



Dagsorden

Udvalg	SAB
Mødetitel	Organisationsbestyrelsesmøde
Sted	KAB-Huset, Bestyrelsesmødelokalet
Dato og tid	23.04.2026 16.00 - 20.00
Deltagere	John Bøgelund Sørensen (Formand) Frank Sass (Næstformand) Tine Lange (Særligt udpeget) Ellen Højgaard Jensen (Særligt udpeget) Morgens Hansen (Medlem) Jeanette Staudorf (Medlem) Gertie Grønvall Elleby (Medlem) Flemming Dam-Nielsen (Medlem) Bjørn Christian Olsen (Medlem) Morten Bekholm (Medlem) Heine Sørevik (Medlem) Louise Lind (Kundechef) Mette Ringvad (Chefkonsulent)

Ida Jørgensen (Chefkonsulent)

Rasmus Jessing (Byggedirektør)

INDHOLD

- [1. Godkendelse - Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 18. februar og 26. marts](#)
- [2. Status på SAB's økonomi](#)
- [3. Beslutning - Kapitalforvaltning i KAB-Fællesskabet](#)
- [4. Beslutning vedr. temadrøftelser på organisationsbestyrelsens ordinære møder i 2026](#)
- [5. Drøftelse af temaer for organisationsbestyrelsens seminar i august samt seminar for afdelingsbestyrelser i september](#)
- [6. Beslutning - Datoer og tema for for områdemøder - foråret 2026](#)
- [7. Beslutning - Kursusdeltagelse for beboervalgte](#)
- [8. Beslutning - Styringsdialog med Københavns Kommune og Herlev Kommune 2026](#)
- [9. Drøftelse og beslutning vedrørende servicerammer for SAB](#)
- [10. Drøftelse - Undersøgelse af murværk i udvalgte SAB-afdelinger](#)
- [11. Orientering - Opfølgning på forslag fra repræsentantskabsmødet vedr. udarbejdelse af kommissorium for undersøgelse af selvstændigt SAB sekretariat](#)
- [12. Drøftelse - Ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 30. april 2026](#)
- [13. Orientering fra KAB](#)
- [14. Orientering fra formandskabet](#)
- [15. Eventuelt](#)
- [16. Bestyrelsens tid \(uden for referat\)](#)
- [17. Beslutning - udvidelse af forsøg med tidsregistrering i driften](#)
- [18. Beslutning - Bevilling af tilskud til kunst Lollikhuse](#)
- [19. Godkendelse - Glumsøparken facaderenovering](#)
- [20. Orientering - Sjællandshuse endelig godkendelse af byggeregnskaber](#)
- [21. Orientering - Humlevænget om resultatet af det ekstra ordinære afdelingsmøde vedr. helhedsplanen](#)
- [22. Orientering - Beboerklagenævns sag vedrørende SAB's repræsentantskabsmøde 2026](#)

1. Godkendelse - Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 18. februar og 26. marts

Referatet fra organisationsbestyrelsesmødet den 18. februar og 26. marts 2026 underskrives digitalt efter mødet, da der ikke er fremkommet bemærkninger.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referaterne.

2. Status på SAB's økonomi

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 16.018.000 kr. (rest) og bevilget risikovillige ikke udbetalte udlæg på 0 kr. (rest) – som for alle skal udbetales henover de næste år. Til disposition (frie midler, der ikke er disponeret) er der før dette møde -4.521.148 kr.

Økonomisk overblik	
Disponibel del pr. 31. juli 2025 (revideret)	11.796.852 kr.
- Tilskud bevilliget, ej udbetalt (uanset udbetalings år)	-16.318.000 kr.
- Risikovillig udlæg bevilliget, ej udbetalt	0 kr.
Til disposition (Dispositionsfond)	-4.521.148 kr.

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

- Kunst i Lollikhuse - 55.000 kr.

Hvis alle punkter godkendes vil den disponible saldo, efter mødet, udgøre **-4.576.148 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 11.121.486 kr. (rest) og bevilget risikovillige ikke udbetalte udlæg på 5.811.913 kr. (rest).

Til disposition (frie midler, der ikke er disponeret) er der før dette møde 11.943.882 kr.

Økonomisk overblik	
Disponibel del pr. 31. juli 2025 (revideret)	28.877.281 kr.
- Tilskud bevilliget, ej udbetalt (uanset udbetalings år)	-11.121.486 kr.
- Risikovillig udlæg bevilliget, ej udbetalt	-5.811.913 kr.

Til disposition (Arbejds kapital)	11.943.882 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 **11.943.882 kr.**

Bilag

Navn

SAB - stats for Dispositionsfond pr. 2026.03.23 (Møde)

SAB - stats for arbejdskapital pr. 2026.03.23 (Møde)

3. Beslutning - Kapitalforvaltning i KAB-Fællesskabet

Social- og Boligstyrelsen har ændret reglerne for kapitalforvaltning. Det betyder, at henlæggelser fra en boligorganisations afdelinger nu kan investeres i noterede aktier og virksomhedsobligationer. Tidligere har det udelukkende været tilladt at investere i danske stats- og realkreditobligationer.

KAB's bestyrelse og tilhørende økonomiudvalg anbefaler, at KAB-Fællesskabets boligorganisationer tilbydes en investeringsløsning, der giver mulighed for en udnyttelse af ændringerne i Driftsbekendtgørelsen. Afledt heraf er nærværende indstilling udarbejdet som et beslutningsgrundlag til organisationsbestyrelsens stillingtagen. Økonomidirektør Mikkel Boel deltager på mødet under punktet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender:

- at der maksimalt kan investeres 30 % af afdelingernes henlagte midler i noterede aktier og virksomhedsobligationer, og at den faktiske andel kan variere inden for denne ramme
- at den vedlagte investeringsstrategi godkendes (Se bilag)
- at KAB varetager aktiv likviditetsstyring, jf. gældende investeringsstrategi.

Sagsfremstilling

Nærværende gennemgang har til formål at give organisationsbestyrelsen et beslutningsgrundlag for stillingtagen til, om boligorganisationen ønsker at gøre brug af de nye og udvidede muligheder for kapitalforvaltning, som følger af ændringerne i Driftsbekendtgørelsen.

Generelt om kapitalforvaltning og baggrund for ændringen

Boligorganisationerne kan for nuværende investere arbejdskapital, dispositionsfond samt boligafdelingernes opsparede midler (henlæggelser) i obligationer. Formålet er at opnå en bedre forrentning af midlerne, end hvis de placeres som kontant indeståender i banken.

Med den seneste lovændring har den almene boligsektor fået samme investeringsmæssige muligheder som kommuner og pensionselskaber. Dette ved at supplere obligationsporteføljer med aktier og virksomhedsobligationer.

Det betyder konkret, at op til 30 % af afdelingernes samlede portefølje kan placeres i noterede aktier og virksomhedsobligationer, mens mindst 70 % fortsat skal placeres i danske stats- og realkreditobligationer. Ændringen betyder samtidig også, at boligorganisationernes midler (arbejdskapital og dispositionsfond) fremover skal forvaltes adskilt fra boligafdelingernes midler. Boligorganisationens midler placeres fortsat 100 % i stats- og realkreditobligationer.

Investeringsstrategi

Landsbyggefonden stiller krav om, at hver boligorganisation har vedtaget en investeringsstrategi, der sikrer, at midlerne forvaltes ansvarligt med fokus på sikkerhed, risiko, afkast samt etiske og miljømæssige hensyn.

KAB har udarbejdet en fælles investeringsstrategi for boligorganisationerne i KAB-Fællesskabet. Strategien følger Landsbyggefondens skabelon og anbefales godkendt, så organisationerne arbejder inden for samme overordnede rammer og principper.

Strategien indeholder klare etiske retningslinjer. Kapitalforvalterne overvåger løbende investeringerne og tilpasser porteføljerne, hvis sektorer eller lande ikke længere lever op til de fastlagte krav. Det kan i praksis betyde, at investeringer udelukkes. Et aktuelt eksempel er fravalget af investeringer med relation til Israel på baggrund af krigen i Gaza og den aktuelle menneskerettighedssituation.

En større spredning vurderes at kunne reducere den samlede risiko og forbedre mulighederne for et højere langsigtet afkast af boligafdelingernes opsparede midler. Målet er en robust og balanceret forvaltning, hvor hensynet til tryghed og forrentning afvejes ansvarligt over tid.

Strategien er tilrettelagt inden for de gældende lovgivningsmæssige rammer og udnytter disse fuldt ud. Det betyder, at kapitalforvalterne kan investere op til 30 % af de henlagte midler i aktier og virksomhedsobligationer. Denne mulighed vurderes at styrke risikospredningen og dermed øge det langsigtede afkast.

Som en del af strategien udarbejdes der desuden prognoser for den forventede udvikling i opsparingen - herunder for boligafdelingernes midler - med en tidshorisont på minimum 20 år.

Boligorganisationen skal én gang årligt orientere kommunalbestyrelsen og Landsbyggefonden om strategien via regnskabsindberetningen. Denne indberetning varetages af KAB.

Hvis boligorganisationen ikke ønsker at gøre brug af de udvidede investeringsmuligheder af boligafdelingernes opsparede midler, men fortsat ønsker, at afdelingernes henlæggelser udelukkende investeres i obligationer, vil KAB indberette vedlagte investeringsstrategi - men med investeringsrammen "udelukkende i obligationer".

Aktiv likviditetsstyring

KAB vil fortsat arbejde med aktiv likviditetsstyring, så boligafdelingernes likvide midler tilpasses de forventede betalinger, og der er tilstrækkelig likviditet til drift og planlagte aktiviteter. Formålet er en ansvarlig balance mellem likviditet og investering.

Økonomiske konsekvenser

Det skal understreges, at investering i aktier, virksomhedsobligationer og obligationer altid er

forbundet med en vis risiko, og at historiske afkast ikke kan betragtes som en garanti for fremtidige resultater.

KAB vurderer, at en bredere sammensætning af investeringsporteføljen samlet set kan bidrage til at reducere risikoen og samtidig skabe bedre muligheder for et højere langsigtet afkast fra boligafdelingernes opsparede midler. Målet er at opnå en mere robust og balanceret forvaltning, hvor risiko og afkast afvejes ansvarligt over tid.

Tidshorisont

Implementeringen af de nye regler forventes gennemført i løbet af sensommeren 2026. Indtil da vil boligorganisationernes og boligafdelingernes midler fortsat blive forvaltet samlet og udelukkende investeret i danske obligationer. Boligorganisationerne vil på et senere tidspunkt blive mailorienteret gennem kundechefen omkring præcis ikrafttrædelse.

SAB har pr. 31. december 2025 henlagte midler på i alt ca. 695 mio. kr. vedrørende konto 401 Den samlede investerede kapital udgør ca. 666 mio. kr. og omfatter midler relateret til konto 401–406 i afdelingerne samt boligorganisationens disponible dispositionsfond og arbejdskapital. Beløbet er lavere end henlagte midler pga. afdelingernes lån til Sølund på 400 mio. kr.

Bilag

Navn

Nuværende investeringssetup

Investeringsstrategi - KAB-fællesskabet

4. Beslutning vedr. temadrøftelser på organisationsbestyrelsens ordinære møder i 2026

Organisationsbestyrelsen besluttede på det ordinære møde i november 2025 at arbejde med temadrøftelser på de ordinære møder i 2026. Organisationsbestyrelsen besluttede i februar 2026 en plan for temadrøftelse i 2026. Planen skal dog revideres, idet formandsskiftet betyder, at den planlagte temadrøftelse på indeværende møde er aflyst.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- drøfter og beslutter hvilke temaer, der skal behandles på organisationsbestyrelsens møder i 2026, herunder om en eventuel beslutning om dette skal udskydes til mødet i juni 2026, når en ny formand for organisationsbestyrelsen er valgt

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen besluttede på mødet i februar følgende plan for temadrøftelser på de ordinære møder i 2026 i den nævnte rækkefølge.

- *Ledelsesmål*
- *Kommunikation*
- *Evaluering af kommunikationsplanen*
- *Roller og ansvar i beboerdemokratiet*
- *Særligt udpeget.*

På baggrund af at det efterfølgende har vist sig nødvendigt at foretage et formandsskift, som endnu ikke er afklaret på tidspunktet for dette mødes afholdelse, er det besluttet at udskyde den planlagte temadrøftelse omkring "ledelsesmål", som var planlagt til at finde sted på indeværende møde. Det betyder, at den samlede plan, derfor er skredet.

Organisationsbestyrelsen skal derfor beslutte, om de planlagte temadrøftelser skal gennemføres i den rækkefølge, som det blev besluttet i februar, med den ændring, at temadrøftelsen om ledelsesmål finder sted på mødet i juni. Eller om en beslutning omkring temadrøftelser skal afvente, at der er fundet ny formand for organisationsbestyrelsen.

Herunder indsat den oprindelige sagsfremstilling vedr. formål mv.

Temadrøftelser

Organisationsbestyrelsen ønsker at indarbejde en fast temadrøftelse på hvert ordinært møde i bestyrelsen. De faste møder planlægges, så der afsættes 45 min - 1 time til en fast temadrøftelse.

Formålet med temadrøftelserne er at bringe ny viden og inspiration ind i bestyrelsen vedrørende aktuelle og relevante emner, samt at organisationsbestyrelsen får tid til at gå i dybden med udvalgte problemstillinger.

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

Forslag til emner fra Kundecenter SAB:

- Social drift
- Roller og ansvar i beboerdemokratiet

Temaer indmeldt fra medlemmer i organisationsbestyrelsen:

- Driftsfællesskaberne jf. organisationsbestyrelsens drøftelse af medlemsforslag v. Bjarne Krohn på det ordinære møde i januar 2026.
- Serviceløftet - Hvad er god service?
- Kommunikation - Hvordan sikres god beboerkommunikation?
- Konkurrenceudsættelse
- Evaluering af kommunikationsplan (logoændring mv.)
- Kommunikation - Hvordan kommunikerer vi i dag? Hvor går det godt, og hvor går det ikke så godt? Kan vi indføre nogle principper?

Temaer indmeldt fra OB-seminaret i oktober 2025:

- Attraktion - afdelingen som forbillede
- Udfordring - tonen
- Rammer, roller, ansvar - kommunikation
- Rammer, roller og ansvar - afdelingsbestyrelser
- Rammer, roller og ansvar - driftsfællesskaber
- Drøftelser som "særligt udpeget"

Økonomiske konsekvenser

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser.

Det videre forløb

Kundecenter SAB vil tilsikre, at de ordinære møder i 2026 planlægges med udgangspunkt i de af organisationsbestyrelsen vedtagne temaer.

Bilag

Navn

OB SEMINAR 1-2. OKTOBER

5. Drøftelse af temaer for organisationsbestyrelsens seminar i august samt seminar for afdelingsbestyrelser i september

Der er planlagt seminar for organisationsbestyrelsen den 21. - 22. august 2026 samt seminar for afdelingsbestyrelser den 19. - 20. september 2026

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter relevante temaer for hhv. seminaret for afdelingsbestyrelser i september og organisationsbestyrelsens seminar i august samt godkender sted for afholdelse af organisationsbestyrelsens seminar.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen opfordres til at drøfte relevante temaer for de to begivenheder, idet det af hensyn til planlægningen vil være for sent, hvis denne drøftelse først finder sted på mødet i juni.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at seminar for afdelingsbestyrelser afholdes på Klinten i lighed med tidligere år.

Kundecenter SAB har modtaget tilbud fra Hotel Scandic på Kalvebod Brygge i forbindelse med afviklingen af seminaret for organisationsbestyrelsen.

Kundecenter SAB vil på baggrund af drøftelserne udarbejde udkast til programpunkter, som organisationsbestyrelse kan drøfte og godkende på det ordinære møde i juni.

Kommunikation

Endeligt program til seminar for organisationsbestyrelsens seminar fremsendes til medlemmer og suppleanter før sommerferien.

Invitation til seminar for afdelingsbestyrelser fremsendes til alle bestyrelser før sommerferien.

6. Beslutning - Datoer og tema for for områdemøder - foråret 2026

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til datoer og temaer for områdemøderne i foråret 2026.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- drøfter temaer for områdemøderne i foråret 2026
- godkender nedenstående forslag til datoer for afholdelse af områdemøderne i de respektive driftsområder.
- udpeger et organisationsbestyrelsesmedlem der kan varetage ambassadørrollen for Brønshøj/Herlev indtil videre herunder deltage i det planlagte områdemøde.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen besluttede på mødet den 11. januar 2024, at fastholde konceptet med to årlige områdemøder for afdelingsbestyrelserne. SAB har tidligere besluttet, at forårets områdemøder skal afholdes i maj/juni og have primært fokus på, at afdelingerne kan komme med input til SAB – f.eks. på baggrund af diskussioner eller drøftelser på afdelingsmøderne.

På den baggrund opfordres organisationsbestyrelsen til at drøfte og beslutte relevante fokuspunkter for områdemøderne i maj/juni 2026.

Videre proces

Forslag til datoer og ansvarlige:

Område	Dato for møde	Ambassadør	Driftschef	Chefkonsulent
Brønshøj og Herlev	20. maj	Vakant	Jan Holbæk	Ida Jørgensen
Vanløse og Sydhavnen	26. maj	Morten Bekholm	Dorthe Eren	Ida Jørgensen
Husum Nord og Husum Syd	26. maj	Bjørn Olsen	Michael Lund	Louise Lind
Amager	26. maj	Frank Sass	Tine Aabald	Mette Ringvad
Valby og Bavnehøj	2. juni	Heine Sørevik	Vakant	Mette Ringvad
Indre By og Brokvarterer	8. juni	Jeanette Staudorf	Vakant	Ida Jørgensen
Tingbjerg Utterslevhuse	Uafklaret	Gertie Elleby	Vakant	Mette Ringvad

Kommunikation

Kundecenter SAB udarbejder endeligt program og fremsender invitation til områdemøderne i første uge af maj. Det endelige program afklares forinden med formandskabet.

7. Beslutning - Kursusdeltagelse for beboervalgte

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til en præcisering af SAB's kursuspolitik.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til hvorvidt beboervalgte, der ikke er en del af en afdelingsbestyrelse eller organisationsbestyrelsen, skal kunne tilmelde sig alle kurser i regi af SAB, KAB og BL, samt om det kun er medlemmer af BL's 1. kreds, der kan tilmelde sig kurser i regi af BL.

Sagsfremstilling

SAB vedtog den 23. april 2024 politik for kurser for beboervalgte (Vedlagt som bilag). KAB oplever, at der er uklarhed omkring hvorvidt medlemmer af repræsentantskabet, der ikke er medlem af organisationsbestyrelsen eller en afdelingsbestyrelse, kan deltage i arrangementer på SAB's regning. Der er derfor behov for at organisationsbestyrelsen præciserer om tilbuddet alene gælder valgte medlemmer af afdelingsbestyrelse eller organisationsbestyrelse eller om medlemmer af SAB's repræsentantskab og/eller BL's 1. kreds, der ikke er en del af en afdelingsbestyrelse, kan deltage.

Udfordringen er senest opstået i forbindelse med BL's Almene Boligdage, der har en samlet pris på ca. 5.000 kr. inklusiv overnatning og transport, samt i forbindelse med BL konferencen i marts, hvor deltagelsen blev begrænset til SAB beboere, der er valgt til BL's første kreds.

Bilag

Navn

SAB's kursuspolitik vedtaget den 23.04.2024

8. Beslutning - Styringsdialog med Københavns Kommune og Herlev Kommune 2026

Underoverskrift

Punktet vedrører den årlige styringsdialog med hhv. Københavns Kommune og Herlev Kommune.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- Drøfter relevante emner til styringsdialog i henholdsvis Københavns Kommune og Herlev Kommune
- Udvælger 3 emner til styringsdialog med Københavns Kommune på baggrund af drøftelsen
- Bemyndiger formandskabet til at udvælge emner til styringsdialog i Herlev Kommune på baggrund af drøftelsen og en direkte kontakt til de to afdelingsbestyrelser i Herlev.

Sagsfremstilling

Forud for styringsdialog med Københavns Kommune, der er indkaldt til den 1. juni 2026 og styringsdialog med Herlev Kommune, der forventes at finde sted umiddelbart efter sommerferien, kan SAB melde emner ind til de to styringsdialogers respektive dagsordener.

SAB har de tidligere år efterspurgt input fra afdelingsbestyrelserne til årets styringsdialog i Københavns Kommune. En opfordring til at melde emner ind er sendt til afdelingsbestyrelserne i forbindelse med organisationsbestyrelsens nyhedsbrev udsendt i starten af marts 2026 med frist for tilbagemelding den 19. april 2026. De indmeldte emner sendes til organisationsbestyrelsen forud for mødet.

Det bemærkes, at Københavns Kommune i 2026 har anmodet om, at boligorganisationen indmelder op til 3 emner.

Videre proces

KAB vil på baggrund af organisationsbestyrelsens beslutning fremsende de relevante emner til Københavns Kommune, samt gå i dialog med afdelingsbestyrelserne i Herlev Kommune omkring relevante emner.

9. Drøftelse og beslutning vedrørende servicerammer for SAB

Organisationsbestyrelsesmedlem Morten Bekholm har i henhold til forretningsordenen bedt om at få indeværende punkt optaget på dagsordenen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- drøfter punktet på baggrund af oplægget
- beslutter hvorvidt drifts og trivselsudvalget skal arbejde videre med at udvikle servicerammen for SAB med udgangspunkt i drøftelserne på mødet
- beslutter hvornår en eventuel revidering af servicerammen skal være klar til implementering i afdelingerne.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsesmedlem Morten Bekholm har bedt om at få et punkt vedr. "servicerammer" optaget på dagsordenen. På mødet vil Morten Bekholm udfolde punktet.

Bilag

Navn

SAB serviceramme 2022

10. Drøftelse - Undersøgelse af murværk i udvalgte SAB-afdelinger

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter, hvorvidt murværket i de i indstillingen nævnte afdelinger skal undersøges for at fastslå murværkets stand.

Sagsfremstilling

På byggeudvalgsmøde den 25. marts 2026, besluttede byggeudvalget, at organisationsbestyrelsen skal drøfte, om murværket i nedennævnte afdelinger skal undersøges for at fastslå murværkets stand.

På byggeudvalgsmødet blev byggeudvalgt forelagt facaderenoveringen i Glumsøparken, hvor rådgiver har konstateret, at murværket er så svækket, at en ny ventileret klimaskærm eller ny skalmur vurderes at være nødvendigt for at undgå fortsat nedbrydning, fugtindtrængning og afledte følgeskader. Dette skyldes sten med manglende styrke, dvs. sten som er under naturlig nedbrydning, men som endnu ikke har vist sig tydeligt/synligt i form af større afskalninger. Der er formentlig tale om sten, som har stået yderst i ringovnene og derved ikke har fået tilstrækkelig varme under brænding (jo hårdere brænding jo mere hårdfør er stenene).

På baggrund af dette, besluttede byggeudvalget, er der er behov for en drøftelse i organisationsbestyrelsen om, hvorvidt det er nødvendigt at undersøge murværket i SAB's øvrige afdelinger, der er opført på samme tidspunkt som Glumsøparken for evt. at forebygge lignende renoveringssager som i Glumsøparken, såfremt det måtte vise sig, at andre af SAB's afdelinger er opført med svækkede sten.

Følgende afdelinger er opført i samme periode som Glumsøparken (1943):

Sjællandshuse (1941)

Jyllandshuse (1941)

Bispebjerg Terrasser (1942)

Holmehusene (1942)

Stefansgården (1942)

Jydeholmen (1942)

Humlevænget (1943)

Fynshuse (1942)

Skyttevænget (1943)

Abildgården (1944)

Stilledal (1943)

Lollikhuse (1943)
Rolandsgården (1945)
Langelandshus (1944)
Rebildhuse (1945)
*Falsterbo (1944)
Himmerlandshuse (1944)
Lønstruphuse (1946)
Dybbølhus (1945)
Sallinghus (1945)
Valbyholm (1942)

*Murværket i Falsterbo er undersøgt i 2020, hvor rådgiver T2 konstaterede, at "*Murværket i Falsterbo er alene besigtiget fra terræn, hvorfor det vurderede omfang skal tillægges en vis usikkerhed, men synes dog generelt at være i god stand og bortset fra de mangle teglafskalninger, er der tale om skader som må forventes for et byggeri fra 1940'erne.*". Rapporten er vedlagt indstillingen.

Økonomi

På byggeudvalgsmødet blev det oplyst, at en undersøgelse af murværk koster ca. 40-50.000 kr. Såfremt organisationsbestyrelsen iværksætter undersøgelser af murværk i andre SAB-afdelinger, skal organisationsbestyrelsen beslutte, hvordan udgiften på ca. 40-50.000 kr. pr. afdeling skal afholdes.

Bilag

Navn

Notat vedr. murværk Falsterbo 30.09.2021

11. Orientering - Opfølgning på forslag fra repræsentantskabsmødet vedr. udarbejdelse af kommissorium for undersøgelse af selvstændigt SAB sekretariat

Repræsentantskabet besluttede i januar 2026 at nedsætte en opgavegruppe, der skal udarbejde et kommissorium for undersøgelsen af et selvstændigt SAB-sekretariat.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

På repræsentantskabsmødet onsdag den 21. januar 2026 blev følgende forslag vedtaget:

Organisationsbestyrelsen foreslår, at der nedsættes en opgavegruppe bestående af medlemmer fra repræsentantskabet, der frem mod repræsentantskabsmødet i 2027 skal udarbejde et kommissorium for undersøgelsen af et selvstændigt SAB-sekretariat. Opgavegruppens arbejde forelægges for repræsentantskabet i januar 2027 med henblik på, at repræsentantskabet kan tage stilling til forslaget om at igangsætte en undersøgelse af fordele og ulemper ved at etablere et selvstændigt SAB-sekretariat. Opgavegruppens arbejde faciliteres af en ekstern konsulent. Opgavegruppen skal orientere repræsentantskabet i sept./okt. 2026 status for gruppens arbejde.

Kundecenter SAB har den 26. januar 2026 - på baggrund af repræsentantskabets beslutning - skrevet til alle medlemmer af SAB's repræsentantskab med en invitation om at blive en del af opgavegruppen. 4 repræsentantskabsmedlemmer fordelt på 3 forskellige afdelinger (Herlevhuse, Stefansgård, og Jydeholmen) har sammen med tre medlemmer af organisationsbestyrelsen tilmeldt sig opgavegruppen.

Opgavegruppen har haft sit første møde den 31. marts 2026. På mødet vil de medlemmer af opgavegruppen, der sieder i organisationsbestyrelsen, orientere om drøftelserne på mødet, samt den videre proces for gruppens arbejde herunder indhentning af tilbud fra ekstern konsulent.

12. Drøftelse - Ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 30. april 2026

Der skal afholdes ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 30. april, 2026, hvor der skal vælges ny formand til organisationsbestyrelsen i SAB.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter det ekstraordinære repræsentantskabsmøde, som skal afholdes den 30. april 2026.

Indkaldelse til repræsentantskabsmødet er udsendt til repræsentantskabet den 27. marts 2026, hvor mødet ligeledes blev annonceret på hjemmesiden og muligheden for tilmelding blev offentliggjort. Frist for at komme i kandidatfolderen var den 7. april 2026. Kandidatfolderen sendes ud til repræsentantskabet senest én uge før repræsentantskabsmødet. På mødet vil Kundecenter SAB give en status på tilmeldinger mv.

13. Orientering fra KAB

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

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

Bilag

Navn

Nyhedsbreve

14. 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.

15. Eventuelt

16. Bestyrelsens tid (uden for referat)

Organisationsbestyrelsen drøfter aktuelle tematikker uden deltagelse af kundecenteret.

Der optages ikke referat af drøftelserne.

17. Beslutning - udvidelse af forsøg med tidsregistrering i driften

Organisationsbestyrelsen besluttede i november 2025 at iværksætte forsøg med registrering af opgaver og tidsforbrug i driften.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og på baggrund af indstilling fra Drifts- og trivselsudvalget beslutter at udbrede forsøget til alle driftsområder i SAB fra 1. august 2026.

Sagsfremstilling

Forsøget har siden januar 2026 været i gang i følgende 3 driftsfællesskaber: SAB Amager, SAB Valby/Bavnehøj, SAB Brønshøj/Herlev.

Organisationsbestyrelsen igangsatte forsøget med følgende formål:

- at sikre en mere gennemskuelig sammenhæng mellem afdelingernes betaling og det arbejde, der udføres for afdelingen
- at 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
- at skabe et bedre fundament for ledelsesmæssige beslutninger.

Kundecenter SAB har medio marts 2026 foretaget en midtvejsevaluering af forsøget med det formål at foretage eventuelle justeringer i fremgangsmåden for registrering. Formålet med midtvejsevalueringen har været at belyse følgende spørgsmål:

1. Giver forsøget indblik i sammenhængen mellem fordelingsnøgler og det faktiske tidsforbrug?
Spørgsmål til data: Har vi solid data, der giver retvisende indblik i fordeling af tidsforbrug mellem afdelingerne?

- hvis nej, hvordan skal forsøget så justeres, således at der gives mulighed for dette indblik?

2. Giver forsøget et overblik over hvilke opgaver, der løses i afdelingerne, og hvor meget tid der anvendes på løsningen af de enkelte opgaver?

Spørgsmål til data: Har vi solid data, der giver retvisende indblik i fordelingen mellem opgaver i de enkelte afdelinger?

--hvis nej, hvordan skal forsøget så justeres, således at der gives mulighed for dette indblik?

Drifts- og trivselsudvalget har fået præsenteret foreløbige data fra forsøget på udvalgets ordinære

møde den 23. april 2026. De foreløbige erfaringer viser, at medarbejderne i vid udstrækning anvender systemet til at registrere deres opgaver, men at der har været visse indkøringsvanskeligheder, hvilket betyder, at der er en del fejlregistreringer, som betyder, at data ikke giver et retvisende billede af fordelingen af tidsforbruget afdelingerne imellem. Samtidigt er det en udfordring, at medarbejderne forstår samt anvender de forskellige datakategorier forskelligt. Eksempelvis er der medarbejdere, der konsekvent anvender kategorien "andet", hvilket betyder, at deres registreringer ikke giver et billede af hvilke opgaver, de løser. Konklusionen er på baggrund af midtvejsevalueringen derfor, at det kræver betydeligt ledelsesfokus at sikre en korrekt og hensigtsmæssig implementering. Kundecenter SAB har derfor fremadrettet øget fokus på implementeringen af forsøget i de tre testområder, herunder er der igangsat et arbejde med at begrænse de forskellige opgavetyper til 10 valgmuligheder i stedet for de 100 valgmuligheder, der p.t. er. Formålet med begrænsningen er at sikre, at det bliver mere overskueligt for medarbejderne at vælge en retvisende opgavetype samtidigt med, at registreringerne mellem medarbejdere og mellem afdelingerne bliver mere sammenligneligt.

Udvalget konkluderede på baggrund af præsentationen, at det giver mening at udbrede forsøget til hele SAB fra det kommende budgetår. Dog er det vigtigt at være opmærksom på, at der er en vis indkøringsperiode, der betyder, at data ikke vil være retvisende det første år i forhold til at kunne give et helt præcist billede af tidsforbruget mellem afdelingerne samt det specifikke tidsforbrug på opgavetyper. Dog vil data det første år kunne give en indikator på om fordelingsnøglerne er retvisende, samt et vist indblik i, hvilke opgaver medarbejderne løser.

Videre proces

Kundecenter SAB vil frem mod sommerferien have særligt fokus på at tilrette forsøget i de tre udvalgte afdelinger, samt gøre medarbejderne i de øvrige driftsfællesskaber i stand til at kunne påbegynde registreringen fra 1. august 2026. Drifts- og trivselsudvalget vil løbende blive orienteret om forsøget og resultaterne heraf.

Det anbefales, at organisationsbestyrelsen på mødet i juni 2027 - på baggrund af en samlet evaluering - træffer beslutning om, hvorvidt forsøget skal gøres permanent, samt i hvilken udstrækning resultaterne af registreringerne skal anvendes i forhold til fordelingsnøglerne fra budgetåret 28/29 og frem.

18. Beslutning - Bevilling af tilskud til kunst Lollikhuse

Ansøgning fra afdelingsbestyrelsen i SAB Lollikhuse om støtte til kunst i afdelingen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen på baggrund af indstilling fra drifts- og trivselsudvalget bevilliger et tilskud på samlet 55.000 kr. fra arbejdskapitalen til 2 kunstprojekter i SAB Lollikhuse.

Sagsfremstilling

Afdelingsbestyrelsen i SAB Lollikhuse ønsker at søge støtte til kunst i deres afdeling. Afdelingen har to projekter og de søger om midler til begge.

Projekt nr. 1

Gavlmaleri som vist på illustration Gavlmaleri Smørumvej 229 (ud imod Tjærebyvej). Gavlen vender ud imod og er meget synlig fra både Husum Skole og Husumparken. Maleriet tænkes udført af en lokal kunstner.

Gavlmaleriets budget er samlet på kr. 55.000. Budgettet er vedhæftet. Der ansøges om den maximale støtte til projektet.

Projekt nr. 2

2 stk. Illustrationer udført af samme kunstner, som har udarbejdet illustrationer til SAB's årsberetninger.

Kunstneren hedder Thit Thyrring.

Lollikhuse vil gerne placere 2 illustrationer, som vist på vedhæftede "gavlskilte Smørumvej 231".

Illustrationerne bliver grafisk behandlet af kunstneren, som også kræver penge for ophavsret.

De bliver så trykt på en 3 mm alu-sandwichplade, som er skruet i væg med afstandsstykker.

Hver illustration måler 250x350 cm.

De bliver placeret som vist på billedet.



Gavllustrationens budget er samlet på kr. 55.000 inkl. moms.

Der ansøges om den maximale støtte til projektet.

Drifts- og trivselsudvalget behandlede sagen på dets møde den 23. marts 2026. Udvalget besluttede at indstille til organisationsbestyrelsen, at der bevilges 50 % af udgiften til begge værker dvs. samlet 55.000 kr. fra SAB's arbejdskapital. Det er en forudsætning, at driftschefen godkender materialevalg bl.a. med henblik på at sikre, at murværket ikke bliver ødelagt.

Økonomiske konsekvenser

Afdelingsmødet har på det ordinære møde i marts 2026 afsat 100.000 kr. til gennemførelse af projektet. Afdelingsbestyrelsen har derudover forsøgt at afdække mulighederne for støtte fra Husum Lokalråd. Her ses det af økonomien de seneste år er begrænset, og der vil formentlig kun kunne opnås en minimal støtte, hvis overhovedet nogen.

Videre proces

Kundecenter SAB vil efter mødets afholdelse meddele afdelingsbestyrelsen, at der er opnået støtte til projektet under forudsætning af at driftschefen, under hensynstagen til bygningernes sundhed, kan godkende den endelige løsning for de to projekter.

Bilag

Navn

Gavlmaleri Smørumvej 229 ud imod Husum parken og skolen

Budget for gavllustration i Lollikhuse

Budget til gavlmaleri (003)

19. Godkendelse - Glumsøparken facaderenovering

Indstilling

Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen at godkende:

- at der opstartes en dialog med Landsbyggefonden om støttemuligheder.
- at afdelingens egne midler finansierer et risikovilligt udlæg på 1.000.000 kr. til at opstarte en dialog med Landsbyggefonden.

Problemstilling

Afdelingen har den 9. september 2025 vedtaget et forslag om at gennemføre en facaderenovering med punktvis udskiftninger af teglsten samt en totaludskiftning af vinduerne i Glumsøparken, med en afledt huslejestigning på 18,48 %. Organisationsbestyrelsen godkendte forslaget den 16. september 2025. Afdelingen består af 424 familieboliger. Det er efterfølgende dokumenteret, at det eksisterende murværk er så svækket, at en traditionel facaderenovering baseret på punktvis udskiftninger af teglsten ikke udgør en teknisk forsvarlig eller langtidsholdbar løsning. Det vurderes, at risikoen for fortsat nedbrydning, fugtindtrængning og afledte følgeskader vil bestå selv ved en omfattende reparationsindsats.

Det anbefales derfor, at der etableres en ny ventileret klimaskærm eller ny skalmur - og at vinduesudskiftningen udføres samtidig - for at sikre en teknisk robust konstruktion med væsentlig forlænget levetid.

Det samlede overslag på en langsigtet løsning (nye facader + nye vinduer) beløber sig til ca. 198 mio. kr. inkl. moms og rådgivning, og eksklusive administrationsomkostninger.

Til sammenligning beløber budgettet for det vedtagne projekt-indhold (punktvis udskiftning af facadesten + nye vinduer) sig til ca. 64 mio. kr. inkl. moms og rådgivning og eksklusive administrationsomkostninger.

På mødet deltager projektleder Naja H. Poulsen og orienterer om sagen herunder de byggetekniske udfordringer.

Datagrundlag

Denne indstilling har ikke et relevant datagrundlag.

Løsning

En ny ventileret klimaskærm eller ny skalmur vurderes at være en nødvendighed, der går ud over almindelig vedligeholdelse, og administrationen anbefaler derfor, at der opstartes en dialog med

Landsbyggefonden om støttemuligheder. Følgegruppen bakker op om administrationens anbefaling.

Behandlingstiden i Landsbyggefonden er uvis. For at begrænse udvikling af de mest kritiske skader frem mod en langtidsholdbar løsning, er der indarbejdet 4 mio. kr. inkl. moms i driftsbudgettet for 2026/2027 til afhjælpende arbejder på vinduer og murværk. De efterfølgende år forventes driftsomkostninger til afhjælpning at være lavere.

Økonomi

Der vil være behov for at få udarbejdet materiale til Landsbyggefondens vurdering af støttemuligheder. Omfanget af det påkrævede materiale er uvist, og fastlægges sædvanligvis løbende af Landsbyggefonden. Det er forventningen, at der som minimum skal udarbejdes nogle grundige tilstandsvurderinger. Afdelingens egne midler finansierer et risikovilligt udlæg på 1.000.000 kr. inkl. moms til udarbejdelse af materiale til Landsbyggefonden.

Der har indtil nu været et samlet forbrug til byggesagen på 1.274.431,74 kr. Beløbet er afholdt i afdelingen og dermed vil det samlede risikovillige udlæg i afdelingen udgøre 2.274.431,74 kr. som indfinansieres i den endelige byggesag.

Videre proces og kommunikation

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, opstartes dialogen med Landbyggefonden, og påkrævet materiale til deres vurdering af støttemuligheder vil blive igangsat.

Efter aftale med følgegruppen omdeles snarest et nyhedsbrev i afdelingen, hvor beboerne informeres om, at murværket er dårligere end antaget, og at en handlingsplan for dette er ved at blive undersøgt. Afdelingen vil blive orienteret, når den videre proces former sig mere konkret.

KAB undersøger aktuelt sagens forløb herunder om afdelingen i forløbet hidtil har afholdt nødvendige meromkostninger. KAB vil vende tilbage til byggeudvalget med en orientering herom.

Protokolbemærkning /byggeudvalget

Byggeudvalget godkendte indstillingen til behandling i organisationsbestyrelsen.

Bilag

Navn

GLP_K01_C08_N02_-_ZIndstilling

1121B_JNK-Consult_2025_1

Navn

2026.01.20_Teknisk_notat_Funderingsforhold_Korsager_Allé_32_Brønshøj_(002)

Notat_vedr._murværk_21.09.2021

GLP_K01_C03_N02_-_ZGlumsøparken_budget_Ny_Facade_AART

GLP_K01_C03_N03_-_ZGlumsøparken_budget_afhjælpende_arbejder_AART

GLP_K01_C03_N03_-_ZGlumsøparken_budget_Øget_drift_AART

20. Orientering - Sjællandshuse endelig godkendelse af byggeregnskaber

Orientering om kommunal godkendelse af endeligt regnskab for facaderenovering, efterisolering og udskiftning af vinduer.

Indstilling

Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Problemstilling

Boligselskabet har tidligere godkendt endeligt byggeregnskab, og at det indsendes til Københavns Kommune for endelig godkendelse.

Københavns Kommune har den 20. januar 2026 godkendt det endelige byggeregnskab for facaderenovering, efterisolering og udskiftning af vinduer.

Ansøgning om godkendelse af endeligt byggeregnskab for etableringen af individuelle altaner er endnu til behandling i kommunen. Godkendelsen afventes.

Protokolbemærkning /byggeudvalget

Byggeudvalget godkendte indstillingen til behandling i organisationsbestyrelsen.

21. Orientering - Humlevænget om resultatet af det ekstraordinære afdelingsmøde vedr. helhedsplanen

Der er den 19. marts 2026 afholdt ekstraordinært afdelingsmøde i Humlevænget vedr. helhedsplanen.

Indstilling

Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Problemstilling

Organisationsbestyrelsen godkendte den 18. februar 2026 projekt og økonomi for helhedsplanen i Humlevænget. Helhedsplanen indebærer en huslejestigning på 36 %. Projektet har efterfølgende været til behandling på ekstraordinært afdelingsmøde i afdelingen den 19. marts 2026. Afdelingsmødet godkendte helhedsplanen med 242 stemmer for, 40 imod og 2 blanke stemmer.

Videre proces

Selve skema B ansøgningen forventes indsendt til Københavns Kommune og Landsbyggefonden i slutningen af april måned. Behandlingstiden i kommunen forventes at vare ca. 6 måneder. Udførelsen forventes påbegyndt i efteråret 2026 og vil strække sig frem til udgangen af 2030.

Protokolbemærkning /byggeudvalget

Byggeudvalget godkendte indstillingen til behandling i organisationsbestyrelsen.

22. Orientering - Beboerklagenævns sag vedrørende SAB's repræsentantskabsmøde 2026

Der er indkommet en klage til Beboerklagenævnet over afviklingen af repræsentantskabsmøde i januar 2026.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beboerklagenævnet har den 5. marts 2026 rettet henvendelse til SAB v. KAB i anledningen af at Beboerklagenævnet den 17. februar 2026 har modtaget en klage vedr. SAB's repræsentantskabsmøde 2026. Der klages over lovligheden af dirigentens beslutning om at afvise, at et forslag kunne behandles (Forslag 6). Forslag 6 vedrører forslag om at den enkelte afdeling selv skal kunne beslutte at udtræde af driftsfællesskabet uden økonomisk konsekvens for afdelingen. Sagen er indbragt efter almenlejelovens § 101. KAB har på vegne af SAB fremsendt bemærkninger til sagen. Organisationsbestyrelsen orienteres når Beboerklagenævnet har truffet afgørelse i sagen.

Bilag

Navn

1. høring - Beboerklagenævnet

Høringsvar fra KAB til beboerklagenævnet