeholdelse. Aftalen om vedligeholdelse af bygningerne svarer til de andre erhvervsaftaler om leje af institutioner, der er indgået med Københavns Kommune.

Afdelingsbestyrelsen i Falsterbo har oplyst, at de ønsker at opføre et fælleshus for nogle af de midler, afdelingen får i lejeindtægt fra kommunen. Hvorvidt der skal afsættes midler til dette, vil blive forelagt afdelingsmødet til godkendelse.

Borgerrepræsentationen i Københavns Kommune forventer at godkende udkastet til lejekontrakten den 9. oktober 2025.

KAB er p.t. i dialog med Københavns Kommune om standen på bygningen ved overdragelse af ejendommen til afdelingen.

Det videre forløb

Når lejeaftalen er godkendt af begge parter, vil KAB, som forretningsfører, underskrive lejeaftalen. Ved underskrift af lejeaftalen, vil Københavns Kommune overføre husleje fra 1. juni 2025 og frem til

kontraktens underskrift.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte udkastet til erhvervslejekontrakten.

Bilag

Navn

30-17-9001-2 Lejekontrakt Nordrupvej 12

23. Beslutning - Glumsøparken projekt facaderenovering mv.

Glumsøparken står overfor et større ustøttet renoveringsprojekt med renovering af facader og udskiftning af vinduer.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender facaderenoveringen og vinduesudskiftningen med den tilhørende finansiering og den heraf afledte huslejekonsekvens.

Indstillingen er med forbehold for afdelingens godkendelse af byggesagen på ekstraordinært afdelingsmøde tirsdag den 9. september 2025.

Sagsfremstilling

Afdelingens PVC-vinduer og terrassedøre har en lav isoleringsevne og en kort restlevetid. Mange af partierne er utætte og der er et højt driftsbehov. Facaderne er præget af frostsprængt murværk, sætningsskader og porøse fuger, som medfører utætheder i facaden.

Det vurderes, at en samlet renoveringsindsats af facaderne og en samlet vinduesudskiftning vil være mere rentabelt fremfor at lave løbende reparationer, som i øvrigt er udfordrende for driften, da reservedele til de eksisterende vinduer og terrassedøre ikke længere er tilgængelige.

Vinduesudskiftningen omfatter alle vinduer og terrassedøre i boliger, opgangsvinduer og kældervinduer. De nye vinduer og terrassedøre vil være træ-/alu-partier og forsynes med energiruder med 3-lags glas samt friskluftsventiler. Format, farve og opdeling vil være som oprindeligt af respekt for bebyggelsens ydre fremtræden. Der isættes lydreducerende glas i støjbelastede facader.

På facaderne udskiftes defekte fuger og mursten og revnedannelser udbedres. Sålbænke udskiftes til skifer. Tagudhæng vaskes og males.

Afdelingen skal tage stilling til byggesagen på et ekstraordinært afdelingsmøde tirsdag den 9. september 2025.

Økonomiske konsekvenser

Byggesagen har en samlet anskaffelsessum på ca. 71,6 mio. kr.

Antal familieboliger: 424

Finansiering

Egenfinansiering: 2 mio. kr.

30-årigt realkreditlån: 69,6 mio. kr.

Lejepåvirkning pr. år

Besparelser på henlæggelser: 200.000 kr.

Samlet lejestigning: 4 mio. kr.

Stigningen er svarende til 174,38 kr. pr. kvm.

Ny husleje: 1.118 kr. pr. kvm.

Huslejestigning: 18,48 %

Det videre forløb

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

Hvis sagen bliver godkendt, udføres en prøvebolig mht. vinduesudskiftningen for at afdække eventuelle uforudsete problemstillinger, inden sagen sendes i udbud.

Den samlede renovering forventes at kunne opstarte i august 2026. Udførelsen forventes at tage 18-20 måneder.

Kommunikation

Torsdag den 28. august 2025 blev der afholdt informationsmøde, hvor beboerne kunne komme og spørge ind til byggesagen, tidsplanen og de økonomiske konsekvenser.

Hvis sagen bliver vedtaget til gennemførelse, vil afdelingen løbende blive orienteret om tidsplanen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte facaderenoveringen og vinduesudskiftningen med den tilhørende finansiering og den heraf afledte huslejekonsekvens md forbehold for afdelingens godkendelse af byggesagen på ekstraordinært afdelingsmøde tirsdag den 9. september 2025.

Bilag

Navn

14-08-2025 Finansieringsbudget Glumsøparken

24. Beslutning - Godkendelse af byggeregnskab – Abildgården – Stigstreng og faldstammer

Der er blevet udarbejdet revisorgodkendt byggeregnskab på sagen i Abildgården - stigstreng og faldstammer.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender det revisorgodkendte regnskab.

Sagsfremstilling

Byggeregnskabet viser, at byggesagen er overskredet med 3.287.052 kr. Denne overskridelse skyldes primært større håndværkerudgifter på cirka 2.000.000 kr.

Påregnet finansiering	Regnskab	Budget
Realkreditlån - udstøttet	47.719.081 kr.	44.922.629 kr.
Egenfinansiering	490.600 kr.	0 kr.
Henlæggelsesmidler	1.600.000 kr.	1.600.000 kr.
	49.809.681 kr.	46.522.629 kr.

Økonomiske konsekvenser

Overskridelsen har ikke nogen huslejekonsekvenser for lejerne i afdelingen, da overskridelsen bliver dækket af lavere ydelsesprocent end der var afsat i skema A.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender det revisorgodkendte byggeregnskab vil det blive sendt til kommunen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte det revisorgodkendte regnskab.

Bilag

Navn

2025_30011_Byggesag_810_30011_015_Regnskab_KAB_underskrevet_inklusive_revisorerklæring-underskrevet

25. Beslutning – Godkendelse af endeligt byggeregnskab Vedrørende omlægning af stigstreng og installationer i Lykkebo

Renoveringsprojektet i Lykkebo er nu afsluttet. Det endelige byggeregnskab viser en mindre positiv afvigelse og foreligger nu til godkendelse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender det endelige byggeregnskab vedrørende omlægning af stigstreng og installationer i Lykkebo, afdeling 30052.

Det samlede regnskab udgør **8.318.076 kr. inkl. moms**, hvilket er **27.008 kr.** under det godkendte budget.

Sagsfremstilling

Projektet blev igangsat med henblik på at udskifte nedslidte stigstreng og installationer i Lykkebo. Arbejdet er udført af IMS VVS A/S med rådgivning fra Kim Olsson A/S. Byggesagen blev afleveret den 9. januar 2025.

Byggeskedefonden har gået 1 års eftersyn i juni måned og deres rapport forventes afleveret senest til november. Projektet har desuden været fulgt af følgegruppen, hvor afdelingsbestyrelsen har været repræsenteret.

Det endelige byggeregnskab er revideret og godkendt af ALBJERG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, som har konkluderet, at regnskabet giver et retvisende billede af anskaffessummen og er udarbejdet i overensstemmelse med gældende lovgivning og bekendtgørelser.

Økonomiske konsekvenser

Projektet har medført en huslejestigning, som trådte i kraft den 1. juni 2025. Det endelige regnskab viser en mindre positiv afvigelse på **27.008 kr.**

Det videre forløb

Ved godkendelse af byggeregnskabet fremsendes regnskabet efterfølgende til Københavns Kommune til endelig godkendelse, jf. gældende regler for almene boligorganisationer.

Kommunikation

Følgegruppen tilknyttet byggesagen er løbende blevet orienteret om projektets status og økonomi, senest på følgegruppemødet den 11. august 2025.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte det endelige byggeregnskab vedrørende omlægning af stigstreng og installationer i Lykkebo, afdeling 30052.

Bilag

Navn

Lykkebo - Byggeregnskab per 31. marts 2025

26. Beslutning - Godkendelse af låneoptagelse til kollektive individuelle køkkenmoderniseringer i Stilledal

Afdelingsmødet har den 19. marts 2025 godkendt et forslag om kollektiv individuel modernisering.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at der optages realkreditlån i Stilledal på 2 mio. kr. med henblik på, at beboerne kan søge om midlerne i forbindelse med individuelle køkkenrenoveringer.

Sagsfremstilling

Afdelingsmødet har vedtaget at oprette en pulje på i alt 2 mio. kr. med henblik på, at beboere samt driften i afdelingen kan søge puljen i forbindelse med individuelle køkkenrenoveringer.

Der kan moderniseres køkkener med indkøb af elementer, bordplader, fliser osv. Ordningen dækker ikke hårde hvidevarer. Alle arbejder skal anmeldes til og godkendes af ejendomskontoret/KAB. Alle arbejder skal udføres af momsregistrerede håndværkere og efter de af afdelingen godkendte normer og retningslinjer og det er KAB, der indgår bindende aftaler med leverandører.

Den maksimale udgift til køkkenmodernisering fastsættes til 100.000 kr. ekskl. administrationsomkostninger, mv. Afdelingen yder tilskud på 20 % af entreprisesummen via drifts -og vedligeholdelsesplanen.

Ordningen omfatter tillige flyttelejligheder, idet Boligservice foretager en individuel vurdering af istandsættelsesbehovet ved hver enkelt fraflytning.

Økonomiske konsekvenser

Der optages lån med løbetid på 15 år. Herefter bortfalder lejeforhøjelsen.

Det vil være et krav, at mindst 15 lejemål er tilmeldt ordningen før puljen åbner, idet der ikke optages realkreditlån under 1 mio. kr.

Eksempler på lejestigninger

Nedennævnte priser er beregnet under forudsætning af en løbetid på 15 år, og med udgangspunkt i aktuel ydelsesprocent på. Der er tale om ca.-beløb.

Entreprisesum	
Modernisering (håndværker og mat.)	60.000 kr.

Tilskud (20%) fra afdelingen via drifts -og vedligeholdelsesplanen	-12.000 kr.
Rådgiver	0 kr.
Omkostninger i alt	48.000 kr.

Administrationsomkostninger, mv.	
Administration	3.181 kr.
Realkredit (låneomkostninger)	2.640 kr.
Revision	250 kr.
Totaludgift	54.071 kr.
Huslejestigning pr. måned	397 kr.
Engangsgebyr i første opkrævning	369 kr.
I alt efter 15 år	71.904 kr.

Entrepri sesum	
Modernisering (håndværker og mat.)	100.000 kr.
Tilskud (20%) fra afdelingen via drifts -og vedligeholdelsesplanen	-20.000 kr.
Rådgiver	0 kr.
Omkostninger i alt	80.000 kr.

Administrationsomkostninger, mv.	
Administration	5.291 kr.
Realkredit (låneomkostninger)	4.400 kr.
Revision	250 kr.
Totaludgift	89.941 kr.
Huslejestigning pr. måned	661 kr.
Engangsgebyr i første opkrævning	369 kr.
I alt efter 15 år	119.360 kr.

Det videre forløb

Efter organisationsbestyrelsens godkendelse skal projektet og finansieringen godkendes i Københavns Kommune. Herefter udarbejdes informationsmateriale, så beboerne kan tilmelde sig ordningen.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der optages realkreditlån i Stilledal på 2 mio. kr. med henblik på, at beboerne kan søge om midlerne i forbindelse med individuelle køkkenrenoveringer.

27. Beslutning - Humlevænget - Godkendelse af etablering af vejbump på Smørumvej

Grundejerforeningen Højdegården har henvendt sig til SAB v. KAB, da grundejerforeningen ønsker at anlægge fartdæmpende vejbump på bl.a. Smørumvej, hvor SAB Humlevænget er adkomsthaver til tre af matriklerne, hvor vejbumpene skal anlægges.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at Grundejerforeningen Højdegården anlægger fartdæmpende vejbump på Smørumvej (matr.nr. 3292a, 3294a og 3294b), som SAB Humlevænget er adkomsthaver til.

Godkendelsen er betinget af afdelingsmødet i Humlevængets godkendelse.

Sagsfremstilling

SAB v. KAB er blevet kontaktet af Grundejerforeningen Højdegården i Husum, som ønsker at anlægge fartdæmpende vejbump på bl.a. Smørumvej. SAB Humlevænget er adkomsthaver til matr.nr. 3292a, 3294a og 3294b, som ligger ud til Smørumvej. Grundejerforeningen skal derfor have fuldmagt fra SAB for at anlægge vejbumpene. Grundejerforeningen har oplyst, at der ikke vil være udgifter forbundet med etableringen af vejbumpene for Humlevænget eller de senere driftsomkostninger.

Da vejbumpene skal etableres på ovennævnte matrikler, som er en del af Humlevængets fællesareal, skal det tillige godkendes af afdelingsmødet i Humlevænget, jf. almenboliglovens § 37. Forslaget vil blive behandlet på Humlevængets regnskabsmøde, som forventeligt skal afholdes i november 2025. Organisationsbestyrelsens godkendelse af nærværende indstilling er derfor betinget af afdelingsmødet vedtagelse af forslaget.

Det videre forløb

Sagen skal behandles af afdelingsmødet i Humlevænget, som forventeligt afholder regnskabsmøde i november 2025.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at Grundejerforeningen Højdegården anlægger fartdæmpende vejbump på Smørumvej (matr.nr. 3292a, 3294a og 3294b), som SAB Humlevænget er adkomsthaver til. Godkendelsen er betinget af afdelingsmødet i Humlevængets godkendelse.

Bilag

Navn

I24049_Z01A-Oversigtsplan-250506

28. Orientering - Banebo

Nybyggeriet Banebo - 71 familieboliger på Amager - nærmer sig aflevering til bygherre, SAB.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Byggeriet er generelt forløbet planmæssigt frem til nu, hvor det klargøres til afleveringsforretning torsdag den 2. oktober 2025.

Bygherregennemgangene er opstartet i juli og er gennemført i takt med, at de to bygningskroppe bliver tilstrækkeligt færdige til dette. Bygherregennemgangene varetages af byggesagens bygherrerådgiver. Bygherregennemgangene har indtil videre givet anledning til relativt få bemærkninger - og ikke nogle af væsentlig karakter - som totalentreprenøren, AG Gruppen, udbedrør inden afleveringsforretningen. Lige nu afventes færdiggørelsen af udearealer. Den sidste bygherregennemgang er fastlagt til uge 37.

Ventelisten til Banebo blev åbnet den 1. juli 2025, og der har været stor interesse for byggeriet. Torsdag den 21. august 2025 blev der afholdt Åbent Hus på byggepladsen, hvor 9 boligtyper (ud af 22) blev fremvist til interesserede. KAB Udlejning har efterfølgende sendt tilbud om lejekontrakter ud på alle boliger - bortset fra én, som bydes ud igen. KAB Udlejning har oplyst, at det er første gang, at de har kunne sende så tæt på alle tilbud om kontrakter afsted samtidigt. Der er derfor en forventning om, at alle boliger er udlejet ved den formelle indflytningsdag lørdag den 15. november 2025. Kommunen har ønsket anvisningsret til én bolig i førstegangsudlejningen.

Økonomiske konsekvenser

Med den seneste budgetopfølgning fra august 2025 lander de samlede omkostninger ca. 3,2 mio. kr. lavere end skema B-budgettet. Det skyldes primært lavere byggelånsrenter. Inden færdiggørelsen af byggeregnskabet - efter aflevering af byggeriet - vil budgettet blive gennemgået med henblik på at sikre de rette afsætninger.

Det videre forløb

Forløbet hen mod aflevering fortsætter med bygherregennemgange, gennemgange af teknik m.v. for at sikre overlevering af så fejlfrit et byggeri som muligt.

Ved afleveringsforretningen overdrages ansvaret for byggeriet til bygherre.

Efter indflytning skal AG Gruppen afhjælpe beboerindmeldte fejl og mangler. Byggeskadefondens

eftersyn af byggeriet opstartes ca. 4 måneder efter afleveringen.

Kommunikation

Følgegruppen er senest blevet orienteret om status på byggesagen i august 2025.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

29. Orientering - Kloakrenovering i Stefansgård

Kloakrenovering og udbedringer af lokaliserede forsikringsskader.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen om sagen til efterretning.

Sagsfremstilling

Tidligere har der kørt en sag i afdelingen omkring LAR og kloak, som nu er blevet nedlagt, da sagen blev for økonomisk omfattende.

Denne nye sag omhandler kun udbedring af forsikringsskader, som er lokaliseret i den tidligere udførte TV-inspektion. Det rådgivende ingeniørfirma Lyngkilde A/S, som har været underrådgiver på den nu nedlagte LAR-sag, er rådgiver på denne sag. Derved sikres det, at Lyngkildes viden kan viderebringes til sagen. Der er løbende dialog med forsikringen for nærmere afklaring af dækningssum.

Økonomiske konsekvenser

Sagen skal finansieres via afdelingens henlæggelser og via forsikringens dækning af lokaliserede skader. Foreløbig anskaffelsessum er 3.000.000 kr.

Det videre forløb

Rådgiver er på sagen og der pågår dialog med forsikringen om nærmere afklaring af dækningssum. Der skal udføres flere TV-inspektioner for at afklare de strækninger, som fremstår uklare i den tidligere udførte TV-inspektion.

Kommunikation

Organisationsbestyrelsen vil løbende blive holdt orienteret om sagen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

30. Orientering - Humlevænget – status og videre proces

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Efter afsluttede bygningsundersøgelser og ekstern granskning af hovedprojektet for helhedsplanen er det, på kraftig anbefaling fra både eksterne og egne rådgivere, besluttet at udskifte taget med nyt tag og undertag. Det vurderes ikke håndværksmæssigt muligt at reparere det eksisterende tag på en måde, der kan opretholde garanti og ansvar.

En anden væsentlig disponering er, at den eksisterende skorstenspipe bevares og understøttes fysisk i henhold til krav fra Københavns Kommune, da bygningen er i bevaringsklasse 5. Alternativet – nedtagning og genopmuring – ville være væsentligt dyrere. Den nedre del af skorstenen fjernes dog for at skabe bedre rumudnyttelse i stue og på 1. sal.

Status på udbud:

Prækvalifikationen er afsluttet. Seks entreprenører viste interesse, og de fire bedst egnede er inviteret til at afgive tilbud:

Enemærke & Petersen
NCC
Nordstern
MT Højgaard

Udvælgelsen er sket i tæt samarbejde med udbudsadvokat og totalrådgivere.

De indledende tilbud afleveres i slutningen af september 2025, hvorefter der gennemføres forhandlingsrunder. Senest i november 2025 forventes der valg af en entreprenør, som vi kan indgå betinget kontrakt med. Betingelsen skal efterfølgende til godkendelse hos beboere, organisationsbestyrelsen, kommunen og Landsbyggefonden.

Sideløbende er der indsendt byggeansøgning, og byggetilladelse forventes ved årets udgang eller primo 2026. Hvis alt forløber planmæssigt, forventes en skema B-godkendelse i maj-juni 2026, og fysisk opstart af helhedsplanen i august 2026.

Økonomiske konsekvenser

De nye forudsætninger samt stigende byggepriser siden skema A-godkendelsen i 2018 betyder at 58/64

projektet er blevet dyrere. Når udbudsprocessen er afsluttet, forventes det, at den tidligere beregnede huslejestigning på 20 % fra skema A ikke kan holde.

Det videre forløb

Derfor gennemføres en beboerproces med følgende planlagte møder:

Beboercafé: 12. november 2025

Informationsmøde: 3. december 2025

Ekstraordinært afdelingsmøde med afstemning: 17. december 2025

Kommunikation

Der er udsendt beboer nyhedsbrev nr. 26 den 28. august 2025, hvor tider for beboermøder er oplyst (se evt. bilag).

Endvidere er oplyst, at inden beboer informationsmødet den 3. december 2025, vil der blive udsendt mere specifik materiale om helhedsplanen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Bilag

Navn

20250818 Humlevænget - Nyhedsbrev 26 - petst + leni (003)

31. Orientering - Voldgiftssag Sjællandshuse

Orientering om status

Orientering om den forventede proces i voldgiftssagen med Wissenberg og SB-Entreprise.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen blev senest orienteret om sagen på organisationsbestyrelsesmødet i april 2025.

Her godkendte organisationsbestyrelsen et udlæg til at gennemføre sagen i voldgiftsnævnet.

Siden har Wissenberg og SB-Entreprise ønsket at fremsætte supplerende spørgsmål til skønstemaerne. På den baggrund har Voldgiftsnævnet sat en afsluttende frist til den 24. juni 2025 for Wissenberg og SB-Entrepises svarskrifter.

Den 25. juni 2025 har Voldgiftsnævnet kvitteret for modtagelse af svarskrifter, og SAB har fået frem til den 26. august 2025 at afgive replik.

Efter fremsendelse af replik til Voldgiftsnævnet i august 2025 forventes det, at skønsmanden får frist frem til 1. september 2025, hvor der vil foreligge en endelig skønsrapport.

Voldgiftsnævnet har oplyst, at man forventer en hovedforhandling mellem parterne i 2. eller 3. kvartal 2026, hvor sagen bliver afgjort.

Kommunikation

Afdelingsbestyrelsen er orienteret om sagens stade i slutningen af juni 2025.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

32. Orientering Jyllandshuse tagudskiftning

Orientering om opstart af byggesag

Tagudskiftningen i Jyllandshuse starter op mandag den 29. september 2025 og forventes afsluttet i april 2026.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

På baggrund af organisationsbestyrelsens godkendelse den 9. januar 2025 og efterfølgende kommunal godkendelse i maj måned, er tagudskiftningen inkl. asbestsanering i Jyllandshuse nu klar til opstart.

Rådgiver ALH har færdigprojekteret projektet, og der er afholdt licitation med efterfølgende kontraktindgåelse med entreprenør Arne Pedersen A/S i juli måned.

Økonomiske konsekvenser

Licitationsresultatet holder sig inden for den huslejekonsekvens, der blev vedtaget på afdelingsmødet i november 2024 (19,59 %).

Det videre forløb

Beboerne vil modtage varslinger i henhold til gældende regler frem mod byggesagens opstart.

Sagen forventes afsluttet i maj 2026.

Kommunikation

Organisationsbestyrelsen holdes løbende orienteret om sagen.

Derudover kan det oplyses, at det er lykkedes at etablere en følgegruppe, hvor to beboere fra afdelingen deltager. Der er indtil videre afholdt ét møde i følgegruppen, og det forventes at næste møde afholdes inden byggeopstart.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

33. Orientering - Status på Tingbjerg Byudviklingspulje

Byudviklingsbudgettet er grundlaget for den regnskabsaflæggelse, som skal ske til Københavns Kommune pga. fritagelsen for betaling af tillægskøbesum. Administrationen giver organisationsbestyrelsen en status for økonomien og fremdriften i projektet to gange årligt. Seneste status blev givet den 24. april 2025.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen om status for byudviklingsøkonomien i Tingbjerg til efterretning.

Sagsfremstilling

Den 24. april 2019 besluttede organisationsbestyrelsen, at nettoprovenuet fra frasalg i Tingbjerg-Utterslevhuse skulle overgå til en særlig udviklingspulje, som kunne understøtte arbejdet med byudviklingen i Tingbjerg.

Den 25. september 2020 godkendte organisationsbestyrelsen et budgetoverslag for udviklingspuljen indeholdende forventede indtægter og udgifter. Organisationsbestyrelsen gav endvidere administrationen kompetence til at anvende midler fra udviklingspuljen uden forudgående politisk beslutning i størrelsesorden op til 150.000 kr. pr. faktura, dog kun op til maksimalt 1 mio. kr. pr. halve år. Udgifter i de mellemliggende perioder for de halvårslige budgetopfølgninger afholdes udelukkende inden for det senest godkendte budget. Ekstraordinære eller afvigende udgifter vil blive indstillet efter behov.

Byudviklingsbudgettet, der er struktureret i samarbejde med FSB, udgør det opdaterede budgetoverslag for SAB "Tingbjerg udviklingspulje" under dispositionsfonden, og dækker hele perioden for byudviklingen – fra vedtagelsen af byudviklingsstrategien med Københavns Kommune i 2015 til 2030, hvor den ifølge kravet om at nedbringe andelen af almene familieboliger til 40 %, skal være gennemført.

Status pr. 1. juli 2025

Balancen udgør pr. 1. juli 2025 ca. 2 mio. kr. Idet der er indgået ca. 21,1 mio. kr. og brugt 19,1 mio. kr. – heraf er der brugt ca. 730.000 kr. i perioden 1. januar 2025 til 1. juli 2025.

Der budgetteres med et forbrug på i alt ca. 1,4 mio.kr. for andet halvår af 2025, hvoraf 275.000 kr. reserveres til færdigforhandling af købsaftaler for etape 2 og 500.000 kr. reserveres til projektledelse og konsulentbistand for hele 2025. Der budgetteres også med en udgift på 600.000 kr. til

materielgård (tilskud fra Innovator).

Afholdte udlæg til rørreparationer (pt. ca.0,5 mio. kr. ud af 1 mio. godkendt den 24. april 2025) forventes tilbageført inden årsskiftet.

Herefter udgør balancen ca. 1,1 mio. kr.

Derudover forventes afholdt udlæg til affaldspilotprojekt (600.000 kr. godkendt på organisationsbestyrelsesmødet den 19.februar 2025). Også dette udlæg forventes tilbageført inden årsskiftet, så der ikke kommer negativ likviditet i udviklingspuljen.

Næste udbetaling til udviklingspuljen forventes ultimo 2025, når de 32 rækkehuse, der pt. opføres på SAB's matrikel ifm. haverummene i Tingbjerg afd. I er ibrugtaget.

Det samlede forventede overskud i budgettet udgør ca. 2 mio.kr. baseret på indtægter fra Lille Torv, Store Torv og etape 1, fratrasket de budgetterede udgifter.

For gennemgang af budgettets poster henvises til bilag.

Videre proces

Næste status på byudviklingsøkonomien gives i februar 2026.

Økonomi

I forbindelse med frasalget af etape 2, hvoraf den lokalplanlagte del blev godkendt frasolgt på organisationsbestyrelsesmødet den 13.juni 2026, forventes fortsat en række fradrag, f.eks. til jordhåndtering. Administrationen fastholder på den baggrund, at der fortsat udelukkende budgetteres med et provenu som følge af etape 1. Revurdering af indtægtssiden for etape 2, vil senest ske når købsaftalerne for etape 2 er endeligt underskrevet. Forventet i løbet af 2026.

Kommunikation

Status på byudviklingsøkonomien vil blive kommunikeret til relevante ansatte i administrationerne (FSB og KAB).

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Bilag

Navn

20250813 Bilag_Status på Tingbjerg udviklingspulje pr. 1. juli 2025

34. Orientering - Behandling af statusrapporten for udviklingsplanen Tingbjerg/Utterslevhuse 2025

Opsummering

FSB, SAB og Københavns Kommune er med godkendelsen af udviklingsplanen for Tingbjerg/Utterslevhuse fra 2019 pålagt at indsende en statusrapport til ministeriet hvert år senest den 1. oktober 2025.

Forud for indsendelsen skal statusrapporten behandles politisk i boligorganisationerne og kommunen. FSB behandler statusrapporten på deres organisationsbestyrelsesmøde den 28. august 2025. Da SAB først har et organisationsbestyrelsesmøde i september, lægger vi os op ad behandlingen i FSB med en skriftlig indstilling, så statusrapporten kan komme videre til politisk behandling i kommunen i løbet af september. Denne proces blev godkendt af organisationsbestyrelsen den 13. juni 2025.

Den 7. august 2025 blev der derfor fremsendt en mailindstilling vedr. den obligatoriske "Statusrapport for udviklingsplanen Tingbjerg/Utterslevhuse" til organisationsbestyrelse. Fristen for kommentarer var den 21. august 2025. Da administrationen ikke modtog kommentarer inden fristens udløb betragtes "Statusrapporten" som godkendt. Københavns Kommune og FSB er orienteret herom. FSB har videre godkendt statusrapporten på deres organisationsbestyrelsesmøde den 28. august 2025.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

I statusrapporten skal det seneste års aktiviteter i forbindelse med udviklingsplanen beskrives, og der skal gøres status på milepælene. Ministeriet ønsker igennem statusrapporterne at følge, om der er den fornødne fremdrift i gennemførelsen af udviklingsplanen. Statusrapporten følger den obligatoriske skabelon fra ministeriet, som FSB, SAB v. KAB og Københavns Kommune har udfyldt sammen.

Statusrapporten er vedlagt som bilag.

Opdaterede boligtal

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

Sammenlignet med sidste års statusrapport er boligtallene justeret på baggrund af tillæg 1 til 62/64

lokalplan 609, som blev vedtaget af Borgerrepræsentationen den 7. november 2024. Herudover godkendte boligstyrelsen i sommeren 2024 at medregne de eksisterende kollegieboliger i boligmassen for Udviklingsplanen for Tingbjerg-Utterslevhuse.

Den udviklingsplan, som både boligorganisationerne (repræsentantskaberne) og kommunen (borgerrepræsentationen) har vedtaget i 2019, følges fortsat.

Opdateret plan for gennemførelse

I statusrapporten orienteres ministeriet om, at udviklingsplanen ikke kan forventes gennemført inden den 1. januar 2030 på grund af omfanget og kompleksiteten i planen. Det forventes pt., at udviklingsplanen er gennemført i 2032.

Københavns Kommune varetager dialogen med Social- og Boligministeriet om forsinkelsen.

Videre proces

Statusrapporten forelægges til orientering i Københavns Kommunes Teknik- og Miljøudvalg den 15. september 2025 og Økonomiudvalget den 30. september 2025. Rapporten vil i forbindelse med behandlingen være offentlig tilgængelig på kommunens hjemmeside. Herefter indhentes underskrifter fra alle parter og Københavns Kommune indsender den til ministeriet senest den 1. oktober 2025.

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

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Bilag

Navn

Afreportering af udviklingsplan for Tingbjerg_Utterslevhuse 2025 inkl. bilag

35. Eventuelt

Bjørn Christian Olsen orienterede om emballageforordningen, som finder anvendelse fra sommeren 2026. Forordningen medfører, at det er forureneren der skal betale. Dvs. at producenterne er ansvarlige for forureningen. Dette kommer til at have betydning for boligafdelingernes skattebillet, da renovationsafgiften forventes at falde som følge af det.

Jeanette Staudorf orienterede om, at hun havde deltaget i BL's konference for organisationsbestyrelser den 13.-14. september 2025.

Oversigt tomgang og reserveret til genhusning - SAB - over 3 mdr

Afdeling	Tom siden	Kategori	Bemærkning
30-1 Sjællandshuse	15-05-2025	Reserveret genhusning	Byggesag Elleparken - helhedsplan
30-2 Jyllandshuse	01-06-2025	Reserveret genhusning	Byggesag Elleparken - helhedsplan
30-2 Jyllandshuse	01-11-2024	Reserveret genhusning	Byggesag Elleparken - helhedsplan
30-2 Jyllandshuse	01-11-2024	Drift/administration	Afventer ommærkning
30-2 Jyllandshuse	15-05-2024	Drift/administration	Afventer ommærkning
30-3 Bispebjerg Terrasser	01-04-2025	Reserveret genhusning	Byggesag Skyttevænget - diverse arbejder, helhedsplan
30-3 Bispebjerg Terrasser	01-02-2025	Reserveret genhusning	Byggesag Skyttevænget - diverse arbejder, helhedsplan
30-5 Stefansgård	01-02-2020	Drift/administration	Afventer sammenlægning
30-6 Jydeholmen	01-02-2025	Reserveret genhusning	Byggesag Elleparken - helhedsplan
30-12 Stilledal	01-06-2025	Reserveret genhusning	Byggesag Elleparken - helhedsplan
30-13 Lollikhuse	01-11-2024	Reserveret genhusning	Byggesag Elleparken - helhedsplan
30-14 Rolandsgården	01-03-2025	Reserveret genhusning	Byggesag Elleparken - helhedsplan
30-15 Langelandshus	15-01-2024	Reserveret genhusning	Byggesag Elleparken - helhedsplan
30-16 Rebildhuse	01-05-2024	Reserveret genhusning	Byggesag Elleparken - helhedsplan
30-16 Rebildhuse	15-03-2025	Reserveret genhusning	Byggesag Elleparken - helhedsplan
30-18 Himmerlandshuse	01-11-2024	Reserveret genhusning	Byggesag Elleparken - helhedsplan
30-18 Himmerlandshuse	15-05-2025	Reserveret genhusning	Byggesag Sallinghus - Helhedsplan
30-19 Lønstruphuse	01-02-2024	Reserveret genhusning	Byggesag Sallinghus - Helhedsplan
30-20 Dybbølhus	01-01-2024	Reserveret genhusning	Byggesag Sallinghus - Helhedsplan
30-23 Herlevhuse	01-02-2023	Drift/administration	Blandet lejemål afventer omdannelse
30-27 Wittenberghus	01-01-2025	Reserveret genhusning	Byggesag Elleparken - helhedsplan
30-40 Utterslevhuse	01-05-2025	Drift/administration	Svær at leje ud
30-40 Utterslevhuse	01-04-2024	Drift/administration	Svær at leje ud
30-52 Lykkebo	15-05-2025	Reserveret genhusning	Byggesag Skyttevænget - Diverse arbejder, helhedsplan
30-88 Fresiahus	01-04-2024	Reserveret genhusning	Byggesag Elleparken - helhedsplan

Oplysninger hentet 2. september 2025

SAB Bellahøj I og II - Tomme og opsagte boliger pr. 1. september 2025

Antal	Tom pr	Antal	Tom pr	Antal	Tom pr	Antal	Tom pr	Antal	Tom pr
Bellahøj I				Bellahøj II					
1	01-07-2025	76	15-07-2025	1	01-06-2025	76	15-08-2024	151	01-05-2024
2	01-08-2024	77	01-12-2022	2	15-06-2023	77	01-09-2024	152	15-06-2023
3	01-02-2023	78	01-01-2022	3	01-05-2025	78	15-04-2024	153	01-07-2024
4	01-07-2023	79	01-02-2024	4	15-07-2025	79	15-06-2024	154	15-08-2024
5	01-10-2024	80	15-04-2023	5	01-07-2025	80	01-06-2022	155	15-06-2024
6	01-02-2022	81	15-04-2025	6	01-03-2024	81	01-09-2019	156	15-09-2024
7	01-03-2023	82	15-08-2023	7	01-01-2025	82	15-04-2024	157	15-06-2023
8	01-04-2025	83	15-07-2025	8	01-02-2025	83	01-09-2024	158	15-08-2023
9	15-03-2023	84	01-09-2023	9	01-12-2024	84	01-09-2024	159	01-12-2023
10	01-08-2023	85	01-09-2023	10	15-12-2024	85	01-08-2024	160	01-04-2023
11	15-11-2024	86	15-07-2023	11	01-11-2024	86	15-09-2023	161	01-04-2023
12	15-02-2023	87	15-06-2022	12	01-05-2023	87	15-07-2024	162	01-10-2024
13	01-12-2024	88	15-11-2022	13	15-03-2024	88	15-07-2024	163	15-07-2024
14	01-06-2025	89	01-12-2024	14	15-03-2025	89	01-11-2023	164	01-03-2024
15	01-10-2024	90	01-09-2022	15	01-08-2025	90	01-07-2024	165	15-04-2024
16	15-03-2023	91	01-11-2024	16	01-04-2025	91	15-08-2024	166	01-10-2024
17	15-11-2024	92	01-06-2025	17	15-03-2025	92	15-12-2023	167	01-06-2024
18	01-02-2024	93	15-06-2023	18	15-09-2024	93	15-11-2023	168	15-01-2024
19	15-06-2022	94	15-02-2023	19	15-01-2024	94	01-09-2023	169	01-06-2022
20	15-09-2025	95	15-07-2023	20	15-01-2024	95	15-10-2023	170	15-07-2023
21	15-07-2025	96	01-04-2022	21	01-07-2024	96	01-09-2024	171	01-09-2024
22	15-11-2024	97	01-10-2024	22	15-06-2023	97	01-03-2024	172	01-09-2024
23	01-11-2024	98	01-11-2024	23	15-09-2023	98	01-07-2024	173	01-02-2024
24	15-08-2025	99	01-12-2021	24	01-09-2023	99	01-09-2024	174	15-08-2024
25	01-02-2023	100	15-10-2024	25	01-05-2024	100	15-11-2023	175	01-11-2023
26	01-01-2023	101	15-08-2024	26	01-05-2024	101	15-09-2024	176	15-05-2024
27	15-10-2023	102	15-03-2025	27	15-01-2024	102	15-09-2023	Total: 278	
28	15-02-2022			28	15-05-2024	103	01-01-2024		
29	01-06-2022			29	01-12-2023	104	15-08-2023		
30	01-01-2022			30	01-07-2024	105	01-05-2024		
31	01-04-2025			31	15-08-2024	106	01-03-2023		
32	01-01-2022			32	15-09-2023	107	01-06-2023		
33	01-04-2023			33	01-10-2024	108	15-10-2023		
34	01-06-2022			34	01-06-2024	109	15-01-2024		
35	01-11-2024			35	01-09-2024	110	15-07-2023		
36	01-03-2023			36	15-02-2024	111	01-05-2022		
37	15-03-2023			37	15-11-2023	112	01-10-2024		
38	15-04-2022			38	01-04-2024	113	15-12-2023		
39	01-03-2022			39	15-09-2024	114	15-09-2023		
40	15-04-2025			40	01-11-2022	115	01-03-2024		
41	01-03-2024			41	01-10-2024	116	01-01-2024		
42	01-02-2024			42	15-07-2024	117	15-01-2024		
43	01-07-2022			43	15-04-2024	118	01-03-2023		
44	15-06-2025			44	01-09-2024	119	15-05-2023		
45	15-05-2025			45	01-07-2024	120	15-09-2023		
46	01-03-2024			46	01-04-2023	121	01-09-2023		
47	15-09-2024			47	01-07-2024	122	01-01-2024		
48	15-12-2023			48	01-11-2023	123	01-06-2023		
49	01-12-2024			49	01-05-2024	124	15-11-2023		
50	01-06-2023			50	15-07-2022	125	01-12-2023		
51	01-02-2025			51	01-09-2024	126	01-09-2024		
52	01-02-2023			52	01-05-2024	127	01-10-2024		
53	15-11-2024			53	15-07-2023	128	01-09-2023		
54	01-06-2025			54	01-07-2024	129	01-09-2024		
55	01-08-2022			55	15-09-2023	130	15-07-2024		
56	01-06-2025			56	01-12-2022	131	15-11-2023		
57	01-10-2024			57	01-01-2022	132	01-06-2023		
58	15-02-2023			58	15-07-2024	133	01-02-2022		
59	15-03-2023			59	01-12-2023	134	15-12-2023		
60	01-04-2023			60	01-06-2024	135	01-10-2024		
61	01-04-2025			61	15-03-2024	136	15-10-2023		
62	15-01-2023			62	15-02-2023	137	15-09-2024		
63	15-11-2024			63	15-05-2024	138	01-04-2024		
64	01-03-2024			64	05-08-2024	139	01-10-2024		
65	01-05-2025			65	01-06-2024	140	15-05-2024		
66	15-03-2024			66	15-12-2023	141	15-08-2024		
67	01-07-2024			67	01-12-2021	142	01-02-2022		
68	01-03-2023			68	01-10-2024	143	15-06-2024		
69	15-02-2023			69	01-07-2024	144	01-07-2024		
70	01-03-2022			70	15-07-2024	145	01-06-2023		
71	15-09-2025			71	01-01-2024	146	15-08-2023		
72	15-07-2023			72	01-02-2024	147	01-07-2024		
73	15-07-2023			73	01-09-2023	148	01-07-2024		
74	01-09-2022			74	01-10-2024	149	01-05-2024		
75	01-01-2025			75	15-04-2024	150	15-09-2024		