

Dagsorden

Udvalg	SAB
Mødetitel	Organisationsbestyrelsesmøde
Sted	KAB-Huset
Dato og tid	08.01.2026 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 - Referater fra organisationsbestyrelsen den 17. november 2025 og ekstraordinært møde den 8. december 2025](#)
- [2. Status på SAB's økonomi](#)
- [3. Godkendelse - Selskabets og afdelingernes regnskaber 2024/2025](#)
- [4. Godkendelse - Revisionsprotokol](#)
- [5. Lukket punkt](#) [Orientering - Håndtering af](#)
- [6. Godkendelse - Selskabets driftsbudget 2026/2027](#)
- [7. Beslutning - Afdelingsbestyrelsernes rådighedsbeløb](#)
- [8. Godkendelse - Forretningsorden SAB's repræsentantskabsmøde](#)
- [9. Godkendelse - Årsberetninger](#)
- [10. Drøftelse - Indkomne forslag og tilmeldinger til repræsentantskabsmødet](#)
- [11. Beslutning - Opfølgning på henlæggelsestrategi og godkendelse af stigninger i afdelingernes henlæggelser for det kommende budgetår](#)
- [12. Beslutning- Voldgiftssag i Sjællandshuse](#)
- [13. Lukket punkt](#) [Beslutning - regionens](#)
- [14. Beslutning - Godkendelse af finansiering af nye facader i Brohuset](#)
- [15. Tingbjerg Byudvikling - status på udviklingspuljen](#)
- [16. Lukket punkt](#)
- [17. Affaldsløsning Tingbjerg](#)
- [18. Beslutning - Deltagelse i KAB-fællesskabets studietur for organisationsbestyrelser i 2026](#)
- [19. Drøftelse - Driftsfællesskaber organisering og drift](#)
- [20. Orientering fra KAB](#)
- [21. Orientering fra formandskabet](#)
- [22. Eventuelt](#)
- [23. Bestyrelsens tid \(uden for referat\)](#)
- [24. Beslutning - afvikling af lån i Askholm og Teglværkshavnen](#)
- [25. Beslutning - Aftale om arealafståelse i Tingbjerg](#)
- [26. Orientering om SAB afdelinger på statens lister over parallelsamfund og udsatte boligområder](#)
- [27. Orientering - Kommunikation med Digital Post](#)
- [28. Orientering - Liste over tomgang i SAB](#)

29. Godkendelse - Forslag om vedtægtsændringer til SAB's ordinære repræsentantskabsmøde

1. Godkendelse - Referater fra organisationsbestyrelsen den 17. november 2025 og ekstraordinært møde den 8. december 2025

Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 17. november 2025 og ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde 8. december 2025 underskrives efterfølgende digitalt, da der ikke er fremkommet bemærkninger til referatet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referaterne.

2. Status på SAB's økonomi

Sagsfremstilling

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Dispositionsfonden

Den disponible saldo for dispositionsfonden pr. 31. juli 2025 var på 11.796.852 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 udbetales henover de næste år. Til disposition (frie midler, der ikke er disponeret) er der før dette møde -5.632.254 kr.

Økonomisk overblik	
Disponibel del pr. 31. juli 2025 (revideret)	11.796.852 kr.
- Tilskud bevilliget, ej udbetalt (uanset udbetalings år)	-17.318.000 kr.
- Risikovillig udlæg bevilliget, ej udbetalt	-102.106 kr.
Til disposition (Dispositionsfond)	-5.632.254 kr.

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

- Ingen sager til behandling.

Hvis alle punkter godkendes vil den disponible saldo, efter mødet, udgøre **-5.632.234 kr.**

Arbejdskapitalen

Den disponible saldo for arbejdskapitalen pr. 31. juli 2025 var på 28.877.281 kr. (pr. 31. juli 2024 var den på 40.038.945 kr.). Der er bevilget ikke udbetalte tilskud på samlet 11.000.350 kr. (rest) og bevilget risikovillige ikke udbetalte udlæg på 7.984.260 kr. (rest).

Til disposition (frie midler, der ikke er disponeret) er der før dette møde 9.492.991 kr.

Økonomisk overblik	
Disponibel del pr. 31. juli 2025 (urevideret)	28.877.281 kr.

- Tilskud bevilliget, ej udbetalt (uanset udbetalings år)	-11.000.350 kr.
- Risikovillig udlæg bevilliget, ej udbetalt	-8.450.841 kr.
Til disposition (Arbejdskapital)	9.492.991 kr.

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

- Brohuset: Grundkøb vedr. facade sag - 500.000 kr.

Hvis alle punkter godkendes vil den disponible saldo, efter mødet, udgøre **8.925.991 kr.**

Bilag

Navn

SAB - stauts for Dispositionsfond pr. 2026.01.08 (møde)

SAB - stauts for Dispositionsfond pr. 2026.01.08 (Fremskrivning)

SAB - stauts for arbejdskapital pr. 2026.01.08 (møde)

SAB - stauts for arbejdskapital pr. 2026.01.08 (Fremskrivning)

3. Godkendelse - Selskabets og afdelingernes regnskaber 2024/2025

Det reviderede organisationsregnskab for 2024/2025 samt sideaktiviteter er vedlagt som bilag.

Også som bilag foreligger resultatopgørelserne for samtlige afdelinger i komprimeret form og områdevis med forklaringer om årsagen til regnskabsresultatet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender selskabets og afdelingernes regnskaber for 2024/2025.

Sagsfremstilling

SAB har i regnskabsåret den 1. august 2024 til den 31. juli 2025 et overskud på 1.158.293 kr., det er efter gældende lovgivning overført til arbejdskapitalen.

Resultatet skyldes primært realiseret kursgevinst på de investerede midler.

På side 6 i regnskabet, under note 1 - konto 502 møde, kursus udgifter, mv., er der brugt ca. 325.000 kr. mindre end budgetteret. Det skyldes færre kursus aktiviteter.

På side 6 i regnskabet, under note 2 - konto 511 personaleudgifter, er der en større udgift på ca. 525.000 kr. Det skyldes hovedsageligt en forskydning i refusionen af barselsdagspenge, samt at der er budgetteret for lavt på pensioner.

På side 9 i regnskabet, under note 7, er der en nettorenteindtægt på ca. 1,3 mio. kr. Der var budgetteret med en nettorenteindtægt på 2,9 mio. kr.

Afvigelsen skyldes at der udbetales rentekompensation til afdelinger for dispositionsfonden lånet.

På side 14 i regnskabet, under note 23 vises dispositionsfondens disponible del, der udgør ca. 11,8 mio. kr. mod 7,3 mio. kr. året før.

Stigningen skyldes, at der er givet mindre i tilskud til afdelingerne, end der har været tilgang i form af bidrag fra afdelingerne.

Dispositionsfondens disponible del er på 11,8 mio. kr. (udover de bevilligede, ikke udbetalte bevillinger (17,7 mio. kr.) og ligger herefter 71,9 mio. kr. under det anbefalede minimum, der udgør 66,1 mio. kr.

På side 15 i regnskabet, i note 24, vises arbejdskapitalen. Arbejdskapitalens disponible del udgør 28,9 mio. kr. mod 40,0 mio. kr. året før.

Nedgangen skyldes primært udbetalte tilskud på 10,4 mio. kr. Arbejdskapitalens disponible del,

fratrullet ikke udbetalte bevillinger (19,95 mio. kr.) ligger herefter 26 mio. kr. under det anbefalede maksimum, der udgør 36,2 mio. kr.

Arbejdskapitalen er fortsat under Landbyggefondens anbefalede minimum efter indregning af driftsoverskuddet for året.

Afdelingernes godkendelse af regnskaberne

Alle afdelingsbestyrelser har modtaget revideret regnskaber. Afdelingsbestyrelserne i følgende afdelinger, har tilkendegivet, at de ikke kan godkende regnskaberne:

- Strandlodshus - Afvist regnskabet. På trods af møde med KAB/SAB er der stadig en del poster, bestyrelsen er utilfredse med. Bestyrelsen vil nærmere redegøre for dette for SAB's organisationsbestyrelse.
- Glumsøparken - med begrundelse i unøjagtige fordelingsnøgler, der ikke følger de af organisationsbestyrelsen vedtagne principper.
- Bellahøj I-II - forklaring fremsendt som mail. Se bilag.

Fra øvrige afdelinger har vi ikke modtaget bemærkninger, der peger i retning af, at de ikke vil godkende regnskabet. På mødet vil kundecenteret orientere om, at der er afdelinger, der ikke har godkendt regnskabet.

Følgende afdelinger og institutioner har ingen afdelingsbestyrelse, hvorfor regnskabet skal godkendes af organisationsbestyrelsen:

Afdelinger

Jyllandshuse

Fynshuse

Himmerlandshuse

Elleparken

Tingbjerghejmet

Flexibo (har bestyrelse men ingen formand, der kan godkende)

Tusindfryd

Kastrupvej Ungdomsboliger

Toften

Bonderupgård

Bispebjerghejmet

Strandlodshus Plejeboliger

Eilersmindes Plejehjem

Institutioner

Tingbjerg II Børnehave
 Børnegården i Vanløse
 Margrethegaarden
 Bonderupgård Serviceareal
 Tingbjerghjemmet Serviceareal
 Bispebjergjemmet Serviceareal
 Strandlodshus Serviceareal
 Eilersmindes Serviceareal 2024-2025 (17 mdr.)

Der foreligger følgende byggebalancer til godkendelse

Sølund Plejeboliger
 Sølund Servicearealer
 Sølund Ungdomsboliger
 Sølund Ældreboliger
 Elleparkens Tagboliger
 Banebo

Underskud i boligafdelingerne

I regnskabsåret 2024/2025 er der 21 afdelinger med driftsunderskud, og det samlede driftsunderskud udgør 9.347.708 kr.:

Skyttevænget	-213.225 kr.	Brohuset	-54.969 kr.
Abildgården	-228.859 kr.	Voldboligerne	-15.193 kr.
Elleparken	-10.067 kr.	Sejlhuset	-1.149.428 kr.
Bellahøj I-II	-3.141.478 kr.	Flexibo	-44.957 kr.
Wittenberghus	-20.612 kr.	Saxobo	-3.808 kr.
Eksercerpladsen	-327.036 kr.	Bispebjergghjemmet	-434.931 kr.
Bispebjerg Serviceareal	-46.726 kr.	Strandlodshus	-367.338 kr.
Strandlodshus, Serviceareal	-61.329 kr.	Eilersmindes Plejehjem	-168.138 kr.
Tusindfryd	-55.496 kr.	Teglværkshavnen	-60.012 kr.
Eilersmindes, Serviceareal	-2.666.727 kr.	Valbyholm	-490.004 kr.
Tingbjerg V	-123.620 kr.		

Akkumuleret underskud:

Der er 24 afdelinger med akkumuleret underskud, og det samlede underskud udgør i alt 19.423.022

kr.

Bispebjerg Terrasser	-1.202.686 kr.	Livornoparken	-359.473 kr.
Humlevænget	-2.798.268 kr.	Herlev Åhuse	-9.132 kr.
Skyttevænget	-217.845 kr.	Grøndals ældreboliger	-42.945 kr.
Abildgården	-1.310.254 kr.	Kastrupvej Ungdomsboliger	-152.159 kr.
Rebildhuse	-58.217 kr.	Valbyholm	-1.057.641 kr.
Tingbjerg I	-3.990.330 kr.	Bonderupgård Plejeboliger	-119.574 kr.
Wittenberghus	-245.095 kr.	Eksercerpladsen	-474.436 kr.
Bellahøj III	-500.411 kr.	Bispebjergghjemmet	-538.690 kr.
Brohuset	-30.978 kr.	Strandlodshus Familieboliger	-109.514 kr.
Voldboligerne	-411.803 kr.	Strandlodsvej, plejeboliger	-44.884 kr.
Sejlhuset	-1.646.661 kr.	Eilersminde Plejehjem	-1.164.583 kr.
Tusindfryd	-56.920 kr.	Eilersminde Serviceareal	-2.880.522 kr.

Bilag

Navn

SAB Regnskab 2024-2025 REV

SAB Komprimerede Regnskaber SAMLET

SAB Afdelinger uden bestyrelse 2024-2025

SAB Bestyrelsen vil ikke godkende 2024-2025

SAB Byggebaltancer 2024-2025

SAB Institutioner 2024-2025

Begrundelse af nedenstemning af regnskab 20242025 for 30025 Bellahøj I og II

4. Godkendelse - Revisionsprotokol

Revisionsprotokollat vedrørende årsregnskabet for 1. august 2024 – 31. juli 2025.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender revisionsprotokollen til fremlæggelse for repræsentantskabet i forbindelse med behandling af selskabets regnskab.

Bilag

Navn

2025_30000_Protokol_Samvirkende_Boligselskaber

5. Lukket punkt

6. Godkendelse - Selskabets driftsbudget 2026/2027

KAB har udarbejdet udkast til driftsbudget for budgetåret 2026/2027.

Organisationsbestyrelsen skal godkende selskabets budget før dette forelægges for repræsentantskabet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender driftsbudgettet for 2026/2027.

Sagsfremstilling

Hovedparten af de ordinære udgifter er fastholdt på samme niveau som indeværende års budget. Men mødeudgifter m.v. stiger med 159.000 kr., hvilket skyldes at der er indarbejdet udgifter til studietur og seminar for organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelser. Udgifterne til dette har tidligere været bevilliget over arbejdskapitalen.

Personaleudgifter stiger med 244.000 kr., hvilket skyldes hhv. lønstigninger samt korrektion i beregningsmetoden for forventede pensionsomkostninger.

Valgfrie tillægsydelser falder med 1.713.000 kr. hvilket skyldes, at 0,5 tilkøb af driftschefydelser fragår. Herudover fragår 1,0 tilkøb af bygningsservicekonsulent, da Bygningsservice nu er opstartet og yderligere ydelser opkræves direkte i de enkelte afdelinger.

Budgettet udviser en budgetreserve på 721.000 kr. og forudsætter en indlånsrente på 1,86 % og udlånsrente til afdelingerne på 2,60 %.

Der er forudsat et nettobidrag til boligorganisationen på 900 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket betyder, at nettobidraget falder med 11,54 % i forhold til indeværende års budget.

Samlet stiger grundbidraget med 14 kr. pr. lejemålsenhed, mens bidrag til boligorganisationen falder med 132 kr. pr. lejemålsenhed.

Administrationsbidrag til KAB udgør 4.103 kr. for afdelinger med central driftsmodel, og 3.541 kr. for afdelinger med lokal driftsmodel, hvilket betyder at bidraget stiger med 2,9 %.

Det bemærkes her, at der budgetteres med, at SAB Vanløse og SAB plejehjem overgår til lokal driftsmodel fra det kommende budgetår.

Samlet set udgør nettoadministrationsbidraget 5.003 kr., hvilket betyder at nettoadministrationsbidraget falder med 0,04 %.

Udover nettoadministrationsbidraget opkræves 685 kr. pr. lejemålsenhed for dispositionsfonden og 194 kr. pr. lejemålsenhed for arbejdskapitalen, da beholdningerne i begge er kommet under det anbefalede niveau.

Selskabets driftsbudget for 2026/2027 vedlægges som bilag.

Det videre forløb

Efter organisationsbestyrelsens godkendelse fremlægges budgettet for repræsentantskabet til godkendelse.

Bilag

Navn

30 SAB - Budget 2026-2027 B1-2

30 SAB - Budgetoverblik 2026-2027 B1-2

7. Beslutning - Afdelingsbestyrelsernes rådighedsbeløb

Organisationsbestyrelsen kan vedtage retningslinjer for, hvad afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb kan benyttes til, så der ikke opstår tvivl i afdelingsbestyrelserne.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og godkender retningslinjerne.

Sagsfremstilling

Det er Kundecenter SAB's opfattelse, at der i nogle afdelinger er tvivl om, hvad rådighedsbeløbet må benyttes til, ligesom de lokalt ansatte i driften, der godkender afdelingsbestyrelsernes udlæg, ofte har svært ved at vurdere "hvad der er rimeligt". Derudover har der været tvivl om, hvorvidt afdelingsbestyrelserne fx må købe julegaver til bestyrelsens egne medlemmer.

KAB anbefaler, at organisationsbestyrelserne fastlægger skriftlige retningslinjer for afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb, der er i overensstemmelse med BL's anbefalinger og reglerne på området, opdaterer retningslinjer en gang om året og gør retningslinjerne kendte og synlige. Det bilagte udkast til retningslinjer tager dette udgangspunkt.

Særligt vedrørende gaver.

Organisationsbestyrelsen har bemyndigelsen til at fastsætte en gavepolitik. I KAB-Fællesskabets organisationer er der således forskellige politikker for, hvorvidt man fx må anvende rådighedsbeløbet til at købe julegaver til hinanden internt i afdelingsbestyrelsen.

I den forbindelse kan det oplyses, at Boligforeningen 3B har besluttet, at afdelingsbestyrelserne ikke må benytte rådighedsbeløbet til at købe julegaver, mens andre selskaber tillader dette. Der er flere afdelingsbestyrelser i SAB, der årligt har haft for vane at købe julegaver i varierende størrelsesorden til medlemmer af bestyrelsen selv.

Det videre forløb

Kundeøkonomerne vil i forbindelse med udarbejdelse af budgetter, indarbejde et rådighedsbeløb, der svarer til 5.000 kr. pr. bestyrelsesmedlem pr. år. Såfremt der måtte opstå uenighed med afdelingsbestyrelsen om rådighedsbeløbets størrelse, vil den kundeansvarlige gå i dialog de pågældende områdeambassadør om det videre forløb.

KAB's pjece om afdelingsbestyrelsens udgifter vil tilsvarende blive opdateret i første kvartal af 2026.

Kommunikation

Retningslinjerne vil blive kommunikeret ud til afdelingsbestyrelserne i SAB.

Bilag

Navn

Bilag - Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb

8. Godkendelse - Forretningsorden SAB's repræsentantskabsmøde

Som bilag vedlægges forretningsordenen for SAB's repræsentantskabsmøde.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender forretningsordenen til forelæggelse for SAB's repræsentantskab.

Bilag

Navn

Forretningsordenen for SAB's repræsentantskabsmøder

9. Godkendelse - Årsberetninger

Jævnfør selskabets vedtægter skal organisationsbestyrelsen godkende udkast til årsberetning til fremlæggelse på det ordinære repræsentantskabsmøde.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender udkast til hhv. den økonomiske og skriftlige årsberetning inklusive eventuelle rettelser/tilføjelser til fremlæggelse på det ordinære repræsentantskabsmøde den 21. januar 2026.

Der er udarbejdet udkast til årsberetning for regnskabsåret 2024/2025. Udkastet til den økonomiske årsberetning indeholder også organisationens egenkontrol, der er lovpligtig.

Den skriftelige årsberetning er her vedlagt som tekstudkast, men fremsendes i layoutet form forud for organisationsbestyrelsens møde.

Bilag

Navn

SAB økonomisk årsberetning 2024-2025

Beretning 2025 til dagsorden

10. Drøftelse - Indkomne forslag og tilmeldinger til repræsentantskabsmødet

Repræsentantskabsmødet er planlagt til afholdelse den 21. januar 2026. Organisationsbestyrelsen godkendte på mødet den 17. november 2025 den foreløbige dagsorden.

Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen:

- godkender at der afholdes ekstraordinært repræsentantskabsmøde onsdag den 4. februar 2026 med henblik på at godkende vedtægtsændringen, såfremt repræsentantskabsmødets behandling af forslaget nødvendiggøre dette
- drøfter de øvrige indkomne forslag samt eventuelle særlige forhold i forbindelse med afviklingen af mødet.

Sagsfremstilling

Fristen for indsendelse af forslag til behandling på repræsentantskabsmødet er onsdag den 7. januar 2026. Hvis der indkommer forslag til behandling på repræsentantskabsmødet, fremsendes de til organisationsbestyrelsen til orientering den 8. januar 2026 senest kl. 12.00.

Kundecenter SAB har efter aftale med formanden udarbejdet forslag, som organisationsbestyrelsen har godkendt på mail før fristen for indkomne forslag er udløbet. Forslaget vedrører muligheden for udsendelse af materiale til afdelingsmøder digitalt. Jævnfør §9 i SAB's vedtægter kan forslag om ændring af vedtægterne kun vedtages, hvis 2/3 af repræsentantskabsmedlemmerne er mødt idet vedtægterne angiver, at: *Er mindre end 2/3 mødt, men mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget, afholdes nyt møde inden 2 uger. På dette møde kan forslaget – uanset antallet af fremmødte – vedtages, hvis 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget.*

Selve forslaget er sendt til organisationsbestyrelsen og indstilling om at godkende forslaget er sendt til organisationsbestyrelsen på mail, med svarfrist før fristen for godkendelse af forslag. Indstilling og forslag er indsat sidst i denne dagsorden.

På mødet vil Kundecenter SAB derudover orientere om øvrige praktiske forhold omkring repræsentantskabsmødet.

11. Beslutning - Opfølgning på henlæggelsestrategi og godkendelse af stigninger i afdelingernes henlæggelser for det kommende budgetår

Organisationsbestyrelsen vedtog den 17. november 2025 henlæggelsesstrategi for SAB.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- tager orienteringen om afdelingernes fremadrettede henlæggelsesbehov til efterretning og drøfter, hvorvidt den vedlagte rapport er et brugbart format til den årlige fremadrettede afrapportering
- fastholder ambitionerne i den vedtagne henlæggelsespolitik, men årligt forud for udarbejdelsen af afdelingernes budgetter tager stilling til de enkelte afdelingers konkrete stigning for det kommende budgetår
- godkender at den forslåede stigning for de enkelte afdelinger indarbejdes i afdelingernes budgetter for 2026/2027.
- drøfter og beslutter om rapporten skal vedlægges som bilag til den skriftlige beretning og dermed fremsendes til repræsentantskabet.

Sagsfremstilling

Bygningsservice i KAB har udarbejdet vedlagte rapport, som viser de enkelte afdelingers samlede forventede henlæggelsesbehov, samt en angivelse af hvordan den enkelte afdeling over en periode kan øge henlæggelserne med henblik på at nå ambitionerne i SAB's henlæggelsespolitik.

Analysen viser, at afdelingerne samlet set har behov for at øge henlæggelserne, så det svarer til en huslejestigning mellem 0-27 %, og der er således stor variation i de enkelte afdelingers behov. Det er dog vigtigt at understrege, at der er tale om et øjebliksbillede, og at det samlede behov kan ændre sig over tid eksempelvis hvis bygningsdele levetidsforlænges. På den baggrund skal rapporten og de enkelte afdelingers strategier ses som et øjebliksbillede, der genbesøges årligt på baggrund af markvandringerne, og det er derfor alene det kommende års stigning, som organisationsbestyrelsen skal godkende.

Analysen viser at 35 afdelinger, med den anlagte strategi forventes at kunne leve op til organisationsbestyrelsens mål om at kunne finansiere 100 % af det fremtidige behov i hhv. 2030 og 2040. Derudover vil de øvrige afdelinger i varierende grad - bl.a. via levetidsforlængelser - over år kunne optimeres til at leve op til målet. For nogle afdelinger gælder det, at det er urealistisk, at de vil kunne leve op til målene i hhv. 2030 og 2040. For disse afdelinger anbefales det, at organisationsbestyrelsen fastholder den i rapporten foreslåede stigning for det kommende år, og

dermed accepterer at alle afdelinger ikke kan. Dog anbefales det at fastholde de ambitiøse mål for strategien.

Økonomiske konsekvenser

Det anbefales på baggrund af analysen, at organisationsbestyrelsen beslutter, at der indarbejdes stigning i henlæggelserne i budgetåret 2026/2027 svarende til nedenstående.

Afdelinger, der i budgetåret 2026/2027 fastholder det aktuelle henlæggelses niveau:

Eilersmindes Plejehjem
Teglværkshavnen
Voldboligerne
Grøndalslund

Afdelinger, der i budgetåret 2026/2027 stiger 0-2 % i husleje på baggrund af stigning i henlæggelserne:

Fresiahus
Astersrækkerne
Hafniakollegiet
Strandlodsvej Plejeboliger
Bispebjergghjemmet
Eksercerpladsen
Bonderupgård Plejeboliger
Absalonhus
Husum Vænge
Livornoparken
Wittenberghus
Tingbjerg I
Dybbølhus
Himmerlandshuse
Rebildhuse
Rolandsgården
Lollikhuse
Stilledal
Abildgården

Afdelinger, der i budgetåret 26/27 stiger 2-5 % i husleje på baggrund af stigning i henlæggelserne:

Toften
Valbyholm
Kastrupvejens Ungdomsboliger
Grøndals Ældreboliger
Herlev Åhuse
Lykkebo

Askholm
Tusindfryd
Vesterbo
Saxobo
Flexibo
Utterslevhuse
TingbjergHjemmet
Brohuset
Bellahøj III
Margrethegården
Falsterbo
Langelandshus
Jydeholmen
Stefansgård
Holmehusene
Bispebjerg Terrasser
Jyllandshuse
Sjællandshuse

Afdelinger, der i budgetåret stiger mere end 5 % i husleje på baggrund af stigning i henlæggelserne:
Sejlhuset (5,1 %)
Glumsøparken (6,6 %)

Det videre forløb

Efter organisationsbestyrelsens beslutning vil de angivne stigninger i henlæggelserne blive indarbejdet i afdelingernes budgetter, der fremlægges til beslutning i afdelingerne på forårets budgetmøder.

Kommunikation

Der er efter organisationsbestyrelsens beslutning på mødet den 17. november 2025 orienteret om henlæggelsesstrategien på SAB's hjemmeside, ligesom strategien er beskrevet i beretningen. Organisationsbestyrelsen skal derudover overveje om rapporten vedlægges som bilag til beretningen, men henblik på at skabe åbenhed og gennemsigtighed i beslutningsprocessen.

Bilag

Navn

Indsigt fra Bygningsservice, december 2025

12. Beslutning- Voldgiftssag i Sjællandshuse

Orientering om voldgiftssag og beslutning om rammer for eventuel forlig med rådgiver og entreprenør.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen på baggrund af oplæg fra SAB's advokat træffer beslutning om sagens videre forløb.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen blev senest orienteret om status på forligsdrøftelserne på mødet den 16. september 2025.

Her blev organisationsbestyrelsen orienteret om fremsendelser af svarskrifter, og om at Voldgiftsretten ville beramme en hovedforhandling i 2. eller 3. kvartal 2026, hvis sagen skal afgøres i voldgiftsretten.

Yderligere har Voldgiftsretten fastsat en slutdato for drøftelser vedr. et forlig til den 9. december 2025. Dette viste sig ikke at være muligt hvorfor uenighederne indtil videre fortsættes ad voldgiftssporet.

I tiden op til den 9. december 2025 har der være afholdt, foreløbig 3 møder, mellem parterne for at afsøge muligheden for at kunne opnå et forlig.

På møderne har parterne nærmet sig hinanden og der er afklaret en teknisk løsning, som vil kunne afhjælpe udfordringerne med risici for opfugtninger af understøtninger under døre og vinduer samt forbedre sikkerheden mod, at der dannes kondens i konstruktionen til skade for de organiske materialer. Løsningen er gransket af Buncks Bygningsfysik, som godkender løsningen.

Der er derefter iværksat en prissætning af de foreslåede løsninger. Prissætningen er udført af SB-Entreprise, der er part i sagen, og som både har afhjælpningspligten og -retten. De øvrige parter, KAB og Wissenberg, vurderer at prissætningen er for summarisk og behæftet med stor usikkerhed. Det er Wissenbergs forsikringsselskab enige i.

Wissenbergs forsikringsselskab meddeler samtidig, at det accepterer, at Wissenberg projekterer løsningsforslaget til et eksternt udbud, der kan give sikkerhed for prissætningen og dermed grundlaget for en fordeling af økonomiske byrder mellem parterne.

Wissenberg er igangsat med at udarbejde et udbedringsprojekt, som kan udsendes i underhåndsbud.

Ovenstående proces giver ikke garanti for, at der kan opnås et forlig, men er nødvendige tiltag, til afklaring af byggeprocesser og økonomi. Fristen, som Voldgiften satte til den 9. december 2025, er derfor overskredet, og det er aftalt med SAB's advokat, at igangsætte voldgiftssagen, så den ikke udskydes yderligere.

Sideløbende hermed er det stadig muligt at afbryde behandlingen i Voldgiften med et forlig, som KAB stadig mener er opnåeligt, og som advokaten mener er til gavn for SAB.

På mødet vil SAB's advokat, med baggrund i vedlagte notat og den heri angivne anbefaling, redegøre for de forskellige muligheder SAB har i forhold til sagens videre forløb herunder fordele og ulemper ved de enkelte senarier.

Økonomiske konsekvenser

Der arbejdes stadig inden for den afsatte økonomi.

Det videre forløb

Der udarbejdes udbudsprojekt til brug for fastsættelse af byggeprocesser og udgifter. Det videre forløb i sagen afhænger derudover af hvilken vej organisationsbestyrelsen beslutter at følge i sagen.

Kommunikation

Kundecenteret er tæt inde over drøftelserne og anbefalinger om processer. Afdelingsbestyrelsen er senest orienteret i juni 2025.

Bilag

Navn

Notat om vurdering af forligsmuligheder af 18. december 2025(32323721.2)

13. Lukket punkt Beslutning - regionens

14. Beslutning - Godkendelse af finansiering af nye facader i Brohuset

Organisationsbestyrelsen bedes godkende nedenstående vilkår for gennemførelse af byggeskadesag med Byggeskadefonden, omhandlende facade-beklædningen i afdeling Brohuset, godkende finansiering for nødvendigt grundkøb samt princip for ny facade-løsning.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- godkender igangsætning af byggeskadesag efter Byggeskadefondens vilkår
- godkender budget, finansiering og huslejekonsekvens samt at yde tilskud fra Boligselskabets arbejdskapital på op til 500.000 kr. til finansiering af grundkøb og tilhørende administrationsomkostninger
- principgodkender nærværende forslag for ny facade-løsning
- godkender at KAB står for den administrative del af byggeskadesagen, mod et honorar på 165.000 kr.

Sagsfremstilling

Glas-facade-beklædningen i Brohuset har vist sig fejlbehæftet med det resultat, at der har været enkelte facade plader, der er gået i stykker og faldet ned i stumper på terræn omkring bygningen. Forholdet er midlertidigt afværget med afspærringer og er – for både SAB og 3B's vedkommende, blevet anmeldt til Byggeskadefonden som byggeskade.

Fonden har meddelt deres anerkendelse af byggeskaden til SAB, under følgende vilkår:

- Byggeskadefonden estimerer udbedring til 30.200.000 kr. og dækker 13/30 af udgiften
- Byggeskaden vil blive udbedret med en totaludskiftning af bygningens facader
- SAB og 3B skal deles om en selvrisiko på 5 %
- SAB og 3B skal deles om egenbetaling på 17/30 for opbrugt levetid
- Egenbetaling fordeles iht til fordelingsnøgle - 50,4 % (SAB)
- SAB og 3B skal foretage alle økonomiske udlæg for sagen, frem til regnskabsafslutning hvor Byggeskadefondens dækning udbetales
- Byggeskadefonden dækker rimelige udgifter til byggelånsrenter

- Byggeskadefonden dækker rimelige udgifter til revision og forsikring
- Byggeskadefonden dækker ikke SAB' honorar til KAB
- Byggeskadefonden yder refusion á 41.300 kr.
- Byggeskadefonden træder ind som bygherre og har endelig beslutningsret over valg af rådgiver, entreprenør og teknisk løsning.

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

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

KAB har desuden gjort indsigelser overfor, at den forudgående skadesag - som Byggeskadefonden udbedrede i 2017, og som også omhandlede brud på glasfacaderne - tilsyneladende, ikke dengang, blev korrekt udbedret siden at problemet er vedblevet. Fonden har også her afvist indsigelsen, med den begrundelse, at der nu denne gang flere og andre årsager til bruddene, som man ikke dengang havde mulighed for at have kendskab til, men at disse tilkommende årsager vil blive udbedret under nærværende skadesag.

Byggeskadefonden har tilbudt, at yde refusion af SAB's afholdte selvrisko på den tidligere skadesag – 41.239 kr., og lade den indgå i finansieringen af nærværende skadesag.

KAB mener ikke at der - på nuværende tidspunkt - er grundlag for at gå yderligere i rette med Byggeskadefonden om deres afgørelse, mest af hensyn til at udbedringen skal igangsættes snarest, samt at udgifterne til midlertidige afværgeforanstaltninger, i så fald, vil vokse sig uforholdsmæssigt store ved at vente yderligere med igangsætning. KAB vil dog genoptage indsigelsen, hvis at der undervejs i det videre forløb, måtte fremkomme nye forhold og/eller viden, der vil kunne underbygge en yderligere argumentation.

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

Boligselskabets godkendelse er betinget af:

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

Overskridelse af skel

Byggeskadefonden har søgt dialog med KAB om valg af løsning for facade. Hverken KAB eller afdelingens drift ønsker, grundet erfaringerne, en ny glasløsning som eksisterende. Samtidig fastsætter lokalplanen nogle rammer som skal overholdes. På den baggrund - og i dialog med Kommunens Planafdeling, er Byggeskadefondens rådgiver fremkommet med vedlagte forslag med metal-facade-beklædning, i vandretliggende SINUS plader 8/25, i lys, naturlig aluminium.

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

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

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

Økonomiske konsekvenser

Nedenstående økonomiske konsekvenser er baseret på følgende fordeling af byggesagens udgifter samt nærmere specificeret i vedlagte bilag (**Se bilag:** Budget og finansiering).

SAB' dispositionsfond dækker: Udgiften til grundkøb, inkl. administration.

Afdeling Brohuset dækker: 17/30 af byggeudgift, selvrisko, afværge-foranstaltninger,

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

Brohuset finansierer sin del af udgiften ved et 30 årigt realkreditlån. Den årlige ydelse på lånet bevirker en gennemsnitlig lejestigning på 8.45 %

Nuværende husleje: 1.214 kr./m²/år

Ny leje som følger af projektet: 1.316 kr./m²/år

Det videre forløb

Der afholdes hhv. ekstraordinært afdelingsmøde samt ekstraordinær generalforsamling i Ejerforeningen, i februar 2026.

Forudsat at skelforholdet løses i foråret, påregnes der foreløbigt med byggestart i juni 2026.

Byggeriet forventes at vare ca. 10 måneder.

Kommunikation

Der udsendes en beboer-information om status på sagen, i januar 2026

Bilag

Navn

Brohuset - facadeforslag

Budget og finansiering

15. Tingbjerg Byudvikling - status på udviklingspuljen

Byudviklingsbudgettet er grundlaget for den regnskabsaflæggelse, som skal ske til Københavns Kommune pga. fritagelsen for betaling af tillægskøbesum. Administrationen giver organisationsbestyrelsen en status for økonomien og fremdriften i projektet to gange årligt. Seneste status blev givet den 16. september 2025.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- Tager orienteringen om status for byudviklingsøkonomien i Tingbjerg til efterretning
- Godkender at byudviklingsbudgettet vedr. "Basisudgifter" øges med ca. 4,9 mio. kr. til at dække følgende:
 - Byggelogistik ihht. aftale med Københavns Kommune i perioden 2026-2030, i alt 2 mio. kr.
 - Ekstraordinært tilskud til opgaver i driften, afledt af byudviklingen, op til 1 mio. kr. årligt i 3 år, i alt 3 mio. kr.

Sagsfremstilling

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

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

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

Balancen udgør pr. 15. december 2025 ca. 145.000 kr. Der er indgået ca. 21,1 mio. kr. og brugt ca. 20,9 mio. kr. – heraf er ca. 1,8 mio. kr. afholdte udlæg til infrastrukturprojektet. Inden for Byudviklingsbudgettet er der i perioden 1. juli til 15. december 2025 brugt ca. 600.000 kr.

Forventet forbrug 1. halvår 2026

Afholdte udlæg til infrastrukturprojektet (ca. 1,8 mio. kr.) forventes tilbageført til Byudviklingspuljen i løbet af 1. kvartal 2026.

Derudover forventes en indtægt på ca. 8,5 mio. for frasalg af byggefelterne i Tingbjerg afd. I (J4 og J6), der har indflytning hhv. december 2025 og april 2026.

Der budgetteres med et forbrug på i alt ca. 6,8 mio.kr. for 1. halvår af 2026, hvoraf 4 mio. kr. reserveres til udbetaling af medfinansiering Eilersminde.

Herefter udgør balancen ca. 3,7 mio. kr.

For nærmere gennemgang af budgettets poster henvises til bilag.

Økonomiske konsekvenser

I budgettet er forventningen til de sikre indtægter opjusteret med ca. 6,4 mio. kr. pba. færdigforhandlede købsaftaler for daginstitutionerne på Midtfløjene og Åkanden samt for frasalg af byggeretter i etape 2 til Urban Partners.

De sikre indtægter udgør i alt ca. 44,8 mio. kr. De usikre indtægter udgør ca. 14,7 mio. kr.

Der indstilles en budgetforøgelse på samlet ca. 4,9 mio. kr. til at dække øgede basisudgifter til hhv. Byggelogistik iht. aftale med Københavns Kommune og ekstraordinært tilskud til opgaver i driften, afledt af byudviklingen.

Det samlede forventede overskud i budgettet udgør herefter ca. 3,5 mio. kr.

Det videre forløb

Næste status på byudviklingsøkonomien gives i august 2026.

Kommunikation

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

Bilag

Navn

20251217 Bilag_Status på Tingbjerg udviklingspulje pr. 15. dec. 2025

16. Lukket punkt

17. Affaldsløsning Tingbjerg

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til proces for skaktlukning i Tingbjerg.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, at arbejde for at alle skakte i SAB Tingbjerg lukkes inden 1. august 2026 jf. den i sagsfremstillingen angivne proces.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at alle skakte i SAB lukkes inden udgangen af 2025. Dog er det tidligere besluttet, at friholde Tingbjerg på en sådan måde, at skaktene lukkes løbende i takt med byudviklingen.

I lyset af den nye situation hvor driften er under udbud til ekstern aktør anbefales det, at strategien ændres, således at skaktene lukkes inden 1. august 2026 for at begrænse driftsomkostningerne i afdelingerne.

Skaktene er allerede lukket flere steder i SAB Tingbjerg og alle steder i fsb Tingbjerg. Der er etableret midlertidige løsninger i terræn. Løsningen består af containere samt afskærmning ved let trådhegn. Denne løsning anvendes frem til mere permanent løsning anlægges som en del af byudviklingen. Det bemærkes i forlængelse heraf, at driften af affaldsløsningerne er i udbud, og at det fremadrettet derfor vil være eksterntleverandør, der varetager opgaven, såfremt skaktene lukkes, hvorimod SAB selv vil skulle afholde udgifter ved fortsat skaktning.

Det er Kundecenterets indtryk, at afdelingsbestyrelsen bakker op om en hurtig proces, og det anbefales derfor, at Kundecenter SAB bemyndiges til, umiddelbart efter mødet, at indlede dialog med afdelingsbestyrelsen om at fremsætte et sådant forslag på afdelingsmødet i april 2026, samt at der arbejdes med et driftsbudget, der tager udgangspunkt i en sådan beslutning.

Det videre forløb

Hvis afdelingsbestyrelsen bakker op om skaktlukningerne og midlertidige løsninger stiller bestyrelsen forslaget på det ordinære afdelingsmøde i april. Hvis afdelingsbestyrelsen ikke ønsker at stille forslaget bør organisationsbestyrelsen overveje at stille forslaget på det ordinære afdelingsmøde.

Kommunikation

Kundecenter SAB går i dialog med afdelingsbestyrelsen umiddelbart efter organisationsbestyrelsens møde med henblik på at afklare afdelingsbestyrelsens stillingtagen til forslaget.

18. Beslutning - Deltagelse i KAB-fællesskabets studietur for organisationsbestyrelser i 2026

Studietur til Holland sætter fokus på klimarobuste boligområder.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til,

- om den ønsker at deltage i KAB-Fællesskabets studietur til Holland i 2026,
- om det i givet fald skal være forårsturen eller den tilsvarende efterårstur, .

Sagsfremstilling

Hvert andet år arrangerer KAB to – i udgangspunktet identiske - studieture for organisationsbestyrelser i KAB-Fællesskabet og kundechefer for de deltagende organisationer. Studieturene bidrager til stærke relationer, netværk og fællesskaber på tværs af organisationerne og – ikke mindst – faglig inspiration med afsæt i strategisk udvalgte fokusområder.

Destination, tema og skitse af det faglige indhold

Studieturene 2026 går til Holland, primært Amsterdam-området, og temaet er "Klimasmarte og klimaparate boligområder".

Holland er førende i bestræbelserne på at gøre byer og boligområder klimarobuste, og de klimamæssige udfordringer i Holland er langt hen ad vejen de samme, som vi står overfor i Danmark – øget nedbør, hyppige og voldsomme skybrud, temperaturstigninger, lange perioder med tørke og et stigende antal dage med ekstrem varme.

På studieturen vil vi forfølge to sammenhængende spor, et fagligt og et socialt/fællesskabsorienteret:

- *Naturbaseret omlægning af boligområder:* I Amsterdam og flere andre hollandske byer arbejder man systematisk med at erstatte "den befæstede by" med naturbaserede løsninger, der reducerer sårbarheden overfor klimaforandringerne. Fx gennem etablering af blå-grønne tage på eksisterende og nye boligbebyggelser og ved at gentænke og re-designe arealerne omkring husene på måder, der skaber klimarobuste og klimaneutrale byer til glæde for både mennesker og natur. Almene boligorganisationer i Holland er central partner i en række af disse initiativer.
- *Fællesskaber som drivkraft i klimasmarte og klimaparate boligområder:* Fællesskaber motiverer til klimavenlig adfærd ved at gøre handling konkret og give en følelse af at være en del af noget større. Det er filosofien bag en række grønne nabofællesskaber, energiprojekter og dele-

ordninger, som vi planlægger at besøge for at blive inspireret til nye måder at organisere lokale fællesskaber på.

For at styrke den faglige kvalitet i studieturene indgår der et obligatorisk deltagerseminar forud for studieturen, hvor eksperter vil sætte studieturen ind i et bredere perspektiv.

Tidspunkter

- Forårsturen: Afgang fra Kastrup den 24. juni om morgenen. Hjemkomst den 27. juni sidst på eftermiddagen. Obligatorisk deltagerseminar: 10. juni (aften)
- Efterårsturen: Afgang fra Kastrup den 19. august om morgenen. Hjemkomst den 22. august sidst på eftermiddagen. Obligatorisk deltagerseminar: 13. august (aften)

Økonomiske konsekvenser

Studieturene finansieres gennem deltagerbetaling fra boligorganisationerne. Deltagerprisen er ikke endelig fastlagt, men forventes at ligge i et leje på 12-15.000 kr.

Det videre forløb

Der åbnes for tilmelding via KAB's hjemmeside den 15. januar 2026, og fristen for tilmelding er 20. februar 2026.

Der er 40 pladser på hver tur. Tilmelding er ikke efter først-til-mølle-princippet, da organisationerne behandler orienteringen på forskellige tidspunkter. Alle tilmeldte vil modtage en endelig bekræftelse på deltagelse senest i starten af marts.

Det endelige program for studieturen vil blive offentliggjort på hjemmesiden i løbet af det tidlige forår.

19. Drøftelse - Driftsfællesskaber organisering og drift

Medlem af organisationsbestyrelsen Bjarne Krohn har ønsket nærværende indstilling behandlet på mødet

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til følgende:

- Er jobprofilen rigtig for lederne af driftsfællesskaberne (job/meritvurdering)?
- Er KAB/SAB kundecenteret dygtige nok til at spotte/udvælge de rigtige?
- Bliver lederne klædt rigtig på, kvalifikationer/kompetencer/uddannelse?
- Er driftsfællesskaberne de rette, størrelse/funktion, homogene/heterogene?
- Hvilke tiltag skal der til, for at forbedre ansættelse, organisering og drift?

Sagsfremstilling

Inden for de seneste fire år er 7 ledere i Boligservice Amager blevet afskediget:

- 2 Driftschefer
- 3 Serviceledere
- 2 Driftslederassistenter

I de 11 år hvor Strandlodshus har været beboet har der været udskiftet 17 ledere samt et utal af driftslederassistenter og servicemedarbejdere. Dette har medført, at der ikke har været styr på organisering, opgavefordeling og udgift fordeling.

Bestyrelse og beboere i Strandlodshus er frustrerede og sure over de huslejestigninger og manglende opfølgninger og organisering af opgaver, dette har medført. Hver gang en leder er stoppet, har det medført at Strandlodshus er "bombet" tilbage til start, der er ingen kontinuitet med store omkostninger til følge både økonomisk og menneskeligt.

20. Orientering fra KAB

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

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

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

Bilag

Navn

Nyhedsbreve - Samlet fil

21. 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.

22. Eventuelt

23. Bestyrelsens tid (uden for referat)

Organisationsbestyrelsen drøfter aktuelle tematikker uden deltagelse af kundecenteret.

Der optages ikke referat af drøftelserne.

24. Beslutning - afvikling af lån i Askholm og Teglværkshavnen

Boligorganisationen har tidligere fra dispositionsfonden og arbejdskapitalen ydet rente- og afdragsfrie lån til de to afdelinger, Teglværkshavnen og Askholm til imødegåelse af høje lejeniveauer. Lånene skal afvikles og organisationsbestyrelsen skal godkende afviklingen, der indstilles påbegyndt over 10 år fra budgetåret 2026-2027.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at afdelingerne Teglholmen og Askholm påbegynder tilbagebetaling af gæld til boligorganisationen fra budgetår 2026-2027.

Sagsfremstilling

De to afdelinger Teglværkshavnen (opført 2007) og Askholm (opført 2008) oplevede ved ibrugtagning udlejningsvanskeligheder som følge af høje huslejeniveauer. Organisationsbestyrelsen har fulgt afdelingernes økonomi og huslejeudvikling og gennem årene har dispositionsfonden ydet rente- og afdragsfrie lån og tilskud for at sikre en balanceret og konkurrencedygtig lejeudvikling og imødegå tab på tomgang.

I Askholm er der en restgæld på 1.101.000 kr. Tilbagebetaling af for meget indbetalt ejendomsskat på 91.138 kr. vil nedbringe gælden.

I Teglholmen er restgælden samlet set 3.169.975 kr. Teglholmen fik i 2014 samt et yderligere ekstraordinært lån på 1,2 mio. kr. Det sidste er ydet fra arbejdskapitalen. Tilbagebetaling af for meget indbetalt restskat på 895.275 kr. vil nedbringe Restgælden er delvist nedbragt med tilbagebetaling af grundskyld 882.000 kr.

Det indstilles nu at en 10-årig afvikling af restgælden i begge afdelinger påbegyndes i budgetåret 2026-2027.

Konsekvenser i afdelingerne

I Teglværkshavnen udgør lejen i indeværende budgetår 1.515,32 kr. pr. m², og der lægges i det kommende budgetår ikke op til en lejestigning som følge af henlæggelsespolitikken.

Såfremt der i gang sættes afvikling af restgælden til boligorganisationen, vil det indebære en lejestigning på 2,51 %, hvortil kommer den lejeændring, der følger af et nyt driftsbudget.

I Askholm udgør lejen i indeværende budgetår 1.531 kr. pr. m², og der lægges op til en lejestigning på 5 % over to år som følge af henlæggelsespolitikken - altså en lejestigning på 2,5 % i næste budgetår.

Såfremt der igangsættes afvikling af restgælden til boligorganisationen, vil det indebære en yderligere lejestigning på 1, %. Samlet set vil henlæggelsespolitikken og tilbagebetalingen udgøre en lejestigning på 3 %, hvortil kommer den lejeændring, der følger af et nyt driftsbudget.

Økonomiske konsekvenser

Såfremt organisationsbestyrelsen godkender, at tilbagebetalingen påbegyndes 1. august 2026, vil det indebære en gradvis styrkelse af arbejdskapital og dispositionsfond.

Det videre forløb

Påbegyndelse af afvikling af restgælden vil blive indarbejdet i budgetterne for afdelingerne 2026-2027 med ovenstående lejekonsekvenser.

25. Beslutning - Aftale om arealafståelse i Tingbjerg

Det er en del af Udviklingsplanen for Tingbjerg-Utterslevhuse, at Vejdirektoratet skal bygge en vejbro over Vestvolden. Der er nu forhandlet en frivillig aftale om både permanent arealafståelse og midlertidig afståelse af arbejdsareal, som organisationsbestyrelsen skal tage stilling til.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender indgåelse af den frivillige aftale om permanent og midlertidig arealafståelse fra SAB - Tingbjerg, afd. 3 til Vejdirektoratet ifm. byggeri af vejbro over Vestvolden.

Sagsfremstilling

I Udviklingsplanen for Tingbjerg og Utterslevhuse er det forudsat, at der etableres en vejbro over Vestvolden, som skal forbinde Tingbjerg med Bystævneparken ("Bystævneforbindelsen"). Anlægget af broen blev besluttet af Folketinget i juni 2024 gennem en anlægslov samt en lov om affredning af det nødvendige areal.

Vejdirektoratet har i efteråret 2025 igangsat projekteringen og fremsendt aftaleudkast til frivillig afståelse af det nødvendige areal til selve broen og vejtilslutning (310 m²) samt midlertidig afståelse af arbejdsareal (1.690 m²) med dispositionsret fra den 1. marts 2026. Aftaleudkastet er et resultat af en længere indledende forhandling, hvor SAB's afdelingsbestyrelse er blevet hørt undervejs. Afdelingsbestyrelsen har haft fokus på, at der skal gives noget mærkbart tilbage til beboerne.

Med den frivillige aftale modtager SAB en ny parkeringsplads til en værdi af ca. 3,6 mio. kr., inkl. fast belægning, afvanding, belysning og afmærkninger – uden omkostninger for SAB. Yderligere er det indskrevet i aftalen, at der skal ske en begrønning af pladsen i samarbejde med afdelingsbestyrelsen og som Vejdirektoratet betaler, når parkeringspladsen er etableret og området kan besigtiges.

Hvis der ikke indgås frivillige aftaler med alle berørte grundejere i projektet, vil området i stedet blive eksproprieret. Vejdirektoratet skønner, at erstatningen for det permanent afståede areal (310 m²) ved en ekspropriation, ville blive beregnet ud fra en værdi på ca. 500 kr. pr. m², svarende til 155.000 kr. Værdien er vurderet på baggrund af områdets karakter og beliggenhed i et randområde ud mod Ruten, samt at der ikke er tale om byggeretter, da disse forventes disponeret i byggefeltet beliggende i haverummet mellem SAB's bebyggelse og Vestvolden i forbindelse med Tingbjerg Lokalplanens etape 3.

Aftalen giver med andre ord en synlig og funktionel gevinst for afdelingen.

Aftale om arealerhvervelse (aftaleudkastet) og oversigt over arealer er vedlagt som bilag. I

arealoversigten er indtegnet foreløbige forløb for stier, plads til cykelparkering mv. De endelige tegninger udarbejdes i detailprojekteringen i samarbejde med afdelingen.

Økonomiske konsekvenser

Aftalen medfører ingen lejestigning eller andre økonomiske konsekvenser for beboerne. SAB opnår derimod en merværdi, idet Vejdirektoratet etablerer en parkeringsplads til en værdi af ca. 3,6 mio. kr. uden omkostninger for SAB.

Det videre forløb

Anlægsprojektet forventes at blive udført fra april 2026 til april 2028.

Kommunikation

Tingbjerg Byudvikling sikrer rettidig information om opstart anlægsprojektet.

Bilag

Navn
Aftale om arealerhvervelse 3636a SAB
Kortbilag_SAB

26. Orientering om SAB afdelinger på statens lister over parallelsamfund og udsatte boligområder

Social- og boligministeriet har den 1. december 2025 offentliggjort listen over parallelsamfund og udsatte boligområder. Offentliggørelsen omfatter også listerne over omdannelses- og forebyggelsesområder.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Efter endnu et fald i antallet af parallelsamfund i Danmark er der nu fem tilbage. Også antallet af udsatte boligområder falder igen i år. Målet er, at der ikke længere findes parallelsamfundsområder i Danmark i 2030.

Der er nu fem parallelsamfundsområder i Danmark mod otte sidste år. Og antallet af udsatte boligområder er også faldet - fra 12 sidste år til syv områder i år. Det viser de lister, som Social- og boligministeren 1. december 2025 offentliggjorde over parallelsamfund og udsatte boligområder. Offentliggørelsen omfatter også listerne over omdannelses- og forebyggelsesområder. Der er ikke nye områder at finde på hverken listen over parallelsamfundsområder eller udsatte boligområder, og SAB har i lighed med sidste år ingen afdelinger på disse lister.

Forebyggelsesområder

Listen over forebyggelsesområder omfatter almene boligområder, som ikke er på udsatte- og/eller parallelsamfundslisten, og som har mindst 1.000 beboere, og en andel af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande, som overstiger 30 pct. Herudover er mindst to af følgende fire kriterier opfyldt:

1. Andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse, overstiger 30 pct. (toårigt gennemsnit).
2. Andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer udgør mindst 2 gange landsgennemsnittet (toårigt gennemsnit).
3. Andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grunduddannelse, overstiger 60 pct. af samtlige beboere i samme aldersgruppe.
4. Den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området (eksklusive uddannelsessøgende) er mindre end 65 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen.

SAB har pr. 1. december 2025 følgende afdelinger på forebyggelseslisten.

- Bellahøj I og II samt Bellahøj III
- Tingbjerg/Utterslevhuse
- Glumsøparken, Falsterbo, Lollikhuse, Humlevænget, Husum Vænge
- Abildgården (Ny på listen i 2025)

27. Orientering - Kommunikation med Digital Post

KAB-Fællesskabet overgår til Digital Post

Digital Post er en løsning, som det offentlige længe har gjort brug af, og den almene sektor har nu også mulighed for at benytte dette. Som et led i KAB's digitale strategi ønsker vi at fremme digital kommunikation med beboerne. Dette vil både give bedre service for beboerne, øge sikkerheden og sikre effektive arbejdsgange i hele KAB-Fællesskabet. I praksis sker det ved at benytte Digital Post.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Lovgivningen på det almene område giver nu mulighed for, at kommunikation mellem boligorganisation og beboere kan ske digitalt. Ved at anvende løsningen med Digital Post sikres det, at man kan kommunikere digitalt.

Muligheden omfatter kommunikation vedrørende beboerdemokratiet, for eksempel indkaldelse til møder, udsendelse af dagsorden, materiale osv. Det omfatter også kommunikation, der vedrører den enkelte beboers forhold, herunder huslejevarslinger, opsigelser og rykkerskrivelser m.m.

Beboere, der er fritaget for Digital Post, vil fortsat modtage fysisk post, hvilket vil ske automatisk.

Herudover rummer den aktuelle lovgivning mulighed for, at beboere på enkelte områder kan fravælge dele af den digitale kommunikation ved at give meddelelse til KAB. Det er dog vores forventning, at langt de fleste beboere ønsker digital kommunikation.

KAB orienterer derfor alle beboere i KAB-Fællesskabet om, at vi fremover vil benytte Digital Post. Orienteringen sker med et fysisk brev, der udleveres i postkassen. Brevet vedlægges som **bilag** til denne indstilling.

Overgangen til Digital Post vil ske over en periode, så beboerne kan fortsat opleve, at breve omdeles i postkassen. De første digitale forsendelser vil være huslejevarslinger og breve vedrørende studiekontrol i ungdomsboliger.

Det videre forløb

Brevet til beboerne omdeles i løbet af januar 2026.

Kommunikation

KAB vil på hjemmesiden, i Tæt På-nyhedsbrevet etc. informere om tiltaget.

Bilag

Brev til alle husstande

Bilag**Navn**

Brev til alle husstande

28. Orientering - Liste over tomgang i SAB

Der er jf. beslutning på repræsentantskabsmødet den 22. januar 2025 udarbejdet lister over tomgang i selskabets lejemål. Disse er vedlagt til organisationsbestyrelsens orientering og vil blive offentliggjort med referatet fra mødet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

SAB's repræsentantskab besluttede på sit møde den 22. januar 2025, at organisationsbestyrelsen *"skal sørge for, at der kvartalsvis fremlægges en opdateret oversigt over tomme/ledige lejemål i SAB med angivelse af, hvor længe lejlighederne har været ledige og hvorfor de er ledige."* Tallene skal fremlægges for organisationsbestyrelsen ved ordinære møder, og gøres tilgængelige via mødereferaterne. Organisationsbestyrelsen besluttede på mødet den 24. april 2025, at der for boliglejemål skal laves en liste over tomgang i med angivelse af afdeling. De lejemål, der fremgår af listerne, skal have været ledige i 3 måneder. Tomgang i institutions-, erhvervs- og bi-lejemål angives samlet for SAB.

Der er udarbejdet en liste med tomme boliger pr. afdeling pr. den 1. december 2025 . Adresser og lejemålsnumre fremgår ikke af listen.

Listen omfatter:

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

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

Endelig kan det oplyses, at der jf. vedlagte liste i øjeblikket er 282 tomme, fraflyttede boliger i Bellahøj I-II som følge af udlejningsstop, iværksat efter påbud fra tilsynet med almene boliger i

Københavns Kommune og udtalelse fra Boligkommissionens sekretariat - begge oktober 2022.
Beboerne i disse er genhuset permanent eller fraflyttet permanent. Udgiften til huslejen afholdes via byggesagen.

Bemærkninger til listen

Tre lejemål er p.t. reserverede til genhusning og har været det i tre måneder eller derover.

Fem lejemål er aktuelt tomme som følge af driftsmæssige eller administrative forhold og har været det i tre måneder eller derover.

- To lejemål (ungdomsboliger) i Jyllandshuse afventer ommærkning og skal udlejes som familieboliger
- Et lejemål (Familiebolig) i Stefansgård er under sammenlægning.
- Et lejemål (ung/delebolig) i Utterslevhuse er fremdeles svært at leje ud.
- Et lejemål (familiebolig/blandet lejemål) er ved at blive ombygget/udskilt fra tilhørende erhvervslejemål.

Øvrige lejemålstyper

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

Erhverv

I alt er der fem tomme erhvervslejemål, der har været tomme i over tre måneder

- Et erhvervslejemål (tidligere ejendomskontor) (Sjællandshuse) har stået tomt siden juli 2025. Udlejning afventer kommunal godkendelse af ommærkning til familiebolig.
- Et erhvervslejemål (Humlevænget) har stået tomt siden maj 2025. Interesserede er sprunget fra og der arbejdes nu med en anden løsning.
- Et erhvervslejemål (Skyttevænget) har stået tomt siden august 2025 som følge af igangværende helhedsplan. Det er en børnehave og byggesagen afholder udgiften.
- Et erhvervslejemål (Herlevhuse) har stået tomme siden februar 2023. er ved at blive ombygget/udskilt fra tilhørende familieboliglejemål.
- Et erhvervslejemål (Grøndalslund) har stået tomt siden august 2025 - er genudlejet pr. 14. januar 2025.

Institutioner

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

Bi-lejemål

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

Kommunikation

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

Bilag

Navn

Bilag - liste over tomme boliger dec 2025

Bilag - Bellahøj - liste over tomme boliger dec 2025

29. Godkendelse - Forslag om vedtægtsændringer til SAB's ordinære repræsentantskabsmøde

Sendt ud på mail med svarfrist for godkendelse den 6. januar 2026.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender forslaget endeligt.

Sagsfremstilling

I henhold til SAB's nuværende vedtægter, kræver det en aftale med lejer, hvis materiale til afdelingsmøderne skal sendes digitalt. Som led i SAB's effektiviseringsstrategi og KAB's digitale strategi, er der et ønske om at fremme digital kommunikation med beboerne. Dette vil både give bedre service for beboerne, øge sikkerheden og sikre effektive arbejdsgange. Derudover er digitalt materiale godt for miljøet og en økonomiske besparelse for afdelingerne. Vi har derfor udarbejdet et forslag, som organisationsbestyrelsen skal stille på repræsentantskabsmødet med henblik på, at der sker en vedtægtsændring, så digital kommunikation fremmes.

Hvis en lejer er fritaget for digital post, vil pågældende fortsat modtage materialet fysisk.