

Dagsorden

Udvalg	SAB
Mødetitel	Organisationsbestyrelsesmøde
Sted	KAB-Huset
Dato og tid	17.11.2025 16.00 - 20.00
Deltagere	John Bøgelund Sørensen (Formand) Frank Sass (Næstformand) Tine Lange (Særligt udpeget) Ellen Højgaard Jensen (Særligt udpeget) Bjarne Krohn (Medlem) Morgens Hansen (Medlem) Jeanette Staudorf (Medlem) Gertie Grønvall Elleby (Medlem) Pernille Høholt-Larsen (Medlem) Flemming Dam-Nielsen (Medlem) Bjørn Christian Olsen (Medlem) Louise Lind (Kundechef) Mette Ringvad (Chefkonsulent) Ida Jørgensen (Chefkonsulent)

INDHOLD

- [1. Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsen den 16. september 2025](#)
- [2. Status på SAB's økonomi](#)
- [3. Beslutning - Godkendelse af projekt og økonomi helhedsplan Humlevænget](#)
- [4. Beslutning vedr. boligfordeling SAB Bellahøj I-II](#)
- [5. Beslutning - Godkendelse af skema A Torveporten](#)
- [6. Beslutning - Godkendelse - ombygning af varmecentraler - Bispebjerg Terrasser](#)
- [7. Beslutning - Genopstart af projekt og manglende allokering af projektleder - Bispebjerg Terrasser](#)
- [8. Beslutning - Astersrækkerne - Forsikringssag ved Byggeskadefonden](#)
- [9. Beslutning - igangsætning af forsøg vedrørende registrering af opgaver i driften](#)
- [10. Lukket punkt \[Beslutning - justeringer i driftsorganisationen\]\(#\)](#)
- [11. Beslutning - tilslutning til bygningservice](#)
- [12. Beslutning - SAB henlæggelsesstrategi](#)
- [13. Beslutning - Den attraktive arbejdsplads i KAB og SAB](#)
- [14. Beslutning - Tilkøb af bookingplatform Bookhus](#)
- [15. Lukket punkt \[Beslutning - Fejlagtig fakturabetaling - Bispebjerg Terrasser\]\(#\)](#)
- [16. Beslutning - God almen ledelse](#)
- [17. Beslutning - Bestyrelseshonorar](#)
- [18. Beslutning - Fremtidens udvalgsstruktur i SAB - opfølgning på seminar](#)
- [19. Drøftelse - evaluering af politisk debat arrangement](#)
- [20. Beslutning - Valg af medlem og suppleant til beboerklagenævnet i Københavns Kommune](#)
- [21. Drøftelse - repræsentantsskabsmøde 2026](#)
- [22. Orientering fra KAB](#)
- [23. Orientering fra formandskabet](#)
- [24. Eventuelt](#)
- [25. Bestyrelsens tid \(uden for referat\)](#)
- [26. Beslutning - Grøndalslund risikovilligt udlæg](#)
- [27. Beslutning Jydeholmen - Endeligt byggeregnskab](#)
- [28. Beslutning - Godkendelse af renoveringsprojekt i Wittenberghus](#)
- [29. Beslutning - Godkendelse af vinduesudskiftning i Vesterbo](#)

[30. Beslutning – Godkendelse af etablering af ladestanderstruktur i Teglværkshavnen](#)

[31. Godkendelse - Allokering af i alt 6 parkeringspladser på SABs matrikler til opfyldelse af parkeringskrav for ny daginstitution på Midtfløjene i Tingbjerg](#)

[32. Beslutning – Indkaldelse til stiftende afdelingsmøde i Banebo](#)

[33. Beslutning - Ændring af mødedatoer i 2026 og 2027](#)

[34. Orientering - afslag på ansøgning om tilskud til social vicevært](#)

[35. Orientering - Information om sommerophold](#)

[36. Bekræftelse af mailhøring udsendt den 30. september 2025 omhandlende Fynshuses udmeldelse af BOSAM](#)

[37. Orientering - Nyt velkomstmateriale til nye beboervalgte](#)

1. Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsen den 16. september 2025

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referat.

Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 16. september 2025 underskrives efterfølgende digitalt, hvis der ikke er fremkommet bemærkninger til referatet.

2. Status på 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.

Dispositionsfonden

Den disponible saldo for dispositionsfonden pr. 31. juli 2025 var på 6.228.840 kr. (pr. 1. juli 2024 var den på 7.298.730 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 -11.5000.338 kr.

Økonomisk overblik	
Disponibel del pr. 31. juli 2025 (urevideret)	6.228.840 kr.
- Tilskud bevilliget, ej udbetalt (uanset udbetalings år)	-17.318.000 kr.
- Risikovillig udlæg bevilliget, ej udbetalt	-411.178 kr.
Til disposition (Dispositionsfond)	-11.500.338 kr.

Arbejdskapitalen

Den disponible saldo for arbejdskapitalen pr. 31. juli 2025 var på 29.076.670 kr. (pr. 31. juli 2024 var den på 40.038.945 kr.). Der er bevilget ikke udbetalte tilskud på samlet 11.400.565 kr. (rest) og bevilget risikovillige ikke udbetalte udlæg på 11.400.565 kr. (rest). Til disposition (frie midler, der ikke er disponeret) er der før dette møde 2.166.845 kr.

Økonomisk overblik	
Disponibel del pr. 31. juli 2025 (urevideret)	29.076.670 kr.
- Tilskud bevilliget, ej udbetalt (uanset udbetalings år)	-11.400.565 kr.
- Risikovillig udlæg bevilliget, ej udbetalt	-15.509.260 kr.
Til disposition (Arbejdskapital)	2.166.845 kr.

Følgende punkter til behandling på dette møde, omkring yderligere bevillinger fra arbejdskapitalen.

- Bispebjerg Terasser: Tab - **493.415 kr.**
- Astarækkerne: Yderligere tilskud til at opretholde stillads frem til byggesagen kan opstarte - **135.000 kr.**
- SAB: Bookhus - bookingplatform til beboerlokaler - **10.813 kr.**
- Grøndalslund: Risikovilligt udlæg på - **675.000 kr.**

Hvis alle punkter godkendes vil den disponible saldo, efter mødet, udgøre **852.617 kr.**

Bilag

Navn

SAB - stauts for Dispositionsfond pr. 2025.10.31 (møde)

SAB - stauts for arbejdskapital pr. 2025.10.31 (møde)

3. Beslutning - Godkendelse af projekt og økonomi helhedsplan Humlevænget

Punktet eftersendes.

4. Beslutning vedr. boligfordeling SAB Bellahøj I-II

Med genopbygningen af SAB Bellahøj I-II har SAB mulighed for at prioritere en anden boligfordeling end i det oprindelige byggeri. Styregruppen anbefaler et opdateret boligudbud, hvor ungdomsboligantallet øges og der introduceres et aldersblandet bofællesskab. Dette for at styrke SAB's strategi om at sikre boliger til alle livsfaser i det enkelte boligområde.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender styregruppens anbefaling til en opdateret boligfordeling, herunder at antallet af ungdomsboliger øges til omkring 15-20 % af boligerne, og at én af de ti bygninger indrettes som aldersblandet bofællesskab med ca. 50 boliger.

Sagsfremstilling

I regi af helhedsplanen for SAB Bellahøj I-II, arbejdes der med et nedrivnings- og genopbygningsscenarie efter at det færdigprojekterede renoveringsscenarie viste sig for dyrt at finansiere inden for rammerne af alment byggeri. Renoveringsscenariet blev i 2024 kalkuleret til ca. 2,6 mia. kr. hvilket var 600 mio. kr. mere end rammen på ca. 2 mia. kr. Nedrivnings- og genopbygningsscenariet skal løses inden for rammen af 2 mia. kr. og er finansieret af helhedsplanen. Landsbyggefonden forudsætter, at der som minimum genopføres 487 almene boliger, men der er mulighed for at ændre boligfordelingen ift. boligstørrelser og boligtyper, hvis det ønskes.

Organisationsbestyrelsen uddelegerede på et møde 17. september 2024 mandat til at udvikle projektet, frem mod afdelingens skema B godkendelse, til en styregruppe, hvor organisationsbestyrelsen er repræsenteret ved fire medlemmer.

På styregruppemøde nr.13, afholdt 21. oktober 2025 drøftede styregruppen den fremtidige boligfordeling på baggrund af fire scenarier. Styregruppen besluttede at forelægge organisationsbestyrelsen deres anbefaling.

Styregruppens anbefaling fremgår af eksemplet i tabel 1. Her øges antallet af ungdomsboliger til omkring 15-20 % af boligerne, og der introduceres et aldersblandet bofællesskab på ca. 50 boliger. Samlet giver det et boligoverskud på omkring 20-25 boliger.

Tabel 1

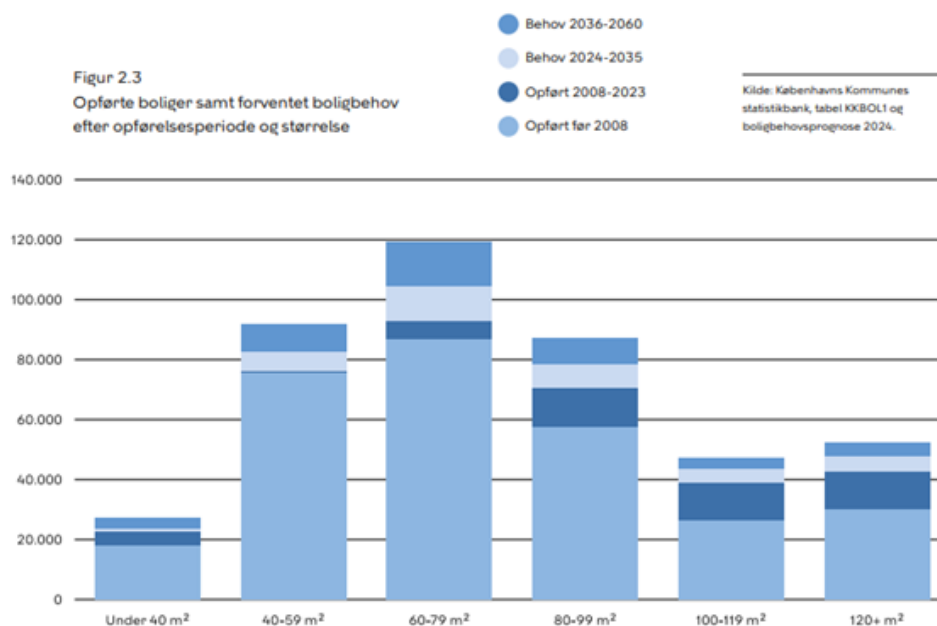
	SAB boligportefølje	
	Antal	Pct.
Ungdomsboliger	882	11,1%
1 rum		
2 rum		
Familieboliger	7.049	88,9%
1 rum	190	2,4%
2 rum	3.262	41,1%
3 rum	2.236	28,2%
4 rum	1.278	16,1%
5 rum	80	1,0%
6 rum	3	0,0%
I alt	7.931	

SAB Bellahøj eksist.		Styregruppens anbefaling ¹		Heraf i bofællesskab	
Antal	Pct.	Antal	Pct.	Antal	Pct.
8	1,6%	95	18,6%		
8	1,6%	55	10,8%		
0	0,0%	40	7,8%		
479	98,4%	416	81,4%	49	9,6%
16	3,3%	0	0,0%		
102	20,9%	64	12,5%	11	2,2%
223	45,8%	234	45,8%	29	5,7%
136	27,9%	118	23,1%	9	1,8%
2	0,4%	0	0,0%		
487		511			

Om ungdomsboliger

I Københavns Kommunes boligredegørelse fra 2024, redegøres for at 10 % af de almene boliger i København er ungdomsboliger og at næsten halvdelen af de almene boliger, der blev opført i 2019-2024 er ungdomsboliger, hvilket vidner om, at de almene boligselskaber forsøger at imødekomme den store efterspørgsel efter ungdomsboliger i København.

Københavns Kommune peger dog på at der generelt er et større behov for at opføre flere 2-3 rums boliger de kommende 10 år, hvor der især er behov for en variation af boliger i størrelsen 40-100 m², se figur 2.3 (s.83 i Boligredegørelsen 2024).



KAB har anbefalet styregruppen at etablere maksimalt 200 ungdomsboliger, for at sikre at den øvrige boligfordeling tilgodeser, at eksisterende beboere har mulighed for at vende retur til SAB Bellahøj efter genopbygningen.

Styregruppen anbefaler at 15-20 % af boligerne i fremtidens SAB Bellahøj I-II etableres som ungdomsboliger, svarende til ca. 80-100 boliger, nogenlunde ligeligt fordelt på 1 og 2 rums (par-egnede) boliger, hvilket understøtter den samlede efterspørgsel i Københavns Kommune.

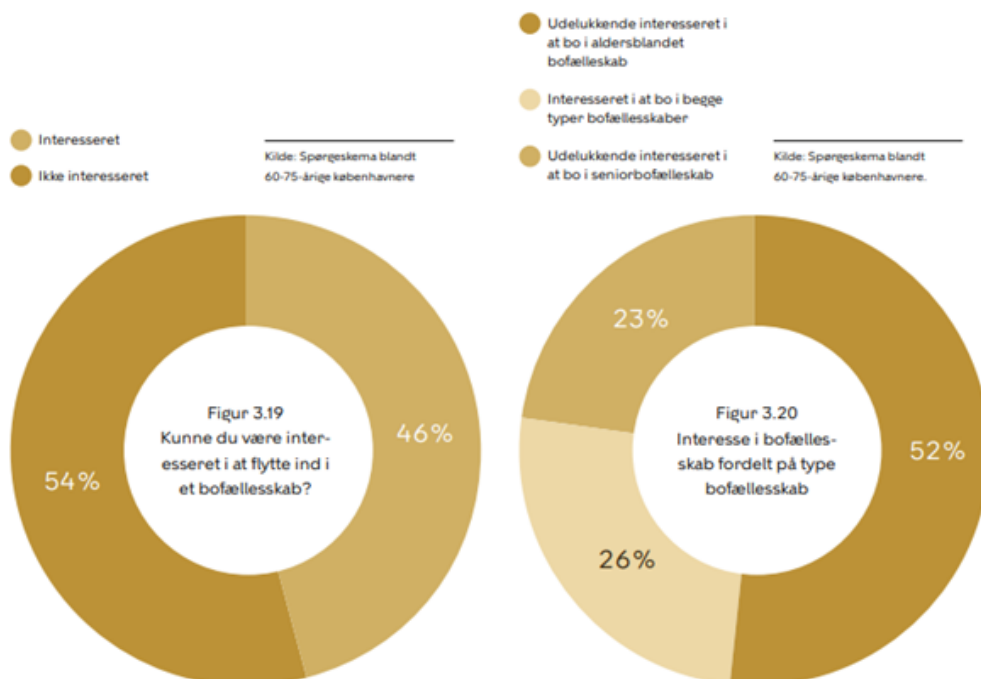
Det er en forudsætning for styregruppens anbefaling at ungdomsboliger placeres samlet i enten boligårn type 1U eller 3U for at sikre et godt naboskab mellem beboerne og undgå eventuelle

nabokonflikter som følge af at mixe ungdoms- og familieboliger på samme etage.

Ungdomsboligerne er disponeret i boligårn 1U/Bygningstype A og boligårn 3U/Bygningstype C, med følgende overvejelser: Bygningstype A Ligger mod Bellahøjvej og er støjbelastet. Det forventes, at ungdomsboliger kan være mere fleksible ift. at tilvejebringe altanløsning mod støjkilde. Boligårn 3U har en lang smal bygningskrop, der erfaringsmæssig kan være udfordrende at disponere med større boliger.

Om bofællesskaber

Realdania har i en årrække haft fokus på bofællesskaber, som en vej til at sikre gode naborelationer og følgelig høj livskvalitet, især for seniorer, som ellers har risiko for at blive ensomme, særligt hvis de bor alene. Antallet af boliger i seniorbofællesskaber er tredoblet de sidste 10 år, men der er iflg. Realdania fortsat en stor efterspørgsel. Samtidig påpeger Københavns Kommune i boligredøgørelsen 2024, at halvdelen af seniorerne i kommunen er interesserede i at flytte i bofællesskab, og at de helst vil bo aldersblandet, se figur 3.19 og 3.20 (s.112 i Boligredøgørelsen 2024).



Almene bofællesskaber etableres som familieboliger, og Kommuneplanen i København stiller krav til at mindst 10 % af boligarealet reserveres til fællesarealer for bofællesskabet. Beboerne i bofællesskaber forpligter sig på at deltage i et forpligtende naboskab, og får ved 1. gangs udlejningen adgang til boligerne ved at deltage i en naboskabsproces, der opstartes ca. ½ år inden indflytning og løber til ca. ½ år efter indflytning. Ved genudlejning har beboerne indflydelse på fremtidige naboer gennem et udlejningsudvalg med deltagelse af boligselskabet/-administrationen.

I KAB har en række boligselskaber, herunder de store københavnske selskaber, de seneste år prioriteret bofællesskaber. AKB, København har opført et aldersblandet bofællesskab på Papirøen

og har et på vej på Stejlepladsen, mens 3B har et seniorbofællesskab på vej i Generationernes hus i Ørestaden.

KAB har i den forbindelse oparbejdet en velafprøvet programmering og proces for etablering af nye bofællesskaber og anbefaler at disse etableres med omkring 50 boliger for et sikre et godt fundament for naboskab og variation af fælleslokaler. I Fremtidens SAB Bellahøj er det muligt at etablere bofællesskaber i Bygningstype B. Den midterste af denne bygningstype anbefales benyttet til fælleslokaler for hele bebyggelsen, og derfor anbefaler KAB, at SAB max. etablerer to bofællesskaber.

Styregruppen anbefaler, at der etableres et aldersblandet bofællesskab på ca. 50 boliger.

Økonomiske konsekvenser

Ønsker organisationsbestyrelsen at øge ungdomsboligandelen ift. styregruppens anbefaling, forudsætter det, at det kan indeholdes i projektøkonomien, da en markant øgning af boligantallet (og dermed køkkener og badekabiner) kan udfordre projektøkonomien.

Etableringen af bofællesskaber er forbundet med en naboskabsproces, som dels finansieres af byggesagen (ca. 200.000 kr.) og driftsøkonomien (ca. 200.000 kr.). Denne udgift kan pålægges boligerne i bofællesskabet via huslejedifferentiering. Ønsker organisationsbestyrelsen at øge antallet af bofællesskaber ift. styregruppens anbefaling, skal der regnes med udgifter til en ekstra naboskabsproces.

Det videre forløb

Når organisationsbestyrelsen har godkendt styregruppens anbefaling til boligudbuddet på Fremtidens SAB Bellahøj I-II, eller en variation heraf, vil rådgiverne arbejde videre med denne fordeling.

Projektering af genopbygningsprojektet sker parallelt med en lokalplanproces, der forventes startet op primo 2026.

Forudsat at lokalplanen godkendes med udgangen af 2026, forventes det, at selve byggearbejdet kan gå i gang 2. kvartal 2028. Arbejdet begynder med nedrivning af de tre tomme højhuse og herefter følger de øvrige. Genopbygningen sker parallelforskuet med nedrivningen.

På den baggrund og med forbehold forventes, at genindflytning i de første færdige huse kan ske 1. kvartal 2031 med aflevering af de sidste huse 2. kvartal 2032.

Kommunikation

KAB vil forelægge Københavns Kommunes kontor for Almene Boliger og Landsbyggefonden boligselskabets beslutning vedr. boligfordelingen.

Bilag

Navn

20251106 SAB Bellahøj I-II_Mulighedsrum for boligfordeling_OB møde 17.nov.2025

5. Beslutning - Godkendelse af skema A Torveporten

Godkendelse af Skema A – Torveporten, Valby

Organisationsbestyrelsen blev senest orienteret om sagen i september 2024. KAB anmoder nu om organisationsbestyrelsens godkendelse af Skema A for nybyggeri på Torveporten i Valby, som omfatter opførelse af 215 blandede familie- og ungdomsboliger. Godkendelsen skal danne grundlag for Københavns Kommunes tilsagn om støtte og grundkøbslån.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender:

1. at Skema A for Torveporten, Valby indsendes til Københavns Kommune med henblik på kommunal godkendelse
2. at SAB godkender KAB som forretningsfører (FF)
3. at KAB bemyndiges til at foretage mindre tekniske justeringer i materialet for at sikre sagens fremdrift.

Sagsfremstilling

Projektet på Torveporten, Valby er en del af udviklingen af Grønttorvsområdet.

Lokalplan Grønttorvsområdet – tillæg 6 – muliggør opførelse af boliger og daginstitution på arealet, som ligger mellem Værkstedsvej og Gammel Køge Landevej.

Byggeriet omfatter i alt **215 almene boliger** fordelt på familie- og ungdomsboliger, med et samlet etageareal på 13.796 m².

Boligerne planlægges opført som bæredygtigt nybyggeri i tegl og træmaterialer, og indgår som en del af en ny, grøn bydel i Valby.

Økonomiske konsekvenser for afdelingen

Samlet anskaffelsessum:

428,1 mio. kr. svarende til 31.034 kr./m²

Projektet ligger inden for gældende rammebeløb 2025 for alment byggeri.

Hovedpost	Mio. kr.	Kr./m ²
Grundudgifter	65,4	4.744
Entrepriseudgifter	297,0	21.530
Administrative omkostninger	59,5	4.312
Gebyrer	6,2	449
I alt anskaffelsessum	428,1	31.034

Fordeling af udgifter

Entrepriser 69 %
Grundudgifter 15 %
Administration 14 %
Gebyrer 2 %

Finansiering

Finansieringskilde	Beløb (kr.)	Andel
Kommunalt grundkapitallån	42.814.000	10 %
Beboerinskud	8.562.940	2 %
Realkreditlån	376.769.920	88 %
Samlet finansiering	428.146.860	100 %

Forventet lejeniveau

Boligtype	Gns. areal	Månedlig leje	Indskud	Årlig leje pr. m ²
Ungdomsbolig	44–49 m ²	4.770–5.320 kr.	29.000–32.300 kr.	1.301 kr./m ²
Familiebolig	53–62 m ²	6.320–7.390 kr.	30.680–35.890 kr.	1.429 kr./m ²

Driftsudgifter: 300 kr./m² (ungdom) og 550 kr./m² (familie).

Lejen ligger på niveau med tilsvarende SAB-nybyggerier i Valby og vurderes markedsæssigt passende.

Økonomiske konsekvenser for selskabet

Organisationsbestyrelsen har arbejdet med projektet siden 2014 og der er samlet bevilliget 2.820.000 kr. i risikovilligt udlæg fra dispositionsfonden til opstart af projektet.

Organisationsbestyrelsen blev den 24. august 2023 orienteret om at de samlede projektomkostninger frem til et godkendt skema B er 7.100.000 kr. Dermed skal organisationsbestyrelsen forvente at bevillige yderligere 5. mio. kr til udarbejdelse af dispositionsforslag. Indstilling herom vil blive fremlagt efter godkendt Skema A.

Vurdering

KAB vurderer, at projektet kan gennemføres inden for gældende rammebeløb men med det nye rammebeløb vurderes sagen under alle omstændigheder at have en gunstig økonomi.

De største risici knytter sig til eventuelle prisstigninger i markedet og til funderingsforhold, men de er indarbejdet:

- **Indeksreserve** på 2,5 mio. kr.
- **Uforudset-pulje** på 2,5 mio. kr.
- Ingen kendte forurenings- eller funderingsudfordringer.

Projektet vurderes derfor økonomisk robust og klar til kommunal behandling.

Det videre forløb

Milepæl	Tidspunkt
Bestyrelsesgodkendelse og indsendelse af Skema A	December 2025
Kommunal godkendelse	Maj 2026
Skema B	Maj 2027
Byggestart	September 2027
Forventet indflytning	November 2029

Kommunikation

Efter organisationsbestyrelsens beslutning informerer KAB Københavns Kommune og projektets rådgivere herom.

Bilag

Navn

20250401 - Torveporten blandet familie og ungdom

KAB_K01_C11.1_Hovedtidsplan_20250514_foreløbig (002)

241025_Torveporten_KAB 3.6

6. Beslutning - Godkendelse - ombygning af varmecentraler - Bispebjerg Terrasser

Punktet eftersendes.

7. Beslutning - Genopstart af projekt og manglende allokering af projektleder - Bispebjerg Terrasser

I 2022 satte boligorganisationen et renoveringsprojekt i bero. I forbindelse med genopstart har der ikke kunnet allokere en projektleder i en længere periode, og afdelingen ønsker kompensation fra KAB for udgifter til vedligeholdelse i den mellemliggende periode.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen om sagsforløbet og vurderingen af erstatningsansvar til efterretning, samt endvidere tager til efterretning, at KAB yder et nedslag i byggesagshonoraret på 40.000 kr.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at der udarbejdes en allonge til byggeforretningsføreraftalen om fortsættelse af projektet, og at allerede afholdte omkostninger så vidt muligt søges indfinansieret i det genopstartede projekt.

Sagsfremstilling

Manglende allokering af projektleder

På møde den 20. september 2022 godkendte organisationsbestyrelsen efter indstilling fra følgegruppen at sætte et renoveringsprojekt vedr. vand- og afløbsinstallationer i Bispebjerg Terrasser på pause med forventning om at genoptage projektet efter ca. 2 år. Projektet blev således standset på foranledning af bygherre, og udgifterne blev bogført i afdelingen, idet de afholdte udgifter i forbindelse med en senere genopstart af byggesagen skulle søges indfinansieret.

Da afdelingen igen ønskede projektet igangsat efter ca. 2 år, gik der godt yderligere et år, før der kunne allokere en projektleder. I den mellemliggende periode har afdelingen afholdt udgifter til vedligeholdelse af installationer og rør og mener, at KAB er ansvarlig for det tab, som afdelingen i den forbindelse mener at have lidt.

Efter at afdelingen har tilkendegivet sin opfattelse af KAB's ansvar for tab i afdelingen, har KAB tilbudt et afslag i byggesagshonoraret, svarende til et opstartsgebyr på 40.000 kr. Afdelingen har herefter fastholdt, at KAB skal godtgøre afdelingen et væsentligt højere beløb, svarende til et estimeret tab.

På et møde mellem afdelingsbestyrelsen og formanden blev det aftalt, at SAB skulle undersøge, om KAB i denne sag kan gøres ansvarlig for et tab i afdelingen. Der er på den baggrund udarbejdet et juridisk notat med en vurdering af sagen, dette er vedlagt. Notatet konkluderer, at KAB ikke har gjort sig erstatningsansvarlig.

Genoptagelse af byggesag

Der er i sommeren 2025 allokeret en ny projektleder og projektet er under genopstart. Det anbefales, at der nu udarbejdes en allonge til byggeforretningsføreraftalen om fortsættelse af renoveringssagen, og at formandskabet bemyndiges til at underskrive denne.

Aktuelt gennemgås tidligere gennemførte undersøgelser og andet materiale med henblik på at fastslå, hvad der kan indgå i det genopstartede projekt, og i hvilket omfang allerede afholdte udgifter kan indfinansieres.

Økonomiske konsekvenser

Sagen har ikke økonomiske konsekvenser for boligorganisationen.

Det videre forløb

KAB fremsender notatet til afdelingsbestyrelsen og orienterer i den forbindelse om organisationsbestyrelsens beslutninger.

Bilag

Navn

Notat udskiftning af faldstammer tildeling af projektleder

8. Beslutning - Astersrækkerne - Forsikringssag ved Byggeskadefonden

Indstilling

Det indstilles overfor organisationsbestyrelsen:

- at der bevilliges yderligere 135.000 kr. fra arbejdskapitalen til at opretholde stillads frem til byggesagen kan opstartes. Beløbet omfatter også nedtagning, hvis BSF ikke ønsker at overtage udgiften til stilladset.
- at organisationsbestyrelsen godkender, at der indgås byggeforretningsaftale med KAB på de herunder skitserede betingelser med henblik på at gennemføre byggesagen.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen har den 14. januar 2025 bevilget 154.000 kr. fra arbejdskapitalen til dækning af udgifter til stillads for SAB Astersrækkerne. Organisationsbestyrelsen godkendte den 13. juni 2025, at KAB kunne underskrive dokumentet med Byggeskadefondens delvise anerkendelse af anmeldte skader, og at afdelingen afholder udgiften til selvrisko i sagen.

Byggeskadefonden (BSF) har tilkendegivet, at de delvist anerkender de anmeldte skader, og de vil selv forestå udbedringsarbejderne. Der afholdes besigtigelse i afdelingen sammen med BSF's udvalgte rådgiver den 30. oktober 2025, og der vil efterfølgende blive udarbejdet en tidsplan. Ovenstående betyder, at udbedrings sagen nu kan starte op som en selvstændig byggesag, hvor BSF er ansvarlig for håndtering af rådgiver og entreprenør, der vælges på baggrund af udbud, udarbejdet af BSF's rådgiver.

Der er herudover nedsat en følgegruppe bestående af repræsentanter fra hhv. AKB Astersrækkerne og SAB Astersrækkerne.

Vedr. Stilladser

Byggeskadefonden har ikke vurderet, at stilladsoverdækning var nødvendigt. Afdelingen kunne nøjes med afskærmning med plastkegler og afdækningsbånd langs gavle, da Byggeskadefonden ikke fandt nogen forhøjet risiko for personskader. Afdelingen har dog alligevel valgt at sætte et overdækket stillads op ved gavle og hjørneboliger for at sikre beboernes tryghed og sikkerhed. Det er fortsat nødvendigt med overdækket stillads for afskærmning.

Økonomiske konsekvenser

Stilladser: Der blev i januar 2025 bevilget 154.000 kr. til dækning af udgifter til leje af stillads frem til september 2025, hvor det var forventet, at byggesagen kunne påbegyndes.

Idet byggesagen endnu ikke er startet op, er det nødvendigt med en yderligere bevilling på kr. 19/63

135.000 kr., der skal dække perioden fra september 2025 og frem til sagens afslutning, som forventes at tage 7 måneder.

Byggeforretningsførelse. KAB's rolle er som følge af at sagen håndteres af Byggeskadefonden begrænset til håndtering af beboerne, herunder betjening af følgegruppe og efterfølgende udarbejdelse af byggeregnskab. Det anbefales på den baggrund, at der indgås en byggeforretningsføreraftale, hvor der betales efter medgået tid og inden for en forventet ramme på 100.000 kr. pr. afdeling inklusiv moms. Udgifterne afholdes i udgangspunktet af afdelingen.

Kommunikation

Kundechef og organisationsbestyrelsen holdes opdateret på næstkommende organisationsbestyrelsesmøde.

Information og orienteringer til beboerne afstemmes med den nedsatte følgegruppe.

9. Beslutning - igangsætning af forsøg vedrørende registrering af opgaver i driften

Organisationsbestyrelsen skal på baggrund af drøftelserne om temadagen den 30. oktober 2025 tage stilling til oplæg omkring forsøg vedr. registrering af opgaver i driften.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter at igangsætte forsøg med registrering af opgaver i driften.

Sagsfremstilling

SAB's nuværende driftsfællesskaber har været i drift siden august 2023. En evaluering blandt beboerne viste i 2024, at beboerne er overvejende tilfredse med den service, som tilbydes af driftsfællesskaberne. Dog har flere afdelingsbestyrelser løbende kritiseret driftsfællesskaberne, herunder særligt at sammenhængen mellem afdelingernes serviceniveau (servicerammer og årshjul) og udgifter til personale er uigennemskuelig.

Medarbejderne i SAB har siden 2021 arbejdet med IOpgaver, der anvendes til at registrere opgaver og fordele opgaver mellem de forskellige medarbejdere. Systemet har samtidigt indbygget en funktion, der gør det muligt for medarbejderne at registrere, hvor meget tid de anvender på den enkelte opgave. Denne funktion har hidtil ikke været anvendt i SAB, men andre boligselskaber i KAB-Fællesskabet - særligt Lyngby Boligselskab - har anvendt funktionen til stor glæde for bestyrelser og med opbakning fra medarbejdergruppen.

På ovenstående baggrund foreslås det at arbejde med registrering af opgaver og tidsforbrug i SAB. Formålet er at:

- Sikre en mere gennemskuelig sammenhæng mellem afdelingernes betaling og det arbejde, der udføres for afdelingen
- Skabe et bedre grundlag for, at afdelingsbestyrelsen i forbindelse med den årlige markvandring får et solidt datagrundlag i forhold til at kunne tage stilling til den service, som skal gælde i den enkelte afdeling
- Skabe et bedre fundament for ledelsesmæssige beslutninger.

Forsøget iværksættes i første omgang i følgende 3 driftsfællesskaber: Amager, Valby/Bavnehøj og Brønshøj/Herlev

Økonomiske konsekvenser

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser.

Det videre forløb

Januar - april 2026: Forsøg i 3 udvalgte driftsfællesskaber

April 2026: Organisationsbestyrelsen tager stilling til om forsøget skal gøres permanent og udbredes til alle SAB-afdelinger

August 2026: Alle driftsfællesskaber i SAB (Tingbjerg undtaget) indgår

Efterår 2026: Dialog med afdelingsbestyrelserne på baggrund af den indsigt, der er opnået indtil nu herunder en eventuel justering af servicerammerne

December 2026: Fordelingsnøglerne justeres med udgangspunkt i indsigter fra registreringen og på baggrund af dialogen på markvandringerne

Herefter arbejdes årligt med udgangspunkt i ovenstående årshjul.

Kommunikation

Såfremt organisationsbestyrelsen vedtager ovenstående, vil dette blive kommunikeret til afdelingsbestyrelserne i forbindelse med repræsentantskabsmødet

Der vil herudover være særlig fokus på kommunikationen til medarbejderne med det formål at sikre, at de er trygge i processen samt at formålet kommunikeres klart.

10. Lukket punkt Beslutning - justeringer i driftsorganisationen

11. Beslutning - tilslutning til bygningservice

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til, om SAB's tilslutning til Bygningsservice efter den 1. august 2026. Chef for Bygningsservice Jonatan Gaun Michelsen og ejendomsdirektør Lisa Lund Holst vil deltage på mødet og give en uddybende præsentation.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter:

- at SAB tilslutter sig Bygningsservice til en pris på 563,00 kr. inkl. moms pr. lejemålsenhed pr. år
- at afdelinger med helhedsplaner ikke modtager ydelsen Bygningsservice, men vil tilslutte sig ydelsen løbende fra det budgetår de afleveres til drift.

Sagsfremstilling

SAB har siden 1. august 2024 været tilsluttet ydelsen Bygningsservice med boligafdelingerne i SAB Vanløse og Sydhavnen som pilotprojekt. Den 31. oktober 2024 godkendte organisationsbestyrelsen at udvide tilslutningen til hele boligorganisationen med forsøg og forberedelse til videre implementering af ydelsen. Organisationsbestyrelsen skal nu behandle en fortsat tilslutningen til ydelsen fra den 1. august 2026.

Pilotprojektet og forsøgsperioden i resten af boligorganisationen har givet værdifuld viden og indsigt i både de enkelte afdelinger, på tværs af selskabet samt leveringen af ydelsen i regi af SAB's eksisterende drift.

KAB har udviklet ydelsen Bygningsservice i en erkendelse af, at flere opgaver og krav er landet på det lokale kontor, Landsbyggefonden har ændret sine driftsstøtteordninger og rundt om i KAB-Fællesskabet ses et efterslæb og manglende vedligeholdelse. Venter man for længe med vedligehold og udskiftning af bygningsdele, opstår der følgeskader og regningen stiger både økonomisk og klimamæssigt.

Bygningsservice går til opgaverne baseret på princippet om rettidig vedligeholdelse og en struktureret, ensartet og databaseret tilgang. Med Bygningsservice er fokus på en stabil, effektiv og struktureret drift, optimerede arbejdsgange og et solidt datagrundlag til at sikre gode boliger og økonomisk sikkerhed – også for de næste generationer.

Med en fortsat tilslutning til Bygningsservice får SAB gennemgang, overblik og struktur over vedligeholdelsesarbejder på tværs af boligafdelingernes ejendomme samt tilført faglige specialister. Det vil skabe et solidt datagrundlag og løse den accelererende mængde af vedligeholdelsesopgaver. Bygningsservice er et kvalitetsløft til ejendomsporteføljen og vil supplere

SAB's eksisterende drift med målrettede ressourcer, datadrevet ledelse og anvendelse af digitale løsninger.

Bygningsservice er differentieret mellem det første år og de efterfølgende. Boligafdelingerne i SAB Vanløse og Sydhavnen befinder sig pt. i det andet år, hvor resten af boligorganisationens afdelinger befinder sig i det første år. Det første år har med en foranalyse fokus på kvalitetssikring, planlægning, samarbejde og et solidt datagrundlag. I de efterfølgende år tilføjes løsning af konkrete opgaver i PPV-planen. Se bilag (Notat om Bygningsservice) for en nærmere uddybning af Bygningsservice.

Økonomiske konsekvenser

Prisen for Bygningsservice er 563,00 kr. inkl. moms pr. lejemålsenhed om året.

Den reale nettoudgift til afdelingerne i det kommende budgetår 26/27 er 387,00 kr. inkl. moms pr. lejemålsenhed i alle afdelinger med bygningsservice. At afdelingernes pris på bygningsservice netto er lavere end den egentlige pris skyldes, at afdelingerne i indeværende budgetår opkræves knap 1,2 mio. kr. i forbindelse med forsøget bygningsservice. Denne udgift i organisationens driftsbudget udgår i det kommende budgetår. Samtidigt nedjusteres organisationens tilkøb på driftschef i det kommende budgetår fra 1,1 til 0,6 driftschef som følge af justeringer i driftsorganisationen, der er beskrevet i selvstændig sagsfremstilling til dette møde. **Se bilag for en specifikation af økonomien.**

Derudover afsøges muligheden for at afdelingernes ordinære driftsudgifter kan nedbringes allerede fra det kommende budgetår eksempelvis via større udbud via KAB's rammeaftaler. Dette kan være udbud på eksempelvis flyttelejligheder, trappevask og forskellige serviceaftaler, der i dag belaster driftsbudgettet. På organisationsbestyrelsens møde den 17. november vil der blive orienteret nærmere herom.

Det videre forløb

Hvis SAB godkender indstillingen fortsættes SAB's tilslutning til ydelsen Bygningsservice efter den 1. august 2026.

KAB forsætter levering af ydelsen og samarbejdet med den lokale drift. KAB planlægger de fortsatte initiativer med kundecenteret, herunder evaluering af erfaringer med leveringen af ydelsen. I andet halvår af 2026 vil resultater og erfaringer blive forelagt organisationsbestyrelsen.

Kommunikation

Den kundeansvarlige orienterer den lokale drift om beslutningen ligesom afdelingerne orienteres i forbindelse med repræsentantskabsmødet i januar 2026

Bilag

Navn

Notat om Bygningsservice

Navn

SAB Bygningsservice

12. Beslutning - SAB henlæggelsesstrategi

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til det videre arbejde med at sikre tilstrækkelige henlæggelser i SAB's boligafdelinger

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og godkender det vedlagte udkast til SAB's tilgang til afdelingernes henlæggelser.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen drøftede på temadagen den 30. oktober 2025 tilgangen til boligorganisationens henlæggelsespolitik og -strategi. Kundecenter SAB har på den baggrund udarbejdet vedlagte udkast, som organisationsbestyrelsen skal drøfte og godkende som oplæg til det foranstående arbejde med at tilpasse afdelingernes henlæggelser til de PPV-planer, der er opdateret af Bygningsservice med udgangspunkt i en analyse af afdelingernes faktiske henlæggelsesbehov over den kommende 30-årige periode.

SAB's tilgang til byggeri og renovering tager udgangspunkt i SAB's overordnede værdisæt og har derudover til formål at konkretisere mål 1 i SAB's målsætningsprogram "de 7 mål", som blev godkendt af repræsentantskabsmødet i 2019. Mål 1: SAB skal være et boligselskab med sunde, tidssvarende og bæredygtige boliger med et godt bomiljø.

Formålet med SAB's henlæggelsestilgang er således at finde den bæredygtige balance mellem hensyntagen til både beboere og bygninger på både kort og lang sigt

Principper bag SAB's henlæggelsesstrategi

Følgende 2 principper danner udgangspunkt for udkastet til strategien:

1. I SAB vil vi tilbyde alle vores beboere – også de beboere der har mindst – en bolig der er sund og tidssvarende. Det betyder, at alle boliger skal have en vis standard – også selvom det medfører færre helt billige boliger og at nogle boliger på kort sigt bliver dyrere.
2. I SAB vægter vi, at alle beboere betaler solidarisk til bygningernes vedligehold, således at alle beboere gennem deres boperiode bidrager økonomisk. Det betyder, at det skal tilstræbes at alle afdelinger henlægger til fuldt ud at kunne dække afdelingens samlede bygningsvedligehold over en 30-årig periode

Økonomiske konsekvenser

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser.

Det videre forløb

Kundecenter SAB vil frem mod budgetterne for 26/27 i samarbejde med Bygningsservice i KAB arbejde med afdelingernes henlæggelser med udgangspunkt i principperne i strategien. Organisationsbestyrelsen vil på mødet i januar 2026 blive præsenteret for de effekter, som strategien vil have på udviklingen af afdelingernes henlæggelser herunder resultatet af de huslejestigninger, som afdelingerne kan forvente at imødesee med henblik på at organisationsbestyrelsen kan træffe beslutning om eventuelle justeringer i strategien før det endelige udarbejdelse af afdelingsbudgetterne for 26/27.

Kommunikation

Afdelingsbestyrelserne vil blive orienteret om strategien i forbindelse med repræsentantskabsmødet i januar 2026.

Bilag

Navn

henlæggelses politik SAB - Udkast november 2026

13. Beslutning - Den attraktive arbejdsplads i KAB og SAB

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender det vedlagte oplæg vedrørende medarbejder trivsel.

Sagsfremstilling

Kundecenter SAB har udarbejdet nogle overordnede retningslinjer for at sikre en ensartet tilgang til medarbejder pleje på tværs af selskabet. Den overordnede ambition er at sikre, at man som ansat i SAB oplever, at der er ens mulighed og retningslinjer på tværs af Boligselskabet.

Økonomiske konsekvenser

Udgifter til uddannelsesaktiviteter herunder den fælles personaledag for medarbejdere i SAB (afholdes hvert 2. år) afholdes af selskabet jf. organisationens budget. Øvrige udgifter til personalerelaterede aktiviteter herunder arbejdstøj, mødeforplejning, julefrokost, socialfagligdag mv. afholdes inden for det enkelte budget i driftsfællesskabet jf. det i oplægget skitserede niveau.

Det videre forløb

I forbindelse med den kommende udarbejdelse af budgetter for boligselskabet sikres en ensartet tilgang til afsatte midler vedr. de relevante budgetposter.

Kommunikation

Medarbejderne orienteres via arbejdsmiljøorganisationen i SAB.

Bilag

Navn

Den attraktive arbejdsplads I SAB og KAB_

14. Beslutning - Tilkøb af bookingplatform Bookhus

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til en eventuel ny bookingplatform for beboerlokaler mv.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

1. godkender implementering af den digitale platform Bookhus til administration af bookinger og betalinger ved udlejning af beboerlokaler og fællesfaciliteter i SAB's boligafdelinger.
2. afsætter 10.813 kr. fra arbejdskapitalen til oprettelsen af platformen

Sagsfremstilling

Bookhus tilbyder en samlet digital platform med følgende funktioner:

Bookhus er en digital løsning til håndtering af booking og administration af beboerlokaler og fællesfaciliteter i boligafdelinger (**se bilag**). Platformen skaber bedre overblik, øger tilgængeligheden og sikrer en mere effektiv udnyttelse af ressourcerne.

En intern rundspørge blandt driftsmedarbejdere viser, at der i gennemsnit bruges 30–55 minutter på administrative opgaver pr. udlejning – fra modtagelse af booking til korrekt kontering af depositum. Hertil kommer tid til nøglehåndtering, som varierer betydeligt mellem afdelinger. Eksempelvis vil en medarbejder med ansvar for fire afdelinger, hvor hvert lokale udlejes 10 gange årligt, kunne frigøre 20–37 timer om året alene på administration. Dette er eksklusiv den tid og de frustrationer, der ofte følger med nøgleudlevering. En digital løsning som Bookhus kan dermed reducere den administrative belastning væsentligt.

- Kalenderbaseret online booking
- Digitale betalingsløsninger

Kompatibilitet med nøglefri adgang, hvor man får tilsendt en adgangskode via SMS, som nemt indtastes på dørhåndtaget – for eksempel til beboerhuset. Dette kræver dog, at der kommer et eksternt firma ud og installerer dørgreb med lås/kode. Bookhus kan facilitere denne kontakt, men står ikke for selve installationen. Der er derfor en merudgift forbundet med dette.

Formålet med løsningen er at:

- Forenkle processen for beboerne
- Forenkle de administrative processer
- Reducere tidsforbrug og frustrationer ved nøgleudlevering
- Skabe gennemsigtighed i udlejninger
- Muliggøre datatræk og rapportering
- Implementeringen forventes at frigive ressourcer hos driften og samtidig forbedre serviceniveauet for beboerne

Økonomi

Etableringsomkostninger (betales af organisationen):

- Engangsbeløb på 10.813 kr. inkl. moms for opsætning og implementering som betales af arbejdskapitalen.

Samlet set har afdelingerne i SAB ca. 30 lejeemner, herunder fælleslokaler og gæsteboliger, hvor det vurderes relevant at implementere Bookhus som digital bookingløsning. Den enkelte afdelings pris for at være tilkoblet ordningen afhænger af hvor mange afdelinger og lokaler, der benytter sig af ordningen. Såfremt samtlige 30 lejemål, der vurderes relevante at tilslutte ordningen tilkobles vil den årlige udgift pr. lokale være ca. 7000 kr. pr. lokale/afdeling.

Derudover har afdelingerne mulighed for at tilkøbe nøglefri adgang. Hvis der ønskes installation af dørgreb med lås/kode, er prisen ca. 7.500 kr. inkl. moms pr. dør (engangsbeløb).

Videre proces

Hvis organisationsbestyrelsen godkender Bookhus som platform, skal afdelingerne fremadrettet benytte systemet, hvis bookingerne skal varetages af driften og bookingsystemet skal kunne tilgås via SAB's hjemmeside. Såfremt afdelingsbestyrelserne selv varetager booking af beboerlokaler kan de benytte andre systemer såfremt de ønsker dette.

Bilag

Navn

Informationsmateriale Bookhus

15. Lukket punkt Beslutning - Fejlagtig fakturabetaling - Bispebjerg Terrasser

16. Beslutning - God almen ledelse

Organisationsbestyrelsen besluttede på mødet den 13. juni 2025, at kundecenteret skulle udarbejde et mere konkret oplæg til retningslinjer for organisationsbestyrelsens udgifter, it-udstyr til organisationsbestyrelsen mv. til behandling på et kommende møde.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender retningslinjerne.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen besluttede den 23. november 2020 niveauet for digitalt udstyr samt øvrige goder til medlemmer af organisationsbestyrelsen. I beslutningen fra den 23. november 2020 fremgik det, at organisationsbestyrelsen bl.a. kunne få refunderet udgifter til kontorhold. Det er BL's fortolkning, at organisationsbestyrelsesmedlemmer ikke er berettiget til at modtage skattefri godtgørelse for telefoni/internet og/eller kontorhold.

KAB anbefaler derfor, at organisationsbestyrelserne fastlægger skriftlige retningslinjer inden for alle honorarlignende ydelser, der er i overensstemmelse med BL's fortolkning af reglerne, opdaterer retningslinjer en gang om året og gør retningslinjerne kendte og synlige.

Bilaget "god almen ledelse - bestyrelsesvederlag" redegør for lovgivningen vedrørende bestyrelsesvederlag.

KAB har på baggrund af organisationsbestyrelsens tidligere beslutninger, BL's fortolkninger samt drøftelserne den 13. juni 2025 udarbejdet vedlagte udkast til fremtidige retningslinjer.

Det videre forløb

De nye retningslinjer vil have effekt fra og med det konstituerende møde i februar 2026.

Kommunikation

Retningslinjerne vil blive kommunikeret på SAB's hjemmeside.

Bilag

Navn

Retningslinjer for bestyrelseshonorar mv.

202504xx - God Almen Ledelse - Bestyrelsesvederlag, opdateret fra 28112024

17. Beslutning - Bestyrelseshonorar

Indledning

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

Indstilling

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

Fastsættelse af bestyrelseshonorar

Beregning og fordeling af honorar

Ministeriets regler om beregning af bestyrelseshonorar betyder, at bestyrelsen for selskaber hvor der udbetales bestyrelseshonorar, skal tage beslutning om regulering af honoraret for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august de pågældende år, det vil sige fra den 1. august 2026.

Reguleringsindekset er opgjort så der for de første 100 lejemålsenheder udbetales 98,02 kr. pr. lejemålsenhed og for de efterfølgende 58,80 kr. pr. lejemålsenhed. Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 1. august 2026. Reguleringen vil medføre en ændring af det samlede årshonorar fra 568.950 kr. til ca. 583.234 kr.

Bestyrelsen har på bestyrelsesmøde i 2011 besluttet, at bestyrelseshonoraret fordeles således, at formanden i 2024/2025 har modtaget 91.000 kr., næstformanden 68.000 kr. og de øvrige medlemmer 45.000 kr.

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

Offentliggørelse af honorarer

På det ekstraordinære repræsentantskabsmøde i KAB den 26. juni 2019 blev retningslinjer og kodeks for valg til eksterne poster i KAB og KAB-Fællesskabet vedtaget. Heri fremgår det, at KAB ønsker at sikre åbenhed om tillidsposter, hverv, honorarer osv., hvorfor oplysninger om disse ligger på KAB's hjemmeside. Retningslinjerne indeholder desuden en opfordring til, at alle selskaber i KAB-Fællesskabet sætter god selskabsledelse på dagsordenen og samtidigt sikrer åbenhed om tillidshverv og honorarer i selskaberne. Dette kan blandt andet ske ved, at selskaber med egen hjemmeside offentliggør oplysninger om bestyrelsens honorarer der.

18. Beslutning - Fremtidens udvalgsstruktur i SAB - opfølgning på seminar

Indstilling

Det indstilles, at

- Organisationsbestyrelsen beslutter den skitserede udvalgsstruktur herunder den beskrevne tids- og procesplan
- Organisationsbestyrelsen drøfter input til kommissorierne for de to faste udvalg
- Organisationsbestyrelsen drøfter og beslutter rammerne for de faste temadrøftelser på organisationsbestyrelsens ordinære møder, herunder kommer med input til relevante temaer.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen afholdt seminar i dagene 1.-2. oktober 2025. Denne sagsfremstilling tager udgangspunkt i de drøftelser og beslutninger, der blev taget på seminaret.

Organisationsbestyrelsens fremtidige udvalgsstruktur

De to udvalg - drifts- og trivselsudvalget samt byggeudvalget - fastholdes, dog med en mere formalistisk struktur, hvor de to udvalg mødes i en fast kadence og laver sagsforberedende arbejde forud for de ordinære møder i organisationsbestyrelsen. Der udarbejdes en mødeplan for de to udvalg, som vedtages på det konstituerende møde i februar 2026. Hvert udvalg består af 3-5 medlemmer af organisationsbestyrelsen. Suppleanter kan ikke deltage i de faste udvalg. Der udarbejdes faste kommissorier for de to udvalg.

Overordnet fokus for byggeudvalget:

- Sagsforberedende arbejde på alle byggesager, der efterfølgende skal behandles og beslutes i organisationsbestyrelsen
- Løbende drøftelse og risikovurdering over den samlede portefølje af byggesager
- Strategisk udvikling af SAB's tilgang til byggeri og renovering - herunder færdiggørelse af byggeprogram samt strategi for henlæggelser
- Arbejde med eventuelle forslag fra repræsentantskabsmødet, som falder ind under udvalgets ressortområde.

Overordnet fokus for drifts- og trivselsudvalget:

- Arbejde med udviklingen af SAB's driftsstruktur

- Effektiv drift
- Udvikling af beboerdemokratiske tiltag herunder det videre arbejde med at styrke det lokale beboerdemokrati og samarbejdet mellem organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne med fokus på roller og ansvar
- Kommunikation
- Arbejde med eventuelle forslag fra repræsentantskabsmødet, som falder ind under udvalgets ressortområde.

Temadrøftelser

Organisationsbestyrelsen ønsker at indarbejde en fast temadrøftelse på hvert ordinært møde i bestyrelsen. De faste møder planlægges så der afsættes 45 min - 1 time til en fast temadrøftelse. Formålet med temadrøftelserne er at bringe ny viden og inspiration ind i bestyrelsen vedr. aktuelle og relevante emner, samt at organisationsbestyrelsen får tid til at gå i dybden med udvalgte problemstillinger.

I forbindelse med konstitueringen i februar 2026 vedtages en plan for, hvilke temadrøftelser, der skal gennemføres i løbet af året. Medlemmer af organisationsbestyrelsen opfordres til at komme med forslag til emner ligesom kundecentret vil forslå emner.

Økonomiske konsekvenser

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser

Det videre forløb

Det endelige kommissorier for de faste udvalg forelægges organisationsbestyrelsen til beslutning på det konstituerende møde i februar 2026 sammen med mødeplan for de to faste udvalg, der ligeledes nedsættes på mødet.

Derudover vedtages en plan for temadrøftelser i 2026 på det konstituerende møde.

19. Drøftelse - evaluering af politisk debat arrangement

SAB, Boligforeningen 3B, AKB, København og Brumleby afholdt den 5. november 2025 paneldebat om udvikling af København med fokus på: Hvordan skaber vi socialt balancerede boligområder i København?

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og evaluerer arrangementet den 5. november 2025

Sagsfremstilling

Panelet bestod af Pernille Rosenkrantz-Theil (A), Line Barfod (Ø) og Jakob Næsager (C) og havde deltagelse af ca. 40-50 repræsentanter for afdelingsbestyrelser i de 4 boligorganisationer, hvilket var væsentligt under de over 100, der var tilmeldt til arrangementet. På organisationsbestyrelsens møde drøftes debatten, herunder om der på baggrund af erfaringerne er opbakning til at afholde lignende arrangementer eksempelvis forud for det kommende folketingsvalg eller i andre politiske sammenhænge.

Økonomiske konsekvenser

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser.

20. Beslutning - Valg af medlem og suppleant til beboerklagenævnet i Københavns Kommune

Den nuværende funktionsperiode for beboerklagenævnet i Københavns Kommune udløber pr. 30. juni 2026.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen vælger et medlem og en suppleant til beboerklagenævnet.

Sagsfremstilling

Der skal umiddelbart efter kommunalvalget den 18. november 2025 vælges nyt medlem og ny suppleant til beboerklagenævnet for den nye 4-årige funktionsperiode med virkning fra 1. juli 2026 til den 30. juni 2030. Medlem og suppleant skal være sagkyndig med hensyn til almene boligforhold.

BL skal derfor anmode boligorganisationerne hjemhørende i Københavns Kommune om at indstille kandidater til medlem og suppleant til beboerklagenævnet.

Indstillingen med kandidaternes opstilling skal suppleres med oplysning om kandidaternes faglige indsigt i området og begrundelse for opstilling.

Kredsrepræsentantskabet for BL 1. kreds vil på møde den 26. november 2025 foretage valg blandt de indstillede.

21. Drøftelse - repræsentantskabsmøde 2026

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- drøfter og beslutter formatet for receptionen, der skal afholdes forud for repræsentantskabsmødet
- beslutter, om der skal holdes et arrangement for kandidater, der er interesserede i at høre mere om opstilling til organisationsbestyrelse, herunder rammer for et eventuelt arrangement
- beslutter, hvilke organisationsbestyrelsesmedlemmer, der skal filmes til årsberetningen
- tager den mundtlige orientering om resultatet af processen vedr. valg af suppleant til medarbejderrepræsentanten i organisationsbestyrelsen til efterretning.

Sagsfremstilling

På organisationsbestyrelsesmødet den 16. september 2025, besluttede organisationsbestyrelsen, at der skal afholdes en reception forud for repræsentantskabsmødet, men at formatet for receptionen skal drøftes nærmere.

Tema til receptionen

Organisationsbestyrelsen skal drøfte og beslutte, om der skal være et tema til receptionen. Teamet kan være beboerdemokrati og engagement, som organisationsbestyrelsen har arbejdet med i 2025. Til receptionen kan der være en fotoudstilling med billeder fra forskellige aktiviteter i afdelingerne.

Musik

Organisationsbestyrelsen skal beslutte, om receptionen skal indledes med musik fra Sofie McQueen Trio, som består af sangerinde Sofie McQueen, en guitarist og bassist. Udgiften forbundet hermed vil være omkring 9.000 kr. Musikken skal medvirke til at skabe en hyggelig stemning.

Videoklip til årsberetningen

På organisationsbestyrelsesmødet den 16. september 2025 besluttede organisationsbestyrelsen, at der igen skal være korte videoklip som en del af årsberetningen. Følgende emner har fyldt meget i organisationsbestyrelsens arbejde i 2025 og kunne være emner, som blev omtalt i videoklip til årsberetningen: Styrkelse af båndet mellem organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne, det nære beboerdemokrati i afdelingerne og henlæggelser. Organisationsbestyrelsen skal drøfte emner til videoklippene og beslutte, hvilke organisationsbestyrelsesmedlemmer, der skal deltage i disse videoklip.

Informationsmøde

På seminaret den 1.-2. oktober 2025 drøftede organisationsbestyrelsen muligheden for at afholde et informationsmøde for kandidater, der er interesserede i at opstille til organisationsbestyrelsen som supplement til muligheden for at komme i kandidatfolderen. Organisationsbestyrelsen skal tage endeligt stilling til forslaget, herunder drøfte rammer for et sådant eventuelt arrangement.

På mødet vil der blive orienteret om status på processen for valg af suppleant til medarbejderposten i organisationsbestyrelsen.

22. Orientering fra KAB

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

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

23. 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.

24. Eventuelt

25. Bestyrelsens tid (uden for referat)

Organisationsbestyrelsen drøfter aktuelle tematikker uden deltagelse af kundecenteret.

Der optages ikke referat af drøftelserne.

26. Beslutning - Grøndalslund risikovilligt udlæg

Nærværende indstilling omhandler tagudskiftning forundersøgelser samt følgearbejder i afdelingen Grøndalslund.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender et risikovilligt udlæg på 675.000 kr. fra arbejdskapitalen til at finansiere ekstern rådgiverydelse samt KAB-honorar, frem til en afstemning på et afdelingsmøde. Ved en fremtidig godkendelse af tagudskiftningen på afdelingsmødet, vil udlægget blive finansieret af byggesagen.

Sagsfremstilling

Taget i Grøndalslund er fra ca. 1985 og har nået en alder, hvor det vurderes tjenligt til udskiftning. Der er konstateret utætheder og vandskader, og vedligeholdelsesomkostningerne forventes at stige. Selvom tagbeklædningen i 1985 blev udskiftet til eternitskifer uden asbest, findes der stadig asbestrester i tagrummet fra den oprindelige beklædning. Dette skyldes at asbesten ikke blev håndteret korrekt ved tidligere renovering og kræver nu sanering i forbindelse med en ny tagudskiftning.

Økonomiske konsekvenser

Byggesagen vil medføre en huslejestigning, men det er for tidligt i forløbet at estimere, hvor stor konsekvensen vil blive. Ved at acceptere indstillingen vil der arbejdes videre mod at afklare økonomien i byggesagen, og dermed konsekvensen for afdelingen og dennes beboere.

Desværre forventes det, at asbestsanering vil påvirke entrepriseudgifterne betydeligt.

Det videre forløb

Efter bevilling af et risikovilligt udlæg vil rådgiver påbegynde faserne frem mod en vedtagelse af renoveringsprojektet på et ekstraordinært afdelingsmøde. Der skal bl.a. foretages en samlet vurdering af projektet, udarbejdes et byggeprogram og finde afklaring på den fremtidige huslejestigning.

Kommunikation

Organisationsbestyrelsen vil løbende blive holdt orienteret om sagen. Derudover forventes det at afholde første følgegruppe inden årsskiftet.

27. Beslutning Jydeholmen - Endeligt byggeregnskab

Organisationsbestyrelsen bedes godkende revisionsgodkendt endeligt byggeregnskab pr. 1. september 2025, i forbindelse med den gennemførte udskiftning af installationer samt renovering af murværk i afd. 30-6 Jydeholmen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender endeligt byggeregnskab pr. 1. september 2025.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen godkendte i september 2022 byggeregnskabet af den 30. juni 2022 for projektet, med en anskaffelsessum på 22.663.276 kr. I anskaffelsessummen, jf. byggeregnskabet indgik afsatte beløb til færdiggørelse af projektet, på i alt 758.574 kr.

Jf. det endelige byggeregnskab pr. 1. september 2025 er der af afsætningerne til slut anvendt 431.072 kr., hvilket således udgør et mindre-forbrug i afsætningerne på i alt 327.502 kr. Den endelige anlægsudgift for projektet udgør, jf. det endelige byggeregnskab, 22.335.774 kr.

Projektet blev godkendt af organisationsbestyrelsen tilbage i maj 2019, med en budgetteret anlægssum på 28.915.000 kr. med en deraf afledte huslejekonsekvens i form af lejestigning på 14.16 %. Det endelige byggeregnskab balancerer således med mindre-forbrug på i alt 6.579.226 kr.

Økonomiske konsekvenser

At projektet er blevet væsentligt billigere end det vedtagne budget har medført reduktion i lånebehovet, i form af 30-årigt realkreditlån, på ca. 3.500.000 kr. og regulering af den godkendte huslejekonsekvens som følger heraf, sker gennem afdelingens driftsbudget.

Ligeledes er kun ca. 2.980.000 kr. ud af de 6.000.000 kr. som indgik i finansieringen i form af henlæggelser, bragt i anvendelse i den endelige finansiering.

Det videre forløb

Organisationsbestyrelsens godkendelse af det endelige byggeregnskab pr. 1 september 2025 er med forbehold for kommunens godkendelse, som endnu afventer.

Bilag

Navn

Jydeholmen installationer og murværk - ENDELIGT byggeregnskab revisorgodkendt

28. Beslutning - Godkendelse af renoveringsprojekt i Wittenberghus

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til, om afdelingen må igangsætte følgende opgaver: udskiftning af tegltag, renovering af altaner og murværk. Projektet er godkendt på afdelingsmødet den 8. oktober 2025.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender gennemførelsen af **Forslag 1** til renoveringsprojektet i Wittenberghus, herunder den tilhørende økonomi og huslejekonsekvens.

Forslag 1 indeholder:

- Etableringen af et nyt tegltag på Wittenberggade 3-7 og 13.
- Renovering af 60 altaner.
- Renovering af den resterende klimaskærm med hensyn til murværk, sålbænke, revnedannelser ved vinduer m.m.

Sagsfremstilling

På et ekstraordinært afdelingsmøde den 3. september 2024 blev afdelingen orienteret om den dårlige tilstand af tag, murværk og altaner. Taget vurderes at have en restlevetid på maksimalt fem år og kræver årlig vedligeholdelse til 75.000–100.000 kr. Facadens fuger er mange steder mangelfulde, og altanerne har revner med synlig og rustudsat armering.

Det blev besluttet at inddrage en rådgiver til at udarbejde 3 forslag og budget for renovering af de tre bygningsdele.

De 3 forslag blev præsenteret d. 8. oktober 2025 til et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor **Forslag 1** blev vedtaget.

Rådgivning og forundersøgelser

AART Architects DK East A/S blev tildelt opgaven via KAB's rammeaftale. Rådgiveren har gennemført besigtigelse, miljøundersøgelser (ingen fund af asbest) samt udarbejdet økonomisk grundlag for det vedhæftede finansieringsbudget.

Afdelingsmøde den 8. oktober 2025

På mødet blev budget og renoveringsforslag præsenteret for beboerne. Følgende tre forslag blev sendt til afstemning:

- **Forslag 1:** Nyt tag på Wittenberggade 3–7 og 13 (blok 1 og 2), udbedring af murværksskader

samt renovering af altaner og alle facader med murværk.

- **Forslag 2:** Nyt tag på Wittenberggade 3–7 og 13 (blok 1 og 2), udbedring af murværksskader, renovering af altaner på havesiden mod Østrigsgade samt på vejsiden mod Weimargade.
- **Forslag 3:** Nyt tag på Wittenberggade 3–7 og 13 (blok 1 og 2) samt udbedring af murværksskader.

De økonomiske konsekvenser ved de tre forslag blev gennemgået på baggrund af PPV-planen, så beboerne havde et oplyst grundlag at træffe beslutning ud fra.

Forslagene blev sidestillet ved den første afstemning, hvor beboerne stemte om, hvilket forslag der skulle gå videre til endelig afstemning.

Afstemningsresultater

Ved første afstemning blev der afgivet i alt 48 stemmer:

- Forslag 1: 34 stemmer
- Forslag 2: 4 stemmer
- Forslag 3: 4 stemmer
- Blank: 6 stemmer

Derfor blev **forslag 1** sat til endelig afstemning, hvor resultatet blev:

- For: 34 stemmer
- Imod: 9 stemmer
- Blank: 4 stemmer

Forslag nr. 1 er dermed vedtaget.

Historik

Nedenstående gennemgange danner baggrund for det nuværende renoveringsprojekt vedrørende tag, murværk og altaner på Wittenberggade 3–7 og 13.

Rådgivende ingeniør Kim Olsson og Byens Byggerådgivning

Der blev gennemført to fysiske gennemgange af afdelingen i august 2021.

Rådgivende ingeniør Kim Olsson

Har gennemgået tagkonstruktionerne.

På baggrund af undersøgelser foretaget af Byens Byggerådgivning, egne observationer samt information fra driften vurderer rådgiveren, at tagbelægningen flere steder har opbrugt sin levetid. Det anbefales derfor, at afdelingen igangsætter planlægning af de nødvendige tiltag samt udskiftning af tagbeklædningen på hele blokken, herunder tagrender og nedløb.

Tagbeklædningen anbefales udskiftet til nye vingeteglsten med fast undertag, hvilket vil give en forventet levetid på ca. 50 år. Tagrender og nedløb foreslås udskiftet til nye zinktagrender med tilsvarende levetid.

Der er desuden foretaget undersøgelser af tegltagets tilstand samt altaner og murværk på Wittenberggade 3–7 og 13. Undersøgelserne viser, at taget er meget nedslidt og har en restlevetid på 5–6 år, forudsat løbende understregning.

Byens Byggerådgivning

Har gennemgået murværk, sålbænke, nedløb på altaner, altanernes tilstand samt revner i murværket.

Byens Byggerådgivning konkluderer, at afdelingens 60 altaner har nedslidte epoxybunde med forkert fald som følge af tidligere renoveringer udført i afdelingen. Derudover vurderes det, at bygningens sålbænke og murværk bør eftergås.

Økonomiske konsekvenser

Den forventede økonomi og den deraf afledte huslejekonsekvens for de tre forslag, som beboerne stemte om på det ekstraordinære afdelingsmøde den 8. oktober 2025, fremgår nedenfor.

Forventede anskaffelsessummer:

Anlægsøkonomi

	Entrepriseudgifter	Administrative omkostninger	Gebyrer	I alt
Forslag 1	16.421.594 kr.	3.498.531 kr.	201.213 kr.	20.121.338 kr.
Forslag 2	14.729.165 kr.	3.236.929 kr.	181.476 kr.	18.147.570 kr.

	Entrepriseudgifter	Administrative omkostninger	Gebyrer	I alt
Forslag 3	8.632.425 kr.	2.271.126 kr.	110.137 kr.	11.013.688 kr.

Finansiering

Realkreditlån, 30 år Frie henlæggelser Egen trækingsret i alt

Forslag 1	20.121.338 kr.	0 kr.	0 kr.	20.121.338 kr.
Forslag 2	18.147.570 kr.	0 kr.	0 kr.	18.147.570 kr.
Forslag 3	11.013.688 kr.	0 kr.	0 kr.	11.013.688 kr.

Lejepåvirkning

	Lejepåvirkning pr. år	Tilskud og støtte fra drift (årligt)	Besparelser på henlæggelser	Samlet lejestigning pr. år, hele afdelingen
Forslag 1	1.257.584 kr.	0 kr.	0 kr.	1.257.584 kr.
Forslag 2	1.134.223 kr.	0 kr.	0 kr.	1.134.223 kr.
Forslag 3	688.356 kr.	0 kr.	0 kr.	688.356 kr.

Huslejekonsekvens

	Gennemsnitlig husleje for nuværende	Ny gennemsnitlig husleje pr. m2/år	Gennemsnitlig lejestigning pr. m2/år	Gennemsnitlig lejestigning pr. m2/år, procentvis
Forslag 1	1.013 kr.	1.172 kr.	159 kr.	15,70 %
Forslag 2	1.013 kr.	1.156 kr.	143,40 kr.	14,16 %
Forslag 3	1.013 kr.	1.100 kr.	87 kr.	8,59 %

Eksempler på gennemsnitlige månedlige lejestigninger i kr.

	Bolig på 53 m2	Bolig på 74,5 m2	Bolig på 77,2 m2
Forslag 1	702 kr. pr. måned	987 kr. pr. måned	1.023 kr. pr. måned
Forslag 2	633 kr. pr. måned	890 kr. pr. måned	923 kr. pr. måned
Forslag 3	384 kr. pr. måned	540 kr. pr. måned	560 kr. pr. måned

Det videre forløb

Gennemførelsen af projektet er betinget af, at organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, og at Københavns Kommune godkender låneoptagelsen samt den afledte huslejekonsekvens.

Organisationsbestyrelsen vil løbende blive orienteret om sagens stade. Der afholdes møder med følgegruppen efter behov og aftale.

Tidsplan og yderligere orientering om projektets fremdrift vil blive fremlagt på et kommende møde, når der foreligger svar fra kommunen.

Bilag

Navn

2025-06-28 - Wittenberghus_skema A_version 13

29. Beslutning – Godkendelse af vinduesudskiftning i Vesterbo

På afdelingsmødet den 27. marts 2025 godkendte afdelingen et projekt med udskiftning af vinduer og altandøre til havesiden. Projektet finansieres delvist med optagelse af et realkreditlån og skal godkendes i organisationsbestyrelsen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender projektet vedrørende udskiftning af vinduer og altandøre samt optagelse af et realkreditlån på 5.516.570 kr.

Sagsfremstilling

Afdelingens vinduer og altandøre står for udskiftning. Beboerne godkendte på det ordinære afdelingsmøde den 27. marts 2025 et projekt med udskiftning af vinduer og altandøre til havesiden i første omgang.

Der nedsættes en følgegruppe med deltagelse af beboerrepræsentanter.

Den samlede anskaffelsessum udgør 6.516.570 kr. Heraf udgør entrepriseudgifter 5.006.604 kr. og administrative omkostninger og gebyrer udgør 1.509.966 kr.

Økonomiske konsekvenser

Projektet finansieres dels ved henlæggelser på 1.000.000 kr., dels ved optagelse af et realkreditlån på 5.216.470 kr.

Huslejekonsekvensen vil være på ca. 6,14 %.

Et budget for renoveringsprojektet er vedlagt.

Det videre forløb

Efter organisationsbestyrelsens godkendelse vil projekt, finansiering og lejestigning skulle godkendes af Københavns Kommune.

Bilag

Navn

Finansieringsbudget - vinduer - Vesterbo

30. Beslutning – Godkendelse af etablering af ladestanderstruktur i Teglværkshavnen

Afdelingsmødet har besluttet, at der skal etableres ny el-infrastruktur i parkeringskælder og på nogle p-pladser i terræn, så der er forberedt for el-ladestandere.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender projekt samt finansiering, der tilvejebringes ved lån i afdelingens egne midler.

Sagsfremstilling

Der er ønske om, at beboerne i afdelingen og ejerforeningen har mulighed for at oplade deres bil på parkeringspladsen i kælder eller terræn. I kælder trækkes el rundt som et bånd til alle parkeringspladser. Herfra kan der trækkes strøm til en ladeboks på hver plads, når beboeren ønsker det.

På terræn forberedes 5-6 pladser, så beboere også der nemt kan etablere en ladeboks.

Udover dette opgraderes kapaciteten i den samlede el-installation, så det lokale net kan bære ladebokse ved alle pladser. Det vil være den samme leverandør, der skal levere bokse til alle pladser og den enkelte beboer kan herefter tilmelde sig.

Investeringen foretages af EF Sømærk og den enkelte ejer, herunder SAB's afdeling Teglværkshavnen, betaler via fordelingstal til ejerforeningen.

Økonomiske konsekvenser

Den samlede økonomi i projektet er 1,2 mio. kr. Der er derudover indsat 300.000 kr. til uforudsete udgifter og prisstigninger i budgettet, så den samlede budgetterede udgift er 1,5 mio. kr.

SAB's andel af dette vil være 765.000 kr. Hertil kommer finansielle udgifter, så SAB Teglværkshavnens samlede udgift bliver 896.676 kr. jf. vedlagte finansieringsbudget. Dette finansieres ved et lån i egne midler.

Huslejekonsekvensen vil med en samlet projektsum på 1,5 mio. være en stigning på 0,99 %, hvorefter huslejen pr. m² vil være 1.520 kr. pr. m².

Det videre forløb

Forslaget vil blive fremsat på ejerforeningens generalforsamling til godkendelse den 11. november 2025. Efter dette og godkendelse i organisationsbestyrelsen vil projektet kunne iværksættes.

31. Godkendelse - Allokering af i alt 6 parkeringspladser på SABs matrikler til opfyldelse af parkeringskrav for ny daginstitution på Midtfløjene i Tingbjerg

SAB indgik i 2022 en betinget aftale med Københavns Kommune om salg af institutionen beliggende på Midtfløjene 3. Den endelige aftale om parkeringspladser udestår og ønskes nu indgået som tillæg til salgsaftalen.

Indstilling

Det indstilles, at:

- organisationsbestyrelsen godkender, at der allokeres seks parkeringspladser til opfyldelse af parkeringskravet for institutionen Midtfløjene på arealer i SAB Tingbjerg afdeling IV og V, som vist i bilaget.
- organisationsbestyrelsen godkender, at der tinglyses to servitutter på matrikel numrene 3619a og 3660 Husum, København, som underskrives jf. SAB's vedtægter.

Sagsfremstilling

SAB og Københavns Kommune indgik den 9. september 2022 en betinget aftale om køb af institutionen på Midtfløjene 3. I forlængelse heraf skal der indgås en aftale om parkering for at sikre, at den nye daginstitution kan opfylde parkeringskravet.

I det fælles parkeringsregnskab, som er udarbejdet for hele Tingbjerg i forbindelse med lokalplanarbejdet, er det en forudsætning, at parkeringspladser i bydelen deles på tværs af grundejere. Parkeringsregnskabet er udarbejdet af Via Trafik for at dokumentere, at byudviklingen, der muliggøres af lokalplan 609, kan opfylde parkeringskrav ud fra et princip om fælles anvendelse af pladserne. Antallet af parkeringspladser er fastsat i lokalplanen via p-normer for boliger, erhverv og institutioner.

I forbindelse med etablering af en ny daginstitution på Midtfløjene 3 (matr.nr. 3760) skal SAB formelt allokere seks parkeringspladser til Københavns Kommune for at opfylde parkeringskravet for daginstitutioner (én plads pr. 286 m²).

Da aftalen blev indgået, var det ikke afklaret, hvor mange pladser der skulle allokeres, og hvor de skulle placeres. Projekteringen er nu færdig, og placeringen er fastlagt.

Københavns Kommune ønsker nu tinglyst to servitutter om allokering af fem parkeringspladser på matr.nr. 3619a og én handicapplads på matr.nr. 3660.

Dette indebærer, at SAB forpligter sig til at stille arealer til rådighed for opfyldelse af parkeringskravet for daginstitutionen på matr.nr. 3760, og at pladserne ikke må nedlægges uden tilladelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune.

Københavns Kommune (og den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 3760) afholder alle udgifter til etablering af parkeringspladserne, herunder tilladelser, myndighedsdialog, tegninger, aftaler og rådgivning. Disse udgifter er uvedkommende for SAB (og den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 3619a og matr.nr. 3660). Parkeringspladserne afmærkes/opstribes af kommunen, hvis det er nødvendigt, eller hvis SAB ønsker det.

Økonomiske konsekvenser

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for SAB's afdelinger.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, bekræfter administrationen overfor Københavns Kommune, at der kan tinglyses to deklarationer om fordeling af parkeringspladser, hvorefter landinspektøren udarbejder servituttekst og situationsplan. Når servitutteksten er klar, vil servitutten skulle underskrives og tinglyses digitalt - og i overensstemmelse med SAB's tegningsregler.

Bilag

Navn

Udkast til rids for parkering ved daginstitution Midtfløjene

32. Beslutning – Indkaldelse til stiftende afdelingsmøde i Banebo

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at der indkaldes til stiftende afdelingsmøde i Banebo.

Sagsfremstilling

De nye beboere i Banebo flytter ind medio november 2025. I den forbindelse skal der afholdes et stiftende afdelingsmøde, hvor beboerne bl.a. kan vælge en afdelingsbestyrelse. Kundecenter SAB foreslår, at mødet holdes den 14. januar 2026, og at der udsendes indkaldelse til samtlige beboere med mindst fire ugers varsel.

33. Beslutning - Ændring af mødedatoer i 2026 og 2027

Der er desværre lavet en fejl i mødeplanen for hhv. 2026 og 2027.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender at mødedatoerne bliver flyttet.

Sagsfremstilling

Det foreslås at organisationsbestyrelsesmødet i januar rykkes en dag frem, idet der ellers er risiko for at der indkommer forslag til repræsentantskabsmødet, som organisationsbestyrelsen ikke kan nå at gennemgå på organisationsbestyrelsesmødet.

Det foreslås derfor, at møderne bliver flyttet fra den 7. januar 2026 til **den 8. januar 2026** og fra den 6. januar 2027 til **den 7. januar 2027**

34. Orientering - afslag på ansøgning om tilskud til social vicevært

Organisationsbestyrelsen besluttede på det ordinære møde den 13. juni 2025 at søge BL's pulje angående sociale viceværter

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

SAB har den 30. september 2025 modtaget afslag på ansøgningen. BL begrundet afslaget med, at der har været i alt 36 velfunderede ansøgninger til puljen, men der var alene mulighed for at støtte 11 projekter. BL har nedsat et bevillingsudvalg, bestående af repræsentanter for boligorganisationer, kommuner, NGO'er på hjemløseområdet og BL, som har stået for den vanskelige opgave at udvælge 11 projekter. Vurderingen fra udvalget er bl.a. baseret på fokus på målgruppen af beboere med hjemløseerfaringer, den beskrevne indsats, organisering af arbejdet samt data om boligområdet, indsatsen ønskes etableret i.

35. Orientering - Information om sommerophold

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Sidste år ændrede KAB proceduren for, hvordan boligorganisationerne beslutter, hvor mange pladser de vil støtte til sommeropholdene. Boligorganisationerne har således besluttet en ramme for hvor mange pladser de årligt vil støtte. Som følge heraf udsendes der ikke længere en årlig manchét.

Organisationsbestyrelsen besluttede den 17. september 2024, at tildele 50 pladser fremadrettet samt at udgiften indarbejdes som en fast del af organisationens årlige driftsbudget, indtil andet besluttet.

I 2025 har 43 beboere været på familieophold og 7 beboere har været på seniorophold.

Planlægningen af sommerophold 2026 er allerede i gang. Familierne skal igen til Bornholm, og i forbindelse med annonceringen af næste års ture vil der blive bragt en artikel i KAB-Nyt, som fortæller om årets ophold og erfaringer herfra.

36. Bekræftelse af mailhøring udsendt den 30. september 2025 omhandlende Fynshuses udmeldelse af BOSAM

Mailhøring vedrørende Fynshuses udmeldelse af BOSAM er blevet tilsendt organisationsbestyrelsen på mail den 30. september 2025.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen bekræfter beslutningen truffet af mailhøringen den 30. september 2025

I mailhøringen stod følgende.

*Fynshuse har et medlemskab af BOSAM. Der er aktuelt ingen afdelingsbestyrelse og den nu næsten færdige helhedsplan var årsag til at afdelingen i sin tid meldte sig ind.
Det årlige kontingent for afdelingen udgør 49.000 kr.*

Der er et halvt års opsigelse på aftalen med BOSAM, men hvis vi indgiver opsigelsen nu, er der mulighed for at få en afkortet opsigelsesperioden, der så vil løbe til årets udgang.

Det er organisationsbestyrelsens kompetence at godkende medlemskab af lejerorganisationer.

Jeg skal bede om jeres tilkendegivelse senest på fredag den 3. oktober.

37. Orientering - Nyt velkomstmateriale til nye beboervalgte

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

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

Økonomiske forhold

Denne indstilling har ingen økonomiske konsekvenser i sig selv.

Bilag

Navn

SAB handout