



Dagsorden

Udvalg	SAB
Mødetitel	Organisationsbestyrelsesmøde
Sted	KAB-Huset, Bestyrelsesmødelokalet
Dato og tid	11.06.2026 09.00 - 12.00
Deltagere	Bjørn Christian Olsen (Formand) Frank Sass (Næstformand) Tine Lange (Særligt udpeget) Ellen Højgaard Jensen (Særligt udpeget) Morgens Hansen (Medlem) Jeanette Staudorf (Medlem) Gertie Grønvald Elleby (Medlem) Flemming Dam-Nielsen (Medlem) Morten Bekholm (Medlem) Heine Sørevik (Medlem) Olav Csiky (Medlem) Louise Lind (Kundechef) Mette Ringvad (Chefkonsulent)

Ida Jørgensen (Chefkonsulent)

Mikkel Boel (Økonomidirektør)

Stine Nørtoft (Gæster)

Sanne Kjær (Kundedirektør)

Mutya Koudal (Chefkonsulent)

Jakob Monrad Nielsen (Kundeøkonom)

Nazli Tetik (Kundeøkonom, Teamchef)

Nadja Louise Nielsen (Suppleant)

Jane Dalgaard (Suppleant)

Lene Thoft (Gæst)

Camilla Elverdal (Gæst)

test

INDHOLD

- [1. Godkendelse - Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 23. april 2026](#)
- [2. Status på SAB's økonomi](#)
- [3. Beslutning vedrørende præmieforhøjelse på forsikringer \(eftersendt\)](#)
- [4. Godkendelse - Afdelingernes budgetter](#)
- [5. Beslutning omkring nedlæggelse af bilejemål i afdelingerne](#)
- [6. Beslutning vedrørende samlokalisering af Boligservice Indreby NV med Boligservice SAB Brønshøj Herlev og SAB plejehjem](#)
- [7. Beslutning vedrørende fremtidig organisering af driften i Husum](#)
- [8. Beslutning - Valg af repræsentanter til SAB´s følgegrupper og underudvalg](#)
- [9. Orientering om status på indsatsen - social drift i SAB](#)
- [10. Beslutning om pilotafdelinger til indsatsen 'Byg motorveje til fællesskaber'](#)
- [11. Orientering om Trivselsundersøgelser - branchestandard](#)
- [12. Fast koncept for markvandring \(eftersendt\)](#)
- [13. Beslutning omkring anvendelse af håndbog fra BL til afdelingsbestyrelserne](#)
- [14. Beslutning - Temadrøftelser på organisationsbestyrelsens ordinære møder i 2026](#)
- [15. Beslutning vedrørende program for organisationsbestyrelsesseminar og afdelingsbestyrelsesseminar](#)
- [16. Beslutning vedrørende KAB-Fællesskabets bestyrelsesuddannelse, Den Gode Bestyrelse, 2027](#)
- [17. Orientering fra KAB](#)
- [18. Orientering fra formandskabet](#)
- [19. Eventuelt](#)
- [20. Bestyrelsens tid \(uden for referat\)](#)
- [21. Godkendelse - Lønstruphuse - Udskiftning af stigmønstre og faldstammer - revisorgodkendt byggeregnskab](#)
- [22. Beslutning vedrørende kortlægning af badeværelser i kælder i Jydeholmen](#)
- [23. Beslutning vedrørende Grøndalslund – tagsag og mulig fortætning](#)
- [24. Beslutning vedrørende skaklukninger i SAB](#)
- [25. Beslutning vedrørende forslag fra afdelingsmødet i Lønstruphuse vedrørende undtagelse for sommerluk](#)
- [26. Beslutning vedrørende forslag fra afdelingsmødet i Flexibo om at ændre regler vedrørende anvendelse af vedligeholdelseskonto](#)
- [27. Godkendelse af SAB's deltagelse i en fondansøgning om social beskæftigelse](#)
- [28. Orientering om henvendelse fra tidligere medlem af afdelingsbestyrelsen i Voldboligerne](#)

[29. Orientering om afslutning af pilotprojektet Bookhus \(digital booking af fælleslokaler\)](#)

[30. Orientering om partnerskabsaftalen med Københavns Kommune omkring skæve boliger samt invitation til arrangement den 17. juni 2026](#)

[31. Orientering - oversigt over tomgangslejemål i SAB](#)

[32. Orientering om udlejningstal 2025](#)

[33. Orientering om etiske retningslinjer for KAB og KAB-administrerede selskaber](#)

[34. Orientering Bellahøj I og II - Status på byggesagen \(eftersendt\)](#)

[35. Beslutning Bellahøj I-II - udlejning af tomme kældre \(eftersendt\)](#)

1. Godkendelse - Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 23. april 2026

Referatet fra organisationsbestyrelsesmødet den 23. april 2026 underskrives digitalt efter mødet, da der ikke er fremkommet bemærkninger.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referatet.

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. Økonomidirektør Mikkel Boel deltager på mødet med en mundtlig orientering om, hvordan resultatet af voldgiften mod Zûblin og konsekvenserne for organisationens økonomi.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning samt drøfter forskellige senarier for afviklingen af SAB's resterende gæld til afdelingerne.

Dispositionsfonden

Den disponible saldo for dispositionsfonden pr. 31. juli 2025 var på 11.796.852 kr. (pr. 31. juli 2024 var den på 7.298.730 kr.). Der er bevilget ikke udbetalte tilskud på samlet 16.018.000 kr. (rest) (ingen ikke udbetalte lån eller udlæg), som skal betales hen over de næste år.

Til disposition (frie midler, der ikke er disponeret) er der før dette møde -4.221.148 kr.

Økonomisk overblik	
Disponibel del pr. 31. juli 2025 (revideret)	11.796.852 kr.
- Tilskud bevilliget, ej udbetalt (uanset udbetalings år)	-16.018.000 kr.
- Risikovillig udlæg bevilliget, ej udbetalt	0 kr.
Til disposition (Dispositionsfond)	-4.221.148 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 **-4.221.148 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 10.923.387 kr. (rest) og bevilget risikovillige ikke udbetalte udlæg på 4.794.413 kr. (rest).

Til disposition (frie midler, der ikke er disponeret) er der før dette møde 13.159.482 kr.

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

- Tilskud bevilliget, ej udbetalt (uanset udbetalings år)	-10.923.387 kr.
- Risikovillig udlæg bevilliget, ej udbetalt	-4.794.413 kr.
Til disposition (Arbejdskapital)	13.159.482 kr.

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

- Ingen sager til behandling.

Hvis alle punkter godkendes vil den disponible saldo, efter mødet, udgøre **13.159.482 kr.**

Bilag

Navn
SAB - stats for Dispositionsfond pr. 2026.05.27
SAB - stats for Arbejdskapital pr. 2026.05.27

3. Beslutning vedrørende præmieforhøjelse på forsikringer (eftersendt)

Kundecenter SAB har modtaget en henvendelse fra SAB's forsikringsmægler Willis, som oplyser, at SAB's forsikringsselskab Protector har varslet en præmieforhøjelse med samlet 17,35 % fra 1. oktober 2026.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- godkender, at SAB's forsikringer ikke skal i nyt udbud, og at den varslede præmieforhøjelse på 17,35 % fra Protector accepteres.
- drøfter, om Willis skal indhente et alternativt tilbud fra Protector med højere selvrisiko (f.eks. 25.000 kr.) med henblik på at reducere den samlede præmie.

Sagsfremstilling

SAB's forsikringsselskab Protector har varslet en præmieforhøjelse på samlet 17,35 %, gældende fra 1. oktober 2026. Den årlige nettopræmie vil herefter udgøre 16.257.843 kr. Protector fremsatte oprindeligt en forhøjelse på 26,56 %, som efter forhandling med SAB's forsikringsmægler Willis er reduceret til det nuværende niveau på 17,35 %. Forhøjelsen vedrører bygnings-, løsøre- og it-forsikring.

Baggrunden for forhøjelsen er blandt andet:

- Generelle markedsændringer på forsikrings- og reassurancemarkedet.
- Fortsat inflation og stigende omkostninger.
- Øgede energipriser som følge af den internationale sikkerhedssituation.
- Et pres på skadeudsatte segmenter.

Herudover viser SAB's skadehistorik en udfordrende udvikling, særligt i 2023–2025, med flere større skader. Der er desuden registreret en større brandskade i 2025, hvor der aktuelt er hensat ca. 23 mio. kr. Selv ved korrektion for storskader ligger skadeprocenten på et niveau, der er højere end markedsgennemsnittet. Det indikerer et risikoniveau, som påvirker præmiefastsættelsen.

Ved seneste udbud i 2025 var Protectors tilbud væsentligt lavere end øvrige tilbud. Nærmeste alternativ lå på ca. 24 mio. kr. årligt, hvilket er betydeligt over både den tidligere og den nu foreslåede præmie.

Willis vurderer, at konkurrencesituationen ikke har ændret sig væsentligt siden udbuddet. Willis vurderer derfor, at et nyt udbud ikke vil medføre en lavere præmie – tværtimod er der risiko for en væsentlig merudgift.

Vurdering

På trods af den markante stigning vurderes det, at:

- Den nye præmie er fortsat konkurrencedygtig sammenlignet med markedet.
- Forhøjelsen er begrundet i både markedsforhold og skadeudvikling.
- Alternativer på markedet forventes at være dyrere.

Willis anbefaler at acceptere præmieforhøjelsen som den mest økonomisk fordelagtige løsning under de givne markedsvilkår, samt at undersøge muligheder for præmiereduktion via justering af selvrisiko, da dette i stigende grad anvendes i markedet som et aktivt styringsredskab.

Økonomiske konsekvenser

Præmieudgiften stiger til 16.257.843 kr. årligt fra 1. oktober 2026. Dette medfører en merudgift i forhold til nuværende niveau, som skal indarbejdes i budgetterne.

Videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen beslutter, at der ikke skal gennemføres et udbud, vil Willis høre Protector, hvad Protector vil tilbyde i nedsættelse, hvis selvriskoen stiger fra 5.000 kr. (nuværende selvrisiko) til 25.000 kr. Willis vil i den forbindelse lave en beregning på, om det kan svare sig for SAB at forhøje selvriskoen. SAB bliver derfor ikke bundet af tilbuddet med forhøjet selvrisiko.

Hvis organisationsbestyrelsen ønsker at afvise forhøjelsen og i stedet gennemføre EU-udbud, skal dette meddeles senest den 12. juni 2026.

4. Godkendelse - Afdelingernes budgetter

Indledning

Jævnfør boligorganisationens vedtægter skal organisationsbestyrelsen godkende afdelingernes budgetter for 2026/2027 inden den 31. juli 2026. Bilaget "Ensidede budgetter" er opdelt i driftsområder.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender afdelingernes budgetter 2026/2027.

Sagsfremstilling

Nedenfor ses en oversigt over lejereguleringer, som træder i kraft pr. 1. august. 2026. Lejeregulering for de enkelte afdelinger kan ses i bilaget "Lejeregulering for de enkelte afdelinger 2026-2027". Se endvidere bilaget "Grafisk oversigt huslejeregulering".

Huslejereguleringer oversigt

	Familieboliger	Ungdomsboliger	Ældreboliger	Institutioner	I alt
Lejestigning	43	4	12	6	65
Ingen stigning	4	0	0	1	5
Lejenedsættelse	0	0	0	0	0

Den gennemsnitlige lejeregulering er; 3,02 % for familieboliger, 3,02 % for ungdomsboliger, 2,58 % for ældreboliger og 4,51 % for selvstændige institutioner.

Huslejestigninger

Generelt gælder det for hovedparten af afdelingerne, at lejereguleringen for det kommende budgetår er forårsaget af henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse, som er forhøjet efter gennemgang af Bygningsservice. Henlæggelsesniveauet er hævet med henblik på at imødekomme det fremtidige vedligeholdelsesbehov på baggrund af organisationsbestyrelsens beslutning af principperne for afdelingens fremtidige bygningsvedligehold og henlæggelsesniveau. Derfor er der også budgetteret med udgift til Bygningsservice, da organisationsbestyrelsen har indgået aftale med administrationen om vedligeholdelsesplanerne. Derudover er der udefrakommende faktorer såsom større udgifter til grundskyld og renovation.

Grundskyld

Vurderingsstyrelsen har i december 2023 udsendt nye foreløbige vurderinger, der har indflydelse på den grundskyld, som bliver pålignet afdelingerne for 2024 og frem. For at undgå for store stigninger er der besluttet begrænsninger for, hvor meget grundskyldbetalingsen kan stige årligt. Grundskyld kan højst stige med 2,8 % i 2024 af den i 2023 betalte grundskyld, og betalingen for 2025 og frem kan højst stige med 3,5 % af den nye pålignede grundskyldsbetaling. I de afdelinger, der har fået en lavere grundskyld, er der ud fra et forsigtighedsprincip budgetteret med samme udgift som i 2025/2026.

Status lige nu er, at der fortsat kun er udsendt et mindre antal 2021-deklarationer for tæt/lav-bebyggelser, almene boliger og andelsboligforeninger. Den næste større udsendelse forventes aktuelt i juni 2026, hvor ca. 1/70

20.000 deklARATIONER forventes udsendt. Det er fortsat forventningen, at tæt/lav-egendomme behandles først, mens etageejendomme håndteres efterfølgende. Der er dog endnu ikke meldt en konkret tidsplan ud for etageejendommene.

Vurderingsstyrelsen forventer fortsat samlet at udsende op mod 750.000 vurderinger i løbet af 2026. Både Kirk Larsen & Ascanius og vi vurderer dog, at der fortsat er betydelig usikkerhed omkring både tidsplan og fremdrift, blandt andet som følge af de udfordringer, der fortsat ses med datagrundlag og sagsbehandling. Der ses nemlig fortsat en relativ høj fejlprocent i vurderingerne, og der er derfor gjort indsigelse i en betydelig del af de sager, der indtil videre er gennemgået.

Vi følger fortsat udviklingen tæt og forventer at kunne give en ny status, når der forhåbentlig foreligger mere klarhed fra Vurderingsstyrelsen.

Renter

Der er budgetteret med renteindtægter, hvor der forventes, at midlerne bliver forrentet med 1,69 % mod 0,87 % i indeværende budgetår.

Organisationsbestyrelsen skal godkende budgetter for institutioner og servicearealer særskilt:

Afdelingsnr.:	Afdelingsnavn:
30033	Børnegården i Vanløse
30034	Margrethegården
30069	Bonderupgård Serviceareal
30071	Tingbjerghjemmet Serviceareal
30079	Bispebjerghjemmets Serviceareal
30082	Strandlodshus Serviceareal
30099	Eilersminde Serviceareal

Følgende afdelingsmøder har ikke godkendt budgetterne og skal derfor behandles særskilt af organisationsbestyrelsen:

Afd.nr.:	Afd. navn:	Årsag:
30001	Sjællandshuse	Bestyrelsen var ikke enige i SAB's henlæggelsespolitik og fremlagde deres egne budgetversion uden stigning på henlæggelserne.
30025	Bellahøj I + II	Afdelingsmøde afholdes 9. juni 2026
30026	Tingbjerg I	Der var lige stemmer for og imod budgettet og 2 balanke stemmer på afdelingsmødet
30031	Tingbjerg V	Afdelingsmødet nedstemte budgettet.

30037	Brohuset	Der var på afdelingsmødet generel utilfredshed med budgettet og KAB/driften generelt.
30038	Tingbjergghjemmet	Ingen beboere mødte op hvorfor budgettet ikke blev behandlet på afdelingsmødet.
30056	Kastrup Ungdomsboliger	Ingen beboere mødte op hvorfor budgettet ikke blev behandlet på afdelingsmødet.
30081	Strandlodshus Plejeboliger	Ingen beboer mødte op, kun to pårørende uden stemmeret, hvorfor budgettet ikke blev behandlet på mødet.
30098	Eilersminde	Afdelingsmøde den 9. juni 2026

Bilag

Navn
Afvist budget 2627 fra SAB Brohuset
Bilag - Lejeregulering for de enkelte afdelinger 2026-2027
Bilag - Graffisk oversigt huslejereguleringer 2026-2027
Bilag - Oversigt huslejereguleringer 2026-2027 - Systemnr
Ensidet samlet område 1-7
Afdelingsmøde ikke godkendt budget - samlet
Fordelingsafdelinger samlet
Institutioner og servicearealer samlet

5. Beslutning omkring nedlæggelse af bilejemål i afdelingerne

Organisationsbestyrelsen har tidligere drøftet at nedlægge bilejemål med henblik på at minimere udgifterne til tomgang.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter sagen og træffer beslutning om eventuelle handlinger.

Problemstilling

SAB's dispositionsfond afholder udgifter til tomgang i afdelingen. En del af denne tomgang vedrører bilejemål, herunder loftsrums, kælderrum, p-pladser og garager.

SAB's udgifter til tomgang i bilejemål var i budgetåret 2024/2025 på 384.081 kr. Heraf har 74 garager/parkeringspladser samt 221 depotrum/loftsrums stået tomme i mere end to år. Lejetabet i andelen af bilejemål, der har stået tom i mere end to år, udgjorde i budgetåret 2024/2025 236.985 kr.

Afdelingerne betaler derudover administrationsbidrag for lejemålene, hvilket udgør 147.096 kr. pr. år.

Løsning

På baggrund af ovenstående skal SAB's organisationsbestyrelse tage stilling til, hvorvidt der skal iværksættes en særlig indsats med henblik på at minimere belastningen på dispositionsfonden. Det er organisationsbestyrelsen, der har ansvar for udlejning i boligafdelingerne, og derfor også organisationsbestyrelsens kompetence at træffe beslutning om håndtering af udlejning af bilejemål.

Administrativ nedlæggelse af bilejemål, der har stået tomme i mere end 2 år

Denne løsning vil medføre, at bilejemålene nedlægges i alle systemer, herunder i Landsbyggefonden og kommunen. Løsningen vurderes administrativt tung og kræver godkendelse i Landsbyggefonden og Københavns Kommune. Samtidigt vil løsningen betyde, at det vil være vanskeligt at genoprette lejemålene, såfremt der en dag skulle blive efterspørgsel efter disse. Løsningen vil samtidigt betyde, at afdelingerne mister indtægt, hvorved der vil blive genereret et mindre underskud i afdelingerne, som skal betales af lejerne via huslejen.

Dispensation ansøgning til Københavns Kommune

Det er muligt at ansøge Københavns Kommune om at fritage dispositionsfonden for at afholde udgiften til tomgang for bilejemålene. Udgiften vil dermed skulle afholdes af afdelingerne selv, hvorved lejerne indirekte betaler via forhøjelse af huslejen.

Kampagne for at udlejning af tomme

Det er muligt at iværksætte en kampagne blandt afdelingernes beboere i de afdelinger, hvor der er mange ledige bilejemål, med henblik på at gøre beboerne opmærksomme på muligheden for at leje ekstra kældre og loftsrum samt eventuelt udbyde ledige garager og parkeringspladser til offentlig udlejning, hvis det ikke er muligt at udleje disse til afdelingens beboere.

Andre anvendelsesmuligheder

I afdelinger med mange tomme depotrum kan det også overvejes at afsøge andre anvendelsesmuligheder, der på længere sigt kan sikre en god anvendelse af arealerne og evt. også en lejeindtægt. Herefter kan der tages stilling til evt. nedlæggelse af lejemål.

Videre proces og kommunikation

Kundecenter SAB vil agere på baggrund af organisationsbestyrelsens beslutning i sagen.

6. Beslutning vedrørende samlokalisering af Boligservice Indreby NV med Boligservice SAB Brønshøj Herlev og SAB plejehjem

Organisationsbestyrelsen besluttede i november 2025 at oprette plejehjemmene i SAB som en særskilt portefølje "SAB plejehjem" samt at denne samlokaliseres med SAB Brønshøj/Herlev pr. 1. august 2026. Organisationsbestyrelsen besluttede den 18. februar 2026, at boligservice for den nye portefølje SAB plejehjem samlokaliseres med Boligservice SAB Brønshøj/Herlev i Bellahøj III. Der er nu opstået mulighed for at udvide samlokaliseringen til også at omfatte SAB Indreby/NV, der i dag har til huse på Borups Allé 242.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at Boligservice Indreby/NV, som i dag er beliggende på Borups Allé 242, samlokaliseres med Boligservice SAB plejehjem og Boligservice Brønshøj Herlev i de tomme institutionslokaler i Bellahøj III.

Den nuværende Boligservice for SAB Brønshøj/Herlev, der pr. 1. august 2026 også huser SAB plejehjem, er beliggende i tidligere institutionslokaler i Bellahøj III. Institutionen har tidligere opsagt dele af lejemålet, hvilket gjorde plads til de nuværende faciliteter. KAB har på vegne af SAB medio maj 2026 modtaget opsigelse for den resterende del af institutionslejemålet, der dermed står til fraflytning pr. 1.12.2026. Dette skaber mulighed for at forbedre vilkårene for de medarbejdere, der er ansat i Boligservice Indreby/NV, der i dag har til huse på Borups Allé 242. Der er således en række udfordringer ved det eksisterende kontor, som har negativ betydning for arbejdsmiljøet. Der er i den forbindelse udarbejdet en rapport fra KAB's arbejdsmiljøenhed (bilagt).

Det er den samlede vurdering, at:

- De nuværende forhold indebærer væsentlige arbejdsmiljømæssige risici
- Flere forhold vurderes som kritiske
- En renovering vil være kompleks og pladsmæssigt udfordret
- Det vil være vanskeligt at etablere en lovlig og fremtidssikret indretning uden gennemgribende ændringer og det er meget tvivlsomt at man kan få plads til alle medarbejdere efterfølgende.

Der er blandt andet udfordringer i forhold til følgende:

- manglende flugtveje
- manglende mulighed for at åbne vinduerne grundet trafikstøj og trafikchaos fra Borups Alle
- ringe pladsforhold grundet trange lokaler - selv efter 1. august 2026 hvor to kontorpladser nedlægges

- dårlig akustik specielt i tidsrum med telefontid, da flere medarbejdere taler i telefon på samme tid, og pladsen er trang
- smalle trapper, (bagtrappekarakter) fra kontorareal til køkken og toiletfaciliteter og til mødelokale

Se i øvrigt rapporten.

I tillæg til de fysiske forhold er der en mulighed for at styrke det psykiske arbejdsmiljø og arbejdsglæden ved at skabe et større og mere professionelt kontormiljø med flere daglige kollegaer samt at der bliver et større kollegialt miljø, hvor medarbejderne kan spare med hinanden fagligt og socialt.

De tre porteføljer vil fortsat drives som selvstændige enheder med hver deres medarbejdere og driftschefer og særskilte økonomier. Der er således alene tale om samlokalisering, dog vil en række tekniske enheder kunne deles på tværs såsom kopimaskiner, fiberforbindelser mv.

Betydning for afdelingsbestyrelser og beboere

Det vurderes ikke, at ændringen vil have væsentlig betydning for afdelingsbestyrelser og beboere i de to driftsfællesskaber, idet de fortsat alene vil have kontakt til de medarbejdere, de har kontakt til i dag. Samtidig vil afstanden for beboere og bestyrelser fra de enkelte afdelinger til Boligservice (på nær beboerne i Fynshuse) alt overvejende være den samme som i dag.

Der gøres opmærksom på, at der er en uafklaret hjemfaldsproblematik i Bellahøj III, hvorfor der er risiko for, at Københavns Kommune i 2030 tilbagekøber institutionslejemålet. Det vurderes, at Boligservice kan ligge ugeneret i Bellahøj III under renovering af Bellahøj I og II.

Økonomi

Det vurderes ikke, at det vil være muligt at genudleje lejemålet i Bellahøj III til eksterne parter grundet beliggenheden samt den byudvikling, der skal være i området i de kommende år. Dermed vil afdelingen Bellahøj III, som det ser ud nu, miste en lejeindtægt på ca. 100.000 kr. årligt, hvilket vil belaste dispositionsfonden, som dækker lejetab.

Ved at implementere denne ændring vil der ikke være lejetab i Bellahøj III, samtidig med at det vurderes relativt let at udleje det nuværende lokale på Borups Allé 242 til privat erhverv. Udgifterne til husleje i driftsfællesskab Indreby/NV er i budgetåret 95.000 kr. Udgifterne vil fremadrettet være i omegnen af 100.000 kr. årligt.

Der vil ikke være etableringsomkostninger af væsentlig karakter, idet kontormøbler mv. flyttes med fra den nuværende lokalitet. Der vil dog være omkostninger til etablering af it-arbejdsstationer samt enkelte etableringsomkostninger, som afholdes af driftsfællesskabet selv.

Bilag

Navn
Fynshuse arbejdsmiljørapport over driftskontorets fysiske forhold

7. Beslutning vedrørende fremtidig organisering af driften i Husum

Ledelsen af de to selvstændige driftsfællesskaber i Husum Nord og Husum Syd har siden efteråret 2025 været midlertidigt ledet af en tværgående serviceleder. Der skal tages stilling til den fremtidige ledelsesstruktur for driftsfællesskaberne

Indstilling

Drifts- og trivselsudvalget indstiller at organisationsbestyrelsen tager stilling til den fremtidige ledelsesstruktur for driftsfællesskaberne Husum Nord og Husum Syd.

Problemstilling

Driftsfællesskab Husum Syd stod uden serviceleder i starten af efteråret 2025. Med henblik på at sikre stabil og effektiv drift besluttede organisationsbestyrelsen efterfølgende, at servicelederen for Husum Nord skulle dække begge driftsfællesskaber i en periode frem til sommeren 2026. Det er derfor nødvendigt, at der tages stilling til, hvad der skal ske ved udløbet af den midlertidige periode.

Løsning

Kundecenter SAB anbefaler ud fra et fagligt synspunkt, at der fremadrettet permanent etableres en fælles ledelse for de to driftsfællesskaber. Den anbefalede struktur er vedlagt som bilag.

Anbefalingen sker på baggrund af følgende argumenter.

Fordele ved at samle to driftsområder under én ledelse.

En sammenlægning af ledelsen af de to driftsområder, Husum Nord og Husum Syd, skaber et stærkere og mere sammenhængende fundament for ledelsen af den daglige drift. Ved at samle kompetencer, ressourcer og arbejdsgange under én ledelse opnås en mere helhedsorienteret tilgang til den daglige drift, som understøtter både effektivitet, enkelthed og kvalitet i opgaveløsningen.

Ledelsessammenlægningen giver lederen mulighed for bedre udnyttelse af faglige kompetencer på tværs af de to områder, hvilket styrker videndeling og skaber større åbenhed i måden, opgaverne udføres på. Det reducerer tid i ledelsesrummet og giver større fleksibilitet i planlægning og prioritering af opgaver blandt medarbejdere.

Derudover kan fælles processer og arbejdsgange bidrage til mere synlig ensartet kvalitet, kortere beslutningsveje og en mere tydelig ansvarsfordeling. Det kan frigøre tid fra administrative og koordinerende opgaver, som i stedet kan anvendes på kerneopgaver og løbende forbedringer i opgaveløsninger.

For medarbejderne kan et samlet ledelsesrum åbne for større faglige fællesskaber, øgede

udviklingsmuligheder og et mere varieret, men kendt opgaveindhold. Samlet set skaber sammenlægningen et stærkere og forbedret arbejdsmiljø, der er bedre rustet til at imødekomme både nuværende og fremtidige forandringer.

Trivslen har tydeligt vist fremgang i begge driftsområder efter perioden med én konstitueret leder. Især Husum Syd har haft stor gavn af en fælles ledelse, da trivslen, som før var meget lav, nu er oppe på en forventet høj score. Husum Nord er i forvejen høj i score på trivsel, og målinger foretaget efter noget tid med en fælles ledelse har ikke ændret på dette billede.

Ved at flytte to assistenter op i den fælles "ledelsesafdeling" (30905) vil det ved servicelederens fravær være tydeligt og klart, hvem den enkelte medarbejder skal gå til, hvis der er brug for hjælp i henholdsvis Husum Syd og Husum Nord, da hver assistent får tildelt sit eget driftsområde. Servicelederen har også langt bedre mulighed for at fordele de større administrative opgaver med speciale ét sted. Her kan større forsikringsager, skimmel, skadedyr, "Andel energi-sager" og andre tunge administrative sager nemmere løses.

Håndteringen af serviceringen af de otte bestyrelser er tænkt sådan, at de otte afdelinger fordeles ud på servicelederen og de to assistenter. På den måde aflaster det servicelederen i den daglige håndtering og opfølgning og nedbringer mængden af aftenmøder. Det tænkes sådan, at hver af de otte bestyrelser får en "direkte linje" ind til den ansvarlige, så linjen ikke kun er ind til servicelederen. Der vil stadig være plads og fokus på den forskellighed, alle otte afdelinger i de to driftsfællesskaber har. Dette kan bedre styres med én ledelse, hvor kvaliteten og oplevelsen af forbedret service vil kunne mærkes helt ude i den enkelte bolig.

De to driftsområder vil fortsat blive håndteret af to boligservicekontorer. Dette ændres der ikke på.

Økonomi

Der vil ved at samle de to driftsområder under en samlet ledelse kunne opnås en besparelse på mellem 700.000 – 750.000 kr. årligt, fordelt imellem de 8 afdelinger ud fra fordelingsnøgler.

Videre proces og kommunikation

Kundecenter SAB er opmærksom på, at der ikke nødvendigvis er politisk opbakning. Såfremt modellen forkastes, vil der blive slået en stilling op som serviceleder i et af de to områder, og den tidligere struktur med to helt selvstændige driftsfællesskaber uden en ledelsesmæssig overbygning på servicelederniveau vil blive genetableret, så snart stillingen er besat. Udvalgets beslutning vil blive indstillet til organisationsbestyrelsen med henblik på endelig beslutning.

Beslutning fra Drifts- og trivselsudvalget

Drifts- og trivselsudvalget besluttede at afvente, at Bjørn Olsen har afholdt områdemøde med bestyrelserne i området, og ønskede derfor ikke at tage stilling til sagen på dette møde, men henvise drøftelsen og beslutningen til organisationsbestyrelsen.

Bilag

Navn
Husum overblik

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

Organisationsbestyrelsen skal på baggrund af rokaderne i bestyrelsen tage stilling til sammensætningen af udvalg, arbejdsgrupper mv.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- drøfter og beslutter repræsentationen i udvalg og arbejdsgrupper med udgangspunkt i den vedlagte oversigt herunder eventuel nedlæggelse af eksisterende grupper og eller behov for oprettele af nye
- tager stilling til hvorvidt støttede sager, hvor organisationsbestyrelsen er repræsenteret i følgegruppen, skal gennemgå behandling i Byggeudvalget eller forelægges direkte for organisationsbestyrelsen

Sagsfremstilling

Den aktuelle oversigt over de faste udvalg, arbejdsgrupper, byggefølgegrupper mv. som skal bemandes er vedlagt. Markeret med gult er vakante bestyrelsespladser.

Bilag

Navn

Oversigt over følgegrupper udvalg maj 2026

9. Orientering om status på indsatsen - social drift i SAB

På mødet vil projektleder Stine Nørtoft orientere om status på "social drift" i SAB

Indstilling

Drifts- og trivselsudvalget indstiller at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og komme med input til den videre indsats.

Problemstilling

En social screening af SAB fra 2022 viste, at den sociale situation varierer på tværs af afdelingerne. Nogle beboere, afdelingsbestyrelser og medarbejdere oplevede i forskellig grad udfordringer, som udspringer af mistrivsel i boligerne.

Samtidig var der bred enighed blandt afdelingsbestyrelserne om, at sociale problemstillinger bør prioriteres.

På den baggrund igangsatte organisationsbestyrelsen i 2023 indsatsen "Social Drift", der siden da har kørt som en særlig indsats, finansieret af boligorganisationen.

Social Drift i SAB– hvorfor?

- Vores medarbejdere møder mange beboere i hverdagen. De er ikke socialarbejdere, men kan spille en vigtig rolle som brobyggere til relevante samarbejdspartnere.
- Ansvar for at håndtere sociale problemstillinger er fælles. Det skal ikke ligge hos den enkelte medarbejder, boligservicekontor, nabo eller afdelingsbestyrelse.
- Social Drift skal understøtte udviklingen af SAB som et socialt ansvarligt boligselskab.

Social drift består af følgende elementer

- Opkvalificering via årlige indkald for alle medarbejdere
- Understøtte en styrket lokal praksis
- Sparring via telefonisk Social Livline
- Tidsregistrering på sociale opgaver
- Styrke samarbejdet med kommunen

På mødet vil projektleder Stine Nørtoft orientere om status på indsatsen med henblik på, at medlemmerne kan komme med input til den videre proces.

Beslutning fra Drifts- og trivselsudvalget

Projektleder Stine Nørtoft orienterede om status på indsatsen herunder fokuspunkter i 2026. Drifts- og trivselsudvalget tog orienteringen til efterretning og spurgte bl.a. ind til samarbejdet med kommunen, opkvalificering af medarbejderne løbende og erfaringerne med tidsregistrering af sociale opgaver. Der var som følge af oplægget en drøftelse af medarbejderne psykiske arbejdsmiljø og hvordan dette styrkes gennem indsatsen. Punktet videreføres til organisationsbestyrelsen på mødet i juni 2026.

Bilag

Navn

Oplæg_OB maj26

10. Beslutning om pilotafdelinger til indsatsen 'Byg motorveje til fællesskaber'

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til, om boligafdelingerne i KBH N/NV skal være pilotafdelinger for brobygningsindsatsen "Byg motorveje til fællesskaber" under KAB's program Almen Trivsel.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at boligafdelingerne i KBH N/NV indgår som pilotafdelinger i indsatsen Byg motorveje til fællesskaber.

Sagsfremstilling

Indsatsen er et spor under KAB's program Almen Trivsel, som strækker sig over en fireårig periode fra 2026 til udgangen af 2029.

Formålet er at teste en model, hvor driftsmedarbejdere i højere grad understøtter brobygning til eksisterende fællesskaber ved at spotte tegn på ensomhed blandt beboere og henvise til relevante tilbud i civilsamfundet. Piloten gennemføres i samarbejde med det lokale frivilligcenter SR-bistand, beliggende på Tagensvej, København N.

Indsatsen bygger videre på erfaringerne fra SAB's indsats social drift. Driftsmedarbejdere har allerede kontakt til beboere og håndterer mistrivsel i dag; med indsatsen udvides opmærksomheden til også at omfatte ensomhed samt systematisk henvisning til fællesskaber.

Opgaven for driften tilrettelægges, så den integreres i eksisterende arbejdsgange og ikke medfører merarbejde.

Pilotafprøvningen skal give erfaringer med, hvordan modellen kan understøtte trivsel og eventuelt udbredes til flere afdelinger.

Pilotafprøvningen foretages af to konsulenter fra SKR/Social Bæredygtighed, KAB.

11. Orientering om Trivselsundersøgelser - branchestandard

Orientering om SAB's deltagelse i pilottest af en almen branchestandard for trivsel og om den fremtidige anvendelse af spørgerammen i KAB-Fællesskabet. chefkonsulent Mutya Koudal fra Sekretariatet for kundeledelse- og rådgivning deltager under punktet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen om pilottesten, og den fremadrettede anvendelse af spørgerammen som fælles baseline i KAB-Fællesskabet til efterretning.

Sagsfremstilling

SAB har – som led i en pilottest – deltaget i en anonym, repræsentativ trivselsundersøgelse gennemført af Megafon på vegne af Landsbyggefonden. Undersøgelsen omhandler blandt andet livskvalitet, lokalt fællesskab, funktioner i boligområdet samt frivillighed og giver et datagrundlag for viden om bl.a. beboeres trivsel og brug af lokalområdet. Undersøgelsen blev sendt via e-post til 1.250 beboere og opnåede en svarprocent på 21 %. Resultaterne bidrager med et datagrundlag, som kan anvendes til at identificere styrker og udviklingsområder i boligområderne.

Spørgerammen er udviklet af Almen Kompas under Landsbyggefonden i samarbejde med flere boligorganisationer, herunder KAB og Rambøll. Formålet er at gøre den almene sektor i stand til at arbejde mere målbart og databaseret med trivsel, herunder understøtte ESG-rapporteringer om social bæredygtighed i den almene sektor.

Fremadrettet vil spørgerammen indgå i en større undersøgelse, der også omfatter en beboertilfredshedsundersøgelse med fokus på bl.a. servicefunktioner. Undersøgelsen udsendes til hele KAB-Fællesskabet og skal danne grundlag for en fælles baseline, der kan understøtte målrettede indsatser for øget trivsel og forbedret oplevelse af ejendomsdrift. Til forskel fra pilotundersøgelsen vil den fremtidige undersøgelse også indhente data på afdelingsniveau, så vidt det er muligt. Baseline skal muliggøre systematisk at følge udviklingen over tid.

Økonomiske konsekvenser

Orienteringen har ingen økonomiske konsekvenser.

Det videre forløb

Administrationen vil indarbejde erfaringer fra pilottesten i det videre arbejde med den fælles undersøgelse i KAB-Fællesskabet og anvende det kommende datagrundlag som afsæt for dialog om eventuelle fremadrettede indsatser.

Bilag

Navn
Tabelrapport_AlmenKompass_SAB

12. Fast koncept for markvandring (eftersendt)

Områderepræsentanterne for hhv. Vanløse og Husum opfordrer til, at organisationsbestyrelsen beslutter, at drifts- og trivselsudvalget skal arbejde videre med punktet med henblik på endelig beslutning i organisationsbestyrelsen på mødet i september.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter at pålægge Drift- og Trivselsudvalget at igangsætte et arbejde med udgangspunkt i indstillingens formål.

Baggrund

På områdemøderne i Vanløse og Husum blev markvandring, boligservice og samarbejdet med Bygningsservice drøftet indgående. Drøftelserne viste, at der blandt afdelingsbestyrelserne er forskellige opfattelser af formålet med markvandring, deres gennemførelse samt boligservices rolle og opgaver. Samtidig er der forskellige forventninger til, hvilken service afdelingerne kan forvente, og hvordan beboernes lokale viden og prioriteringer indgår i driftsarbejdet.

Flere afdelinger gav udtryk for, at de havde fået det indtryk, at markvandring ikke længere skulle gennemføres, eller at de i praksis var blevet reduceret til kontormøder uden fysisk gennemgang af afdelingen. Dette har skabt usikkerhed om gældende praksis og om beboerdemokratiets muligheder for indflydelse på afdelingernes vedligeholdelse og udvikling.

Drøftelserne viste samtidig, at afdelingerne har forskellige ønsker til, hvordan markvandring bør gennemføres. Nogle afdelinger oplever det som værdifuldt, at gennemgangen foregår ved et møde på kontoret med udgangspunkt i relevante dokumenter, vedligeholdelsesplaner og økonomiske prioriteringer. Andre afdelinger lægger vægt på, at markvandringen indebærer en fysisk gennemgang af området, hvor bygninger, udearealer og installationer besigtiges sammen med de relevante medarbejdere. Begge tilgange vurderes at have værdi, og der er derfor behov for en afklaring af formål, indhold og forventninger.

Der blev desuden peget på udfordringer i samarbejdet med Bygningsservice, herunder manglende dialog, utilstrækkelig lokal indsigt og oplevelser af, at beslutningsgrundlaget ikke altid afspejler afdelingernes faktiske forhold. Flere deltagere understregede samtidig, at markvandring er et vigtigt redskab til at sikre løbende evaluering af afdelingernes tilstand og skabe et fælles grundlag for prioriteringer i vedligeholdelsesarbejdet.

Der blev endvidere efterlyst større gennemsigtighed omkring Bygningsservices arbejdsprocesser. Flere afdelinger gav udtryk for, at det er vigtigt, at kommunikationen tydeligt beskriver, hvor i processen en konkret sag eller bygningsdel befinder sig. Arbejdet tager ofte udgangspunkt i en

vurdering af bygningsdelenes økonomiske og statistiske levetid, som løbende kvalificeres og opdateres gennem besigtigelser, registreringer og erfaringer fra driften. I den forbindelse er det væsentligt, at viden fra ejendomskontorerne, boligservice og afdelingsbestyrelserne systematisk inddrages, så planlægning og prioritering sker på et oplyst og lokalt forankret grundlag.

1. At skabe en fælles forståelse af markvandringernes formål, indhold og gennemførelse, herunder:
 - hvilke elementer en markvandring som minimum bør omfatte,
 - hvilke aktører der forventes at deltage,
 - hvordan afdelingernes input og prioriteringer indgår i det videre arbejde,
 - samt hvordan både dokumentbaserede gennemgange og fysiske besigtigelser kan indgå i processen.
 - Hvordan forventningsafstemningen kan etableres forud for mødet. Skal mødet foregå på et kontor eller vil man rundt i området
2. At beskrive og kommunikere de processer, der ligger til grund for Bygningsservices prioriteringer og anbefalinger, herunder hvordan vurderinger af bygningsdelenes levetid foretages, og hvordan lokal viden fra ejendomskontorer og afdelingsbestyrelser inddrages.
3. At undersøge afdelingernes tilfredshed med markvandring og samarbejdet med boligservice og Bygningsservice gennem en systematisk evaluering blandt afdelingsbestyrelserne. (altså næste runder
4. At vurdere, hvordan markvandring og boligservice kan integreres tydeligere i afdelingernes årshjul, så der skabes større gennemsigtighed omkring planlægning, opfølgning og prioritering af vedligeholdelsesopgaver.
5. At sikre, at markvandring understøtter beboerdemokratiet ved at fungere som et forum for lokal dialog, fælles prioritering og løbende kvalificering af afdelingernes vedligeholdelses- og udviklingsplaner, herunder PPV-planerne.

Begrundelse

Områderepræsentanterne For Vanløse og Husum vurderer, at en fælles forventningsafstemning og en evaluering af den nuværende praksis vil kunne styrke samarbejdet mellem afdelingerne, boligservice og Bygningsservice. Samtidig vil det bidrage til større gennemsigtighed, bedre kommunikation og en mere ensartet praksis på tværs af organisationen til gavn for både beboere, afdelingsbestyrelser og drift.

13. Beslutning omkring anvendelse af håndbog fra BL til afdelingsbestyrelserne

BL har udgivet ny håndbog for afdelingsbestyrelser

Indstilling

Drifts- og trivselsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen at BL's nye håndbog bruges som ramme for en drøftelse af roller og rammer i beboerdemokratiet.

Problemstilling

Organisationsbestyrelsen har løbende drøftet behovet for at tydeliggøre roller og rammer i beboerdemokratiet - herunder i særlig grad at få klarlagt afdelingsbestyrelsernes rolle. BL er udkommet med en ny håndbog til afdelingsbestyrelser, der netop handler om afdelingsbestyrelsernes roller i beboerdemokratiet. Håndbogen indeholder følgende afsnit:

- Velkommen til afdelingsbestyrelsen
- Beboerdemokratiet – kort fortalt
- Afdelingsbestyrelsens rolle i afdelingen
- Afdelingsbestyrelsens opgaver
- Afdelingens regler
- Samarbejdet i afdelingsbestyrelsen
- Årshjul og aktiviteter
- Velkommen til afdelingsmødet
- Før afdelingsmødet
- Til afdelingsmødet
- Efter afdelingsmødet

Håndbogen er alene udkommet som et elektronisk dokument (men kan printes) og er vedlagt indstillingen som bilag.

Det anbefales, at Drifts- og trivselsudvalget drøfter, om og hvordan håndbogen kan anvendes i den videre dialog med afdelingsbestyrelserne, herunder eksempelvis på seminarer, møder mv.

Beslutning fra Drifts- og trivselsudvalget

Drifts- og trivselsudvalget drøftede håndbogen og besluttede at anbefale til organisationsbestyrelsen at beslutte at gøre håndbogen til omdrejningspunkt for den videre dialog med afdelingsbestyrelserne om roller og ansvar i beboerdemokratiet, herunder at afdelingsbestyrelsernes seminar i september tager udgangspunkt i håndbogen.

Bilag

Navn

haandbog-til-afdelingsbestyrelsen-a4-print (003)

14. Beslutning - 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.

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 er 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 minutter til 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

15. Beslutning vedrørende program for organisationsbestyrelsesseminar og afdelingsbestyrelsesseminar

Organisationsbestyrelsen har besluttet at afholde seminar den 21.-22. august 2026 samt seminar for afdelingsbestyrelser den 19.-20. september 2026.

Beslutningspunkt

Indstilling

Drifts- og trivselsudvalget indstiller at organisationsbestyrelsen

- drøfter og beslutter program for organisationsbestyrelsens seminar herunder start og slut tidspunkt
- drøfter og beslutter program for afdelingsbestyrelsernes seminar på baggrund af det i indstillingen beskrevne oplæg
- drøfter og beslutter rammerne for socialt samvær på seminaret for afdelingsbestyrelser i september.

Problemstilling

Organisationsbestyrelsen besluttede den 23. april 2026 at holde seminar den 21.-22. august 2026.

Det blev samtidigt besluttet, at seminaret skal omhandle følgende temaer:

- *Driftsfællesskaber - herunder organisering med lokal model*
- *Servicerammer*
- *Afdelingsbestyrelsens rolle*

Beslutning fra drifts- og trivselsudvalget

Drifts- og trivselsudvalget drøftede punktet.

Udvalget ønsker, at organisationsbestyrelsens seminar i august kombineres med besøg på Sølund.

De faglige elementer af programmet anbefales at være følgende:

- *drøftelse af håndtering af beboerhenvendelser,*
- *drøftelse af roller og ansvar i beboerdemokratiet med udgangspunkt i håndbogen for afdelingsbestyrelser - punktet tilrettelægges som forberedelse til afdelingsbestyrelsernes seminar Klinten*
- *drøftelse af driftsfællesskaber herunder lokaldriftschef model*

Udvalget ønsker, at afdelingsbestyrelsernes seminar på Klinten i september kombineres med et besøg i Skyttevænget for at se og høre om en vellykket byggesag, samt at det faglige indhold på seminaret fokuserer på

- roller og ansvar i beboerdemokratiet med udgangspunkt i håndbogen fra BL. Der inviteres en oplægsholder/facilitator fra BL til at forestå debatten og facilitere drøftelsen på seminaret. Afdelingsbestyrelserne får tilsendt håndbogen sammen med invitationen til seminaret, så de har mulighed for at forberede sig samt melde emner ind på forhånd, som den enkelte har særlig interesse for, med udgangspunkt i håndbogens overskrifter.*
- driftens deltagelse i afdelingsbestyrelsesmøder (eventuelt som en del af punktet herover)*
- nyt fra organisationsbestyrelsen – en særlig orientering fra formanden om hvad vi aktuelt arbejder med*

Udvalget opfordrer organisationsbestyrelsen til at drøfte rammerne for det sociale samvær på seminaret.

16. Beslutning vedrørende KAB-Fællesskabets bestyrelsesuddannelse, Den Gode Bestyrelse, 2027

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- beslutter at afsætte midler til, at op til tre kandidater kan deltage i KAB-Fællesskabets bestyrelsesuddannelse – Den Gode Bestyrelse i 2027.
- i givet fald forholder sig til ansøgningsprocessen.

Sagsfremstilling

I foråret 2027, fra januar til april, udbydes et nyt forløb af KAB-Fællesskabets populære bestyrelsesuddannelse – Den Gode Bestyrelse.

Forløbet henvender sig til organisationsbestyrelsesmedlemmer, der ønsker at styrke deres bidrag og påtage sig et udvidet ansvar i bestyrelsesarbejdet. Der kan gives plads til afdelingsbestyrelsesmedlemmer, der har et stort potentiale til på sigt at skabe værdi som medlem af en organisationsbestyrelse.

Der sættes fokus på ledelsesperspektivet i bestyrelseshvervet – ikke ledelse af personer, men ledelse af opgaver, processer og fælles mål. Det handler om at kunne samarbejde med andre – om at skabe retning, engagement og fælles ansvar samt om at fastholde fokus i komplekse bestyrelsesprocesser.

Forventninger til deltagere

Uddannelsen er ikke et grundkursus, og det forventes, at deltagerne allerede har en grundlæggende viden om bestyrelsens rolle og snitflader i almene boligorganisationer. For at få et værdifuldt udbytte af uddannelsen forventes det ligeledes, at deltagerne engagerer sig aktivt og tager medansvar for holdets fælles læring og et højt fagligt niveau. Det betyder, at deltagerne bidrager konstruktivt til dialog og refleksion, deler erfaringer og omsætter input fra modulerne i praksis mellem mødegangene.

Ved indstilling af kandidater til uddannelsen anbefales det, at organisationsbestyrelsen lægger vægt på, om kandidaten eller kandidaterne:

- har et fagligt og personligt ståsted, der gør det muligt at arbejde med komplekse problemstillinger.

- har motivation og forudsætninger for at udvikle sin rolle og påtage sig et udvidet ansvar i bestyrelsesarbejdet.
- kan og vil bidrage aktivt til dialog, fælles refleksion og udviklingsopgaver på uddannelsen.

Tidspunkt og periode

Forløbet gennemføres fra januar til april 2027.

Modul 1: lørdag den 9. januar kl. 09.30 - 20.00

Modul 2: tirsdag den 26. januar kl. 17.15 - 21.00

Modul 3: torsdag den 11. februar kl. 17.15 - 21.00

Modul 4: onsdag den 3. marts kl. 17.15 - 21.00

Modul 5: tirsdag den 16. marts kl. 17.15 - 21.00

Modul 6: tirsdag den 6. april kl. 17.15 - 21.00

Modul 7: onsdag den 28. april kl. 17.15 - 21.00

Ansøgningsproces

- Organisationsbestyrelsen udpeger og indstiller op til tre kandidater, som bestyrelsen vurderer matcher uddannelsens forventninger. Uddannelsen er målrettet organisationsbestyrelsesmedlemmer, og der reklameres derfor ikke i nyhedsbrev eller på hjemmeside. Der kan dog indstilles et afdelingsbestyrelsesmedlem med særligt potentiale.
- Kundechefen oplyser, hvilke kandidater der indstilles, pr. mail til KAB's kursusteam: kurserbeboervalgte@kab-bolig.dk. Navne, mailadresser og telefonnumre på kandidaterne skal oplyses. Tilmeldingsfristen er **torsdag den 5. november 2026**.
- KAB's kursusteam sammensætter det endelige hold og tilstræber en ligelig fordeling af pladser blandt KAB-Fællesskabets medlemmer. Hvis der er flere indstillinger end pladser, prioriteres der, og øvrige kandidater kommer på venteliste.
- Kandidaterne vil senest torsdag den **26. november 2026** få besked om, hvorvidt de er optaget på uddannelsen.

Økonomiske konsekvenser

Uddannelsen koster 16.000 kr. inkl. moms pr. deltager.

Bilag

Navn

Bestyrelsesuddannelsen 2027_Kursusbeskrivelse

17. 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

18. 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.

19. Eventuelt

20. Bestyrelsens tid (uden for referat)

Organisationsbestyrelsen drøfter aktuelle tematikker uden deltagelse af kundecenteret.

Der optages ikke referat af drøftelserne.

21. Godkendelse - Lønstruphuse - Udskiftning af stigstrengene og faldstammer - revisorgodkendt byggeregnskab

Indstilling

Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen at godkende at godkende det endelige byggeregnskab for udskiftning stigstrengene og faldstammer i Lønstruphuse med en anskaffelsessum på 18.282.892 kr.

Problemstilling

Efter endt byggesag og udarbejdet byggeregnskab fremsendes hermed revisorgodkendt byggeregnskab. Den samlede byggesag er gennemført indenfor godkendt budget og huslejestigning.

Byggeregnskab

Kr. inkl. moms	Regnskab	Budget	Afvigelse
Anskaffelsessum	18.282.892	20.718.165	- 2.435.273

Der er konstateret et mindre forbrug på sagen i størrelsesordenen 2,4 mio. kr. Det mindre forbrug skyldes primært mindre håndværkerudgifter.

Finansiering

Kr. inkl. moms	Regnskab	Budget
Realkreditlån - understøttet	18.282.892	20.718.165

Det endelige byggeregnskab medfører ikke negative lejekonsekvenser.

Videre proces og kommunikation

Regnskabet er sendt til godkendelse hos Københavns Kommune.

Beslutning fra Byggeudvalget

Byggeudvalget godkendte det endelige byggeregnskab for udskiftning stigstrengene og faldstammer i Lønstruphuse med en anskaffelsessum på 18.282.892 kr.

Bilag

Navn

Byggeregnskab_inkl. erklæring

22. Beslutning vedrørende kortlægning af badeværelser i kælder i Jydeholmen

Indstilling

Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen at godkende, at tekniske registreringer af 28 badeværelser igangsættes med henblik på lovliggørelse.

Registreringen foretages i forbindelse med stistrengsprojektet og udgiften afholdes af det beløb, der er afsat til rådgivning vedr. stistrengsprojekt, indenfor en ramme på 225.000 kr.

Problemstilling

På organisationsbestyrelsesmødet den 18. februar 2026 modtog organisationsbestyrelsen orientering om badeværelser etableret i kældrene i Jydeholmen. Kundecentret havde indstillet, at der skulle igangsættes en registrering af badeværelserne, der skulle udføres af en rådgiver med henblik på at konstatere evt. behov for opretning og sikre lovliggørelse/efterlevelse af bygningsreglementet. Registreringen skulle gennemføres i forbindelse med projektering af det stistrengsprojekt, der er undervejs i afdelingen og som vil blive påvirket af placering af installationer i kælderen.

Bestyrelsen besluttede, at driften i første omgang skulle besigtige kældrene for at konstatere, hvor der er badeværelser. Dernæst igangsættes en egentlig teknisk vurdering af de enkelte badeværelser med henblik på lovliggørelse.

Driften har nu udført sin screening og det er konstateret, at der er badeværelser i 28 kældre. En vurdering af tilstanden kan dog først konstateres i forbindelse med den tekniske registrering, der skal foretages af en rådgiver.

Der er i PPV-planen for 2026/2027 afsat 1.000.000 kr. til rådgiver vedr. stistrengsprojektet.

Beslutning fra Byggeudvalget

Byggeudvalget godkendte, at tekniske registreringer af 28 badeværelser igangsættes med henblik på lovliggørelse. Registreringen foretages i forbindelse med stistrengsprojektet og udgiften afholdes af det beløb, der er afsat til rådgivning vedr. stistrengsprojekt, indenfor en ramme på 225.000 kr.

23. Beslutning vedrørende Grøndalslund – tagsag og mulig fortætning

Nærværende initiativ omhandler udarbejdelsen af en samlet behovsanalyse samt en langsigtet udviklingsstrategi for SAB's afdeling Grøndalslund. Formålet er at etablere et fælles strategisk grundlag for håndteringen af den eksisterende boligmasse samt for udvikling og realisering af fremtidige almene boliger.

Indstilling

Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen at beslutte at de skitserede muligheder inddrages som grundlag for at imødekomme afdelingens økonomiske og udviklingsmæssige behov, og at der på den baggrund arbejdes videre hermed.

Problemstilling

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.

Organisationsbestyrelsen godkendte ekstraordinært den 17. november 2025 et risikovilligt udlæg på 675.000 kr. fra arbejdskapitalen til at finansiere ekstern rådgiverydelse samt KAB-honorar, frem til en afstemning på et afdelingsmøde, da afdelingen ikke selv havde midler hertil. Der er nu udarbejdet idéoplæg og finansieringsbudget for projektet, der medfører en huslejestigning på mindst 46 % (48 %, hvis anbefalede ekstraarbejder medtages). Asbestsanering er påkrævet, hvilket forøger entrepriseudgifterne, og da der er ikke er henlagt til taget, skal projektet lånefinansieres fuldt ud.

Det aktuelle huslejeniveau udgør i gennemsnit 861 kr. pr m², og efter en evt. gennemført tagudskiftning vil det udgøre mindst 1.246 kr. pr. m².

Afdelingsbestyrelsen og følgegruppen har ikke ønsket at forelægge denne huslejestigning for et afdelingsmøde, før andre muligheder er undersøgt.

På den baggrund er rådgiver bedt om at udarbejde et notat om muligheden for levetidsforlængelse af taget. Notatet konkluderer, at "Tagkonstruktionen vurderes samlet set at have nået et niveau, hvor udskiftning er både teknisk og økonomisk begrundet. En fortsat reparationsstrategi vurderes uhensigtsmæssig, da den ikke sikrer en varig løsning og fortsat indebærer risiko for nye utætheder og følgeskader." Der må påregnes betydelige omkostninger ved yderligere levetidsforlængelse.

Herefter kan der afsøges andre muligheder for finansiering, og her kan en udviklingsstrategi, der

tager sigte på fortætning i afdelingen være en mulighed, der især er interessant i Grøndalslund, idet der ligger en kommunal daginstitution, hvor muligheden for etablering af almene boliger kan undersøges.

Der skabes således overblik over udviklingspotentialer i afdelingen og en sådan tilgang vil styrke grundlaget for prioritering af indsatser inden for drift, vedligeholdelse, renovering, transformation og nybyggeri ud fra et helhedsorienteret perspektiv.

Initiativet tager blandt andet afsæt i Fonden for blandede byer – flere billige boliger den 26. november 2021, som har til formål at fremme udviklingen af blandede byer gennem finansiering af initiativer, der skaber flere billige almene boliger. Fonden repræsenterer en konkret mulighed for at realisere udviklingsprojekter, der både kan udvide SAB's boligportefølje og fungere som inspirationsprojekter for den bredere by- og boligudvikling. Erfaring viser, at realiserede projekter har væsentligt større gennemslagskraft end strategiske visioner alene.

Udviklingsstrategien foreslås baseret på tre overordnede greb:

- fortætning af eksisterende boligområder
- transformation af eksisterende bygningsmasse, herunder eksempelvis tidligere institutionsbygninger
- nyopførelse af velplacerede almene boliger

Strategien skal tage udgangspunkt i en helhedsorienteret forståelse af bæredygtighed, hvor økonomiske, sociale og miljømæssige hensyn integreres.

Økonomisk bæredygtighed kan blandt andet understøttes gennem cirkulære modeller, hvor frasalg eller omdisponering af arealer bidrager til finansiering af renovering og kvalitetsløft af den eksisterende boligmasse.

Datagrundlag

Denne indstilling har ikke et relevant datagrundlag.

Løsning

Udviklingsstrategien foreslås udarbejdet med afsæt i principperne for bæredygtig by- og boligudvikling og med fokus på at skabe et langsigtet og robust grundlag for afdelingens fremtidige udvikling.

Strategien foreslås baseret på følgende overordnede greb:

- fortætning af eksisterende boligområder
- transformation af eksisterende bygningsmasse, herunder eksempelvis tidligere

institutionsbygninger

- nyopførelse af velplacerede almene boliger

Der lægges vægt på en helhedsorienteret tilgang, hvor økonomiske, sociale og miljømæssige hensyn indgår som integrerede parametre i den videre udvikling af området.

Økonomi

Økonomisk bæredygtighed kan blandt andet understøttes gennem cirkulære modeller, hvor frasalg til nye afdelinger eller omdisponering af arealer bidrager til finansieringen af reovering og kvalitetsløft af den eksisterende boligmasse.

I forhold til boligorganisationen, har godkendelse af denne indstilling ikke økonomiske konsekvenser. Såfremt et fortætningsprojekt kan konkretiseres yderligere, vil der skulle tages stilling til evt. omkostninger.

Videre proces og kommunikation

Det indstilles, at byggeudvalget tager stilling til, om de skitserede muligheder skal inddrages som grundlag for at imødekomme afdelingens økonomiske og udviklingsmæssige behov.

Såfremt dette godkendes, vil administrationen udarbejde det nødvendige grundlag for en nærmere beskrivelse og vurdering af sagens muligheder.

Beslutning fra Byggeudvalget

Byggeudvalget besluttede, at de skitserede muligheder ønskes inddraget som grundlag for at imødekomme afdelingens økonomiske og udviklingsmæssige behov, og at der på den baggrund arbejdes videre hermed.

Derudover besluttede byggeudvalget at indstille til organisationsbestyrelsen, at der skal laves en udviklingsstrategi for fortætning og nybyggeri i SAB, som påbegyndes i efteråret 2026.

24. Beslutning vedrørende skaktlukninger i SAB

Organisationsbestyrelsen har i flere år haft særlig fokus på lukning af skakte i SAB

Beslutningspunkt

Indstilling

Drifts- og trivselsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen at tage orienteringen til efterretning og at fortsætte fokus på at lukke skakte og affaldssug under hensynstagen til selskabets grønne profil og afdelingernes driftsøkonomi.

Problemstilling

SAB har i flere år haft et særligt fokus på lukning af affaldsskakte i afdelingerne. Formålene har primært været

- Hensyn til medarbejdernes arbejdsmiljø
- ønske om at fremme miljørigtig affaldshåndtering
- økonomiske besparelser for afdelingerne i form af minimering af restaffald.

Status på indsatsen

SAB har i de senere år lukket affaldsskakte i en lang række afdelinger - primært i ældre etageejendomme hvor det har været nødvendigt i forhold til arbejdsmiljøet. Der er dog stadig en række afdelinger, der har skakte og mobilsug, hvor der ikke er udfordringer i forhold til arbejdsmiljø, men hvor afdelingerne har store udgifter til renovation grundet manglende affaldssortering. Herunder følger en oversigt over affaldsskakte og affaldssug i SAB.

Afdelinger i proces mod nedlægning af skakte (godkendt på afdelingsmøde - mangler kommunal godkendelse)

Wittenberghus

Tusindfryd

Husum Vænge

Afdelinger, der aktuelt er særlig fokus på, at indgå i en dialog om skaktlukninger med:

Grøndalsældreboliger (der er ikke udfordringer med arbejdsmiljøet, men der vil være et økonomisk incitament for afdelingen. Dialog med afdelingsbestyrelsen opstartes i det kommende budgetår)
Vesterbo (Afdelingen har netop nedstemt forslag om lukning af skakte - afklaring af arbejdsmiljø pågår).

Afdelinger med sug

Teglværkshavnen

Strandlodshus
Eksercerpladsen
Brohuset og Sejlhuset (dog sammen med 3B)
Askholm (sug for større område)
Banebo (sug for større område)

Plejhjem, hvor der kan være særlige udfordringer - mulige alternative løsninger afklares i kommende budgetår i regi af den nye "plejehjemsportefølje"

Bonderupgård
Bispebjergghjemmet
Eilersminde plejhjem
Tingbjergghjemmet
Absalonshus

Økonomi

Priserne for affald er opdelt i:

1. **restaffald**, her betales for hvor mange liters containere til dette, den enkelte ejendom har.
2. **ordningsgebyr**, som dækker alle øvrige fraktioner der sorteres i. Dette er et fast gebyr pr. lejemål.

Pris udviklingen for restaffald

Pris 2025

Restaffaldsgebyr, alle boligtyper	Gebyr pr. liter pr. uge
2- og 4-hjulede beholdere/sække	10,00 kr.
Containere med eller uden komprimering	5,00 kr.
Mobilsug	8,00 kr.

Ordningsgebyr

Fast takst pr. boligenhed	2.680,00 kr.
---------------------------	--------------

Pris 2026

Restaffald, alle boligtyper	Gebyr pr. liter ugentlig tømningseffekt
2- og 4-hjulede beholdere/sække	11,00 kr.
Containere med eller uden komprimering	8,00 kr.
Mobilsug	18,00 kr.

Containere dækker både over vipcontainere og nedgravet materiel. Beregning faktor for mobilsug: 0,8. Beregningsfaktor for komprimeret affald 2,5 eller individuelt fastsat i særlige tilfælde.	
--	--

Ordningsgebyr

Fast takst pr. boligenhed	2.119,00 kr.
Gebyret dækker madaffald, stort indbo og indendørs træ (tidligere storskrald), haveaffald, småt elektronikaffald, papir, pap, glasemballage, plast, metal, mad, og drikkekartoner, farligt affald, tekstilaffald, bleaffald og genbrugsstationer	

Løsningsforslag

Kundecenter SAB anbefaler, særligt i lyset af de store prisstigninger på mobilsug, at det besluttes, at der i 2026 er særlig fokus på at finde alternative løsninger i de afdelinger, der har mobilsug idet disse står overfor enorme prisstigninger, der vil have direkte betydning for beboernes husleje.

Beslutning fra Drifts- og trivselsudvalget

Drifts- og trivselsudvalget drøftede sagen. Der blev gjort opmærksom på, at Strandlodshus ikke har skraldesug, men en almindelig skaktløsning. Drifts- og trivselsudvalget besluttede at fortsætte fokus på at lukke skakter og affaldssug under hensynstagen til selskabets grønne profil og afdelingernes driftsøkonomi.

25. Beslutning vedrørende forslag fra afdelingsmødet i Lønstruphuse vedrørende undtagelse for sommerluk

Afdelingsmødet i Lønstruphuse har besluttet at rette henvendelse til organisationsbestyrelsen vedrørende "Sommer Luk".

Beslutningspunkt

Indstilling

Drifts- og trivselsudvalget indstiller at organisationsbestyrelsen undlader at undtage afdelingen Lønstruphuse for sommerlukning.

Problemstilling

Afdelingsmødet i Lønstruphuse har på budgetmødet den 24. marts 2026 vedtaget følgende forslag: *"Det foreslås, at Lønstruphuse beder om undtagelse for sommerlukning. Hvis organisationsbestyrelsen beslutter dette, vil varmen blive styret teknisk efter udetemperaturen".*

Forslaget blev vedtaget med 16 stemmer for og 6 blanke stemmer.

Baggrund

Hen over sommeren lukker driften, på baggrund af organisationsbestyrelsens tidligere beslutning herom, midlertidigt for fjernvarmen i de fleste SAB-afdelinger. Initiativet er en del af SAB's effektiviseringsstrategi, der blandt andet sigter mod at reducere afdelingernes samlede omkostninger gennem et lavere energiforbrug. Formålet er dermed både grønt og økonomisk. Når fjernvarmeanlæggene er slukkede, sker der intet varmetab i rørene. Derudover spares den strøm, der ellers ville have været brugt til at holde varmepumperne på standby. Gevinsterne ved sommerluk er til at tage og føle på. I 2024 år blev der brugt 1.466 mindre MWh end året før og sparet godt 1 mio. kr. på tværs af afdelingerne.

Driften igangsætter snart sommerlukningen, der vil vare fra den 18. maj til den 15. september. Ældre- og plejeboliger er undtaget, samt enkelte øvrige afdelinger grundet tekniske årsager.

Videre proces

Drifts- og trivselsudvalget skal drøfte- og beslutte hvorvidt afdelingen Lønstruphuse skal undtages, samt begrunde beslutningen og anbefale organisationsbestyrelsen at følge denne.

KAB vil på baggrund af drifts- og trivselsudvalgets beslutning orientere afdelingsbestyrelsen herom umiddelbart efter udvalgets møde. Såfremt udvalget beslutter, at afdelingen ikke skal undtages, vil driften lukke for varmen over sommeren i samme periode, som der lukkes for varmen i de øvrige SAB afdelinger.

Beslutning fra Drifts- og trivselsudvalget

Drifts- og trivselsudvalget drøftede punktet og besluttede at fastholde organisationsbestyrelsens tidligere beslutning vedr. sommerluk af hensyn til afdelingernes driftsøkonomi. Drifts- og trivselsudvalget henstiller til, at driften fortsat er opmærksom på at tænde for anlæggene i tilfælde af kolde perioder over sommeren. Punktet videreføres til organisationsbestyrelsen med indstilling om at afslå anmodningen om dispensation for sommerluk.

26. Beslutning vedrørende forslag fra afdelingsmødet i Flexibo om at ændrede regler vedrørende anvendelse af vedligeholdelseskonto

Afdelingsmødet i Flexibo har vedtaget forslag vedrørende ændret brug af vedligeholdelseskonto. Forslagets gennemførelse kræver beslutning i organisationsbestyrelsen.

Indstilling

Drifts- og trivselsudvalget indstiller, at organisationsbestyrelsen beslutter, at der ikke arbejdes videre med forslaget.

Problemstilling

Afdelingsmødet vedtog på det ordinære afdelingsmøde den 12. marts 2026 forslag vedrørende ændret brug af vedligeholdelseskonto. Forslaget går ud på, at vedligeholdelseskontoen skal kunne anvendes efter, at boligen er opsagt. Der blev i forbindelse med behandlingen af forslaget gjort opmærksom på, at afdelingsmødet kan vedtage forslaget, men at forslaget først gælder, hvis SAB's organisationsbestyrelse beslutter at indføre tiltaget generelt i SAB. Konkret besluttede afdelingsmødet, at nedenstående tilføjelse tages op på organisationsniveau med henblik på mulig vedtagelse og efterfølgende effektivering i SAB.

"Når du opsiger din bolig, lukker vedligeholdelseskontoen. Dog kan du reservere beløb på din vedligeholdelseskonto til arbejder i boligen, hvis reservationen sker, inden du opsiger den, og hvis arbejdet er udført inden fraflytningssynet."

<https://www.aabnet.dk/selvbetjening/vedligeholdelseskonto/>

Drifts- og trivselsudvalget skal behandle forslaget med efterfølgende anbefaling til organisationsbestyrelsen om, hvorvidt der skal arbejdes videre på at realisere forslaget.

Videre proces

Såfremt drifts- og trivselsudvalget vedtager, at der skal arbejdes videre med at undersøge muligheden for at realisere forslaget, vil Kundecenter SAB i samarbejde med KAB's juridiske afdeling klarlægge de eventuelle juridiske og tekniske barrierer, der kan være herfor, med henblik på efterfølgende beslutning i organisationsbestyrelsen.

Beslutning fra Drifts-og trivselsudvalget

Drifts- og trivselsudvalget drøftede sagen og anbefaler, at der ikke arbejdes videre med forslaget. Baggrunden er at fastholde princippet om, at vedligeholdelseskontoen er til løbende vedligehold i bopærisperioden og ikke til udbedring af mislighold. Således udtrykker udvalget bekymring for, at en løsning som den foreslåede vil betyde, at vedligeholdelseskonti bliver tømt ved fraflytning og anvendt til udbedring af mislighold, hvilket ikke er meningen med ordningen, samtidigt med at det vil

betyde, at der ikke er midler på vedligeholdelseskontoen til indflytter. Samtidigt stiller udvalget spørgsmålstejn ved, om en sådan ordning overhovedet er lovlig. Afdelingen gøres i afslaget opmærksom på, at det er muligt for afdelingsmødet at beslutte, at der skal skiftes til A-ordning.

27. Godkendelse af SAB's deltagelse i en fondansøgning om social beskæftigelse

Indstillingen vedrører SAB's deltagelse i en fondsansøgning til Velliv Foreningen om beskæftigelse til beboere langt fra arbejdsmarkedet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender SAB's deltagelse i ansøgningen.

Social Bæredygtighed i KAB er ved at udarbejde en fondsansøgning med fokus på at skabe småjobs til udsatte beboere på tværs af flere selskaber i KAB-Fællesskabet og ønsker, at SAB indgår som en af flere boligselskaber. Indsatsen bygger videre på gode erfaringer fra fx. Fynshuse.

Formålet med ansøgningen er at pilotudvikle, afprøve og opbygge en bæredygtig organisering, hvor de deltagende boligselskaber på en forsvarlig og systematisk måde kan tilbyde beboere i udsatte positioner relevante uddannelses- og beskæftigelsesmuligheder. Indsatsen har særligt fokus på beboere langt fra arbejdsmarkedet og skal skabe rammer for, at beskæftigelses- og opkvalificeringsindsatser kan forankres i KAB-Fællesskabet og dets værdikæde, herunder bygge- og renoveringsprojekter samt drift.

Ambitionen er at styrke sårbare beboeres tilknytning til arbejdsmarkedet eller uddannelse, understøtte social inklusion samt bidrage til øget trivsel og økonomisk selvstændighed – måske endda forebygge restancesager. Dette ses også i lyset af kontanthjælpsreformen fra 2025, der har skabt markante reduktioner i ydelser for nogle grupper af beboere med øget risiko for fattigdom og udsættelser.

SAB indgår i den fælles fondsansøgning og forpligter sig til at bidrage til afprøvning og implementering af indsatsen, herunder fremme interessen for indsatsen i bl.a. servicecentre og ifm. byggesager.

Projektperioden bliver ca. 3,5 år med projektopstart primo 2027, hvis ansøgningen bevilges.

Økonomiske konsekvenser

Såfremt projektet viser gode resultater, forventes det, at udvalgte servicecentre ved slutningen af projektperioden arbejder henimod at afsætte et mindre øremærket beløb til at lønne personer i småjobs.

28. Orientering om henvendelse fra tidligere medlem af afdelingsbestyrelsen i Voldboligerne

Der er modtaget henvendelse fra tidligere formand for afdelingsbestyrelsen i Voldboligerne vedr. driften.

Indstilling

Drifts- og trivselsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Problemstilling

Vedlagt henvendelse fra tidligere medlem af afdelingsbestyrelsen i Voldboligerne.

Beslutning fra Drifts- og trivselsudvalget

Drifts- og trivselsudvalget henviser sagen til afdelingsbestyrelsen, da der er tale om en beboerhenvendelse. Udvalget ønsker en generel drøftelse i organisationsbestyrelsen af, hvordan enkelthenvendelser fra beboere håndteres fremadrettet.

Bilag

Navn

Dress mail ang.tryghed i Voldboligerne

29. Orientering om afslutning af pilotprojektet Bookhus (digital booking af fælleslokaler)

Organisationsbestyrelsen orienteres om afslutningen af pilotprojektet Bookhus, idet evalueringen viser, at de forventede gevinster ikke er realiseret.

Indstilling

Drifts- og trivselsudvalget indstiller at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Problemstilling

5 boligafdelinger i Boligforeningen 3B har gennem det seneste år deltaget i et pilotprojekt, hvor en digital platform til booking af fælleslokaler (Bookhus) er blevet testet med henblik på at vurdere, om løsningen kunne anvendes bredere i organisationen og i KAB-Fællesskabet.

Bookhus har i pilotperioden vist styrker i form af et brugervenligt og overskueligt bookingsite for beboerne og har givet driften et godt overblik over bookinger. Imidlertid har især arbejdet med økonomisk opfølgning og afstemning vist sig at være markant mere komplekst og tidskrævende end forudsat. De omfattende manuelle processer og den øgede administrative belastning påvirker driften væsentligt og opvejer samlet set de oplevede fordele ved løsningen.

Hvor afstemningsprocessen tidligere var relativt enkel og involverede få systemer, har anvendelsen af Bookhus i praksis medført flere manuelle arbejdsgange samt afhængighed af adgang til en række eksterne systemer. Dette har resulteret i et markant øget ressourceforbrug i driften og samtidig øget kompleksiteten i den regnskabsmæssige opfølgning. Den samlede proces indebærer dermed en væsentligt større risiko for fejl i selve afstemningsprocessen.

Den samlede vurdering er derfor, at løsningen ikke understøtter en enkel, robust og skalerbar administration, som kan anvendes bredt i organisationen.

På denne baggrund har KAB valgt at afslutte pilotprojektet og anbefaler, at Bookhus-løsningen ikke udrulles i flere boligafdelinger i KAB-Fællesskabet.

I stedet anbefales det, at boligorganisationen afventer den digitale bookingløsning, som bliver en del af den kommende Boligplatform, der aktuelt forventes klar i slutningen af 2027.

Beslutning fra Drifts- og trivselsudvalget

Drifts- og trivselsudvalget tog orienteringen til efterretning.

30. Orientering om partnerskabsaftalen med Københavns Kommune omkring skæve boliger samt invitation til arrangement den 17. juni 2026

Indstillingen vedrører partnerskabsaftalen med Københavns Kommune omkring skæve boliger i Københavns Kommune, som organisationsbestyrelsen tidligere er orienteret om på et overordnet niveau.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

SAB's formandskab har tidligere - i lighed med formandskaberne i 3B og AKB, København - godkendt, at SAB som boligorganisation indgår i partnerskabsaftale med Københavns Kommune omkring skæve boliger i Københavns Kommune.

Baggrunden for partnerskabsaftalen er en række udfordringer med driften af de eksisterende skæve boligafdelinger i Københavns Kommune, som alle er ejet af et af de tre KAB administrerede boligselskaber. SAB ejer således SAB Toften i Husum. Udfordringerne er blandt andet:

- Inflationen og ikke mindst de kraftigt stigende byggepriser i kølvandet på covid-19 betyder, at der er behov for et langt større fokus på økonomien i både opførelse og drift af skæve boliger for at kunne holde huslejen tilstrækkelig lav.
- Hjemløseren fra 2023 har øget behovet for at tilvejebringe permanente boligtilbud til hjemløse. Heri udgør skæve boliger et vigtigt element og for at sikre fremdrift i opførelsen kræves hurtige og smidige beslutnings- og byggeprocesser.
- Kontanthjælpsreformen fra 2025 betyder et lavere betalingsgrundlag for dele af målgruppen for skæve boliger. Derfor er der behov for et særligt fokus på, hvad forvaltningen og boligorganisationerne i fællesskab kan gøre for at holde huslejen i de eksisterende skæve boliger i ro samt sikre en tilstrækkelig lav husleje for de kommende skæve boliger.
- Erfaringer fra drift og vedligeholdelse af særligt de nye skæve boligafdelinger har fremhævet nødvendigheden af at skabe et solidt fundament for en bæredygtig vedligeholdelsesøkonomi i fremtidige afdelinger.

De ovenstående udfordringer danner således baggrund for indgåelse af et partnerskab mellem Københavns Kommune og KAB.

Partnerskabet skal skabe sammenhæng i processen for skæve boliger fra den indledende planlægning over opførelse til drift.

Partnerskabet skal desuden understøtte samarbejdet mellem boligorganisationerne og Socialforvaltningen om anlægsøkonomi, driftsøkonomi, visitation og vedligeholdelse af afdelingerne.

Formålet er at kunne bygge gode skæve boliger i Københavns Kommune med en robust driftsøkonomi og en husleje, der er tilstrækkelig lav.

Konkret forpligter partnerskabets parter sig til at samarbejde om at fremme opførelsen af 112 skæve boliger, der i 2025 er vurderet behov for i Københavns Kommune frem mod 2030. Herunder forpligter Københavns Kommune sig til at tilvejebringe og stille grunde til rådighed for opførelsen, og KAB forpligter sig til at fremme interessen for at opføre og drifte skæve boliger blandt boligorganisationerne i KAB-Fællesskabet.

Det videre forløb

Som startskud på partnerskabet inviteres alle medlemmer af de tre boligorganisationer til et "startsskudsarrangement" den 17. juni kl. 13.00 i KAB. Indkaldelse til arrangementet er fremsendt i Outlook.

Kommunikation

Det nærmere program for arrangementet følger.

Bilag

Navn
Kommissorium for partnerskab om skæve boliger ml KAB og Københavns Kommune

31. Orientering - oversigt over tomgangslejemål 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 med angivelse af afdeling. De lejemål, der fremgår af listerne, skal have været ledige i tre 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. maj 2026. Adresser og lejemålsnumre fremgår ikke af listen.

Listen omfatter:

1. Boliger, der pr. 1. maj 2026 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. maj 2026 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 og 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 pr. 1. maj 2026 er 290 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

2 lejemål er p.t. reserverede til genhusning og har været det i tre måneder eller derover jf. vedlagte bilag.

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

- Et lejemål (familiebolig) i Stefansgård er under sammenlægning. Arbejderne er i udbud for 2. gang.
- To lejemål (familieboliger i Herlevhuse - tidligere blandede lejemål) er tomme siden hhv. februar 2023 og januar 2026, fordi de skal udskilles fra tilhørende erhverv. Ombygning pågår.
- To lejemål (deleboliger i Utterslevhuse) er tomme siden 1. februar 2026. De er svære at leje ud og der annonceres.

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 fire tomme erhvervslejemål, der har været tomme i over tre måneder_

- Et erhvervslejemål (Sjællandshuse - tidligere ejendomskontor) har stået tomt siden juli 2025. Udlejning afventer kommunal godkendelse af ommærkning til familiebolig.
- Et erhvervslejemål (Humlevænget) har stået tomt siden maj 2025. Lejemålet er med i første etape af helhedsplanen. Det er p.t. ikke i en stand, så det kan lejes ud og der arbejdes med en løsning .
- Et erhvervslejemål (Skyttevænget) har stået tomt siden august 2025 som følge af igangværende helhedsplan. Lejemålet er udlejet pr. 1. juni 2026.
- To erhvervslejemål (Herlevhuse - tidligere blandede lejemål) har stået tomme siden hhv. februar 2023 og januar 2026. De skal udskilles fra tilhørende familieboliglejemål. Ombygning pågår.

Institutioner

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

Bi-lejemål

Aktuelt er der 436 tomme bi-lejemål, der har været tomme i mere end 3 måneder. Der er hovedsagelig tale om kælder-, loftsrum eller parkeringspladser, der ikke er interesse for at leje.

Kommunikation

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

Bilag

Navn
Oversigt over boliglejemål - tomgang og reserverede til genhusning maj 2026
SAB Bellahøj - oversigt tomme boliger 1-5-2026

32. Orientering om udlejningstal 2025

Tabellerne og graferne viser de væsentligste udlejningsdata for SAB i 2025.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Tabel 1 viser indflytningsprocenten for SAB 2025.

Tabellen viser indflytningsprocenten fordelt på familieboliger, ældreboliger og ungdomsboliger for boligorganisationen i 2025. Til sammenligning tal for hele KAB-Fællesskabet.

Der er i 2025 i alt indgået 4.156 almene kontrakter på familieboliger i KAB-Fællesskabet. I SAB er der i 2025 indgået 731 kontrakter på familieboliger.

Anvisninger 2022 - 2025

Tabel 3 og figur 2 illustrerer, hvordan de udlejede familieboliger fordeler sig til hhv. kommunal anvisning og ventelisteudlejning mv. i perioden 2022 - 2025 for boligorganisationen.

Figur 2 viser antal udlejninger inden for hver udlejningskategori.

Figur 1 viser antallet af almene familieboliger med en husleje på maksimalt 4.000 kr. For SAB er der i 2025 248 boliger til en husleje på maksimalt 4.000 kr.

Der ses en tendens til, at der bliver færre billige boliger. Det skal dog bemærkes, at tallet ikke er reguleret for den almindelige prisudvikling.

Udsættelser

Oversigten viser udsættelser i alle boligtyper, inkl. kommunalt administrerede ejendomme.

	Foged udsættelser	Nøgle aflevering	Fastholdt	I alt
Udsættelser i KAB 2025	77	25	25	127
Udsættelser i SAB	16	8	3	27

I 2024 var der i alt 131 udsættelser, mod 170 i 2023. Udviklingen er positiv, idet antallet i 2025 fortsat er faldende med i alt 127 udsættelser på tværs af hele KAB. Der ses således et generelt fald i både udsættelser og fastholdte udsættelser.

Navn

Udlejningstal Manchet-SAB

33. Orientering om etiske retningslinjer for KAB og KAB-administrerede selskaber

KAB's bestyrelse har vedtaget nye etiske retningslinjer der skal sikre at KAB og KAB-administrerede selskaber fremstår uafhængige af leverandører, samarbejdspartnere, og sikre, at beslutninger og indkøb er lovlige, etisk forsvarlige og tager udgangspunkt i kunderne og beboernes interesser.

KAB er kundeejet og beboerstyret, og vores mål er at levere service og administration af høj kvalitet. For at bevare tilliden til KAB-Fællesskabet, er det vigtigt, at medarbejdere fremstår uafhængige af leverandører og samarbejdspartnere.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

En vigtig ændring fra de hidtil gældende retningslinjer er, at medarbejdere i KAB-Fællesskabet ikke må anvende håndværkere og andre leverandører til private opgaver, hvis man samtidigt har samarbejde med de pågældende virksomheder i arbejdsmæssig sammenhæng. Som hidtil skal eventuelle indkøb eller ydelser fra leverandører, som KAB-Fællesskabet også benytter, ske som en separat aftale med egen dokumentation.

Medarbejdere må ikke modtage penge, gaver eller modydelser fra håndværkere, samarbejdspartnere og beboere. Gaver i forbindelse med mærkedage, receptioner osv. er dog undtaget.

Bemærk at det fortsat er muligt for boligselskaberne at give medarbejderne gaver og påskønnelser ved jul o.l.

Der er udsendt brev om de nye retningslinjer til vores leverandører, og nye leverandører vil også kunne orientere sig via hjemmesiden. I brevet findes også link til [KAB's whistleblowerordning](#) som både beboere, medarbejdere, leverandører og andre kan benytte.

Kommunikation

Personale og leverandører er orienterede, nye ansatte og leverandører orienteres løbende.

Bilag

Navn

Brev til leverandører

34. Orientering Bellahøj I og II - Status på byggesagen (eftersendt)

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager status på SAB Bellahøj I og II til efterretning.

Sagsfremstilling

Altanerne i SAB II er blevet spærret af, og der er iværksat intern udlejning. Derudover har politikerne i Københavns Kommune debatteret og igangsat den lokalplan, der skal muliggøre nedrivning og genopbygning af SAB's ti højhuse.

Det sidste halve års tid er der sket en del i sagen omkring SAB Bellahøj I og II. Altanerne i SAB II er blevet spærret af, og der er iværksat intern udlejning. Derudover har politikerne i Københavns Kommune debatteret og igangsat den lokalplan, der skal muliggøre nedrivning og genopbygning af SAB's ti højhuse, dog med forbehold for, at muligheden for at renovere højhusene frem for at rive dem ned skulle undersøges, og at de tomme huse ikke skulle stripes. Disse nedslag opsummeres i denne status.

Afspærring af altaner i afd. II

En altan med en alvorlig skade blev repareret i efteråret 2024, men allerede året efter opstod skaden igen. På den baggrund gennemgik ingeniørfirmaet NIRAS alle altaner i efteråret 2025 og konstaterede en række kritiske skader. SAB besluttede derfor i december 2025 i samråd med kommunen at fraråde brug af altanerne og opsætte afspærring uden for bygningerne på grund af risiko for nedfald.

I marts 2026 afsluttede NIRAS deres undersøgelse og konkluderede, at alle altaner skal afspærres for brug, indtil bygningerne nedrives. Det er ikke muligt at reparere dem. Kommunen har godkendt, at SAB kan påbegynde afspærringen.

Flere beboere har spurgt om kompensation for den manglende brug af altanerne. Dette bliver der arbejdet på i øjeblikket.

NIRAS' rapport kan findes på hjemmesiden www.sab-bellahøj.dk under Styregruppemøde nr. 16.

Intern udlejning

På opfordring fra afdelingsbestyrelsen har kundecentret undersøgt muligheden for at tilbyde intern udlejning af tomme lejemål i SAB Bellahøj I og II. Tilsynet har den 10. april 2026 godkendt, at lejlighederne i SAB 2-1, 2-2 og 2-3 fremover tilbydes til genudlejning via den interne venteliste i SAB

Bellahøj I og II.

Da der som følge af den kommende helhedsplan og udlejningsstoppet er gennemført lempelige fraflytningssyn i afdelingen, vil det kun være lejemaal, der ikke kræver ekstraordinær istandsættelse, der tilbydes til udlejning. Tomme boliger i de øvrige bygninger vil ikke blive tilbudt til genudlejning.

Næste skridt: Lokalplan

Der har i starten af året været livlig debat om SAB Bellahøj med stor interesse fra både politikere på Københavns Rådhus og i medierne. Debatten er opstået i forbindelse med, at Københavns Kommune har drøftet opstart af lokalplanen for Bellahøj Syd på en række møder.

Klima-, Teknik- og Miljøudvalget sendte lokalplanen videre til kommunens øverste myndighed, Borgerrepræsentationen. Her blev det den 26. marts 2026 besluttet:

at udarbejdelse af lokalplanforslag for nedrivning og genopførsel af 10 højhuse ved Bellahøj Syd opstartes, dog således at der sideløbende med opstart af lokalplanprocessen undersøges muligheden for at renovere højhusene fremfor at rive dem ned og at husene ikke stripes, så der bibeholdes en reel mulighed for renowering.

Det var den internationale ingeniørvirksomhed Arup, som politikerne i Københavns Kommune bad om at foretage en afsluttende vurdering af bygningerne i Bellahøj I & II. Arup nåede frem til samme konklusion som SAB's rådgivere: De 10 huse i SAB Bellahøj I & II er nedstyrtningsruede, og det er ikke muligt at renovere dem inden for en økonomi, der giver en betalbar husleje.

Dermed vurderer forvaltningen at der sættes punktum for yderligere undersøgelser, hvilket Klima-, Teknik- og Miljøudvalget er oplyst om i et notat af den 8. maj 2026. På møde den 1. juni 2026 skal Klima-, Teknik- og Miljøudvalget revurdere beslutningen om at de tre tomme huse ikke må stripes, på baggrund af Arups vurdering.

Økonomiske konsekvenser

Arup har vurderet, at en bevarende transformation vil koste omkring 3 milliarder kroner. Dette overstiger markant de ca. 2 milliarder kroner, som er det maksimale beløb for en renowering med betalbar husleje, som fortsat forventes at kunne imødekommes med nedrivnings- og genopbygningssceneriet.

Almene boliger har et naturligt huslejeloft, der følger lejen for alment nybyggeri, som i 2026 ligger på omkring 1.600–1.700 kr./m²/år. Dette niveau fastlægger det økonomiske loft for genopbygningen af SAB Bellahøj I & II, og SAB samarbejder med KAB og rådgiverne om at holde huslejen under dette niveau.

De nuværende beregninger peger på en husleje på omkring 1.500 kr./m²/år. Omsat til månedlig husleje betyder det:

- En 2-værelses lejlighed på ca. 50 m² forventes at koste mellem

6.500 og 7.500 kr./md. ekskl. forbrug

- En 3-værelses lejlighed på ca. 80 m² forventes at koste mellem

10.000 og 11.000 kr./md. ekskl. forbrug

Det videre forløb

SAB v. KAB arbejder nu sammen med kommunen på en lokalplan, hvor de 10 huse nedrives og genopbygges med samme arkitektoniske udtryk, men opdateret til moderne standarder. Der var opstartsmøde den 22. maj 2026, og Københavns Kommune forventer at kunne fremlægge en lokalplan til endelig politisk vedtagelse i andet kvartal 2027.

Kommunikation

Beboerne på SAB Bellahøj I og II er i to nyhedsbreve, omdelt og offentliggjort den 1. juni 2026, oplyst om ovenstående status på altaner, Arups konklusion, opstart af lokalplan og forventede huslejeniveauer. Nyhedsbrevene følges op med et beboerinformationsmøde mandag den 15. juni 2026, hvor der også gives en status på genopbygningsprojektet og information om den kommende informations- og involveringsproces, der planlægges parallelt med lokalplanprocessen jf. den vedtagne kommunikationsplan på organisationsbestyrelsesmødet den 24. april 2026.

Der har i øvrigt været offentliggjort artikler om hhv. lokalplanbeslutningen og Arups undersøgelser på www.sab-bolig.dk:

- [Fremtiden for SAB Bellahøj er på dagsordenen i kommunen – SAB Bolig](#)
- [Lokalplan for genopbygning af SAB Bellahøj sættes i gang – SAB Bolig](#)
- [Ny vurdering af Bellahøj-projekt ændrer ikke konklusion – SAB Bolig](#)

Der offentliggøres løbende referater og bilag fra styregruppemøderne på www.sab-bellahøj.dk.

35. Beslutning Bellahøj I-II - udlejning af tomme kældre (eftersendt)

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender udlejning af tomme kældre i Bellahøj I-II.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender udlejning af tomme kældre i Bellahøj I-II.

Sagsfremstilling

Afdelingsmødet har den 11. juni 2026 besluttet, at det skal være muligt for beboerne at leje tomme kælderrum i afdelingen. Beslutningen blev truffet under forudsætning af organisationsbestyrelsens og kommunens godkendelse.

De tomme kælderlejemål er ikke oprettet som selvstændige lejemål i dag, og udlejning af kældrene vil skulle varetages af KAB's udlejning. Der oprettes således en venteliste, som beboerne kan skrive sig op på.

Der vil blive opkrævet løbende administrationshonorar for kældrene (0,05 lejemålsenhed pr. rum jf. KAB's prisblad)

Afdelingen besluttede, at udlejning af kælderrummene skal hvile i sig selv, og lejen skal fastsættes på baggrund af administrationsomkostningerne. Der er også en mindre omkostning til oprettelse og opstart med en ramme på 15.000 kr.

Der er ca. 50 tomme kælderrum, men i første omgang oprettes langt færre, da vi tager bestik af interessen, så vi får minimeret tomme bi-lejemål.

Økonomiske konsekvenser

Der vil være tale om få lejemål, og der påregnes ikke udgifter til evt. tomgang af betydning, selv om det ikke kan udelukkes, at der vil opstå lidt, efterhånden som husene fraflyttes.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender ovenstående, sender kundecentret en ansøgning til tilsynet, og efter evt. godkendelse kan udlejning sættes i værk.