



Referat

Udvalg	SAB
Mødetitel	Organisationsbestyrelsesmøde
Sted	KAB-Huset, Bestyrelsesmødelokalet
Dato og tid	18.02.2026 16.00 - 20.00
Deltagere	John Bøgelund Sørensen (Formand) (Til stede) Frank Sass (Næstformand) (Til stede) Tine Lange (Særligt udpeget) (Til stede) Ellen Højgaard Jensen (Særligt udpeget) (Til stede) Mogens Hansen (Medlem) (Til stede) Jeanette Staudorf (Medlem) (Til stede) Gertie Grønvall Elleby (Medlem) (Afbud) Flemming Dam-Nielsen (Medlem) (Til stede) Bjørn Christian Olsen (Medlem) (Til stede) Morten Bekholm (Medlem) (Til stede) Heine Sørevik (Medlem) (Til stede) Louise Lind (Kundechef) (Til stede) Mette Ringvad (Chefkonsulent) (Til stede)

Ida Jørgensen (Chefkonsulent) (Afbud)

Kurt Bardeleben (advokat) (Gæst) (Til stede)

Rasmus Jessing (Byggedirektør) (Til stede)

Sanne Kjær (Kundedirektør) (Til stede)

Kim Ørnstrup Rasmussen (advokat) (Gæst) (Til stede)

Vibeke Gravlund (Projektleder) (Til stede)

INDHOLD

- [1. Godkendelse - Referat fra organisationsbestyrelsen den 8. januar 2026](#)
- [2. Godkendelse - Forretningsorden for organisationsbestyrelsen](#)
- [3. Status på SAB's økonomi](#)
- [4. Beslutning - Mødeplan for 2026](#)
- [5. Godkendelse - Kommissorier og mødeplan for byggeudvalg og mødeplan for drifts og trivselsudvalg](#)
- [6. Beslutning - Valg af repræsentanter til SAB´s følgegrupper og underudvalg](#)
- [7. Drøftelse Opfølgning på repræsentantskabsmødet](#)
- [8. Beslutning vedr. temadrøftelser på organisationsbestyrelsens ordinære møder i 2026](#)
- [9. Lukket punkt Godkendelse - Humlevænget helhedsplan omfang og økonomi herunder trækingsret](#)
- [10. Godkendelse - Eilersminde kravet mod Rambøll](#)
- [11. Godkendelse – Undersøgelse af kælderbadeværelser i Jydeholmen](#)
- [12. Lukket punkt Beslutning - Sallinghus](#)
- [13. Lukket punkt Beslutning Sølund](#)
- [14. Orientering - Status på afdelingernes budgetter](#)
- [15. Orientering fra KAB](#)
- [16. Orientering fra formandskabet](#)
- [17. Eventuelt](#)
- [18. Bestyrelsens tid \(uden for referat\)](#)
- [19. Godkendelse – Samlokalisering af SAB plejehjem og SAB Brønshøj/Herlev](#)
- [20. Godkendelse – Lige nu i SAB](#)
- [21. Godkendelse af byggeforretningsføreaftale vedr. byggesag i SAB Grøndalslund](#)
- [22. Godkendelse af byggeforretningsføreaftale vedr. byggesag i SAB Rebildhuse](#)
- [23. Godkendelse – Proces om ændring af vedtægter for Ejerforeningen](#)
- [24. Orientering - Elleparken konsekvenserne af tagbrand](#)
- [25. Beslutning - Valg til BL's repræsentantskab \(i lige år\)](#)

1. Godkendelse - Referat fra organisationsbestyrelsen den 8. januar 2026

Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 8. januar 2026 underskrives efterfølgende digitalt, da der ikke er fremkommet bemærkninger til referatet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referatet.

Beslutning

Referatet blev godkendt.

2. Godkendelse - Forretningsorden for organisationsbestyrelsen

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender forretningsordenen for organisationsbestyrelsen. Forretningsordenen er vedlagt som bilag.

Forretningsordenen er sidst blevet ændret på organisationsbestyrelsesmødet den 24. april 2025.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte forretningsordenen.

Bilag

Navn

Forretningsorden SAB OB med logo godkendt 20250424

3. 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 17.318.000 kr. (rest) og bevilget risikovillige ikke udbetalte udlæg på 102.106 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 **-5.632.254 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 11.426.370 kr. (rest) og bevilget risikovillige ikke udbetalte udlæg på 7.950.941 kr. (rest).

Til disposition (frie midler, der ikke er disponeret) er der før dette møde 9.499.970 kr.

Økonomisk overblik	
Disponibel del pr. 31. juli 2025 (revideret)	28.877.281 kr.
- Tilskud bevilliget, ej udbetalt (uanset udbetalings år)	-11.426.350 kr.

- Risikovillig udlæg bevilliget, ej udbetalt	-7.950.941 kr.
Til disposition (Arbejdskapital)	9.499.971 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 **9.499.971 kr.**

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Bilag

Navn

SAB - stauts for Dispositionsfond pr. 2026.02.18 (møde)

SAB - stauts for Arbejdskapital pr. 2026.02.18 (møde)

4. Beslutning - Mødeplan for 2026

Organisationsbestyrelsen vedtog på mødet den 16. september 2025 mødeplanen for kalenderåret 2026. Organisationsbestyrelsen skal i forbindelse med det konstituerende møde bekræfte mødeplanen samt indføjede ændringer.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender mødeplanen for kalenderåret 2026 med foreslået ændringer, samt vedtager ny dato for seminar.

Sagsfremstilling

Onsdag den 18. februar 2026 kl. 16.00

Torsdag den 23. april 2026 kl. 16.00

Fredag den 12. juni 2026 kl. 09.00

Tirsdag den 15. september 2026 kl. 16.00

Mandag den 16. november 2026 kl. 16.00

Torsdag den 14. januar 2027 kl. 16.00

Onsdag den 27. januar 2027 kl. 17.00 (repræsentantskabsmøde)

Det årlige seminar for afdelingsbestyrelsesmedlemmer afholdes lørdag den 19. september og søndag den 20. september 2026.

Den årlige temadag for organisationsbestyrelsen afholdes torsdag den 29. oktober 2026.

Organisationsbestyrelsen besluttede på mødet den 8. januar at aflyses det årlige organisationsbestyrelsesseminar i marts og flytte det til senere på året. Der er udsendt en rundspørge vedrørende ny dato. Organisationsbestyrelsen opfordres til at vælge en ny dato på baggrund af rundspørgen.

På repræsentantskabsmødet den 21. januar 2026 besluttede repræsentantskabet, at repræsentantskabsmødet fremover skal afholdes den sidste uge i januar. Derfor foreslås det, at mødet flyttes fra onsdag den 20. januar 2027 til **onsdag den 27. januar 2027**. I forlængelse heraf foreslås det, at organisationsbestyrelsesmødet flyttes fra torsdag den 7. januar 2027 til **torsdag den 14. januar 2027**.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte mødeplanen med den ændring, at organisationsbestyrelsesmødet den 12. juni 2026 rykkes til den 11. juni 2026 med samme program for dagen.

Derudover besluttede organisationsbestyrelsen, at organisationsbestyrelsesseminar skal afholdes den 21.-22. august 2026.

5. Godkendelse - Kommissorier og mødeplan for byggeudvalg og mødeplan for drifts og trivselsudvalg

Organisationsbestyrelsen besluttede på det ordinære møde den 17. november 2025, at nedsætte byggeudvalget og drifts- og trivselsudvalget, samt at kommissorierne og mødeplanen for de to udvalg vedtages på det konstituerende møde i februar 2026.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- godkender kommissorier for de to faste udvalg
- godkender mødeplanen for de to faste udvalg
- drøfter hvorvidt der skal nedsættes et forretningsudvalg, som supplement til de to faste udvalg.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsens fremtidige udvalgsstruktur

Organisationsbestyrelsen besluttede på mødet den 17. november 2025 de overordnede rammer for de to faste udvalg. Følgende blev besluttet:

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

Overordnet fokus for byggeudvalget:

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

Overordnet fokus for drifts- og trivselsudvalget:

- Arbejde med udviklingen af SAB's driftsstruktur

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

Kundecenter SAB har på baggrund af organisationsbestyrelsens tidligere beslutninger udarbejdet vedlagte udkast til kommissorier for de to udvalg samt udkast til mødeplan som organisationsbestyrelsen bedes godkende.

Forretningsudvalg

Organisationsbestyrelsen har for år tilbage haft en "forvaltningskommission", der havde karakter af et forretningsudvalg. Organisationsbestyrelsen opfordres til at drøfte hvorvidt det er relevant med et forretningsudvalg, samt komme med input til et eventuelt kommissorium, der kan udarbejdes frem mod mødet i april.

Videre proces

Udkast til mødeplan for de to udvalg. Tidspunktet aftales i det enkelte udvalg.

Byggeudvalg:

25. marts

19. maj

25. august

26. oktober

Drifts- og trivsels udvalg

23. marts

18. maj

26. august

27. oktober

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte kommissorierne for byggeudvalget samt drifts- og trivselsudvalget med den ændring, at det skal fremgå af kommissoriet, at opgaven i drifts- og trivselsudvalget også indebærer effektiv drift/kvalitetssikring. Kundecenter SAB udsender mødeplanen til de to udvalg med henblik på at få mødeplanen godkendt.

Byggeudvalget består af Frank Sass, Morten Bekholm, Bjørn Christian Olsen og Flemming Dam-Nielsen. Morten Bekholm er kontaktperson for udvalget.

Drifts- og trivselsudvalget består af John B. Sørensen, Heine Sørevik, Jeanette Staudorf og Gertie Elleby. John B. Sørensen er kontaktperson for udvalget.

Bilag

Navn

Kommissorium - Byggeudvalg

Kommissorium - drifts- og trivselsudvalg

6. Beslutning - Valg af repræsentanter til SAB's følgegrupper og underudvalg

Organisationsbestyrelsen skal på baggrund af det afholdte repræsentantskabsmøde konstituere sig i de to faste udvalg samt i øvrigt bekræfte sammensætningen af udvalg, arbejdsgrupper mv.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- drøfter og beslutter repræsentationen i udvalg og arbejdsgrupper med udgangspunkt i den vedlagte oversigt.

Sagsfremstilling

Bilag den aktuelle oversigt over de faste udvalg, arbejdsgrupper, byggefølgegrupper mv. som skal bemandes. Markeret med gult vakante pladser.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede og besluttede repræsentationen i udvalgene og arbejdsgrupperne med udgangspunkt i den vedlagte oversigt.

Bilag

Navn

Oversigt over følgegrupper udvalg mv januar 2026

7. Drøftelse Opfølgning på repræsentantskabsmødet

SAB's ordinære repræsentantskabsmøde fandt sted onsdag den 21. januar 2026 med deltagelse af 79 stemmeberettigede ved mødets begyndelse. Til sammenligning deltog 77 stemmeberettigede i 2025, 84 stemmeberettigede i 2024 og 74 stemmeberettigede i 2023.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- drøfter repræsentantskabsmødet 2026 med udgangspunkt i svarene fra den elektroniske evaluering
- drøfter repræsentantskabsmødet med udgangspunkt i de 3 spor, der er beskrevet nærmere i indstillingen,
- drøfter repræsentantskabsmødet med udgangspunkt i organisationsbestyrelsens fokusområder "tonen i beboerdemokratiet" og "generationsskifte".
- beslutter det videre arbejde med forslag vedr. udarbejdelse af kommissorium for et selvstændigt SAB sekretariat herunder proces for udarbejdelse af opgavebeskrivelse til eksternt konsulent samt drøfter og vedtager processen for valg af konsulent samt den økonomiske ramme for arbejdet.
- godkender forslag til afdelingsmøderne vedr. eventuel inddragelse af afdelingsbestyrelser i udpeging af eksterne leverandører
- drøfter og beslutter hvordan der skal arbejdes videre med forslaget om kommunikationsplan til beboerne.

Sagsfremstilling

SAB's ordinære repræsentantskabsmøde i 2026 blev afholdt i KAB.

På baggrund af en tidligere arbejdsgruppes arbejde med at forbedre repræsentantskabsmøderne i SAB, har der i 2026 i lighed med i 2024 og 2025 op til repræsentantskabsmødet 2026 været arbejdet med 3 spor:

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

Efter repræsentantskabsmødet har deltagerne modtaget en elektronisk evaluering. Svarene er anonymiseret og er bilagt.

Organisationsbestyrelsen bedes drøfte svarene fra den elektroniske evaluering samt evaluere de 3 spor, der her beskrives nærmere.

Organisationsbestyrelsens rolle: Der var i lighed med sidste år mulighed for, at organisationsbestyrelsen kunne komme i dialog med repræsentantskabet ved en lille reception før mødets afholdelse.

Årsberetning: Den mundtlige beretning var fordelt på både SAB's formand og på 2 andre organisationsbestyrelsesmedlemmer, der deltog via korte videoer. Den skriftlige beretning var i lighed med sidste år digital,. Formatet var i lighed med sidste år mere som en traditionel beretning, hvor det tidligere har været udarbejdet som en mere professionel tryksag.

Et aktivt og engageret repræsentantskab: Der var en kort temadrøftelse ved bordene som en del af den mundtlige beretning. Temadrøftelsen havde i lighed med sidste år til formål at skabe inddragelse på selve repræsentantskabsmødet. Selve drøftelsen af beretningen og debatterne af forslagene var præget af stor debatlyst.

Dirigent Tinus Lassen fra BL's dirigentkorps var dirigent.

Elektronisk afstemning Der var for 9. år elektronisk afstemning, som en tekniker fra AV-center forestod lige som tidligere år.

KAB som mødested – service, mad mm. Der var sandwich og frugt ved ankomst og en buffet-menu indlagt i mødet.

Organisationsbestyrelsen vedtog i oktober 2025 følgende fokusområder, der har relevans i forhold til repræsentantskabsmødet

- tonen i beboerdemokratiet
- generationsskifte.

Følgende forslag blev vedtaget:

Undersøgelse af selvstændigt SAB-sekretariat

Der nedsættes en opgavegruppe, som skal udarbejde et kommissorium for en undersøgelse, der forelægges på repræsentantskabsmødet i januar 2027. Repræsentantskabet har modtaget en særskilt mail om tilmelding til opgavegruppen.

Status på arbejdet med forslaget: På mødet vil Kundecenter SAB give en status over indmeldinger til opgavegruppen. Organisationsbestyrelsen skal beslutte hvordan der skal arbejdes videre med processen jf. indstillingsteksten.

Fast dato for fremtidige repræsentantskabsmøder

Repræsentantskabsmødet afholdes fremover i den sidste uge af januar. Den reviderede mødeplan godkendes af organisationsbestyrelsen den 18. februar og offentliggøres herefter på hjemmesiden.

Status på arbejdet med forslaget: Ny dato er forslået under mødeplanen.

Styrket samarbejde med afdelingsbestyrelser om vedligeholdelsesarbejder

Det blev vedtaget at den enkelte afdelingsbestyrelse, såfremt afdelingsmødet forinden har vedtaget dette, kan få mulighed for at pege på leverandører, der skal indbydes til at byde på opgaver i afdelingen. Organisationsbestyrelsen vil som overordnet ansvarlig for afdelingernes drift og økonomi på mødet den 18. februar tage stilling til rammerne for det videre arbejde med forslaget.

Status på forslaget: Kundecenter SAB har udarbejdet bilagte forslag, som afdelingsbestyrelserne kan vælge at foreligge afdelingsmødet. Organisationsbestyrelsen bedes godkende forslaget hvorefter dette distribueres til afdelingsbestyrelserne umiddelbart efter mødet.

Plan for bedre kommunikation til beboerne

Det blev besluttet, at der skal udarbejdes en klar plan for kommunikationsindsatsen til beboere. Dette arbejde drøfter organisationsbestyrelsen også videre på mødet den 18. februar.

Status på forslaget: Organisationsbestyrelsen opfordres til at drøfte og beslutte hvorvidt arbejdet med en kommunikationsplan skal ligge i arbejdsgruppen "stolt og synligt SAB", i det faste drifts- og trivsels udvalg eller hvordan arbejdet ellers kan organiseres.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede repræsentantskabsmødet med udgangspunkt i svarene fra den elektroniske evaluering, som 32 % af repræsentantskabsmedlemmerne besvarede, de 3 spor, der er beskrevet i indstillingen samt organisationsbestyrelsens fokusområder "tonen i beboerdemokratiet" og "generationsskifte".

Derudover drøftede organisationsbestyrelsen forslaget vedr. udarbejdelse af kommissorium for et selvstændigt SAB sekretariat. Arbejdsgruppen, som skal arbejde videre med dette forslag, består af John B. Sørensen, Morten Bekholm, Flemming Dam-Nielsen, Nina Svensson (SAB Jydeholmen), Yvonne L. Madsen (SAB Herlevhuse), Palle Jørgensen (SAB Herlevhuse) og Claus Aarestrup (SAB Stefansgård). John B. Sørensen kontakter arbejdsgruppen ift. det videre forløb.

Organisationsbestyrelsen godkendte forslaget til afdelingsmøderne vedr. eventuel inddragelse af afdelingsbestyrelser i udpegnings af eksterne leverandører.

Endeligt besluttede organisationsbestyrelsen, at forslaget om kommunikationsplan til beboerne lægges i drifts- og trivselsudvalget, som arbejder videre med forslaget.

Bilag

Navn

Forlag til afdelingsmøderne vedr tilbudsgivning (002)

Deltagerevaluering SAB-repmøde 2026

8. 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.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- drøfter og beslutter hvilke temaer, der skal behandles på de ordinære møder i 2026
- beslutter at de relevante udvalg deltager i forberedelsen af de enkelte temadrøftelser i samarbejde med formandskabet og Kundecenter SAB.

Sagsfremstilling

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 forslå 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.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede og besluttede at prioritere temadrøftelserne i følgende rækkefølge:

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

Derudover besluttede organisationsbestyrelsen, at de relevante udvalg deltager i forberedelsen af de enkelte temadrøftelser i samarbejde med formandskabet og Kundecenter SAB.

Bilag

Navn

OB SEMINAR 1-2. OKTOBER

9. Lukket punkt

10. Godkendelse - Eilersminde kravet mod Rambøll

Organisationsbestyrelsen er sidst blevet orienteret om sagen den 24. april 2025.

Indstilling

Det indstilles overfor organisationsbestyrelsen at:

- tage vurderingen fra advokatfirma Poul Schmidt I/S til efterretning og ikke forfølge kravet mod Rambøll A/S yderligere.
- at advokatfirma Poul Schmidt I/S gives mandat til at færdigforhandle krav og modkrav mellem SAB og konkursboet samt at indgå en endelig aftale om frigivelse af det resterende sikkerhedsbeløb til konkursboet, og at der ikke betales eller frigives yderligere til konkursboet.

Sagsfremstilling

Status

Eilersminde Plejehjem er i normal drift. Der udestår enkelte mangler fra den afholdte 1-års gennemgang sidste år og afhjælpningen er i proces og forventes afsluttet i 1. kvartal 2026. Byggeskadefondens 1-års rapport forelå ved 1-års gennemgangen og blev inddraget overfor fagentreprenørerne. Forholdende nævnt i rapporten er håndteret, og der pågår en systematisk tilbagemelding til Byggeskadefonden og arkivering af dokumentationen.

Garantistiller og tvist med Rambøll

Garantistiller og kurator agter ikke at gå videre med de tidligere rejste krav mod Rambøll A/S. SAB har mulighed for selv at føre kravet mod Rambøll A/S, men SAB's advokat vurderer, at udsigten til et nettoprovenu i sagen næppe er sandsynligt, og at en stor del af kravene vil være forældede. Det indstilles, at SAB tager advokatfirmaets vurdering til efterretning og ikke forfølger kravet mod Rambøll A/S yderligere.

Afsluttende forhandling med kurator

Konkursboet efter IPR har rejst krav om betaling af tilbagehold på 3 mio. kr., der blev gjort på den sidste faktura fra IPR forud for konkursen grundet manglende færdiggørelse og afhjælpning af fejl og mangler. Herudover har konkursboet rejst krav om frigivelse af det resterende sikkerhedsbeløb, der er deponeret i forbindelse med grundkøbesummen, i alt 0,5 mio. kr.

KAB har rejst modkrav mod konkursboet for i alt 4,9 mio. kr. for omkostninger i forbindelse med færdiggørelsesarbejder og afhjælpning af fejl og mangler efter IPR's konkurs.

SAB's advokat på sagen Poul Schmidt I/S har oplyst, at det er deres vurdering, at konkursboet er berettiget til det resterende sikkerhedsbeløb. Herudover er det advokatens vurdering, at

konkursboet ikke er berettiget til yderligere, da boligselskabets modkrav overstiger krav fra kurator.

Det indstilles, at advokat Poul Schmidt I/S gives mandat til at færdigforhandle krav og modkrav og indgå en endelig aftale om frigivelse af det resterende sikkerhedsbeløb til konkursboet, og at der ikke betales eller frigives yderligere til konkursboet.

Økonomiske konsekvenser

Der er ikke ændringer i forhold til den tidligere godkendte økonomi og det godkendte Skema C. De resterende midler i sagen, benyttes til at færdiggøre de sidste udestående fejl og mangler.

Det videre forløb

Ingen bemærkninger.

Kommunikation

Ingen bemærkninger.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog vurderingen fra advokatfirma Poul Schmidt I/S til efterretning og besluttede ikke at forfølge kravet mod Rambøll A/S yderligere.

Organisationsbestyrelsen besluttede at give advokatfirma Poul Schmidt I/S mandat til at færdigforhandle krav og modkrav mellem SAB og konkursboet samt at indgå en endelig aftale om frigivelse af det resterende sikkerhedsbeløb til konkursboet, og at der ikke betales eller frigives yderligere til konkursboet.

11. Godkendelse – Undersøgelse af kælderbadeværelser i Jydeholmen

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til igangsætning af undersøgelse af kælderbadeværelser i Jydeholmen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at der igangsættes en undersøgelse af kælderbadeværelser i Jydeholmen med henblik på lovliggørelse, hvor det er muligt.

Sagsfremstilling

I SAB Jydeholmen er der over årene udført badeværelser i en del kældre i rækkehusene. Der er 61 rækkehuse og der ses godkendelse fra KAB/driften af badeværelser i 5 boliger. I mindst 20 boliger har en tidligere lejer etableret badeværelset. Der er muligvis badeværelser i flere boliger, end kundecentret har kunnet konstatere ved gennemgang af tilgængeligt materiale. For mange af badeværelserne gælder således, at vedligeholdelsesstanden ikke er kendt og det vides heller ikke, i hvilket omfang en del af badeværelserne er opført i overensstemmelse med bygningsreglementet. Et forkert konstrueret badeværelse kan i sidste ende udgøre en risiko for bygningens sundhed.

For at få et overblik over badeværelserne med henblik på evt. påkrævet lovliggørelse nogle steder, vil det derfor være nødvendigt at lave en gennemgang af samtlige kældre i rækkehusene, og SAB er som bygningsejer i sidste ende ansvarlig for at forholdene bringes i orden.

Afdelingen står overfor udskiftning af stigestrange, og det vil være oplagt at lave undersøgelsen i forbindelse med projekteringen af stigestrængsprojektet. Afdelingsbestyrelsen har imidlertid ikke ønsket at sætte midler af til en sådan undersøgelse. Korrespondance mellem afdelingsbestyrelsen og KAB indeholdende afdelingsbestyrelsens argumentation er bilagt denne indstilling.

Økonomiske konsekvenser

Udgiften på ca. 250.000 kr. afholdes af afdelingen og indarbejdes i budget 2026-2027 på afdelingens langtidsplan, som en del af forundersøgelserne til den kommende byggesag vedrørende udskiftning af stigestrange i SAB Jydeholmen.

Det videre forløb

KAB vil indarbejde udgiften til forslag for budget 2026-2027 i afdelingen. Udgiften indarbejdes på konto 116 og dækkes af henlæggelserne.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der igangsættes en undersøgelse af kælderbadeværelser i Jydeholmen med henblik på lovliggørelse, hvor det er muligt. Boligservice varsler adgang, således at driftspersonalet kan lave en screening af, i hvilke boliger der er badeværelser i kælderen. Dernæst skal ekstern rådgiver undersøge mulighederne for lovliggørelse af de pågældende badeværelser.

Bilag

Navn

Ekstraordinært afdelingsmøde om badeværelser

12. Lukket punkt

13. Lukket punkt

14. Orientering - Status på afdelingernes budgetter

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

På mødet vil Kundecenter SAB give en orientering om status på afdelingernes driftsbudgetter.

Beslutning

Kundechef Louise Lind gav en status på afdelingernes budgetter. Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen bad om at få angivet lejestigning i SAB Sejlhuset for de sidste 4 år i referatet, da SAB Sejlhuset står til en stor stigning på 8,86 % i budget version 1.

Lejestigninger:

Budgetår 2025/2026: 3,56 %

Budgetår 2024/2025: 4,24 %

Budgetår 2023/2024: 2,83 %

Budgetår 2022/2023: 2 %

15. Orientering fra KAB

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

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

Beslutning

Kundechef Louise Lind orienterede om, at fsb's direktør har skrevet til Tilsynet i Københavns Kommune vedr. midler fra Landsbyggefondens infrastrukturpulje og den beboerdemokratiske proces i den forbindelse.

Derudover orienterede Louise Lind om en henvendelse fra Københavns Kommune om en partnerskabsaftale om vidensdeling og opførelse af skæve boliger. John B. Sørensen oplyste i den forbindelse, at SAB gerne bidrager med erfaringer fra SAB Toften, men at SAB p.t. ikke bygger nyt.

Bilag

Navn

Nyhedsbreve - Samlet fil

16. 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.

Beslutning

John B. Sørensen informerede om, at Købehavns Kommune har inviteret til Styringsdialog som vanligt. Derudover orienterede han om, at SAB Bellahøj I og II og SAB Glumsøparken mødte op til dialogkaffe.

Frank Sass informerede om Fællesrepræsentation af Almene Boligorganisationer i Herlev Kommune, som består af de almene boligorganisationer i Herlev Kommune.

17. Eventuelt

Beslutning

Intet at bemærke.

18. Bestyrelsens tid (uden for referat)

Organisationsbestyrelsen drøfter aktuelle tematikker uden deltagelse af kundecenteret.

Der optages ikke referat af drøftelserne.

19. Godkendelse – Samlokalisering af SAB plejehjem og SAB Brønshøj/Herlev

Organisationsbestyrelsen skal godkende samlokalisering af SAB plejehjem og SAB Brønshøj/Herlev.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender at det nye driftsfællesskab SAB plejehjem indtil videre samlokaliseres med SAB Brønshøj/Herlev i Bellahøj III

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen besluttede i november 2025 at oprette plejehjemmene i SAB som en særskilt portefølje "SAB plejehjem". Idet der på de nuværende plejehjem ikke er lokaler til oprettelsen af et "Boligservice", samt at medarbejdergruppen er forholdsvis lille indtil Sølund går i fuld drift forslås det, at kontorfaciliteterne for porteføljen "SAB plejehjem" etableres i Bellahøj III sammen med det nuværende Boligservice Brønshøj/Herlev. Fordelen herved er dels, at der kan deles ressourcer - eksempelvis kopimaskine, telefonsystem mv. - samt, at der bliver et større kollegialt miljø hvor medarbejderne kan spare med hinanden fagligt og socialt.

De to porteføljer vil drives som selvstændige enheder, med hver deres medarbejdere og driftschefer og særskilte økonomier. Der er således ikke alene tale om samlokalisering.

Lokalerne ligger ca. i rimelig afstand fra de plejehjem, der skal driftes af "SAB plejehjem".

Bestyrelser og beboere i de to driftsporteføljer vil ikke mærke denne ændring.

Økonomiske konsekvenser

Udgiften til Boligservice for de to enheder vil overordnet være det samme som idag i forhold til huslejeniveau mv., da der skal inddrages et mindre lokale, som ikke betales husleje for idag, men der vil som beskrevet i indstillingen være mulighed for at trække på fælles faciliteter og dermed minimere udgifter.

Det videre forløb

Når organisationsbestyrelsen har godkendt indstillingen vil Kundecenter SAB gå i gang med planlægningen. Ændringen vil træde i kraft fra 1. august 2026.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at det nye driftsfællesskab SAB plejehjem indtil videre samlokaliseres med SAB Brønshøj/Herlev i SAB Bellahøj III.

20. Godkendelse – Lige nu i SAB

Organisationsbestyrelsen skal godkende "Lige nu i SAB".

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender "lige nu i SAB, der omdeles til alle beboere sammen med materialet til afdelingsmøderne".

Sagsfremstilling

Kundecenter SAB har udarbejdet "Lige nu i SAB", der i lighed med de seneste år omdeles til alle beboere i SAB sammen med materialet til afdelingsmøderne.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte "Lige nu i SAB", der omdeles til alle beboere sammen med materialet til afdelingsmøderne.

Bilag

Navn

Lige nu i SAB

21. Godkendelse af byggeforretningsføreaftale vedr. byggesag i SAB Grøndalslund

Organisationsbestyrelsen godkendte den 17. november 2025 risikovilligt udlæg vedr. tagudskiftning i Grøndalslund.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender at der indgås byggeforretningsføreaftale med KAB i sagen.

Sagsfremstilling

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

Aktuel status: Der har indtil videre været afholdt to møder i følgegruppen og det tredje møde er planlagt til den 16. februar 2026. På dette møde vil følgegruppen tage stilling til, hvilket indhold følgegruppen ønsker, at projektet skal have.

Der er et godt samarbejde mellem følgegruppen, projektledelsen, rådgiveren og driften.

Videre proces

Der planlægges indkaldt til et ekstraordinært afdelingsmøde i maj måned. Såfremt projektet godkendes på afdelingsmødet, vil der efterfølgende blive udarbejdet en indstilling til organisationsbestyrelsen med henblik på godkendelse af projektet og den tilhørende lånoptagelse. Efter organisationsbestyrelsens godkendelse vil projektet blive fremsendt til kommunens almene tilsyn for endelig kommunal godkendelse. Når denne foreligger, kan rådgiveren igangsætte den videre projektering.

Byggeforretningsføreaftalen er vedlagt som bilag

Det videre forløb

Det forventes at afdelingsmødet skal behandle sagen på et ekstraordinært møde i maj 2026

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der indgås byggeforretningsføreaftale med KAB i sagen.

Bilag

Navn

20260126_Grøndalslund_FF-aftale

Tidsplan

Ydelsesbeskrivelse Ustøttet renovering

Prisblad 2026_AlmeneBoligorganisationer

Foreløbigt finanseringsbudget

KABs ansvarsforsikring for boliger

22. Godkendelse af byggeforretningsføreaftale vedr. byggesag i SAB Rebildhuse

Organisationsbestyrelsen skal godkende byggeforretningsføreaftale vedrørende stigstreng, faldstammer og nedlæggelse af siddekar i Rebildhuse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender at der indgås byggeforretningsføreaftale med KAB i sagen.

Sagsfremstilling

Sagen omhandler udskiftning af stigstreng og faldstammer samt nedlæggelse af siddekar.

Videre proces

Der planlægges indkaldt til et ekstraordinært afdelingsmøde. Såfremt projektet godkendes på afdelingsmødet, vil der efterfølgende blive udarbejdet en indstilling til organisationsbestyrelsen med henblik på godkendelse af projektet og den tilhørende lånoptagelse. Efter organisationsbestyrelsens godkendelse vil projektet blive fremsendt til kommunens almene tilsyn for endelig kommunal godkendelse. Når denne foreligger, kan rådgiveren igangsætte den videre projektering.

Byggeforretningsføreaftalen er vedlagt som bilag.

Det videre forløb

Der planlægges afdelingsmøde i maj. Se i øvrigt vedlagte tidsplan for projektet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der indgås byggeforretningsføreaftale med KAB i sagen.

Bilag

Navn

Rebildhuse - FF-aftale Ustøttet_rev.12-01-2026

Hovedtidsplan 2026-02-05

Ydelsesbeskrivelse Ustøttet renovering

Navn

Prisblad 2026_AlmeneBoligorganisationer

Finansieringsbudget

KABs ansvarsforsikring for boliger

23. Godkendelse – Proces om ændring af vedtægter for Ejerforeningen

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at Kundecenter SAB sammen med Jura i KAB går i dialog med Ejerforeningen Fælleden om at få ændret vedtægterne.

Sagsfremstilling

SAB Eksercerpladsen er en del af Ejerforeningen Fælleden, som KAB administrerer. På bestyrelsesmøde i ejerforeningen den 2. februar 2026 oplyste en af de øvrige ejerlejlighedsejere, KFI, at de mener, at vedtægterne fra 2017 trænger til at blive opdateret - særligt for så vidt angår fordeling af udgifter mellem ejerne. Udgiftsfordelingen i vedtægterne er på nuværende tidspunkt ikke særlig gennemskuelig for ejerne. Det er derfor også Kundecenter SAB's vurdering, at vedtægterne trænger til at blive opdateret. De eksisterende vedtægter er vedlagt som bilag.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Det videre forløb

Ejerlejlighedsejeren KFI vil fremsende udkast til nye vedtægter, som Kundecenter SAB sammen med Jura i KAB vil gennemgå og komme med bemærkninger til. Når ejerne er blevet enige om et færdigt udkast, vil udkast til vedtægterne blive forelagt til organisationsbestyrelsens godkendelse.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at Kundecenter SAB sammen med Jura i KAB går i dialog med Ejerforeningen Fælleden om at få ændret vedtægterne.

Bilag

Navn

Ejerforening Fælleden - vedtægter tinglyst med bilag 1

24. Orientering - Elleparken konsekvenserne af tagbrand

Tagbrand i blok A5 Bekkegård vænge opgang 2, 4 og 6.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Torsdag den 15. januar kl. 02.00 opstod der en tagbrand i blok A5 i Elleparken. Blokken består af 18 lejemål fordelt på tre opgange (nr. 2, 4 og 6). Branden opstod i den midterste opgang, nr. 4, i tagetagerne. Bygningen var på tidspunktet for branden ubeboet, idet der var igangværende renoveringsarbejder som har varet ca. 7 måned. Renoveringen var tidsmæssigt cirka halvvejs. Årsagen til brandens opståen er endnu ikke fastlagt. Taksatoren har iværksat en undersøgelse, som skal klarlægge brandårsagen.

Hele tagetagerne er udbrændt, og i den midterste opgang (nr. 4) er der sket sammenstyrtninger, hvor dele af konstruktionen er faldet igennem etagedækkene på 2. og 1. sal. Beredskabet var hurtigt fremme, og selve slukningsarbejdet foregik fra kl. 02.15 til kl. 06.00. Herefter blev der opretholdt brandvagt frem til kl. 18.00, da der fortsat var ulmende brand i dele af 2. sal samt dele af 1. sal i opgang 4.

Udover brandskaderne er der opstået betydelige vandskader som følge af slukningsarbejdet. Disse omfatter hele 2. sal samt dele af 1. sal. Det endelige omfang af skaderne er endnu ikke klarlagt, da bygningen først skal ryddes, og det omkringstående stillads samt stilladsoverdækning skal nedtages.

Økonomiske konsekvenser

Juridisk er Hansson og Knudsen forpligtede til at genopbygge alt det brændte, idet risikoen for byggeriet ikke er gået over endnu, og blokken er afleveret. Til gengæld er han dækket under brandforsikringen.

Der er ikke klarhed over de økonomisk konsekvenser endnu, men det forventes at forsikringen dækker opretningen efter tagbranden, Protector Forsikring er blevet spurgt ind til dækningsomfang ved lejetab, afventer forsikringsssleskabet forsikringsrapport. Entreprenøren er berettiget til tidsforlængelse, men kan ikke få dækket omkostningerne til ekstra byggepladsomkostninger.

Afventer tilbagemelding fra forsikringen angående forlænget genhusning af de 18 lejemål. I vores all risk forsikring, har vi ellers en genhusnings dækning, er ved at finde ud af om den evt. kan bruges, om man må det.

Det videre forløb

Uagtet tagbranden fortsætter tidsplanen for de øvrige blokke i Elleparken som planlagt. Blok A5 vil

dog blive håndteret som en selvstændig byggesag, og når der er overblik over skadernes omfang, vil der blive udarbejdet en særskilt tidsplan for denne blok.

Der er et håb om, at forsikringsselskabet vælger at anvende hovedentreprenøren Hansson & Knudsen til hele opretningsarbejdet, således at der fra start skabes klarhed over metode og proces for genopbygningen.

Når stillads er nedtaget, og oprydning i bygningen er gennemført, skal der etableres nyt stillads, og der skal iværksættes udtørring af hele bygningen. Det forventes, at udtørringsperioden vil vare 3–4 måneder, før egentligt opretningsarbejde kan genoptages. Der afventes en tidsplan fra entreprenøren.

Kommunikation

Der er omdelt et informationsbrev til beboerne vedrørende branden samt spærring af vejen langs den berørte bygningen. Følgegruppen er ligeledes informeret, og der påregnes afholdt et følgegruppemøde sidst i februar.

Yderligere information vil blive givet via et nyhedsbrev i slutningen af februar, hvor vi forventer at have et bedre overblik over situationen.

Københavns Kommune og Landsbyggefonden er ligeledes informeret.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

25. Beslutning - Valg til BL's repræsentantskab (i lige år)

Organisationsbestyrelsen skal udpege to medlemmer og en suppleant til kommende valgmøde i BL's første kreds.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, hvem der skal indstilles til BL's repræsentantskab og eventuelt bestyrelse.

Sagsfremstilling

Ifølge BL's vedtægter § 7 stk. 10 er følgende valgbare:

Valgbare som formand, næstformand og repræsentanter er personer, som på kredsmødet er foreslået af det medlem af BL, som den pågældende er tilknyttet enten som bestyrelsesmedlem, som ansat, som medlem af en afdelingsbestyrelse i kredsen eller som medlem af den pågældende boligorganisations repræsentantskab. Det er desuden en betingelse for valgbarhed, at vedkommende enten på kredsmødet eller skriftligt forinden kredsmødet har erklæret sig indforstået med at modtage valg.

I BL's 1. kreds er der af kredsrepræsentantskabet vedtaget en særlig fredsvalgmodel, hvorefter SAB tildeles to repræsentantskabsmedlemmer og to suppleanter. SAB's repræsentanter er i øjeblikket John B. Sørensen og Frank Sass. Bjarne Krohn er suppleant.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen indstillede John B. Sørensen og Frank Sass til BL's repræsentantskab. Heine Sørevik og Bjarne Krohn (SAB Strandlodshus) er suppleanter.