

A photograph of two women hugging warmly at an outdoor event. The woman on the left is Black with long braids, wearing a dark blue t-shirt and sunglasses on her head. The woman on the right is white with blonde hair, wearing a black top and a floral skirt, also with sunglasses on her head. In the background, there are other people, a white tent, and a tall apartment building. A young girl in a blue t-shirt with a PlayStation logo is visible on the left. A white text box with the text 'SAB 2025' and 'Organisationsbestyrelsen beretter' is overlaid on the image. The bottom of the image features a decorative pattern of white and red vertical bars of varying heights.

SAB 2025

Organisationsbestyrelsen
beretter



Indhold

Året der gik	3
Sådan er organisationsbestyrelsen sammensat	4
◦ Organisationsbestyrelsen 2025	4
Områdeambassadører og områdemøder i 2025	5
Opfølgning på repræsentantskabsmødet i 2025	6
◦ Mere gennemsigtighed i afdelingernes økonomi	6
◦ Iværksættelse af undersøgelse om hvorfor der er mange afdelinger uden afdelingsbestyrelse	7
◦ Kvartalvis oversigt over tomgangslejemål med årsag	9
Særlige fokusområder i 2025	10
◦ Social drift	10
◦ Stolt og synligt SAB - ny hjemmeside og skiltning af afdelingerne	11
◦ Bygningsservice skal sikre rettidigt bygningsvedligehold	12
◦ Øgede henlæggelser i afdelingerne	14
Nybyggerier og helhedsplaner i SAB i 2025	16
◦ Status på aktuelle nybyggerier	16
◦ Status på helhedsplaner	17
Sager i Beboerklagenævnet 2025	20
Årets gang i SAB 2025 - fortællinger fra afdelingerne	21



Forord Til repræsentantskabet

Året der gik

I 2025 har vi i organisationsbestyrelsen haft fokus på at finde den rette balance mellem to helt centrale mål for SAB: Solide Attraktive Boliger og Socialt Ansvarligt Boligselskab.

Vi skal passe på de svageste beboere ved at sikre billige betalbare boliger – også til dem, der er på kanten af samfundet og bliver ramt økonomisk hårdt af f.eks. kontakthjælpsreformen. Samtidigt skal vi sikre, at der i afdelingerne spares op, så vi også på sigt kan sikre sunde boliger, der er velholdte og har en god bocomfort. Det betyder alt andet lige en højere husleje.

I denne beretning kan du bl.a. læse om, hvordan organisationsbestyrelsen i 2025 har arbejdet med både sociale, økonomiske og bygningsmæssige forhold med henblik på at sikre, at både boliger, bygninger og beboere er i bedst mulig trivsel både nu og i mange år frem i tiden.

Organisationsbestyrelsens skriftlige beretning giver sammen med den økonomiske årsberetning et samlet billede af året, der gik i SAB i 2025.

God læselyst!

Sådan er organisationsbestyrelsen sammensat

Organisationsbestyrelsen består af 11 personer, som alle vælges for to år ad gangen. Otte medlemmer bor i selskabet og vælges af repræsentantskabet, ét medlem er valgt af medarbejderne i selskabet, og to medlemmer er udpeget til deres pladser i bestyrelsen.

SAB's vedtægter bestemmer, at det er organisationsbestyrelsen, der udpeger de to medlemmer, og at repræsentantskabet derefter ved et valg godkender dem. Repræsentantskabet kan ikke selv indstille eller udpege særlige medlemmer, men kan afvise en kandidat. Bliver en særligt udpeget kandidat afvist, skal organisationsbestyrelsen udpege en ny kandidat, der skal godkendes af repræsentantskabet på et ekstraordinært møde.

SAB har formuleret kriterier for, hvad særlige medlemmer skal bidrage med i bestyrelsesarbejdet og prioriterer følgende:

1. Markante fagligheder
2. Organisatorisk erfaring
3. Stærke netværk.



Organisationsbestyrelsen 2025

Organisationsbestyrelsen (fra venstre)

Gertie Elleby, SAB Skyttevænget (Ambassadør Tingbjerg/Utterslevhuse)

Heine Sørensen, SAB Strødlodshus – suppleant

Ellen Højgaard Jensen, særligt udpeget

Jeanette Staudorf, SAB Humlevænget (Ambassadør SAB Indre by, brokvarterer og NV)

Frank Sass, SAB Herlev Åhuse – næstformand (Ambassadør SAB Amager)

Mogens Hansen, medarbejderrepræsentant

Pernille Høholt, SAB Tingbjerg

John B. Sørensen, SAB Grøndalslund – formand (Ambassadør SAB Brønshøj/Herlev)

Bjørn Olsen, SAB Flexibo (Ambassadør SAB Husum Nord og SAB Husum Syd)

Olav Csiky, SAB Tingbjerg - suppleant

Tine Lange, særligt udpeget

Bjarne Krohn, SAB Strødlodshus (Ambassadør SAB Valby)

Flemming Dam-Nielsen, SAB Teglværkshavnen (Ambassadør SAB Vanløse og Sydhavnen)



Særligt udpeget medlem

Repræsentantskabet skal i januar 2026 godkende Ellen Højgaard Jensen som særligt medlem af organisationsbestyrelsen.



Jane Dalgaard - Ny suppleant for medarbejderrepræsentant

SAB's vedtægter angiver, at der er en repræsentant for medarbejderne i organisationsbestyrelsen. I mange år har medarbejderne været repræsenteret ved lokal tillidsmand for ESL Mogens Hansen, som til dagligt arbejder i SAB Vanløse. Mogens Hansens nuværende periode som repræsentant i organisationsbestyrelsen udløber forud for repræsentantskabsmødet i januar 2027.

Jane Dalgaard arbejder som driftslederassistent i driftsfællesskabet SAB Brønshøj/Herlev og blev i november 2025 af alle fastansatte medarbejdere i SAB valgt, som suppleant for Mogens Hansen.

Jane er valgt for 1 år dvs. frem til repræsentantskabsmødet i januar 2027.



Områdeambassadører og områdemøder i 2025

Organisationsbestyrelsen arbejder på i højere grad at fungere som ambassadører overfor afdelingsbestyrelserne for at sikre løbende dialog, skabe bedre kontakt og være mere synlige.

Der er i 2025 afholdt områdemøde i foråret. Her var fokus på forårets afdelingsmøder og processen omkring vedtagelsen af afdelingernes budgetter, som alle bar præg af øgede henlæggelser til fremtidigt bygningsvedligehold. Derudover blev udviklingen i driftsfællesskabernes økonomi fremlagt, og afdelingsbestyrelserne blev inviteret til at komme med input til SAB's nye hjemmeside.

Organisationsbestyrelsen besluttede at erstatte områdemøderne i november med et større politisk debatarrangement op til kommunalvalget. Fokus var den boligpolitiske dagsorden i København med fokus på den sociale sammenhængskraft i den almene sektor. Arrangementet blev afholdt i samarbejde med Boligforeningen 3B, Boligselskabet AKB, København og Brumleby.

Som organisationsbestyrelse forventer vi at fortsætte med konceptet for områdemøder i 2026. Vi modtager gerne jeres input til eventuelle forbedringer til, hvordan møderne kan blive endnu mere vedkommende og aktuelle for medlemmer af afdelingsbestyrelserne.





Opfølgning på repræsentantskabsmødet i 2025

Mere gennemsigtighed i afdelingernes økonomi

På repræsentantskabsmødet i 2025 var der en generel debat om økonomien i driftsfællesskaberne. 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 har organisationsbestyrelsen vedtaget 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 fra januar 2026 i følgende 3 driftsfællesskaber: SAB Amager, SAB Valby/Bavnehøj og SAB Brønshøj/Herlev. Hvis forsøget bliver en succes, udbredes ordningen til hele SAB fra budgetåret 2026/27

På repræsentantskabsmødet i januar 2025 var der et forslag om, at SAB skal benytte en anden forretningsfører end KAB i byggesager. Forslaget blev ikke vedtaget. Dog har organisationsbestyrelsen i november 2025 besluttet at benytte en anden byggeforretningsfører end KAB i forbindelse med udbedring af byggeskade i SAB Astersrækkerne. Organisationsbestyrelsen vil på baggrund af disse erfaringer tage stilling til, hvorvidt SAB fremadrettet i øget grad skal overveje at benytte eksterne byggeforretningsførere.

På repræsentantskabsmødet i januar 2025 blev to konkrete forslag vedtaget. Derfor følger en redegørelse af, hvordan organisationsbestyrelsen i løbet af året har arbejdet med forslagene.

Vedtaget forslag

Iværksættelse af undersøgelse om hvorfor der er mange afdelinger uden afdelingsbestyrelse

"Forslag om at 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."

I januar 2025, da forslaget blev vedtaget, var der 13 afdelinger uden afdelingsbestyrelser. Dette tal faldt i september 2025 til 8 afdelinger, der fordeler sig på følgende kategorier:

Afdelinger med stor beboerudskiftning grundet genhusning:

Fynshuse, Elleparken

Plejeboliger:

Strandlodshus Plejeboliger, Tingbjergghjemmet

Øvrige:

Himmerlandshuse, Jyllandshuse, Tusindfryd, Kastrupvejens Ungdomsboliger

Organisationsbestyrelsen har i 2025 løbende arbejdet med forslaget med udgangspunkt i følgende konkrete tiltag:

Afdelingsseminar i september 2025 under overskriften "et stærkere beboerdemokrati":

På seminaret debatterede deltagerne om, hvilke muligheder og barrierer der er i forhold til et velfungerende afdelingsdemokrati. Seminaret mundede ud i en række forslag til hvad både afdelingsbestyrelserne selv, organisationsbestyrelsen og KAB kan gøre for at skabe nogle gode rammer for det lokale demokrati i afdelingerne. Forslagene talte bl.a. netværksmøder mellem afdelingsbestyrelser, inddragelse af beboere i afgrænsede opgaver samt mulighed for at deltage i møder uden fysisk fremmøde.

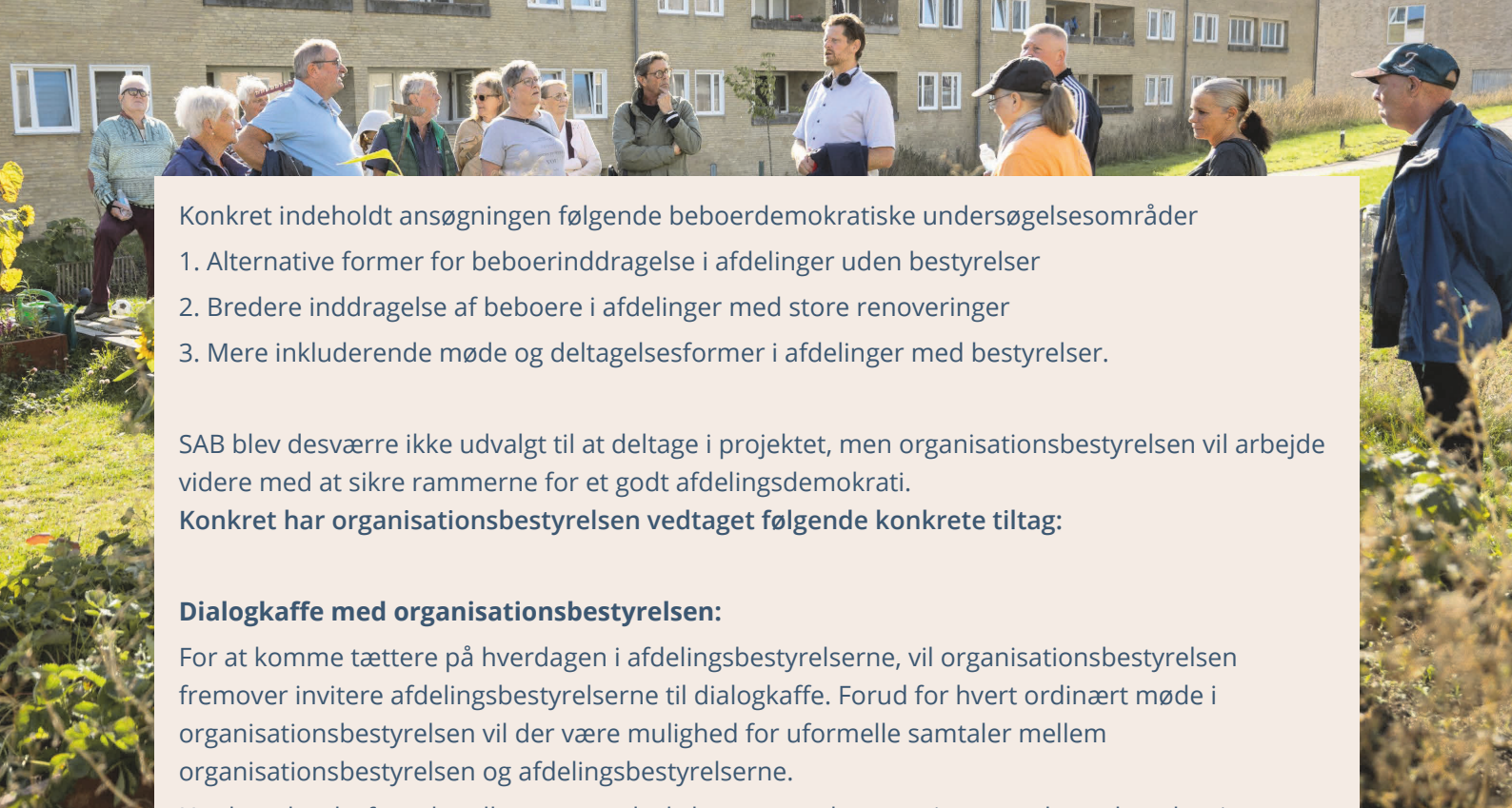
Ansøgning til Landsbyggefondens pulje "demokrati og deltagelse".

Formålet med puljen er at forstå og styrke demokratiet ved at undersøge og arbejde med viden og afprøvninger, der muliggør deltagelse, engagement og demokratiske værdier.

Organisationsbestyrelsen ønskede med ansøgningen støtte til at undersøge:

- Hvilke barrierer der afholder især unge og minoriteter fra at deltage
- Om traditionelle formater virker fremmedgørende eller utilgængelige
- Hvordan nye demokratiformer kan supplere eller erstatte eksisterende strukturer
- Hvordan vi kan understøtte og udvikle "livet mellem husene" og fremme almen trivsel, initiativ og livskvalitet blandt beboerne.





Konkret indeholdt ansøgningen følgende beboerdemokratiske undersøgelsesområder

1. Alternative former for beboerinddragelse i afdelinger uden bestyrelser
2. Bredere inddragelse af beboere i afdelinger med store renoveringer
3. Mere inkluderende møde og deltagelsesformer i afdelinger med bestyrelser.

SAB blev desværre ikke udvalgt til at deltage i projektet, men organisationsbestyrelsen vil arbejde videre med at sikre rammerne for et godt afdelingsdemokrati.

Konkret har organisationsbestyrelsen vedtaget følgende konkrete tiltag:

Dialogkaffe med organisationsbestyrelsen:

For at komme tættere på hverdagen i afdelingsbestyrelserne, vil organisationsbestyrelsen fremover invitere afdelingsbestyrelserne til dialogkaffe. Forud for hvert ordinært møde i organisationsbestyrelsen vil der være mulighed for uformelle samtaler mellem organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne.

Her kan der drøftes aktuelle emner, udveksles synspunkter og gives supplerende oplysninger om forhold i afdelingerne. Det kan både være sager, der er på dagsordenen, eller andre relevante temaer, dog ikke individuelle lejeforhold.

Alle medlemmer af afdelingsbestyrelsen er velkomne, og organisationsbestyrelsen vil være repræsenteret af forskellige medlemmer. Formandskabet vil dog altid være til stede. Repræsentanter fra KAB deltager ikke i dialogkaffen.

Møderne afholdes i KAB-Huset i en uformel "Åbent Hus"-ramme, men kræver forhåndstilmelding. Afdelingsbestyrelserne kan deltage samlet eller med enkelte repræsentanter.

På vej i 2026

Kurset "Hvad fanden snakker du om"!

I erkendelsen af, at der ofte kan være et svært samarbejde i afdelingsbestyrelserne, der resulterer i, at afdelinger slet ikke har bestyrelser, har organisationsbestyrelsen vedtaget at støtte op om at sikre gode rammer for bestyrelsesarbejdet ved at tilbyde kursusforløbet "Hvad fanden snakker du om" til alle bestyrelser. Initiativet er en fortsættelse af organisationsbestyrelsens tidligere arbejde med at sikre den gode tone i forhold til de tre principper for kommunikation, der blev præsenteret på repræsentantskabsmødet i januar 2025.

Kursusrækken, der igangsættes i februar 2026, har til formål at sætte fokus på hvordan afdelingsbestyrelser sikrer, at dialogen i afdelingsbestyrelsen bliver konstruktiv – også når der er uenighed samt at hjælpe afdelingsbestyrelserne til at skabe et trygt rum for demokratiske beslutninger, hvor alle føler sig hørt.

Hvad får kursusedtagerne med:

- **Viden om psykologisk tryghed:** Her kortlægger vi sammen de sproglige og adfærdsmæssige benskænd for et godt lokalt beboerdemokrati.
- **Den Gode Tone:** Lær, hvordan I kan tale sammen – også når I er uenige – uden at miste respekten for hinanden.
- **Konkrete værktøjer:** Indsigt i konkrete værktøjer, der kan skabe inkluderende møder og styrke fællesskabet.
- **Egne værdier:** Giv jeres bud på spilleregler, I gerne vil efterleve til afdelingsbestyrelsesmøder.

Kursusrækken afholdes af Social Bæredygtighed i KAB. Du kan møde kursusarrangørerne ved receptionen forud for repræsentantskabsmødet.



Vedtaget forslag

Kvartalvis oversigt over tomgangslejemål med årsag

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

Organisationsbestyrelsen drøftede på det ordinære møde i juni 2025 rammerne for offentliggørelsen af tomgangslisterne. Organisationsbestyrelsen traf her beslutning om alene at medtage lejemål, der har stået ledige over 3 måneder, samt at lejemål under renovering som følge af helhedsplaner ikke medtages.

Den første tomgangsliste blev offentliggjort i forbindelse med referatet fra det ordinære organisationsbestyrelsesmøde i september 2025. Den anden tomgangsliste bliver fremlagt med referatet fra organisationsbestyrelsens møde i januar 2026.

Listen fra september 2025 viste, at der på det tidspunkt var 6 tomme lejemål, der havde været tomme i over 3 måneder som følge af driftsmæssige forhold. Der er tale om forhold såsom afventende sammenlægninger, ommærkninger og opdelinger. 19 lejemål stod tomme fordi de var reserveret til genhusning ifm. helhedsplaner i selskabet. Der blev desuden fremlagt en særlig liste for Bellahøj, hvor 278 boliger var tomme på grund af påbud fra Københavns Kommune.

Desuden var 3 erhvervslejemål tomme og havde været det i over 3 måneder.

Det er fortsat et fokuspunkt at minimere tomgang i SAB.

I den kommende periode forventes listerne fremlagt i april 2026, september 2026 og januar 2027. Listerne kan ses i forbindelse med referaterne fra de pågældende organisationsbestyrelsesmøder.



Særlige fokusområder i 2025

Social Drift

Formål

Indsatsens andet år har haft fokus på at gøre "Social Drift" til en integreret del af driftsarbejdet, styrke anvendelsen af projektets metoder og videreudvikle indsatsen. Det har blandt andet omfattet:

- Etablering af sociale ambassadører
- Udrulning og implementering af sociale registreringer
- Skabelse af bedre samarbejdskanaler ind i Københavns Kommune.

Aktiviteter

1) Løbende besøg i driftsfællesskaberne

Projektlederen har gennemført løbende besøg i de syv driftsfællesskaber. Formålet har været at give medarbejderne et bedre kendskab til indsatsen, projektlederen og livslinjen samt mulighed for sagssparring. Samtidig har besøgene givet projektlederen indsigt i lokale forhold og medarbejdernes daglige udfordringer.

2) Temadag år 2

Indholdet til temadag 2 blev udviklet med afsæt i erfaringerne fra de løbende møder og sparring med driftsfællesskaberne samt med inspiration fra kommunale samarbejdspartnere og Social Bæredygtighed i KAB.

Fokus for dagen var at styrke medarbejdernes evne til at spørge ind til beboere, når der er observeret tegn på mistrivsel. Temadagen gav konkrete værktøjer til, hvordan man kan spørge ind på en respektfuld måde, og hvordan man kan gøre det uden at overskride egne eller beboerens grænser.

Der blev arbejdet med cases fra hverdagen, hvor medarbejderne sparrede med hinanden og havde mulighed for at stille åbne spørgsmål og skabe dialog med repræsentanter fra andre boligorganisationer, det boligsociale område samt kommunale samarbejdspartnere.

Dagen indeholdt også oplæg fra fagpersoner til inspiration om, hvordan de griber det an, når de handler og spørger ind på baggrund af en bekymring om mistrivsel.

Temadagen blev afviklet for syv driftsfællesskaber i løbet af efteråret. Evalueringerne viser, at deltagerne oplevede indholdet som meget relevant og brugbart i deres daglige arbejde.

3) Social Drift Livline

Social Drift Livline er etableret og medarbejderne informeres løbende om muligheden for at kontakte livlinen ved behov. Der har været aktivitet på livlinen, blandt andet sparring om samarbejdet med kommunen og håndtering af bekymringer for beboere.

4) Datamodul

Registreringssystemet er udviklet i samarbejde med Jura og Driftssupport i KAB med udgangspunkt i GDPR-lovgivningen og driftens daglige metoder til tidsregistrering. En ny opgavekategori med fokus på sociale opgaver er opsat i iOpgaver og er blevet udrullet i alle driftsfællesskaber i SAB i løbet af året.

5) Sociale ambassadører

Der er udviklet en ordning med sociale ambassadører i driftsfællesskaberne. Ambassadørerne er udvalgt i samarbejde med driftsledelsen og består af medarbejdere med særlige kompetencer inden for socialt arbejde. Formålet er at styrke den interne sparring og skabe et lokalt bindeled mellem kollegaer og projektet. Ambassadørerne klædes ekstra godt på til at sparre med deres kollegaer om bekymringer for beboere og til at understøtte et godt samarbejde med kommunen.

6) Samarbejde med Københavns Kommune

I år har der været et særligt fokus på at styrke samarbejdet med Sundheds- og Omsorgsforvaltningen samt Socialforvaltningen. Arbejdet har koncentreret sig om de situationer, hvor beboere risikerer at falde mellem to stole, og hvordan vi i fællesskab kan udvikle løsninger, der sikrer en mere sammenhængende indsats. Dette arbejde fortsætter ind i år 3 med henblik på at skabe klare procedurer og bedre koordinering.

Derudover har der været løbende dialog med kommunen om håndtering af problematiske opgange, hvor flere beboere oplever sociale udfordringer. Formålet er at skabe trygge rammer for alle beboere, og sikre en god indflytning og fastholdelse for nye beboere.

Samarbejdet med Sundheds- og Omsorgsforvaltningen har desuden mundet ud i ansættelsen af en trivsels- og sundhedsentreprenør, finansieret af Sundheds- og Omsorgsforvaltningen, med fokus på +55-årige i fire boligafdelinger i SAB.

Stolt og synligt SAB – ny hjemmeside og skiltning af afdelingerne

Det er med stor glæde, at vi den 11. juni 2025 sagde farvel til det gamle sab-bolig.dk og goddag til den nye version af [hjemmesiden](#). En arbejdsgruppe skabt af organisationsbestyrelsen har været med til at forme siden, hvor enkelthed har været i fokus. Arbejdsgruppen har løbende givet feedback til Creative Zoo, der har stået for at designe og programmere hjemmesiden.

Vi vil fortsat meget gerne have input fra de beboervalgte i SAB til forslag til tilføjelser og rettelser til afdelingssiderne, hvor teksterne fortsat enkelte steder kan virke mangelfulde.

Sideløbende med hjemmesiden er der taget nye billeder af næsten alle afdelinger.

1000 tak til alle beboere og bestyrelsesmedlemmer som har medvirket i processen – både foran kameraet og i planlægningsfasen.

Scan mig



Et andet tiltag under overskriften "Stolt og synligt SAB" er skiltning af afdelingerne. De nye skilte bidrager til et ensartet udtryk på tværs af afdelingerne, så det bliver nemmere for både beboere og gæster at finde rundt. Og nu er der blevet sat gang i at få dem sat op.

De nye skilte omfatter alt fra afdelingsskilte til skilte på ejendomskontorer, vaskerier og andre fælles bygninger.

Disse nye skilte markerer et vigtigt skridt i at styrke SAB's visuelle identitet og skabe en mere sammenhængende kommunikation på tværs af boligafdelingerne. Det nye skiltedesign har til formål at gøre SAB's brand både mere konsistent, mere synligt og lettere genkendeligt for beboere, gæster og samarbejdspartnere. SAB sørger for den basale skiltning, som inkluderer skilte til boligservice, opgangsskilte og et gavlskilt. Hvis der er behov for yderligere skilte, kan hver afdeling vælge at bestille ekstra skiltning som supplement. Denne ekstra skiltning vil dog blive gennemført i projektets anden fase i 2026.



Bygningsservice skal sikre rettidigt bygningsvedligehold

SAB har i november 2025 besluttet at tilkøbe ydelsen Bygningsservice for alle afdelinger fra 1. august 2026. Formålet med tilkøbet af ydelsen er at sikre en bedre og mere professionel og databaseret tilgang til bygningsvedligeholdet i afdelingerne.

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.

Tilpasninger af driftsorganisationen

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.

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. Vanløse er som nævnt herover et år forud for de andre SAB-afdelinger, og Bygningsservice er allerede fra dette budgetår begyndt at løse opgaver for driftsorganisationen. Konkret er der ca. 85 opgaver, som Bygningsservice løser i indeværende år og fremadrettet. Det betyder, at det lokale driftskontor og driftschefen ikke længere har ansvar for at løse disse opgaver, om end der stadig vil være koordinering mv.

For at sikre, at driften tilpasses til Bygningsservice, samt med et formål at styrke den lokale ledelse herunder ledelse af medarbejdere og betjening af afdelingsbestyrelserne, har organisationsbestyrelsen besluttet, at driftschefens ansættelsesforhold pr. 1. august 2026 flyttes fra KAB til SAB hvorved driftschefen kommer tættere på driften. Samtidigt er det besluttet ikke at genbesætte den servicelederassistent stilling, som bliver ledig til sommer, når en af de nuværende medarbejdere går på pension.

Økonomiske konsekvenser

Prisen for Bygningsservice er 563,00 kr. inkl. moms pr. lejemålsenhed om året. Den reelle nettoudgift til afdelingerne i det kommende budgetår 2026/2027 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 dette budgetår opkræves knap 1,2 mio. kr. i forbindelse med forsøget af Bygningsservice. Samtidigt nedjusteres organisationens tilkøb på driftschef i det kommende budgetår fra 1,1 til 0,6 driftschef som følge af justeringer i driftsorganisationen.

Ovenstående økonomi er indregnet i boligorganisationens budget for 2026/2027, som repræsentantskabet skal tage stilling til på repræsentantskabsmødet, ligesom udgiften til Bygningsservice vil blive indarbejdet i afdelingernes budgetter, der forelægges afdelingsmøderne til vedtagelse på budgetmøderne i foråret 2026.

Øgede henlæggelser i afdelingerne

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.

I 2025 har SAB som en del af arbejdet med principper for byggeri og renovering haft særligt fokus på at sikre, at afdelingerne henlægger penge nok til at kunne imødekomme det fremtidige bygningsvedligehold. Dette fokus betød, at henlæggelserne i alle afdelingerne i de budgetter, der blev forelagt afdelingsmøderne i foråret 2025, bar præg af huslejestigninger som følge af øgede henlæggelser. Således steg huslejen i alle afdelinger med hhv. 2 eller 5 % alene grundet stigning i henlæggelser. Blandt andet medførte dette, at beboerne nedstemte eller undlod at godkende budgettet på 10 af forårets afdelingsmøder. Det overordnede indtryk er, at langt de fleste afdelingsbestyrelser og beboere har stor forståelse for behovet for at hæve henlæggelserne, men at flere stiller sig kritiske overfor processen, herunder at den enkelte afdelingsbestyrelse har haft mulighed for at have indflydelse på henlæggelsesniveauet.

Københavns Kommunes tilsyn har efterfølgende givet SAB medhold i samtlige budgettvister, og dermed er det boligorganisationens udarbejdede budgetforslag, som gælder for dette budgetår.

Ny henlæggelsesstrategi

SAB's organisationsbestyrelse har i november 2025 vedtaget en ny henlæggelsesstrategi, der vil have betydning for afdelingernes budgetterede henlæggelser fra budgetåret 2026/2027 og frem.

Formålet med SAB's henlæggelsestilgang, som blev vedtaget af organisationsbestyrelsen i november 2025, er således at finde den bæredygtige balance mellem hensyn 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, så 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

Strategiske greb

Der arbejdes med afdelingernes henlæggelser med udgangspunkt i følgende konkrete strategiske greb:

- Eventuelle driftsbesparelser anvendes som udgangspunktet til at øge henlæggelserne, hvis afdelingen har behov for det. Det betyder, at der ikke vil være huslejenedsættelser. Derimod skal henlæggelserne opjusteres løbende, så den årlige huslejestigning som minimum svarer til udviklingen i nettoprisindekset.
- Bortfald af ydelser på lån, der udløber, anvendes så vidt muligt til at øge henlæggelserne, hvis afdelingen har behov for det.
- I afdelinger med helhedsplaner hvor skema A er godkendt, tilpasses henlæggelsesniveauet først efter Skema C.
- I afdelinger med helhedsplaner hvor Skema A endnu ikke er godkendt, udarbejdes afdelingens PPV-plan og fremtidige henlæggelsesbehov med udgangspunkt i helhedsplanen.
- Hvis en afdeling ikke har tilstrækkelige henlæggelser til fuld selvfinansiering af det løbende vedligehold, indarbejdes en trappemodel, der skal sikre at selvfinansiering kommer på plads hurtigst muligt.

Visionen er at trappemodellen som minimum skal sikre, at den enkelte afdeling:

- Senest i 2030 kan finansiere minimum 30 % på udskiftning af alle store bygningsdele og 100 % af det almindelige løbende vedligehold via henlæggelserne.
- Senest i 2040 kan dække det fremtidige henlæggelsesbehov i den 30-årige PPV-plan uden fremmedfinansiering.

Ovenstående principper vil som udgangspunktet medføre, at alle afdelinger i SAB ved udgangen af 2040 har et tilstrækkeligt henlæggelsesniveau til at finansiere den 30-årige plan for periodisk vedligehold via henlæggelserne.

Nybyggerier og helhedsplaner i SAB i 2025

Status på aktuelle nybyggerier

Byudviklingen i Tingbjerg

I et tæt samarbejde mellem boligorganisationerne fsb og SAB v. KAB samt den private ejendomsudvikler Urban Partners (tidligere NREP) gennemgår Tingbjerg i disse år en gennemgribende forandring med opførelsen af op imod 1.500 nye private boliger (ejerboliger og lejeboliger), nye almene ungdoms- og ældreboliger, nye grønne uderum og nye forbindelsesstier i området. Samtidig bliver Tingbjergs daginstitutioner og skole gennemgribende renoveret og moderniseret.

Den planlagte byudvikling skrider planmæssigt frem og består af både små og store projekter, der bidrager til udviklingen af området.

Banebo

SAB Banebo består af 71 familieboliger og ligger ved Amager Strand. Der var indflytning i afdelingen i november 2025. Byggeriet er gennemført inden for den økonomiske ramme og med et mindre overskud. Det endelige byggeregnskab er dog endnu ikke færdigudarbejdet. Der afholdes stiftende afdelingsmøde i januar 2026.

Torveporten

Organisationsbestyrelsen godkendte i november 2025 Skema A for Torveporten. Projektet på Torveporten, Valby er en del af udviklingen af Grønttorvsområdet. 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. Afdelingen forventes at stå færdig i slutningen af 2029.



Sølund

Sølund kommer til at bestå af 360 plejeboliger, 22 ældreboliger og 152 ungdomsboliger. De første plejeboliger forventes klar til indflytning i første halvdel af 2027. Det endelige byggeri forventes at stå klar i starten af 2030.

I starten af 2024 blev byggeriet genoptaget efter at have ligget stille i en periode ovenpå ophævelsen af den oprindelige aftale med Züblin. Den økonomiske tvist med Züblin er endnu ikke afgjort ved Voldgiftsretten. Sagen er berammet til februar 2026. Herefter vil de endelige afledte økonomiske konsekvenser for selskabets dispositionsfond forventeligt være klarlagt. Det lån, som selskabets dispositionsfond har optaget via afdelingerne for at imødegå de øgede byggeomkostninger, fremgår af selskabets årsregnskab.

Status på helhedsplaner

SAB Sallinghus, Vanløse

Lejligheder fra 1945

Køkkener og badeværelser bliver moderniseret, taget skiftes og løftes, og der bliver lokal afledning af regnvand.

Der kommer tilgængelighedsboliger med gode adgangsforhold, og loftet bliver udnyttet til at udvide en række boliger med en ekstra etage.

Renoveringen kom godt i gang i 2022, men har efterfølgende været præget af uenigheder med entreprenøren.

Dog har sagen kørt planmæssigt fra sommeren 2025 og frem, og hovedparten af renoveringen er nu færdig. Sagen forventes endeligt afsluttet i sommeren 2026.



SAB Skyttevænget, Valby

Lejligheder fra 1943

Den fysiske helhedsplan for renovering omfatter bl.a. sammenlægning af lejligheder, udskiftning af tekniske installationer, facaderenovering, vinduer, et nyt fælleshus og renovering af de fælles udearealer. Arbejderne er påbegyndt i 2023. De første blokke er færdigrenoverede, og renoveringen holder tidsplanen.

Renoveringen af Skyttevænget er officielt tilmeldt Den Frivillige Bæredygtighedsklasse. Der stilles derfor skærpede krav til anvendelse af miljøvenlige byggematerialer og til energi- og ressourcebesparelser i forbindelse med driften af byggepladsen og gennemførelsen af byggearbejdet. Mest muligt materiale fra renoveringen genbruges, genanvendes eller recirkuleres. Samtlige energitiltag flytter bebyggelsens energimærke fra nuværende E til fremtidigt C.

SAB Humlevænget, Husum

Rækkehuse fra 1942

Murværket skal gennemgås og sikres, kloakkerne skal renoveres, boligerne får ventilation, og de fleste badeværelser skal renoveres. Sagen har været i udbud i løbet af 2025 og forhandlinger med Landsbyggefonden omkring den endelige støttefastsættelse pågår i slutningen af 2025. Det forventes, at afdelingsmødet skal tage stilling til den endelige helhedsplan i første kvartal af 2026, og at denne kan påbegyndes i sidste halvdel af 2026.

SAB Tingbjerg

Etagebyggeri med lejligheder fra 1962-1971

SAB Tingbjerg består af fem boligafdelinger. Tingbjerg I er færdigrenoveret, mens de fire øvrige afdelinger Tingbjerg II-V afventer. Først for tur står Tingbjerg II og III, der ikke kun skal renoveres, men også som del af byudviklingsplanen for boligområdet skal have tagboliger.

Alle fire afdelinger forventes renoveret frem mod 2030. Helhedsplanerne blev godkendt i afdelingerne i efteråret 2024 og er efterfølgende godkendt i Københavns Kommune.

Renoveringen forventes opstartet i det sene efterår 2026.

SAB Fynshuse, København NV

Lejligheder fra 1941

De omfattende renoveringsarbejder i den fysiske helhedsplan inkluderer bl.a. et beboerlokale, inddragelse af loftsareal til en førstesal for en række boliger i tagetagen, nye badeværelser og køkkener samt renovering af gården. Arbejderne i helhedsplanen er påbegyndt i sommeren 2024. Oprindelig tidsplan havde afslutning i sidste halvdel af august 2026. Dog er tidsplanen optimeret, og det forventes nu, at alle boliger er færdige 1. april 2026 og udvendige arbejder er færdige 1. juli 2026. Renoveringen sker inden for rammerne af Byggepartnerskabet & OS.



SAB Elleparken, Valby

Lejligheder fra 1947-48

Renoveringen indeholder mange tiltag fra udskiftning af installationer, ventilation, udskiftning af vinduer og facadedøre over sammenlægning af lejligheder samt etablering af nye tagboliger til delvise støjskærme. Derudover skal der etableres et orangeri mod den trafikerede vej Folehaven. Arbejdet er påbegyndt i sommeren 2025, og den første blok forventes at være færdig i foråret 2026. Den endelige renovering forventes færdig i 2029.

SAB Herlevhuse, Herlev

Huse og rækkehuse fra 1950

En kommende helhedsplan for renovering er under forberedelse, og det forventes, at beboerne skal stemme om skema A i første halvdel af 2026.

Helhedsplanen omfatter bl.a. udskiftning af tage og asbestsanering, betonrenovering af ydervægge, tætning omkring vinduer og døre, etablering af ventilation mod radon, udskiftning/opgradering af elinstallationer, etablering af tidssvarende baderum, opgradering af udearealer og fælleslokaler. Samtidig er der ved at blive etableret fjernvarme i afdelingen.

SAB Flexibo, Amager

Rækkehuse fra 1976

Renoveringen er ved at blive forberedt og er i den indledende fase. Der har været dialog med Landsbyggefonden, som har tilkendegivet, at de vil kunne besigtige Flexibo i starten af 2026. Når Landsbyggefonden har besøgt afdelingen, vil Landsbyggefonden vurdere, om Flexibo kan komme i betragtning til at modtage støtte. Herefter vil der blive udarbejdet et projekt efter en model, hvor processen bliver optimeret i forhold til det forløb, der plejer at være for en helhedsplan.

SAB Bellahøj I og II

Etagebyggeri fra 1952

I starten af 2025 afleverede Henning Larsen arkitekter et idéoplæg, der viste, hvordan de 10 højhuse i SAB Bellahøj I og II kan genopbygges på en måde, der respekterer den oprindelige arkitektur, samtidig med at der tages hensyn til nutidens bygge- og boligkrav og sikres mindst 487 nybyggede boliger. Idéoplægget er i løbet af året blevet bearbejdet af Arkitema under hensyn til den økonomiske ramme. Sideløbende hermed har der været forhåndsdialog med kommunen mhp. at opstarte en lokalplan, der skal muliggøre nedrivningen og genopbygningen af de 10 højhuse.

Det er ambitionen af styrke Bellahøjs ikoniske arkitektur og derfor er beboerne blevet spurgt ind til hvilke arkitektoniske detaljer, der er vigtige for dem.

Genopbygningen giver samtidig mulighed for at genoverveje boligfordelingen i de ti højhuse og SAB har en strategi om at sikre boliger til alle livsfaser i det enkelte boligområde. På det grundlag har organisationsbestyrelsen besluttet at skrue op for antallet af ungdomsboliger som samles i 1-2 tårne og at arbejde videre med et aldersblandet bofællesskab i et af højhusene.

Lokalplanprocessen forventes igangsat i januar 2026 og i den proces vil beboerne blive inddraget i flere detaljer omkring byggeriet. Forudsat at lokalplanen godkendes med udgangen af 2026, forventes det, at selve byggearbejdet kan gå i gang i 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 det, at genindflytning i de første færdige huse kan ske 1. kvartal 2031 med aflevering af de sidste huse 2. kvartal 2032.





Sager i Beboerklagenævnet 2025

I regnskabsåret 2024-2025 er 22 sager afgjort i beboerklagenævnet. Det er 10 sager mindre end i forrige regnskabsår. SAB fik helt eller overvejende medhold i 18 sager. To sager er bortfaldet og to sager har givet medhold til beboeren.

Fem af alle sager drejede sig om fraflytning, ni sager drejede sig om el, vand og varme, seks sager drejede sig om husorden og to sager drejede sig om hhv. indflytning og lejemålets stand.

Sagsbehandlingstiden har været 6-18 måneder.



Årets gang i SAB 2025 – fortællinger fra afdelingerne

Besøg SAB's hjemmeside og læs de mange spændende historier fra årets gang i SAB i 2025



10 ekstra år til gadedøren – en gevinst for beboere og miljø



Skakte lukker med succes - en milepæl for arbejdsmiljøet



Tryghedsvandring gav håbet tilbage

Klik her for at læse med



SAB uddanner fremtidens ejendomsserviceteknikere



Tricktyv stoppet i afdeling



Nyt forsøgsprojekt begynder: SAB vil genbruge glemte cykler



Valbyholm fejrede sommeren med sang og lækker mad



Herlevhuse fejrede fødselsdag med stor fest



Banebo fyldes med liv – beboerne er flyttet ind



Skyttevængets beboere møder deres hjem for første gang efter renovering



Seminar førte til inspiration og gode råd



Naboskab der varmer – beboere i SAB strikker til hjemløse



Organisationsbestyrelsen beretter
SAB 2025

SAB - en del af KAB-Fællesskabet
Enghavevej 81, 2450 København SV

Redaktion · Louise Lind
Tekster · Louise Lind
Foto · Mikal Schlosser, Michael
Jensen, Jesper Blæsild og arkivfoto
Layout · Stefan Rundstrøm
→ sab-bolig.dk
→ facebook.com/SABbolig