Referat

Udvalg	SAB
Mødetitel	Organisationsbestyrelsesmøde
Sted	KAB-Huset, Bestyrelsesmødelokalet
Dato og tid	15.09.2026 16.00 - 20.00
Deltagere	Bjørn Christian Olsen (Formand) (Til stede) Frank Sass (Næstformand) (Til stede) Tine Lange (Særligt udpeget) (Til stede) Ellen Højgaard Jensen (Særligt udpeget) (Til stede) Jeanette Staudorf (Medlem) (Til stede) Gertie Grønvall Elleby (Medlem) (Afbud) Flemming Dam-Nielsen (Medlem) (Til stede) Morten Bekholm (Medlem) (Til stede) Heine Sørevik (Medlem) (Til stede) Olav Csiky (Medlem) (Til stede) Jane Dalgaard (Medlem) (Til stede)

Louise Lind (Kundechef) (Til stede)

Mette Ringvad (Chefkonsulent) (Til stede)

Ida Jørgensen (Chefkonsulent) (Til stede)

Jens Elmelund (Administrerende direktør) (Til stede)

Sanne Kjær (Kundedirektør) (Til stede)

Jonatan Gaun Michelsen (Gæst) (Til stede)

Andreas Ekstrøm Jørgensen (Gæst) (Til stede)

---

test

Indhold

1. Godkendelse - Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 11. juni 2026, det ekstraordinære møde den 21. august 2026 og den 7. september 2026

2. Orientering - Revisionsprotokol

3. Status på SAB's økonomi

4. Beslutning vedrørende SAB's strategi og prioriteringer i 2026 og 2027

5. Beslutning vedrørende opfølgning på SABs kommunikationsindsats

6. Orientering om status på Bygningsservice i SAB herunder principper for hvornår Bygningsservice deltagelser i markvandringer

7. Drøftelse af koncept for markvandringer samt beslutning vedrørende evalueringsskema

8. Orientering om endeligt program til seminar for afdelingsbestyrelser samt drøftelse af organisationsbestyrelsens rolle på seminaret

9. Beslutninger vedrørende program for organisationsbestyrelsens temadag den 29. oktober

10. Beslutning vedrørende opfølgning om repræsentantskabsmødets beslutning om at undersøge muligheden for et selvstændigt SAB sekretariat

11. Beslutninger vedrørende repræsentantskabsmødet i januar 2027

12. Beslutning - Godkendelse af foreløbig mødeplan for 2027

13. Beslutning - undersøgelse af murværk i udvalgte SAB-afdelinger

14. Orientering og beslutning om sommerluk

15. Beslutning vedrørende tildeling af egen trækningsret til ændret affaldsløsning i Husum Vænge

16. Orientering fra KAB

17. Orientering fra formandskabet

18. Eventuelt

19. Bestyrelsens tid (uden for referat)

20. Godkendelse - Livornoparken, tagudskiftning – Endeligt byggeregnskab

21. Godkendelse - Stefansgård - Tekniske installationer

22. Godkendelse af fremsendelse as ansøgning til puljen ’Tilskud til tilpasning af ældres behov’ i Voldboligerne

23. Beslutning vedrørende ansøgning til Almennets pulje - fra Data til handling

24. Beslutning - Valg af repræsentanter til SAB's følgegruppe for helhedsplanen i Tingbjerg II-V

25. Beslutning om at fastholde selvrisiko på 5000 kr. i forsikringssager

26. Beslutning om samarbejde med sundheds – og omsorgsforvaltningen omkring udviklingen af Valbyholm som senior Plus-boligområde

27. Orientering - Abildgården stigestrenge og faldstammer - forhøjelse af realkreditlån ved endeligt byggeregnskab

28. Orientering - Sagsanlæg mod SAB fra beboer i Brohuset

29. Orientering - Status om biodiversitetspartnerskabet 'Sammen om biodiversitet'

30. Orientering - Glumsøparken – facade og vinduesrenovering

31. Orientering - Opsamling på KAB's studietur

32. Orientering - Herlevhuse – status på sagen og dialog med Landsbyggefonden

33. Orientering - Status på Tingbjerg Byudviklingspulje

34. Orientering om Almen Trivsel

1. Godkendelse - Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 11. juni 2026, det ekstraordinære møde den 21. august 2026 og den 7. september 2026

Referatet fra organisationsbestyrelsesmødet den 11. juni 2026, referatet fra det ekstraordinære møde den 21. august 2026 og referatet fra det ekstra ordinære møde den 7. september 2026 underskrives digitalt efter mødet, da der ikke er fremkommet bemærkninger til referatet.

Indstilling
Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referaterne

Beslutning

Formanden præciserede, at han deltager som ad hoc-medlem i både Byggeudvalget og Drifts- og Trivselsudvalget og dermed ikke er fast medlem.

Med denne bemærkning godkendte organisationsbestyrelsen referaterne.

2. Orientering - Revisionsprotokol

Organisationsbestyrelsen skal jf. selskabets vedtægter orienteres om indføringer i selskabets revisionsprotokol.

Indstilling
Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Det bemærkes, at der ikke siden sidste organisationsbestyrelsesmøde er foretaget indførelse i protokollen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3. Status på SAB's økonomi

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

Indstilling
Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning samt godkender, at den vedlagte 10-årige fremskrivning af dispositionsfonden fremsendes til Københavns Kommune som opfølgning på årets styringsdialog.

Dispositionsfonden
Organisationsbestyrelsen besluttede på det ekstraordinære møde i forbindelse med seminaret den 21. august, at den resterende del af lånet i afdelingernes midler skal ske med uændret løbetid. Konsekvensen heraf er indregnet i den vedlagte hhv. 10-årige og 30-årige fremskrivning af dispositionsfonden. I forbindelse med årets styringsdialog med Københavns Kommune i juni 2026 blev det aftalt, at den reviderede fremskrivning af dispositionsfonden fremsendes til Københavns Kommune inden udgangen af september 2026. Fremskrivningen fremsendes således umiddelbart efter mødet.

Økonomisk overblik	
Disponibel del pr. 31. juli 2025 (revideret)	11.796.852 kr.
- Tilskud bevilliget, ej udbetalt (uanset udbetalings år)	-91.444.000 kr.
- Risikovillig udlæg bevilliget, ej udbetalt	0 kr.
Til disposition (Dispositionsfond)	-79.647.148 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, fortsat udgøre **-79.657.148 kr.**

Organisationsbestyrelsen besluttede på det ekstraordinære møde i forbindelse med seminaret den 201. august, at den resterende del af lånet i afdelingernes midler skal ske med uændret løbetid. Konsekvensen heraf er indregnet i den vedlagte hhv. 10 årige og 30 årige fremskrivning af dispositionsfonden. I forbindelse med årets styringsdialog med Københavns Kommune i juni 2026, blev det aftalt, at den reviderede fremskrivning af dispositionsfonden fremsendes til Københavns Kommune inden udgangen af september 2026. Fremskrivningen fremsendes således umiddelbart efter mødet.

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 3.354.802 kr. (rest) og bevilget risikovillige ikke-udbetalte udlæg på 4.750.815 kr. (rest).
Til disposition (frie midler, der ikke er disponeret) er der før dette møde 20.771.664 kr.

Økonomisk overblik	
Disponibel del pr. 31. juli 2025 (revideret)	28.877.281 kr.
- Tilskud bevilliget, ej udbetalt (uanset udbetalings år)	-3.354.802 kr.
- Risikovillig udlæg bevilliget, ej udbetalt	-4.750.815 kr.
Til disposition (Arbejdskapital)	**20.771.664 kr.**

Følgende punkter er til behandling på dette møde vedrørende yderligere bevillinger fra arbejdskapitalen.

- SAB: Generel undersøgelse af murværk i afdelingerne - 450.000 kr.
- Midler til udarbejdelse af kommissorium for selvstændigt SAB-sekretariat (opfølgning på repræsentantskabsmødets beslutning) - 200.000 kr.

Hvis alle punkter godkendes, vil den disponible saldo efter mødet udgøre: **20.121.664 kr.**

Organisationsbestyrelsen har på det ekstraordinære møde behandlet forligssag i forbindelse med byggesag i Sjællandshuse. Den eventuelle udgift, som organisationsbestyrelsen har besluttet skal dækkes af arbejdskapitalen, skal fraregnes ovenstående saldo.

Beslutning

Kundechef Louise Lind bemærkede, at fremskrivningen af dispositionsfonden er udarbejdet på baggrund af beslutningen fra organisationsbestyrelsesmødet den 21. august 2026 om afvikling af lån med uændret løbetid.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte, at den 10-årige fremskrivning fremsendes til kommunen.

Bilag

SAB - stauts for Dispositionsfond pr. 2026.09.03 (møde)
SAB - stauts for Arbejdskapital pr. 2026.09.03 (møde)
SAB - Fremskrivning Dispositionsfond , afdrag over 30 år (2.500.000 kr. årligt)

SAB - Fremskrivning Dispositionsfond , afdrag over 10 år (7.200.000 kr. årligt)

4. Beslutning vedrørende SAB's strategi og prioriteringer i 2026 og 2027

SAB afholdt det årlige seminar for organisationsbestyrelsen den 21.-22. august 2026.

Indstilling
Det indstilles, at organisationsbestyrelsen
- drøfter og beslutter SAB's strategi og prioriteringerne for organisationsbestyrelsens arbejde for 2026 og 2027.
- tager orienteringen om KAB's aktuelle indsatser i relation til de strategiske fokusområder til efterretning.
- drøfter og beslutter proces for udarbejdelse af succeskriterier for, hvad organisationsbestyrelsen forventer af KAB.
- drøfter og beslutter proces for håndtering af rekrutteringsudfordringerne, herunder de øvrige forhold som nævnt i medlemsforslaget fra januar 2026.

Sagsfremstilling
På baggrund af organisationsbestyrelsens seminar har medlemmer af organisationsbestyrelsen udarbejdet en sammenfatning af SAB's strategiske retning samt en plan for de strategiske fokusområder i 2026 og 2027. Dokumenterne har været fremsendt til organisationsbestyrelsen til kommentering.

På mødet fremlægges de endelige dokumentoplæg.

KAB vil i forbindelse med punktet fremlægge de indsatsområder, som der aktuelt arbejdes med i KAB, og som kan understøtte SAB's fokusområder.

I forbindelse med den beskrevne udfordring omkring rekruttering har organisationsbestyrelsen i januar 2026 vedtaget, at der skal afsættes en dag, hvor bemærkningerne og spørgsmålene, bl.a. til rekruttering, kan drøftes. Kundecentret har ligeledes forud for dette møde fremsendt HR-data til medlemmerne af organisationsbestyrelsen vedr. rekruttering og fastholdelse af medarbejdere. I lyset af disse forhold opfordres organisationsbestyrelsen til at drøfte og beslutte, hvordan udfordringen adresseres, herunder de øvrige forhold, der beskrives i medlemsforslaget, som blev vedtaget i januar 2026.

Økonomiske konsekvenser
Indstillingen har inden økonomiske konsekvenser.

Det videre forløb
Eventuelle ændringer i dokumenterne på baggrund af drøftelserne på mødet vil blive indarbejdet.

Kommunikation
Den strategiske retning og fokusområderne vil løbende blive kommunikeret til SAB's repræsentantskab og afdelingsbestyrelserne.

Beslutning

Medlem af organisationsbestyrelsen, Tine Lange præsenterede strategien, der har været arbejdet med, herunder den samlede oversigt, der viser de vigtigste udfordringer og indsatser.
Der er tale om et arbejdsdokument. Hvad angår det tidligere aftalte tema om servicerammer 2.0, som et strategisk værktøj for samarbejde, er det foreløbig tanken, at det medtages i indsatsen 'målepunkter og succeskriterier'.

Der er på ovenstående baggrund identificeret syv indsatsområder og et tema.

Jens Elmelund redegjorde herefter under hvert indsatsområde for, hvor KAB har initiativer, der kan støtte op om området, og bestyrelsen drøftede, hvornår og hvordan det prioriteres at arbejde med det enkelte område.

Indsatsområde 1. Byggeri:
På baggrund af drøftelserne den 21. august 2026 produceres et udkast til et vurderingsværktøj til drøftelse den 29. oktober 2026.

Indsatsområde 2. Langsom byggestyring:
Jens Elmelund orienterede om arbejdet med processerne i området for byggeri og ejendomsdrift. Her ses på overgangen mellem drifts- og projektfase samt standardiserede processer, både ved nybyggeri og i det eksisterende byggeri. Data og porteføljeoverblik, herunder risikostyring, bliver væsentlige redskaber, også hvis ekstern byggeforretningsførelse kommer på tale.
Adspurgt om, hvorvidt der vil være forbedringer for beboerne, oplyste Jens Elmelund, at der bliver mulighed for en højere grad af beboerinddragelse end via følgegrupper. Det handler om at øge kundetilfredsheden og have respekt for det lange ejerskab til bygningerne.
Det blev påpeget, at problemet er, at der er for få projektledere, og der blev udtrykt ønske om at få indblik i data.
Jens Elmelund oplyste, at SAB ejer egne data, og hvad angår metoder til beboerinddragelse ved projekter, kan organisationsbestyrelsen inddrages.
Indsatsområdet drøftes igen den 29. oktober 2026.

Indsatsområde 3. Målepunkter og succeskriterier:
Boligplatformen går i drift i 2027. Den vil muliggøre datadrevet ledelse og understøtte udvikling af målbare succeskriterier. Derudover gennemføres beboertilfredshedsundersøgelsen i foråret 2027.
Det blev påpeget, at den kvalitative feedback er væsentlig, og det samme gælder svarprocenten. Derudover skal det gøres nærværende for beboerne og undersøgelser bør suppleres med feedback på konkrete services, eksempelvis kontakt med Boligservice.
Jens Elmelund påpegede, at der er tale om runde nul, og at produktet, der er en del af administrationsbidraget - vil blive udviklet yderligere herefter.

Indsatsområde 4. Tonen i SAB:
Jens Elmelund introducerede de to projekter Trivslen tilfælles og Almen Trivsel.
Almen Trivsel præsenteres på organisationsbestyrelsesmødet i november.

Indsatsområde 5. Rekruttering til Boligservice:
Indsatsområdet relaterer sig til et medlemsforslag fra repræsentantskabsmødet i januar 2026 om rekruttering og organisering af driftsfællesskaberne.
Chef for Trivsel og Talent, Andreas Ekstrøm, introducerede arbejdet med employer branding. Der

arbejdes med hele medarbejderrejsen. Konceptet med jobannoncering, intro og preboarding blev gennemgået.
Kundechef Louise Lind oplyste, at der i SAB er en medarbejderomsætning på 10 %, hvilket betyder, at medarbejderne gennemsnitligt er ansat forholdsvis længe, selv om der også er driftsfællesskaber, hvor der er problemer med fastholdelse. Opgaverne i driftsfællesskaberne har ændret sig meget og vil ændre sig yderligere i takt med den digitale transformation.
Det blev påpeget, at det er vigtigt, at den almene sektor ses som attraktiv, og at klæde nye medarbejdere på til at håndtere beboerdemokratiet. Det er ligeledes vigtigt, hvordan der tales mellem beboere og ansatte, begge veje.
Det blev endvidere påpeget, at beboerne mangler i konceptet, og der var forslag om, at beboerne introduceres til nye medarbejdere via videoer.
Der blev fremsat ønske om at se data om medarbejdertilfredshed på næste bestyrelsesmøde.

Indsatsområde 6. Kanalstrategi for kommunikation:
Der er fremsendt data om SAB's kommunikation til bestyrelsen.
Der vil blive nedsat en arbejdsgruppe, der skal evaluere kommunikationsindsatsen og udarbejde en plan for fremadrettet kommunikation, herunder kanalstrategi.

Indsatsområde 7. Krisekommunikation:
En beredskabsplan for krisekommunikation ved kritiske eller voldsomme hændelser er under udarbejdelse i samarbejde med afdelingsbestyrelserne i Tingbjerg og Utterslevhuse. Denne forelægges for kommunikationsgruppen med henblik på at gøre den til en standard, der kan bruges i alle afdelinger.

Organisationsbestyrelsen tog efter drøftelsen orienteringen om KAB's aktuelle indsatser i relation til de strategiske fokusområder til efterretning og besluttede,

- *at der nedsættes en arbejdsgruppe for udarbejdelse af succeskriterier for, hvad organisationsbestyrelsen forventer af KAB, bestående af: Olav Csiky, Morten Bekholm og formand Bjørn Olsen.*

- *at organisationsbestyrelsen modtager data vedr. medarbejdertilfredshed i november.*

Bilag

Input til OBs arbejde 20262027_30.08.26
SABs strategi_30.08.26

5. Beslutning vedrørende opfølgning på SABs kommunikationsindsats

Organisationsbestyrelsen besluttede på seminaret i august at evaluere og videreudvikle SAB's kommunikationsindsats.

Indstilling
Det indstilles, at organisationsbestyrelsen nedsætter en arbejdsgruppe, der skal evaluere SAB's kommunikationsindsats samt udarbejde plan for fremadrettet kommunikation, herunder en kanalstrategi.

Sagsfremstilling
Organisationsbestyrelsen har for år tilbage igangsat en kommunikationsindsats under overskriften "Stolt og Synligt SAB". Se vedlagte strategiske dokument.

Organisationsbestyrelsen har drøftet behovet for en mere strategisk og målrettet kommunikation, herunder en strategi for anvendelse af sociale medier.

På den baggrund nedsættes en arbejdsgruppe, der kan se på og eventuelt justere den hidtidige indsats. Arbejdsgruppen faciliteres af Kundecenter SAB og har deltagelse af de medarbejdere i KAB, der arbejder med kommunikation for SAB.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at nedsætte en arbejdsgruppe, der skal evaluere SAB's kommunikationsindsats samt udarbejde en plan for fremadrettet kommunikation.
Arbejdsgruppen består af: Tine Lange, Morten Bekholm, Ellen Højgaard Jensen og Olav Csiky.

Bilag

Kommunikationsstrategi for SAB - godkendt 20 09 2022
Statistik og data - SAB medier - September 2026_f

6. Orientering om status på Bygningsservice i SAB herunder principper for hvornår Bygningsservice deltagelser i markvandringer

Organisationsbestyrelsen modtager med denne sag en status på leveringen af Bygningsservice, herunder den kommende proces for leverancer med principper for lokale besigtigelser og Bygningsservices deltagelse i markvandringer.

Indstilling
Drifts- og Trivselsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen, atBygningsservices arbejdsområde og metode præsenteres på mødet samt på afdelingsbestyrelsesseminaret.

Problemstilling
Leveringen af Bygningsservice følger planen, og boligafdelingerne i SAB indtræder pr. 1. august 2026 i det andet år med ydelsen Bygningsservice. SAB har siden 1. august 2024 været tilsluttet ydelsen Bygningsservice med boligafdelingerne i driftsområdet Vanløse og Sydhavnen. Den 31. oktober 2024 godkendte organisationsbestyrelsen at udvide forsøg og forberedelse til resten af boligorganisationen, og den 17. november 2025 godkendte organisationsbestyrelsen, at SAB tilsluttede sig Bygningsservice.

Drifts- og trivselsudvalget orienteres med denne sag om status på leveringen af Bygningsservice, herunder den kommende proces for leverancer og principper for lokalbesigtigelser og Bygningsservices deltagelse på markvandringer (se bilaget: Principper for lokale besigtigelser og markvandringer). Baggrunden herfor er at give udvalget yderligere indsigt i leveringen af Bygningsservice forud for udvalgets drøftelse af boligorganisationens koncept for markvandringer. På mødet vil chef for Ejendomsdrift, Jonatan Gaun Michelsen, præsentere materialet.

Bygningsservice er differentieret mellem det første og det andet år. Det betyder, at Bygningsservice udover at fortsætte med et fokus på kvalitetssikring, planlægning og samarbejde også begynder at løse konkrete opgaver i PPV-planen. Afdelingen Bygningsservice har påbegyndt arbejdet med gennemgang og yderligere kvalitetssikring af boligafdelingernes PPV-planer for 2027/2028. Første del af arbejdet planlægges gennemført inden udgangen af september 2026 og kommer til at danne grundlag for de markvandringer, som driftspersonalet vil afholde i efteråret 2026. Driftspersonalet er ansvarlig for gennemførelse af markvandringer, og eventuelle input fra afdelingsbestyrelser vil sidenhen blive gennemgået og indarbejdet i planerne i et samarbejde mellem driftspersonalet og Bygningsservice.

Bygningsservice har i 2025/2026 været ansvarlig for at løse 67 aktiviteter i driftsområdet Vanløse og Sydhavnen. 51 aktiviteter er udført, og de resterende 16 er hhv. sat i bero og planlægges gennemført senere hen. Det skyldes primært, at bygningsdelene på baggrund af lokale besigtigelser vurderes at være i tilfredsstillende stand, eller at arbejderne udskydes og planlægges håndteret inden for de kommende år, hvor der vil være sammenfald med andre planlagte aktiviteter. Et eksempel er rensning af tagrender og nedløb, som er sat i bero, da der pågår en tagudskiftning. Bygningsservice er i 2026/2027 ansvarlig for at løse mere end 550 aktiviteter hen over budgetåret til en samlet sum på ca. 32,5 mio. kr.

Datagrundlag
Denne indstilling har ikke et relevant datagrundlag.

Løsning
Leveringen af Bygningsservice følger planen og denne indstilling indeholder derfor ikke særskilte løsninger udover leverancerne i ydelsen.

Økonomi
Denne indstilling har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser.

Videre proces og kommunikation
Bygningsservice vil deltage på afdelingsbestyrelsesseminariet i SAB den 21.-22. september 2026 med en præsentation af Bygningsservice og den forestående proces.
Organisationsbestyrelsen modtog den 8. januar 2026 afrapporteringen: Indsigt fra Bygningsservice. En lignende årlig afrapportering til organisationsbestyrelsen planlægges i et samarbejde mellem Bygningsservice og kundecenteret.

Beslutning fra Drifts- og Trivselsudvalget
Chef for Ejendomsdrift i KAB, Jonatan Gaun Michelsen, samt driftschef Adam Vangtorp deltog under punktet.
Jonatan Gaun Michelsen præsenterede punktet med fokus på den ydelse, som Bygningsservice leverer til afdelingerne, og samspillet med den lokale driftschef og driftscheferne.
Drifts- og trivselsudvalget drøftede punktet og gjorde opmærksom på, at der er behov for en tydeligere præcisering af, hvad Bygningsservice leverer i afdelingerne, herunder arbejdsfordelingen mellem driftscheferne og Bygningsservice.
Drifts- og trivselsudvalget besluttede, at hele organisationsbestyrelsen på det kommende møde i september skal præsenteres for Bygningsservices arbejdsområde og metode, og at afdelingsbestyrelserne på seminaret i september ligeledes skal præsenteres herfor.

Beslutning

Chef for Ejendomsdrift, Jonatan Gaun Michelsen gennemgik det materiale, der havde været behandlet i Drifts- og trivselsudvalget, og som foreslås gennemgået på seminaret for afdelingsbestyrelser.
I bygningsservicekonceptet indgår som udgangspunkt ikke, at Bygningservice deltager i markvandringer. Dette kan forekomme, hvis der er forhold, der kræver særlig forklaring.
Bygningsservice og driftschefen gennemgår på et møde sammen PPV-planen, så det sikres at viden overleveres og driftschefen dermed er klædt på - også til aktiviteter, som Bygningsservice har ansvar for og afdelingsbestyrelsen kan på markvandringen komme med input til disse aktiviteter.
Der var forslag om, at afdelingsbestyrelsen kan deltage på dette møde mellem driftschef og Bygningsservice. Jonatan Gaun Michelsen oplyste, at der ofte behandles flere afdelingers PPV-planer på ét møde og at det af praktiske årsager vil være svært.
Kundechef Louise Lind foreslog, at Bygningsservice deltager på områdemøderne i november, så afdelingerne kan møde Bygningsservice.

Adspurgt om, hvordan det går med at kvalitetssikre data, forklarede Jonatan, at man er 95 procent i mål, hvad angår aktiviteter, og at de fejl, der sås i starten, vil være ryddet ud. I forhold til bygningsdele er data under opbygning.
Serviceramerne er ikke sendt med ud, men det blev aftalt, at referatskabelonen fungerer som

grundlag for at aftale serviceniveau. Det er vigtigt, at afdelingsbestyrelserne kommer med konkrete ønsker til service, så det kan komme med i referatet.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at Bygningsservices arbejdsområde og metode præsenteres på mødet samt på afdelingsbestyrelsesseminaret.

Bilag

Principper for lokale besigtigelser og markvandringer

7. Drøftelse af koncept for markvandringer samt beslutning vedrørende evalueringsskema

Indstilling

Indstilling
Det indstilles til organisationsbestyrelsen:
1. At drøfte, hvorvidt det beskrevne koncept under afsnittet "Løsning" imødekommer de behov, som afdelingsbestyrelserne i Vanløse har efterspurgt.
2. At drøfte, hvordan konceptet bedst muligt kommunikeres til afdelingsbestyrelserne i SAB.
3. At godkende det vedlagte udkast til evalueringsskema for markvandringer samt vedlagte udkast til årshjul.
4. At drøfte og beslutte, hvorvidt de eksisterende servicerammer fortsat skal være en del af markvandringskonceptet.

Organisationsbestyrelsen besluttede den 11. juni 2026 at henvise indeværende punkt til Drifts- og Trivselsudvalget. Drifts- og Trivselsudvalget har drøftet sagen, som hermed sendes til endelig drøftelse og afklaring i organisationsbestyrelsen forud for årets markvandringer, der påbegyndes i uge 40 og skal være afsluttet senest medio november.

Beslutningspunkt Problemstilling
Baggrund: På områdemøderne i Vanløse og Husum blev markvandringer, boligservice og samarbejdet med Bygningsservice drøftet indgående. Drøftelserne viste, at der blandt afdelingsbestyrelserne er forskellige opfattelser af formålet med markvandringer, 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 markvandringer 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 markvandringer 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 markvandringerne 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 markvandringer og samarbejdet med boligservice og Bygningsservice gennem en systematisk evaluering blandt afdelingsbestyrelserne. (altså næste runder)

4. At vurdere hvordan markvandringer og boligservice kan integreres tydeligere i afdelingernes årshjul, så der skabes større gennemsigtighed omkring planlægning, opfølgning og prioritering af vedligeholdelsesopgaver.

5. At sikre, at markvandringer understøtter beboerdemokratiet ved at fungere som et forum for lokal dialog, fælles prioritering og løbende kvalificering af afdelingernes vedligeholdelses- og udviklingsplaner, herunder PPV-planerne.

Løsning
Markvandring afholdes en gang årligt og er den lovpligtige gennemgang af ejendommenes vedligeholdelsestilstand jf. driftsbekendtgørelsen. Markvandringen er der, hvor drift og afdelingsbestyrelse mødes og går en fysisk tur med kig på udvalgte bygningsdele og områder i afdelingen. Markvandringen skal bidrage til en forventningsafstemning af serviceniveau og forventede aktiviteter for vedligeholdelsen med tilhørende økonomi for det kommende år.

Hvad er en markvandring?
Markvandringen er den lovpligtige gennemgang af ejendommenes vedligeholdelsestilstand, jf. driftsbekendtgørelsen.
Markvandringen er således det forum, hvor drift og afdelingsbestyrelse mødes omkring afdelingens PPV-plan (planlagte aktiviteter) og samtidig har mulighed for at gå en fysisk tur med fokus på udvalgte bygningsdele og områder i afdelingen. Markvandringen skal dermed bidrage til en forventningsafstemning om serviceniveau og forventede vedligeholdelsesaktiviteter med tilhørende økonomi for det kommende år.
Vedlagt denne mail er et årshjul, hvor det fremgår, hvordan markvandringen indgår som en del af den samlede budgetproces.

Afdelingsbestyrelsens forberedelse af markvandringen
Organisationsbestyrelsen og KAB opfordrer afdelingsbestyrelsen til at forberede sig til markvandringen ved eksempelvis at drøfte eventuelle behov for nye tiltag samt generelle ønsker.
Afdelingsbestyrelsen **bedes senest 10 dage inden** markvandringen tilkendegive, hvorvidt der ønskes en fysisk gennemgang af afdelingen. Bestyrelsen bedes samtidig indsende en oversigt over de fysiske lokaliteter, som eventuelt ønskes besigtiget på dagen, idet det af hensyn til tiden ikke vil være muligt at gennemgå hele afdelingen.
Afdelingsbestyrelsen bedes desuden sende en oversigt over de emner, som bestyrelsen har en særlig interesse i at drøfte på dagen.

Driftens forberedelse forud for markvandringen
Forud for markvandringen sender driftschefen nedenstående materiale til afdelingsbestyrelsen:

- Aktivitetsoverblik for det kommende år
- Likviditetsoverblik
- Driftens primære fokusområder for det kommende budgetår
- Eventuelt kort over afdelingen
- En samlet oversigt over temaer, som er indmeldt af henholdsvis drift og afdelingsbestyrelse
- Information til afdelingsbestyrelser om Bygningsservice i forbindelse med første år med Bygningsservice

Materialet til markvandringen forventes udsendt senest én uge før markvandringens afholdelse.

Selve markvandringen
Markvandringen forventes at vare op til tre timer og består som udgangspunkt af to dele: en fysisk gennemgang af udvalgte bygningsdele og områder samt et møde, hvor de fremsendte dokumenter gennemgås.
Hvis bestyrelsen ikke har ønsket en fysisk gennemgang, vil markvandringen som udgangspunkt blive afholdt som et møde.
Under markvandringen anvendes dokumentet *"Markvandring med Bygningsservice (lokalt)"*. Dokumentet anvendes til at nedskrive bemærkninger, ønsker og visioner for afdelingen. Dokumentet er vedlagt til orientering, men udfyldes af driftschefen efter markvandringen.
SAB har tilkøbt ydelsen Bygningsservice hos KAB. Når afdelingen har Bygningsservice, lægges der i

markvandringen vægt på serviceniveau og de blødere værdier. Renovering og udskiftning af bygningsdele vurderes derimod af driften på baggrund af et oplæg fra Bygningsservice.
Den driftsansvarlige orienterer afdelingsbestyrelsen om den samlede PPV-plan samt større opgaver inden for en kortere tidshorisont. Har afdelingsbestyrelsen bemærkninger hertil, kan disse også skrives i skemaet og vil efterfølgende blive vurderet i regi af Bygningsservice.

Efter markvandringen
Efter markvandringen vil driftschefen videreformidle afdelingsbestyrelsens ønsker og behov til Bygningsservice, som vil vurdere, hvorvidt det er relevant og muligt at indarbejde inputtene i PPV-planen. Afdelingsbestyrelsen vil på det efterfølgende budgetmøde blive orienteret om, hvordan der er arbejdet videre med de fremsatte input. For de input, som ikke vedrører Bygningsservice, men alene vedrører driftsspørgsmål, vil disse ligeledes blive indarbejdet og behandlet som vanligt.
På det efterfølgende budgetmøde vil der være mulighed for yderligere opfølgning på ovenstående.

Evaluering af markvandringsprocessen i 2026
Drifts- og trivselsudvalget under organisationsbestyrelsen har besluttet, at markvandringsprocessen i 2026 skal evalueres.
Der vil blive gennemført en evaluering, hvor afdelingsbestyrelserne får mulighed for at komme med input til forbedringer. Der vil samtidig blive gennemført en evaluering målrettet driften.
Evalueringen vil bestå af få spørgsmål og fremsendes til alle afdelingsbestyrelser medio november 2026, når alle markvandringer er gennemført.

Datagrundlag
PPV-planen er udarbejdet på baggrund af tilgængelige data omkring de forskellige bygningsdele, herunder materialetyper, levetider og indekspriser. Derudover er planen suppleret af visuelle besigtigelser m.v. jf. notatet omkring Bygningsservices deltagelse på markvandringer.

Økonomi
Denne indstilling har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser.

Videre proces og kommunikation
Invitation til markvandring er sendt til afdelingsbestyrelserne af hensyn til deres mulighed for forberedelse. Derudover skal organisationsbestyrelsen drøfte eventuelt yderligere behov for kommunikation.

Beslutning fra Drifts- og Trivselsudvalget
Drifts- og trivselsudvalget drøftede punktet på baggrund af oplæg fra Bygningsservice og på baggrund af de til indstillingen vedlagte dokumenter. Drifts- og trivselsudvalget gjorde opmærksom på, at den generelle opfattelse i SAB er, at Bygningsservice deltager på alle markvandringer, og at der er behov for en tydeligere kommunikation til afdelingsbestyrelserne om, at Bygningsservice alene deltager ved særligt behov, jf. vedlagte notat. Drifts- og trivselsudvalget gjorde ligeledes opmærksom på nødvendigheden af, at driftscheferne er i stand til at orientere om baggrunden for de aktiviteter, som Bygningsservice har indarbejdet i PPV-planerne. KAB bakkede op om synspunktet og orienterede om, at der er et stærkt samarbejde mellem den lokale drift, driftscheferne og Bygningsservices medarbejdere både i forhold til udarbejdelsen af de enkelte PPV-planer, men også i forhold til den løbende opgaveløsning i afdelingerne. Drifts- og trivselsudvalget gjorde opmærksom på, at der er behov for en tydeligere kommunikation til afdelingsbestyrelserne om den rolle, som Bygningsservice har, herunder kommunikation om, at Bygningsservice løbende gennem året er fysisk til stede i afdelingerne med henblik på eksempelvis

besigtigelse af konkrete bygningsdele.

Udvalget drøftede de vedlagte dokumenter og kom med input og præciseringer til invitationen til markvandringerne, der af hensyn til afdelingsbestyrelsernes mulighed for at forberede sig til disse udsendes snarest muligt efter udvalgets møde. De øvrige dele af indstillingen behandles på det kommende møde i organisationsbestyrelsen.

Evalueringsskemaet blev godkendt med de på mødet fremkomne ændringer, der indarbejdes forud for organisationsbestyrelsens endelige godkendelse på mødet i september.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede konceptet, og det blev bemærket, at det er vigtigt, at der kommunikeres grundigt, herunder på afdelingsbestyrelsesseminaret. Vigtige pointer er Bygningsservices rolle og tilstedeværelse i afdelingerne ved besigtigelser.

Det blev ligeledes bemærket, at det skal kommunikeres ud, at der kommer en 'Serviceramme 2.0'. I mellemtiden fungerer referatskabelonen som grundlag for input fra afdelingsbestyrelserne om det ønskede omfang af service fra driften. Det skal kommunikeres ud, at det er vigtigt at afdelingsbestyrelserne forbereder sig på at komme med konkrete ønsker til serviceniveauet på markvandringen.

Organisationsbestyrelsen godkendte det vedlagte udkast til evalueringsskema for markvandringer samt vedlagte udkast til årshjul og besluttede, at de eksisterende servicerammer ikke er en del af markvandringskonceptet.

Bilag

Årshjul_Fra oprettelse af PPV-plan til godkendt budget (005)
Information til afdelingsbestyrelser om Bygningsservice i forbindelse med første år med Bygningsservice
Skabelon Markvandring med Bygningsservice, lokalt (2)
Spørgeskema Evaluering af markvandringer i SAB – 2026

8. Orientering om endeligt program til seminar for afdelingsbestyrelser samt drøftelse af organisationsbestyrelsens rolle på seminaret

Organisationsbestyrelsen besluttede den 11. juni 2026 på baggrund af oplæg fra Drifts- og Trivselsudvalget de overordnede rammer for afdelingsbestyrelsernes seminar den 19.-20. september 2026.

Indstilling
Drifts- og Trivselsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen, at drøfte organisationsbestyrelsens rolle på seminaret, herunder deltagelse i workshops.

Problemstilling
Organisationsbestyrelsen besluttede på mødet den 11. juni 2026, at de overordnede temaer på afdelingsbestyrelsernes seminar skal være:

- Afdelingsbestyrelsernes roller og ansvar med udgangspunkt i BL's nye håndbog for afdelingsbestyrelser
- Besøg i Skyttevænget

Løsning
Endeligt udkast til program

Lørdag
09.00 Afgang med bus fra KAB
09.30 - 11.00 Besøg i SAB Skyttevænget med oplæg om miljø- og affaldssortering på byggepladsen i forbindelse med den igangværende helhedsplan.
11.00 - 12.00 Bus til Klinten
12.00 - 13.00 Frokost på Klinten
13.00 - 13.30 Velkommen og introduktion til weekendens program v. Bjørn Olsen, formand for SAB
13.30 - 14.00 Oplæg om Bygningsservice i SAB med fokus på markvandringer, henlæggelser og afdelingernes økonomi
14.00 - 14.30 Introduktion og præsentation af håndbog for afdelingsbestyrelser v. Henrik Madsen, BL
14.30 - 14.45 Introduktion til workshops/øvelser
14.45 - 16.15 Workshops inkl. pause
16.15 - 17.30 Opsamling på workshops og debat
18.00 Middag

Søndag
08.00 - 09.00 Morgenmadsbuffet
09.00 - 10.00 Opsamling på lørdagens program
10.00 - 11.00 Organisationsbestyrelsens visioner og retning v. organisationsbestyrelsen
11.00 - 12.00 Fælles opsamling og debat

12.00 - 13.00 Frokost
13.00 Afgang med bussen til KAB

Videre proces og kommunikation
Det endelige program udsendes til deltagerne umiddelbart efter mødet i Drifts- og Trivselsudvalget sammen med et link til håndbog for afdelingsbestyrelser.
Sammen med programmet sendes en opfordring til, at deltagerne tilmelder sig en af følgende workshops:

- Afdelingsmødet
- Samarbejdet i afdelingsbestyrelsen
- Afdelingsbestyrelsens rolle
- Kommunikationen i afdelingen
- Markvandring og afdelingens driftsbudget (herunder PPV-planer)

På selve seminaret uddeles håndbogen i fysisk format til alle deltagerne.

Beslutning fra Drifts- og Trivselsudvalget
Programmet blev godkendt med den ændring, at formandens velkomstpunkt om lørdagen udvides til at vare fra kl. 13.00 til kl. 13.30, således at der også er mulighed for at præsentere organisationsbestyrelsens medlemmer og den enkeltes arbejdsopgaver samt tid til en deltagerpræsentation. Den samlede programtid lørdag udvides til kl. 17.30.

Udvalget besluttede, at der skal være bordkort, så medlemmerne blandes. Udvalget drøftede muligheden for, at organisationsbestyrelsens medlemmer faciliterer de forskellige workshops. Dette drøftes på mødet i organisationsbestyrelsen den 15. september 2026.

Beslutning

Louise Lind fremlagde de forskellige workshops, og organisationsbestyrelsen besluttede, hvem der bemander dem. Der blev tilføjet en workshop om kommunikation.
Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen fra Drifts- og Trivselsudvalget.

Bilag

Program til afdelingsbestyrelsesseminar i september 2026
Workshop drejebog
Slides til Afdelingsbestyrelsens rolle og workshops

9. Beslutninger vedrørende program for organisationsbestyrelsens temadag den 29. oktober

Organisationsbestyrelsen afholder den årlige temadag torsdag den 29. oktober 2026. Organisationsbestyrelsen har besluttet, at temadagen afholdes i SAB Brohuset, og at fokus skal være på SAB's tilgang til nybyggeri og renovering.

Indstilling
Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender de overordnede programpunkter for dagen, og at de enkelte medlemmer af organisationsbestyrelsen tilkendegiver, hvorvidt de har mulighed for at deltage i temadagen.

Sagsfremstilling
Organisationsbestyrelsen har besluttet, at den årlige temadag i 2026 skal fokusere på SAB's tilgang til nybyggeri og byggesager mere generelt.
På den baggrund har Kundecenter SAB med udgangspunkt i organisationsbestyrelsens drøftelser og beslutninger på temadagen udarbejdet et udkast til programpunkter for dagen.

Programskitse

Formiddag - SAB's tilgang til byggeforretningsførelsen

- Introduktion til alment byggeri - de overordnede rammer og krav i forbindelse med renoveringer og nybyggeri
- Hvad indebærer en byggeforretningsføreaftale med KAB og hvilke krav har SAB som organisation til KAB's leverancer
- Muligheder og opmærksomhedspunkter i forhold til at sende byggeforretningsførelsen i udbud - præsentation og drøftelse af forskellige muligheder

Eftermiddag - SAB bygger nyt

- Vurdering af risici i byggesager
- Hvad indebærer en byggeforretningsføreraftale med KAB, og hvilke krav har SAB som organisation til KAB's leverancer
- Præsentation af SAB's eksisterende bygningsmasse i forhold til størrelser, lejeniveauer, boligtyper mv.
- Hvad skal SAB bygge i fremtiden - med udgangspunkt i casen fra Grøndalslund
- Planerne for fremtidens boligtyper på Bellahøj - præsentation og input på baggrund af dagens drøftelser

Økonomiske konsekvenser
indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser.

Det videre forløb
Kundecenter SAB vil udarbejde det endelige program på baggrund af de på mødet fremkomne input og beslutninger.

Kommunikation
Det endelige program udsendes til organisationsbestyrelsen inden udgangen af september.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte programpunkterne for dagen.

10. Beslutning vedrørende opfølgning om repræsentantskabsmødets beslutning om at undersøge muligheden for et selvstændigt SAB sekretariat

Repræsentantskabsmødet besluttede den 21. januar 2026 forslag vedrørende undersøgelse af et selvstændigt SAB sekretariat.

Indstilling
Det indstilles, at organisationsbestyrelsen afsætter en ramme på 200.000 kr. fra arbejdskapitalen til konsulentbistand i forbindelse med udarbejdelse af et kommissorium for undersøgelse af et selvstændigt SAB-sekretariat samt bemyndiger formanden sammen med organisationsbestyrelsens medlemmer af arbejdsgruppen til at vurdere og træffe beslutning om konsulentbistand i sagen på baggrund af de indkomne tilbud.

Sagsfremstilling
Repræsentantskabsmødet vedtog i januar 2026 følgende:

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

På baggrund af opgavegruppens hidtidige arbejde har organisationsbestyrelsens medlemmer af denne udarbejdet et oplæg med henblik på at indhente konsulentbistand, der skal stå for udarbejdelsen af det endelige kommissorium, der kan forelægges repræsentantskabsmødet til beslutning i januar 2027.

Det endelige kommissorium eftersendes forud for mødet.

Økonomiske konsekvenser
Det foreslås, at der afsættes en ramme på 200.00 kr. fra arbejdskapitalen til konsulentbistand frem mod repræsentantskabsmødet i januar 2027.

Det videre forløb
Umiddelbart efter organisationsbestyrelsens beslutning indhentes tilbud fra udvalgte bydende. Kundecenter SAB fremsender kommissoriet til de konsulenter, som arbejdsgruppen har peget på, og håndterer den praktiske dialog med disse. Eventuelle spørgsmål fra konsulenterne til opgaven håndteres af formanden for organisationsbestyrelsen. Organisationsbestyrelsens medlemmer af arbejdsgruppen vurderer sammen med formanden de indkomne tilbud og vælger den eller de konsulenter, som tildeles opgaven. På organisationsbestyrelsens møde i november orienteres om status i sagen samt den videre proces frem mod repræsentantskabets møde i januar 2027.

Kommunikation
Repræsentantskabet orienteres om status på sagen umiddelbart efter oerganisationsbestyrelsens møde.

Beslutning

Tilbudsindhentningen redigeres og fremsendes til arbejdsgruppens medlemmer inden udbud.

Organisationsbestyrelsen bemyndigede formanden sammen med organisationsbestyrelsens medlemmer af arbejdsgruppen, til at vurdere og træffe beslutning om konsulentbistand på baggrund af de indkomne tilbud samt rammen på
200.000 kr. fra arbejdskapitalen til konsulentbistand.

Bilag

Tilbudsindhentning version 2 med mortenskommentar

11. Beslutninger vedrørende repræsentantskabsmødet i januar 2027

Organisationsbestyrelsen drøftede på seminaret den 21.-22. august 2026 formen for organisationsbestyrelsens beretning.

Indstilling
Det indstilles, at organisationsbestyrelsen vedtager formen for organisationsbestyrelsens beretning samt processen for beretningens udarbejdelse og drøfter og beslutter eventuelle yderligere forhold vedr. repræsentantskabsmødet 2027.

Sagsfremstilling
Repræsentantskabsmødet 2027 er planlagt til afholdelse den 27. januar i KAB-Huset.

Organisationsbestyrelsen skal drøfte og beslutte formen for beretningen og processen for udarbejdelse heraf på baggrund af de drøftelser, som bestyrelsen havde på seminaret.

Økonomiske konsekvenser
Indstillingen har i udgangspunktet ingen økonomiske konsekvenser.

Det videre forløb
Den endelige beretning skal sendes til repræsentantskabet i starten af januar 2027. Af hensyn til den endelige redigering er deadline for input ca. 1. december 2026.

På organisationsbestyrelsens møde i november vil der være yderligere lejlighed til at komme med input vedr. formen for afholdelse af selve mødet.

Kommunikation
Den skriftelige beretning kommunikeres til repræsentantskabet forud for repræsentantskabsmødet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at udvalgene skriver deres afsnit. Formanden skriver forordet. Det skal fremgå, hvor det er administrationen, der skriver, og hvor det er medlemmer af bestyrelsen. Materialet produceres i løbet af november.

Mikkel Warming spørges angående dirigenthvervet til repræsentantskabsmødet den 27. januar 2027.

12. Beslutning - Godkendelse af foreløbig mødeplan for 2027

Udgifter i forbindelse med afholdelse af studieture, seminar mv. for afdelingsbestyrelser og organisationsbestyrelse skal dækkes af arbejdskapitalen.

Indstilling
Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender den foreslåede mødeplan.

Sagsfremstilling
Der foreslås følgende mødedatoer for 2027:

Ordinære møder

- Torsdag den 13. januar 2027 kl. 17.00
- Onsdag den 24. februar 2027 kl. 17.00
- Tirsdag den 20. april 2027 kl. 17.00
- Fredag den 11. juni 2027 kl. 09.00
- Tirsdag den 14. september 2027 kl. 17.00
- Mandag den 15. november 2027 kl. 17.00
- Torsdag den 13. januar 2028 kl. 17.00
- Onsdag den 26. januar 2028 kl. 17.00 (repræsentantskabsmøde)

Andre mødeaktiviteter

- Det årlige organisationsbestyrelsesseminar afholdes fredag den 9. april til lørdag den 10. april 2027
- Det årlige seminar for afdelingsbestyrelsesmedlemmer afholdes lørdag den 18. september til søndag den 19. september 2027.
- Den årlige temadag for organisationsbestyrelsen afholdes torsdag den 28. oktober 2027.

Det videre forløb
Når mødeplanen er godkendt, vil alle møder blive indkaldt i Outlook samt blive offentliggjort på SAB's hjemmeside.
Mødeplanen godkendes endeligt på det konstituerende møde i februar 2027.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte mødeplanen for 2027.

13. Beslutning - undersøgelse af murværk i udvalgte SAB-afdelinger

Indstilling
Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen, at en ramme på op til 450.000 kr. inkl. moms afsættes fra arbejdskapitalen til screening.

Problemstilling
På organisationsbestyrelsesmødet den 23. april 2026 behandlede organisationsbestyrelsen en indstilling om, hvorvidt murværket i SAB-afdelinger opført i samme periode som Glumsøparken skulle undersøges for at fastslå murværkets stand.

Baggrunden for drøftelsen var de konstaterede skader i Glumsøparken, hvor rådgiver har vurderet, at murværket er så svækket, at der på sigt vil være behov for omfattende facadeforanstaltninger for at undgå fortsat nedbrydning og følgeskader.

Administration har efterfølgende været i dialog med JNK Consult, som har foretaget de tidligere undersøgelser i Glumsøparken. JNK Consult har fremsendt et foreløbigt overslag på en screening af facademurværket i de relevante afdelinger.

JNK Consult foreslår, at der gennemføres en overordnet screening af facademurværket med efterfølgende rapport for hver afdeling. Rapporterne vil indeholde en beskrivelse af konstaterede udfordringer ved murværket samt anbefalinger til eventuelle udbedringsmuligheder. Som led i screeningen vil rådgiver samtidig undersøge, om der umiddelbart kan konstateres samme type revnedannelser i teglstenene som dem, der blev identificeret i Glumsøparken.

Undersøgelserne vil blive udført som en ikke-destruktiv screening fra terræn. Rådgiver vil anvende blandt andet kikkert og kamera med zoomfunktion ved besigtigelserne. Undersøgelsen vil således ikke kunne give samme detaljeringsgrad som destruktive undersøgelser, men forventes at kunne identificere afdelinger, hvor der kan være behov for nærmere undersøgelser.

JNK Consult oplyser, at opgaven kan gennemføres over en periode på ca. tre måneder. Rådgiver bemærker desuden, at undersøgelsens omfang og pris vil kunne reduceres, såfremt fokus alene er at afklare, om der forekommer samme type revnedannelser som i Glumsøparken. I så fald vil der ikke blive udarbejdet rapporter med en beskrivelse af konstaterede udfordringer ved murværket samt anbefalinger til eventuelle udbedringsmuligheder.

Formålet med screeningen er at skabe et bedre beslutningsgrundlag for den fremtidige vedligeholdelses- og renoveringsplanlægning i afdelingerne samt at identificere eventuelle risici på et tidligt tidspunkt.
Økonomi
JNK Consult har fremsendt et foreløbigt overslag på opgaven. Den endelige pris vil afhænge af undersøgelsens omfang og antallet af afdelinger, der ønskes screenet.

Afdeling	Pris (besigtigelse + rapport) ekskl. moms
Sjællandshuse	20.150 kr.
Jyllandshuse	16.900 kr.
Bispebjerg Terrasser	22.100 kr.
Holmehusene	16.900 kr.
Stefansgård	17.550 kr.
Jydeholmen	17.550 kr.
Skyttevænget	22.100 kr. (igangværende helhedsplan)
Abildgården	17.030 kr.
Stilledal	14.300 kr.
Lollikhuse	17.550 kr.
Rolandsgården	19.500 kr.
Langelandshus	14.300 kr.
Rebildhuse	14.300 kr.
Falsterbo	16.900 kr.
Himmerlandshuse	14.300 kr.
Lønstruphuse	19.500 kr.
Dybbølhus	14.300 kr.
Sallinghus	17.550 kr. (igangværende helhedsplan under afslutning)
Valbyholm	22.100 kr. (kommende tag-, vindues og dørudskiftning)
Humlevænget	Ikke relevant, da JNK besigtigede for to år siden
Fynshuse	Kan ikke besigtiges med kikkert og kamera grundet pudset facade

Videre proces
Såfremt byggeudvalget ønsker at iværksætte screeningen, anbefales det, at der indhentes et endeligt tilbud med præcisering af omfang, afdelinger og økonomi, inden opgaven igangsættes.

Byggeudvalget skal samtidig tage stilling til, hvordan udgiften til undersøgelsen skal finansieres samt om afdelinger med igangværende helhedsplaner skal undersøges.

Beslutning fra Byggeudvalget
Byggeudvalget drøftede indstillingen samt tilbud fra JNK Consult.

Henset til, at en stor del af SAB's bygningmasse er fra samme periode som Glumsøparken, mener

byggeudvalget, at det er relevant at få undersøgt murværkets stand i ovennævnte afdelinger. KAB oplyste, murværket er gennemgået og renoveret i forbindelse med igangværende helhedsplaner i henholdsvis Skyttevænget og Sallinghus, hvorfor det blev besluttet, at det ikke synes relevant at undersøge murværket i disse afdelinger.

Byggeudvalget besluttede, at der skal iværksættes en screening af facademurværket i de afdelinger, der er opført i samme periode som Glumsøparken bortset fra de afdelinger, murværket for nylig er gennemgået, herunder Sallinghus og Skyttevænget. Byggeudvalget besluttede at afsætte en ramme på op til 450.000 kr. inkl. moms fra arbejdskapitalen til undersøgelserne.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at der ikke afsættes en ramme på op til 450.000 kr., som indstillet af Byggeudvalget. Det blev i stedet besluttet, at murværket skal besigtiges af driften i marts 2027, lige efter frosten. Bygningsservice vil lave en vejledning til dette.
Bygningsservice skal informere om, hvordan det gøres, der hvor der er tale om en pudset facade.

14. Orientering og beslutning om sommerluk

Organisationsbestyrelsen har tidligere udbedt sig data omkring beboerhenvendelse som resultat af sommerluk.

Indstilling
Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og beslutter at fortsætte med sommerluk i afdelingerne samt drøfter, hvordan beboerhenvendelser og beslutninger vedrørende sommerluk på afdelingsmøder håndteres fremadrettet.

Sagsfremstilling
Driftsorganisationen har i 2026 registreret de henvendelser, der er indkommet på baggrund af sommerluk, som finder sted i perioden 15. maj til 15. september. Formålet er at reducere afdelingernes energiforbrug både til fordel for miljøet og til fordel for beboernes huslejekroner. Initiativet er således en del af SABs effektiviseringsindsats, som blev vedtaget i 2022.

Til orientering er der samlet i SABs drift registreret otte klager i forbindelse med initiativet. Dette skal ses i forhold til, at SAB har ca. 8.000 lejemål, der er omfattet af sommerluk.

Amager:	1 henvendelse
Valby:	0 henvendelser
Indre By:	1 henvendelse
Brønshøj:	0 henvendelser
Vanløse:	2 henvendelser
Husum Syd:	0 henvendelser
Husum Nord:	2 henvendelser
Tingbjerg:	2 henvendelser

Økonomiske konsekvenser
Det anslås, at den årlige besparelse for afdelingerne er ca. 1 mio. kr.

Det videre forløb
Hvis organisationsbestyrelsen tiltræder indstillingen, vil sommerluk fortsætte i SAB i årene fremover.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at afdelingen Lønstruphuse er fritaget fra sommerluk, da dette er besluttet på et afdelingsmøde. Ordningen fastholdes i øvrigt, men udviklingen i antallet af afdelinger, der ønsker fritagelse, skal følges.

15. Beslutning vedrørende tildeling af egen trækningsret til ændret affaldsløsning i Husum Vænge

Organisationsbestyrelsen tildelte den 28. juni 2019 Husumvænge 1 mio. kr. i egen trækningsret til etablering af nedgravede affaldsbeholdere ifm. lukning af affaldsskakte. Organisationsbestyrelsen skal nu tage stilling til, om beløbet skal forhøjes som følge af, at det endelige projekt er blevet væsentligt dyrere.

Indstilling
Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og beslutter, hvorvidt tilskuddet til etablering af ændret affaldsløsning i Husum Vænge skal ændres fra 1 mio. kr. til 2,333.333 mio. kr. svarende til 2/3 af projektets endelige pris efter udbud.

Sagsfremstilling
Afdelingen Husum Vænge fik i 2019 tilkendt 1 mio. kr. i egen trækningsret til etablering af ny affaldsløsning i forbindelse med lukning af skakte. Projektet har trukket væsentligt ud på grund af manglende kommunal godkendelse, men det er i 2026 endeligt lykkedes at finde en løsning med kommunen.

Det endelige projekt er blevet væsentligt dyrere end først antaget, dels på grund af løsningen og dels på grund af den generelle prisfremskrivning siden 2019.

Organisationsbestyrelsen skal derfor tage stilling til, hvorvidt den oprindelige trækningsret på 1 mio. kr. svarende til 2/3 af den oprindelige pris skal forøges til 2.333.333 kr. svarende til 2/3 af den endelige pris.

Den samlede udgift til projektet kan afholdes inden for afdelingens eksisterende henlæggelser, uagtet om tilskuddet i egen trækningsret forøges eller ej, og projektet har dermed ingen umiddelbare huslejekonsekvenser i afdelingen.

Økonomiske konsekvenser
Den disponible saldo på egen trækningsret midlerne udgør 16.842.047 kr. Såfremt organisationsbestyrelsen beslutter at øge trækningsretten til projektet vil den disponible saldo være 14.508.714 kr.

Det videre forløb
Afdelingsmødet i Husum Vænge skal behandle projektet på et ekstraordinært møde den 17. september 2026.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at fastholde den oprindelige bevilling på 1 mio. kr.

Bilag

Saldoen trækningsret pr. 03-09-2026

16. Orientering fra KAB

Indstilling
Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

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

Beslutning

Jens Elmelund oplyste, at der i KAB's bestyrelse arbejdes med udvikling af en 'ejerskabspolitik' for KAB som kundeejet virksomhed.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Bilag

Nyhedsbreve til OB-ambassadører

17. Orientering fra formandskabet

Indstilling
Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling
Der vil være en kort orientering fra formandskabet om eventuelle aktuelle sager.

Beslutning

Formanden orienterede om modtagne henvendelser til organisationsbestyrelsen og besvarelser:

- *Møde med Sundheds- og omsorgsborgmesteren i Voldboligerne i morgen om den gruppe ældre, der anvises til afdelingen blev aflyst. Der arbejdes på at finde et andet tidspunkt.*

- *Formanden for Tingbjerg Bydelsforening træder tilbage. På organisationsbestyrelsesmødet i november udpeges ny formand.*

- *Fra Humlevænget var der påpeget problemer med udlejning på midlertidige kontrakter.*

Der var orientering fra 'dialogkaffe', hvor repræsentanter fra Bellahøj og Wittenberghus var mødt frem.
Fra Bellahøj var der bl.a. ønske om mere transparens i selskabets økonomi, herunder lån til selskabet fra afdelingerne. Der ønskes fx oplysninger om rentesats. Den tilkendte sum fra voldgiftssagen om Sølund ønskes oplyst.
Afdelingsbestyrelsen udtrykte bl.a. også manglende forståelse for, at der ikke sker noget ift. udlejning af kælderrum i afdelingen, der var besluttet på afdelingsmødet i juni.
Formanden koordinerer besvarelse med administrationen.

Afdelingsbestyrelsen i Wittenberghus mangler orientering om, hvad der sker i afdelingen og oplevelsen er, at opgaver ikke løses.
Bestyrelsen drøftede afdelingsbestyrelsens oplevelser, der tages alvorligt og det blev konstateret at problemerne i driftsfællesskabet håndteres.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. Eventuelt

Beslutning

Der var forslag om, at repræsentanter fra afdelingsbestyrelserne får mulighed for at deltage i organisationsbestyrelsesmøder under udvalgte punkter. Der arbejdes videre med dette i Drifts- og Trivselsudvalget.

Der havde været en forespørgsel vedrørende bestyrelseshonorar, herunder byggesagshonorar. Oplysningerne er tilgængelige i beretningen, der kan findes på SAB's hjemmeside.

Det blev efterspurgt, hvor meget der var brugt i forbindelse med branding af selskabet, og om der måles på effekten. Der oplyses om dette på kommende møde.

19. Bestyrelsens tid (uden for referat)

Organisationsbestyrelsen drøfter aktuelle tematikker uden deltagelse af kundecenteret.

Der optages ikke referat af drøftelserne.

Intet at referere.

20. Godkendelse - Livornoparken, tagudskiftning – Endeligt byggeregnskab

Organisattionsbestyrelsen skal godkende det endelige byggeregnskab for tagrenoveringen i SAB, afdeling 30-53 Livornoparken. Byggeregnskabet viser en lavere anskaffelsessum end tidligere forudsat, hvilket reducerer lånebehovet i projektets finansiering.

Indstilling
Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen at godkende det endelige byggeregnskab pr. 30. april 2026 for tagrenoveringen i Samvirkende Boligselskaber, afdeling 30-53 Livornoparken.

Problemstilling
Tagrenoveringen i SAB, afdeling 30-53 Livornoparken, blev afsluttet i februar 2024. Boligselskabet godkendte på ordinært møde den 18. november 2024 byggeregnskabet med en anskaffelsessum på 15.859.279 kr., herunder afsætninger på 445.345 kr. til brug for den endelige afslutning af projektet.
Af det vedlagte endelige byggeregnskab pr. 30. april 2026 fremgår det, at der alene er anvendt 220.447 kr. af de afsatte midler til afslutning af projektet. Byggesagen afsluttes derfor med en endelig anskaffelsessum på 15.634.380 kr.

Det endelige byggeregnskab er revideret og påtegnet af revisor uden bemærkninger.

Oprindeligt skulle projektet også have omfattet udskiftning af facadebeklædning, hvilket dog, af økonomiske årsager, blev fravalgt i forbindelse med Skema A.

Økonomi
Den endelige anskaffelsessum udgør 15.634.380 kr., hvilket er 224.899 kr. lavere end den anskaffelsessum, der blev godkendt af boligselskabet den 18. november 2024.
Besparelsen medfører en tilsvarende reduktion af lånebehovet på det 30-årige realkreditlån, som indgår i finansieringen af projektet.

Videre proces og kommunikation
Hvis Byggeudvalget godkender indstillingen, sendes sagen til videre godkendelse i organisationsbestyrelsen. Organisationsbestyrelsens godkendelse af det endelige byggeregnskab er forudsat af, at byggeregnskabet opnår tilsvarende godkendelse hos Københavns Kommune.

De relevante parter - herunder afdelingsbestyrelsen, orienteres af KAB om godkendelsen af det endelige byggeregnskab.

Beslutning fra Drifts-og Trivselsudvalget.
Byggeudvalget godkendte det endelige byggeregnskab.

Beslutning

Manglende information i byggeregnskabet om huslejekonsekvens blev påpeget, herunder information om, hvorvidt lejestigningen svarer til det godkendte. Lejestigningen kan principielt være

højere end det godkendte ved skema A, også selv om projektsummen er mindre.
Det fremgår således ikke, hvordan eksempelvis renten har påvirket den endelige husleje. Dette bør fremgå af byggeregnskabet.

Kundechef Louise Lind oplyste, at byggeregnskabet udarbejdes på baggrund af en skabelon, og det blev oplyst, at Byggeudvalget foreslår, at huslejekonsekvens altid skrives i indstillingen.

Organisationsbestyrelsen godkendte byggeregnskabet.

Bilag

30-53 Livornoparken, renovering af tage og facader - Endeligt byggeregnskab pr. 30. april 2026

21. Godkendelse - Stefansgård - Tekniske installationer

Organisationsbestyrelsen skal godkende igangsættelse af de indledende undersøgelser og rådgivningsydelser vedrørende renovering af tekniske installationer og bygningsdele i Stefansgård 30-05.
Formålet er at få afdækket projektets omfang og økonomi som grundlag for det videre arbejde.

Fase	**Sæt kryds**
1: Programfasen	**X**
2: Forslagsfasen	
3: Projekteringsfasen	
4: Udførelsesfasen	
5: Driftsfasen	

Indstilling
Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen, at godkende, at den indledende behovsafdækning og projektforberedelse igangsættes.

Problemstilling
Stefansgård står over for en række udskiftnings- og renoveringsarbejder på tekniske installationer og bygningsdele, hvor den teoretiske levetid er opbrugt eller nærmer sig udløb. I afdelingens godkendte budget for perioden 1. august 2026 til 31. juli 2027 er der afsat 500.000 kr. til opstart af projektet. Midlerne skal anvendes til de indledende undersøgelser og afklaringer, der skal danne grundlag for den videre beslutningsproces.

Behovsafdækningen skal omfatte:

- Stigstrenge, herunder vurdering af forhold relateret til Legionella
- Faldstammer og afløb på baggrund af installationernes alder og levetid
- Varmesystemet, herunder rørinstallationer, radiatorer og varmecentral
- Badeværelsesoverflader og sanitet som følge af de øvrige arbejder samt på baggrund af bygningsdelenes levetid.

For at sikre kvalificeret rådgivning er der gennemført et miniudbud under KAB's rammeaftaler. På baggrund af udbuddet er AI - arkitekter & ingeniører A/S udpeget til at varetage rådgivningsopgaven.
Der udarbejdes nu en byggeforretningsføreraftale til godkendelse og underskrift. Indtil aftalen er underskrevet, afregnes KAB efter medgået tid i henhold til gældende prisblad.

Økonomi
Der er i afdelingens godkendte budget for perioden 1. august 2026 til 31. juli 2027 afsat 500.000 kr. til projektopstart.
Indstillingen medfører derfor ikke behov for yderligere bevilling på nuværende tidspunkt.

Videre proces og kommunikation
Hvis byggeudvalget - og efterfølgende organisationsbestyrelsen - godkender indstillingen, vil KAB igangsætte de indledende undersøgelser sammen med AI - arkitekter & ingeniører A/S. Resultatet af behovsafdækningen, herunder forslag til omfang, økonomi og proces, vil efterfølgende blive fremlagt til politisk behandling.

KAB informerer afdelingsbestyrelsen og beboerne løbende om projektets fremdrift.
Der tilknyttes en kommunikationsmedarbejder fra KAB, som understøtter information til bestyrelse, beboere og øvrige interessenter.

Beslutning fra Byggeudvalgsmøde
Byggeudvalget
- godkendte, at den indledende behovsafdækning og projektforberedelse igangsættes for Stefansgård
- tog til efterretning, at AI - arkitekter & ingeniører A/S er valgt som rådgiver efter gennemført miniudbud under KAB's rammeaftaler
- tog til efterretning, at der fremsendes byggeforretningsføreraftale til godkendelse og underskrift
- tog til efterretning, at KAB indtil underskrift af byggeforretningsføreraftalen honoreres efter medgået tid i henhold til gældende prisblad.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at den indledende behovsafdækning og projektforberedelse igangsættes.

22. Godkendelse af fremsendelse as ansøgning til puljen ’Tilskud til tilpasning af ældres behov’ i Voldboligerne

SAB Voldboligerne ønsker at søge støtte til udvikling af faciliteter i afdelingen

Indstilling
Drifts- og trivselsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen at godkende, at puljen ’Tilskud til tilpasning af ældres behov’ ansøges i Voldboligerne.

Problemstilling
Landsbyggefonden har åbnet en ny ansøgningsrunde til puljen ’Tilskud til tilpasning af ældres behov’. I denne runde er der 18 mio. kr. til forsøgsprojekter, der afprøver og deler ny viden om løsninger målrettet ældre beboeres forskellige behov i den almene sektor.

Puljen støtter almene boligorganisationer, der vil undersøge, udvikle og afprøve nye løsninger målrettet ældres behov.

Hvad kan der søges støtte til?
Puljen kan støtte projekter, der undersøger og gennemfører nye løsninger i eksisterende boliger og boligområder.
Det kan eksempelvis være:

- **tryghedsskabende tiltag i boligen eller nærområdet**
- **bedre adgangsforhold, belysning eller orientering i boligområdet**
- **fællesskabsorienterede løsninger, der styrker sociale relationer**
- **fleksibel indretning af boliger, som lettere kan tilpasses forskellige behov**
- **løsninger, der gør det lettere at klare hverdagen i egen bolig**

Ældre beboere er ikke én ensartet gruppe, og behovene varierer meget. Derfor er der også plads til forskellige typer projekter, så længe de bidrager med ny viden og nye muligheder.

Ikke en almindelig renoveringspulje
Puljen adskiller sig fra traditionelle støtteordninger ved at have et fokus på forsøgsprojekter.
Det betyder, at der ikke gives støtte til almindelige renoveringer eller tiltag, som kan opnå støtte gennem den almindelige renoveringsstøtte.
Erfaringen fra tidligere ansøgningsrunder viser, at flere projekter falder uden for formålet. Derfor er det vigtigt at understrege, at det ikke er nok, at et projekt er relevant for ældre beboere. Det skal også bidrage med læring, udvikling eller nye greb, som kan inspirere andre.

Hvem kan søge?

Almene boligorganisationer kan søge puljen på vegne af en eller flere boligafdelinger.
Projekter kan gennemføres i samarbejde med eksempelvis kommuner, rådgivere, forskningsmiljøer eller andre relevante aktører.

Løsning
Afdelingsbestyrelsen i SAB Voldboligerne har udarbejdet en ansøgning med tilhørende økonomi.
Se bilag.

Videre proces og kommunikation
Ansøgningsfrist: Vejledende frist 1. september 2026

Drifts og trivselsudvalget bedes godkende vedlagte ansøgning med henblik på at KAB på vegne af SAB efterfølgende tilretter og fremsender ansøgning til Landsbyggefonden. ansøgningen fremsendes med forbehold for organisationsbestyrelsen endelige godkendelse på mødet den 15. september 2026.

Beslutning fra Drifts- og Trivselsudvalget
Udvalget godkendte, at ansøgningen fremsendes med forbehold for, at det er muligt at realisere projektet i lokalerne (flugtveje, brand mv.).

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at puljen 'Tilskud til tilpasning af ældres behov' ansøges i Voldboligerne som beskrevet.

Bilag

Bilag 1 - Skitse af nuværende kælderplan - nuværende
Bilag 2 - Økonomisk oversigt
Bilag 3 - Oprindeligt projekt 2018

23. Beslutning vedrørende ansøgning til Almennets pulje - fra Data til handling

Organisationsbestyrelsen skal beslutte, hvorvidt SAB via KAB skal søge den beskrevne pulje.

Indstilling
Drifts- og Trivselsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen at puljen søges til det beskrevne formål.

Problemstilling
SAB har besluttet at arbejde med tidsregistrering af opgaver i driften. En del af formålet er at sikre, at afdelingsbestyrelsen og driften får et mere kvalificeret beslutningsgrundlag. På baggrund af ovenstående formål vurderes det at være relevant for SAB at undersøge, hvordan data fra tidsregistreringen bedst muligt omsættes på en relevant måde, der skaber værdi for afdelingsbestyrelserne og driftsledelsen.

Løsning
AlmenNet har før sommerferien lanceret call'et "Fra data til handling".
AlmenNet søger projektforslag fra medlemsorganisationer, der vil afprøve, hvordan data kan bruges til at skabe konkret værdi i praksis.
Det behøver ikke være en færdig løsning. Det kan starte med et problem, en undren eller en beslutning.

AlmenNet støtter projekter, der arbejder med:

- Fra data til konkret beslutning: hvordan data direkte kan understøtte en faktisk prioritering eller et valg i drift, vedligehold eller byggeri.

- Ændret praksis på baggrund af viden: hvordan data omsættes til nye arbejdsgange eller måder at træffe beslutninger på.

- Dokumentation af effekt: fx på tid, økonomi, kvalitet eller klima, når data aktivt bruges i beslutninger.
  På baggrund af ovenstående vurderes det relevant for SAB at søge puljen i forhold til at sikre, at tidsregistrering i driften skaber den tiltænkte værdi.

SAB er ikke medlem af AlmenNet og kan derfor alene søge puljen via KAB, som er medlem. Derfor vil resultaterne i det omfang, det er relevant, blive delt og implementeret på tværs af KAB-Fællesskabet.

Den samlede beskrivelse af callet kan ses her Minicall 2026: Fra data til handling

Videre proces
Ansøgningsfristen er den 10. september. Såfremt Drifts- og Trivselsudvalget godkender indstillingen, vil KAB derfor udarbejde og fremsende ansøgningen umiddelbart efter mødet med henblik på en efterfølgende orientering af organisationsbestyrelsen på mødet den 16. september

2026.

Beslutning fra Drifts- og Trivselsudvalget
Drifts- og Trivselsudvalget bakkede op om, at puljen søges til det beskrevne formål. Såfremt pengene modtages, drøfter og beslutter udvalget den konkrete udmøntning af midlerne inden for det beskrevne formål.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at puljen søges til det beskrevne formål.

Bilag

Ansoegningsskema_minicall_fradatatilnandling

24. Beslutning - Valg af repræsentanter til SAB's følgegruppe for helhedsplanen i Tingbjerg II-V

Afdelingsbestyrelsen i Tingbjerg I-V har indstillet et nyt medlem til følgegruppen for helhedsplanen i Tingbjerg II-V.

Indstilling
Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender ændringerne i følgegruppen for helhedsplanen i Tingbjerg II-V

Sagsfremstilling
Afdelingsbestyrelsen i Tingbjerg I-V har indstillet et nyt medlem til følgegruppen for helhedsplanen i Tingbjerg II-V, da Olav Csiky har skiftet plads som repræsentant for afdelingen til repræsentant for organisationsbestyrelsen.

Oversigten over følgegrupper, udvalg mv. er blevet ændret i overensstemmelse hermed.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte ændringen i følgegruppen.

Bilag

Oversigt over følgegrupper udvalg september 2026

25. Beslutning om at fastholde selvrisiko på 5000 kr. i forsikringssager

Organisationsbestyrelsen behandlede sagen på mødet den 11. juni 2026 og bad i den forbindelse om en pris på forsikringen, såfremt selvrisikoen for skader hæves fra 5.000 kr. til 25.000 kr.

Indstilling
Drifts- og Trivselsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen at selvrisikoen på 5.000 kr. fastholdes.

Problemstilling
I forbindelse med accept af forhøjelsen fra Protector bad SAB om et alternativt tilbud, hvis I forhøjede den generelle selvrisiko fra 5.000 kr. til 25.000 kr.

Løsning
Bilag, der viser konsekvenserne for de enkelte afdelinger ved en forhøjelse af selvrisikoen til 25.000 kr. og et uændret skadesbillede fremsendes på mail.

Protector har analyseret skadeforløb i SAB over de sidste 5,5 år. I perioden har SAB gennemsnitligt haft skader for 13.145.843 kr. fordelt på et gennemsnit på i alt 90,5 skader om året.
Frasorteres skader under 25.000 kr., har SAB haft skader for 11.621.565 kr. fordelt på i alt 61,3 skader i perioden.

Det vil sige, at SAB med en selvrisiko på 25.000 kr. får 29,2 færre skader dækket over forsikringen og har en merudgift til selvrisiko på 1.524.278 kr.

Analysen viser således, at der overordnet set er en god økonomi for SAB samlet set, hvis præmien forhøjes. Dog er det vigtigt at være opmærksom på, at flere af de små og mindre afdelinger vil blive forholdsvis hårdt ramt økonomisk og i flere tilfælde have betydelige merudgifter set i forhold til afdelingens størrelse og under forudsætning af et uændret skadesbillede.

Økonomi
Den samlede pris for SAB, såfremt selvrisikoen hæves fra 5.000 kr. til 25.000 kr. på skader i SAB's boligafdelinger:

Nuværende præmie: 13.854.037 kr.
Præmie efter forhøjelsen (godkendt i juni): 16.019.722 kr.
Præmie med 25.000 kr. i selvrisiko: 12.792.990 kr.

Den forhøjede selvrisiko vil således medføre en samlet budgetbesparelse for SAB på 3.226.732 kr.

Samlede konsekvenser
Præmiebesparelse: 3.226.732 kr.
Udgifter til skader ved 25.000 kr.: 1.829.133 kr. inkl. 20 % sikkerhedstillæg.
Nettobesparelse: 1.397.599 kr.

Beslutning fra Drifts-og Trivselsudvalget

Drifts- og Trivselsudvalget besluttede at fastholde en lav selvrisiko med den begrundelse, at det vil kunne have væsentlig økonomisk betydning for særligt små afdelinger og afdelinger med mange skader, hvis selvrisikoen hæves til 25.000 kr. Samtidig vurderer Drifts- og Trivselsudvalget, at omkostningerne ved den lave selvrisiko pr. lejemål er relativt lave set i forhold til de potentielle negative økonomiske konsekvenser for enkelte afdelinger.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at selvrisikoen fastholdes.

26. Beslutning om samarbejde med sundheds – og omsorgsforvaltningen omkring udviklingen af Valbyholm som senior Plus-boligområde

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen ønsker at arbejde med Valbyholm som et "Senior Plus Boligområde

Indstilling
Drifts- og Trivselsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen, at KAB på vegne af SAB indleder samarbejde og indgår en hensigtserklæring om projektet med Københavns Kommune omkring udviklingen af Valbyholm som et Senior Plus-boligområde.

Problemstilling
Den demografiske udvikling fremskriver et stigende antal ældre og dermed et stigende behov for plejeboliger. Dog ønsker de ældre i København at blive boende i eget hjem, forankret i lokalområdet, længst muligt. Med forslaget etableres derfor et nyt tilbud om fem Senior Plus-boligområder, der tilbyder københavnerne en bolig i nærmiljøet med synlig og let adgang til hjælp samt gode muligheder for at deltage i meningsfulde fællesskaber. Tilbuddet er en del af håndteringen af en ændret demografi og efterspørgsel samt mangel på arbejdskraft. De fem Senior Plus-boligområder planlægges etableret i et af Københavns 40 ældreboligområder og/eller i et alment boligområde med mange borgere over 65 år. Iværksættes projektet ikke, vil det betyde, at færre borgere oplever øget trivsel og tryghed, flere funktionsfald, og at færre borgere bliver boende længere i deres (ældre)bolig frem for at flytte i plejebolig, hvilket vil medføre et øget behov for, at SUF bygger 49 flere plejehjemspladser.

Københavns Kommune ønsker, at Valbyholm bliver et af de 5 områder.

Forventede leverancer i projektet:
• Samarbejde med boligforeningerne og udarbejdelse af hensigtserklæringer om etablering af Senior Plus-boligområder, herunder egnede lokaler til aktiviteter og etablering af grønne udearealer
• Etablering af centralt placeret fælleslokale
• Etablering af attraktive, sundhedsfremmende og grønne nærområder
• Ansættelse af opsøgende personale, der understøtter dialog, aktiviteter, samvær, viden om velfærdsteknologi og samarbejde med borgere og lokale aktører
• Borger- og interessentinddragelse, herunder tæt samarbejde med boligselskaber, fx viceværter, § 6-klubber, pårørende, lokale civile aktører og andre lokale organisationer → sikre, at projektets løsninger afspejler lokale behov og understøtter lokale initiativer
• Tæt samarbejde med hjemmeplejen i lokalområdet → sikre tryghed og let adgang til hjælp

Københavns Kommune og den lokale drift har været i dialog med afdelingsbestyrelsen i Valbyholm, som stiller sig positiv over for projektet.

Økonomi
Projektet har ingen negative økonomiske konsekvenser for SAB eller afdelingen. Derimod bidrager Københavns Kommune både til anlægsomkostninger og den løbende projektøkonomi. Finansieringen er beskrevet i vedlagte bilag.

Beslutning fra Drifts- og Trivselsudvalget
Drifts- og Trivselsudvalget godkendte, at KAB på vegne af SAB indleder samarbejde og indgår en hensigtserklæring om projektet med Københavns Kommune om udviklingen af Valbyholm som et Senior Plus-boligområde.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at SAB indleder samarbejde og indgår en hensigtserklæring om projektet med Københavns Kommune omkring udviklingen af Valbyholm som et Senior Plus-boligområde.

Bilag

Projektgrundlag_Senior Plus BoligområderV01
Udkast Hensigtserklæring for samarbejde om Senior Plus i Valbyholm

27. Orientering - Abildgården stigestrenge og faldstammer - forhøjelse af realkreditlån ved endeligt byggeregnskab

Indstilling
Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen at byggeregnskabet godkendes.

Problemstilling
Der er blevet udarbejdet byggeregnskab for sagen 81030011015 Abildgården - Stigstrenge og faldstammer.
Byggeregnskabet viser, at byggesagen er overskredet med 3.287.052 kr. Denne overskridelse skyldes primært større håndværkerudgifter på cirka 2.000.000 kr.

Datagrundlag

Påregnet Finasiering	Regnskab	Budget
Realkreditlån - Ustøttet	47.719.081	44.922.629
Egenfinansiering	490.600	0
Henlæggelsesmidler	1.600.000	1.600.000
	49.809.681	**46.522.629**

Løsning
Der er sendt anmodning til Københavns Kommune for godkendelse af forhøjet Realkreditlån.

Økonomi
Overskridelsen har ikke nogen huslejekonsekvenser for lejerne i afdelingen, da den samlede låneoptagelse ikke medfører en højere huslejestigning end godkendt.
Der er behov for at Realkreditlånet bliver forhøjet med 3.083.957 kr.

Videre proces og kommunikation
KAB afventer godkendelse af forhøjet Realkreditlån fra Københavns Kommune.

Beslutning fra Byggeudvalget
Chefkonsulent Mette Ringvad oplyste, at punktet er et godkendelsespunkt af byggeregnskabet og ikke et orienteringspunkt.

Byggeudvalget godkendte byggeregnskabet og bad om at få oplyst, hvilke poster der er overskredet ift. budgettet.

Følgende poster er overskrevet ift. budgettet (afrundede summer)
- Håndværkerudgifter: 2.000.000 kr.

- Øget udgifter til beboerkoordinator: 400.000 kr.
- Øget omkostninger tilbyggelån (renter): 900.000 kr.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte byggeregnskabet.

Bilag

81030011015 - Notat, endeligt byggeregnskab
2026_30011_End_Byg_810_30011_015_Regnskab_KAB_underskrevet_inkl_revisorerklæring-underskrevet
2025_30011_Byggesag_810_30011_015_Regnskab_KAB_underskrevet_inklusive_revisorerklæring-underskrevet

28. Orientering - Sagsanlæg mod SAB fra beboer i Brohuset

Organisationsbestyrelsen blev på seminaret i august orienteret om, at en beboer har anlagt sag mod SAB, 3B, KAB og Byggeskadefonden i forbindelse med en byggesag i Brohuset.

Indstilling
Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling
Der har siden 2023 været kendte udfordringer med facaderne i Brohuset. KAB har som administrator løbende ageret i sagen ud fra de på ethvert tidspunkt kendte oplysninger.
En ny permanent facadeløsning og finansiering er godkendt af afdelingsmødet i Brohuset, men bl.a. på grund af udfordringer med matrikelskel har sagen trukket ud. Disse udfordringer er ved at blive løst, og KAB arbejder for at komme i gang snarest muligt.

- KAB anmelder på vegne af SAB og 3B i december 2013 til Byggeskadefonden, at der er udfordringer med beskadigede facadeglasplader, der udgør en sikkerhedsrisiko.

- I 2014 anerkender Byggeskadefonden forholdet som en byggeskade, som blev udbedret i 2017, og som afsluttede byggeskadesagen.

- I 2023 registreres igen nedfaldne facadeglas, og afspærringer sættes straks op. KAB igangsætter nærmere undersøgelser hos Kim Olsson Rådgivende Ingeniører med henblik på en ny skadeanmeldelse til Byggeskadefonden.

- Februar 2025: Byggeskadefonden anerkender forholdet som en byggeskade.

Stævning
SAB har modtaget en stævning fra en beboer i Brohuset i forbindelse med sagen. Beboerens krav vedrører afslag i leje, ønske om, at beboeren kan opsige og fraflytte sit lejemål uden opsigelsesfrist, samt at sagsøger bevarer sin fulde anciennitet i boligselskabet SAB/KAB, herunder tillagt anciennitet for boperioden i Brohuset, rimelige flytteomkostninger samt øvrige dokumenterede tab og udgifter i forbindelse med en eventuel fraflytning.

Økonomiske konsekvenser
Idet SAB er blandt de indklagede, vil der være udgifter til advokatomkostninger. Advokatomkostningerne kan indeholdes i den igangværende byggesag. Såfremt omkostningerne i forbindelse med det endelige byggeregnskab ikke kan indeholdes i økonomien, vil omkostningerne jf. vanlig praksis blive bogført i afdelingens driftsbudget.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Bilag

Supplerende sagsfremstilling
SAB, 3B, KAB skrivelse

29. Orientering - Status om biodiversitetspartnerskabet 'Sammen om biodiversitet'

I foråret 2024 indgik SAB en partnerskabsaftale om biodiversitet sammen med 3B, AKB København og 19 andre større grundejere i Københavns Kommune (bilag: Partnerskabsaftale_sammen om biodiversitet_2024). Partnerskabet har til formål at styrke biodiversiteten i København gennem konkrete indsatser, videndeling og samarbejde på tværs af organisationer. I juni 2026 udkom den anden årlige statusrapport for partnerskabet (bilag: Statusrapport for biodiversitet 2025).

Indstilling
Drifts- og Trivselsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen, at sagen tages til efterretning.

Problemstilling
Partnerskabsaftalen "Sammen om biodiversitet" har fokus på at bevare og forbedre eksisterende biodiversitet, skabe ny biodiversitet i byen, understøtte viden og uddannelse om natur og biodiversitet samt fremme frivillige fællesskaber om biodiversitet. Organisationsbestyrelsen blev sidst orienteret om partnerskabet på organisationsbestyrelsens møde den 13. juni 2025.

Den årlige statusrapport bygger på data, der er indhentet via en spørgeskemaundersøgelse. Besvarelserne omhandler indsatser udført i 2025. Kundecenteret har besvaret spørgeskemaet for SAB ved hjælp af indsamlede svar fra driften.
Statusrapporten viser, at partnerskabet i stigende grad er gået fra ambitioner til handling. I 2025 havde 90 % af partnerne en biodiversitetsstrategi og/eller konkrete målsætninger, mens 85 % gennemførte indsatser for at bevare, forbedre eller skabe ny biodiversitet. Biodiversitet tænkes i stigende grad ind i både drift, renovering og nybyggeri, og partnerne oplever, at samarbejdet har styrket vidensniveauet, skabt større intern opbakning og gjort det lettere at omsætte ambitioner til konkrete indsatser. Samlet oplever 95 % af partnerne, at partnerskabet skaber værdi for deres arbejde med biodiversitet.

Statusrapportens erfaringer peger på fire centrale områder, som vil kunne styrke biodiversitetsindsatsen i SAB:

1. Politisk og strategisk fokus på biodiversitet.
Partnerne arbejder i stigende grad strategisk med biodiversitet, og rapporten peger på, at en tydelig strategisk forankring understøtter langsigtet handling. SAB kan derfor styrke indsatsen ved at fastsætte klare mål og retningslinjer for biodiversitet i drift, renovering og udvikling af udearealer. Det kan eksempelvis omfatte principper for håndtering af haveaffald inden for området, bevarelse og plantning af træer, græshøjder og, hvornår man klipper hæk.

2. Kompetenceudvikling i driften.
Viden og uddannelse fremhæves som en vigtig forudsætning for fremdrift. SAB kan derfor understøtte biodiversitetsindsatsen gennem efteruddannelse, erfaringsudveksling og faglige netværk for driftspersonalet, så biodiversitet i endnu højere grad integreres i den daglige drift og udvikling af de grønne områder.

3. Beboerne som aktive medspillere.
Mange partnere har gode erfaringer med at involvere beboere og lokale fællesskaber i biodiversitetsindsatsen. SAB kan fx understøtte lokalt engagement ved at opfordre til etablering af grønne udvalg med tilhørende budget, ved at stille platforme til rådighed for erfaringsudveksling mellem engagerede beboere eller ved at inddrage beboere aktivt i driften og udviklingen af de grønne fællesarealer, så biodiversitet bliver et fælles anliggende og en del af livet i boligområderne.

4. Biodiversitet i renovering og byggeri.
Rapporten viser en markant stigning i biodiversitetstiltag i forbindelse med nybyggeri og renovering. SAB kan arbejde for, at biodiversitet systematisk indgår som et hensyn ved nybyggeri, renoveringer og klimatilpasningsprojekter. Det kan fx være i form af konkrete mål for bevarelse og etablering af levesteder inden for projektområdet. Samtidig kan organisationen bidrage til et øget fokus på byggeriets påvirkning af biodiversiteten uden for boligområdet ved at stille rådgivere og leverandører spørgsmål til biodiversitetspåvirkning i forbindelse med valg af løsninger, materialer og forsyningskæder.

Datagrundlag
Denne indstilling har ikke et relevant datagrundlag udover 'Statusrapport for biodiversitet 2025'.

Økonomi
Denne indstilling har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser.

Videre proces og kommunikation
Organisationsbestyrelsen kan vælge at inddrage anbefalingerne i øvrige sager, projekter og strategiarbejde, hvor det skønnes relevant.

Beslutning fra Trivsels og driftsudvalget
Udvalget tog orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Bilag

Partnerskabsaftale_sammen om biodiversitet_2024
Statusrapport for biodiversitet 2025

30. Orientering - Glumsøparken – facade og vinduesrenovering

Byggeudvalget blev på byggeudvalgsmøde den 25. marts 2026 orienteret om facadesagen i Glumsøparken. Her blev byggeudvalget orienteret om, at KAB ville undersøge sagens forløb, herunder om afdelingen i forløbet hidtil har afholdt unødvendige meromkostninger. KAB har nu klarlagt dette og vil informere byggeudvalget herom. Herudover har afdelingsbestyrelsen henvendt sig pr. mail, som vedlægges som bilag.

Indstilling
Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Problemstilling
Organisationsbestyrelsen godkendte på indstilling fra byggeudvalget den 23. april 2026, at der skal opstartes en dialog med Landsbyggefonden om støttemuligheder til facadeprojektet i Glumsøparken, samt at afdelingens egne midler finansierer et risikovilligt udlæg på 1.000.000 kr. til at opstarte en dialog med Landsbyggefonden.

KAB har efterfølgende undersøgt, om afdelingen i forløbet om facadesagen har afholdt unødvendige meromkostninger til rådgiver som følge af, at den nuværende rådgiver ikke har haft kendskab til notatet om murværkets stand fra 2021.

KAB har sammen med rådgiver AART vurderet, at afdelingen har brugt 397.000 kr. på unødvendigt rådgiverarbejde, som er udført, fordi rådgiveren ikke var bekendt med murværkets stand, grundet at rådgiveren ikke havde kendskab til notatet fra 2021.

KAB har derfor besluttet, at KAB dækker udgiften på 397.000 kr. og dermed holder afdelingen skadesløs for det unødvendige rådgiverarbejde, der er udført.

Videre proces og kommunikation
Afdelingsbestyrelsen har henvendt sig til Kundecenter SAB med klage over sagsforløbet. Klage og svar herpå er vedlagt som bilag. Kundecenter SAB vil efter godkendelse af byggeudvalget og organisationsbestyrelsen orientere afdelingsbestyrelsen om ovennævnte.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Bilag

Bilag 1 - Mail fra afdelingsbestyrelsen til kundecenter SAB

31. Orientering - Opsamling på KAB's studietur

Deltagerne på KAB's studietur ønsker med denne sagsfremstilling at orientere den øvrige organisationsbestyrelse om hvilke elementer fra KAB's studietur, som det kan være relevant for SAB at arbejde videre med.

Beslutningspunkt

Indstilling
Drifts- og Trivselsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen at punktet er godkendt tages til efterretning.

Problemstilling
Overskriften for studieturen var: Klimaparat & klimasmart Bæredygtig by- og boligudvikling. Herefter følger en opsamling af deltagernes udbytte af turen.

Byudvikling
En af de største læringer var måske, at de vigtigste beslutninger træffes allerede, før første spadestik tages. Infrastruktur, klimatilpasning, mobilitet og fællesarealer tænkes ind fra starten sammen med de værdier, området ønskes bygget på: bæredygtighed, sociale fællesskaber, blandede boligformer, genbrug af byggematerialer, lokal energiproduktion og cirkulær ressourceanvendelse. Når principperne er på plads tidligt, bliver de en naturlig del af bydelen i stedet for løsninger, der skal tilføjes senere.

Små enheder i det store hele
Cityplot-konceptet viste, hvordan en overordnet plan godt kan kombineres med stor variation. Flere bygherrer, forskellige ejerformer og mindre byggefelter skaber en mere levende by med større arkitektonisk mangfoldighed end én samlet masterplan. Samtidig bevares en fælles retning for området.

Schoonschip – den flydende landsby
Den flydende landsby er næppe en model, der kan kopieres direkte til almindeligt byggeri på land. Til gengæld var mange af principperne interessante: lokal energiproduktion, fællesskab, klimatilpasning og cirkulær tænkning. Disse idéer bør indtænkes som muligheder, der kan være relevante i fremtidige almene boligområder eller Almen+-projekter. Samtidig viste området, hvordan grønne løsninger kan være med til at reducere varmeø-effekten i byerne.

NDSM-værftet
NDSM er et tidligere skibsværft, som blev overtaget af kreative iværksættere og kunstnere. Det udviklede sig til et kreativt kraftcenter og blev senere en vigtig inspiration for Amsterdams omdannelse af gamle industriområder til levende bydele. Kan det inspirere Danmark? Måske. Ikke som en kopi, men som en måde at arbejde med midlertidige aktiviteter og kreativt byliv, inden et område er fuldt udbygget. Tankegangen kunne være interessant i forbindelse med byfornyelse omkring Kløvermarken, Refshaleøen eller andre tidligere industriområder.

Cartesius-kvarteret
Selvom området stadig var en byggeplads, gav besøget et indblik i tankerne bag projektet. Cartesius udvikles efter Blue Zone-principper, hvor byplanlægningen skal understøtte sundhed,

bevægelse og sociale fællesskaber. Det interessante er, at forskerne samtidig vil måle, om planlægningen faktisk fører til de ønskede sundhedseffekter.

Hof van Cartesius
Et spændende eksempel på et bottom-up-projekt med fokus på cirkulært byggeri, genbrug af materialer og kreative erhverv. Stemningen mindede lidt om Christiania for erhvervsdrivende og iværksættere, altså ingen boliger, men med små virksomheder, værksteder og bæredygtig innovation som omdrejningspunkt. Et sted, hvor iværksætteri, fællesskab og cirkulær økonomi går hånd i hånd.

Leidsche Rijn Centrum
Noget af det mest imponerende var, at hele infrastrukturen var tænkt ind, før området blev bygget. Regnvand håndteres gennem LAR-løsninger og kanaler, bilerne gemmes væk i parkeringskældre, varelevering foregår via et underjordisk transportsystem, og fodgængere og cyklister har førsteprioritet. Resultatet er et roligt og grønt bymiljø med plads til ophold og fællesskab.

Spiselige haver
Denne rundvisning var for SAB samt andre, som ikke deltog, og grundet de høje temperaturer tog vi i stedet bussen ind til byen og stødte til de andre senere. På vej til bussen stoppede vi kort op og så boligblokke, som havde omdannet deres udeområder, hvor parkeringspladser og anden hård belægning var erstattet af græs, hvilket bød ind til fælles samvær, noget vi godt kunne se som en god idé i nogle af SAB's afdelinger. Herudover så vi på infrastrukturen, da vi sad i bussen, og da vi kom frem, stiftede vi bekendtskab med det lokale erhvervsliv.

Frans Hals-kvarteret
Efter en kort introduktion til transformationen af Frans Hals-kvarteret blev vi sendt ud i mindre grupper for at tale med områdets beboere. Der var ikke så mange på gaden, hvor vi var.
En parkeringsplads i området i p-hus/kælder kostede omkring 300 euro om året, hvilket menes at være en rimelig pris.

Samtidig oplevede vi, at omdannelsen havde skabt et grønnere og mere levende kvarter med bedre plads til ophold, leg og fællesskab. Til gengæld var der rigtig mange cykler i området, og vi vurderede ikke, at der var plads til dem alle. De havde dog nogle gode løsninger til at låse cyklerne, som hverken er pladskrævende eller skæmmer området.

Besøget understregede, hvor vigtigt det er at inddrage beboerne tidligt i udviklingsprocessen. Store forandringer bliver lettere accepteret, når fokus er på de konkrete gevinster, både for beboerne, bilisterne og lokalområdet som helhed.
Derudover viste besøget, at der er rigtig mange mindre tiltag, der kan implementeres, eksempelvis i SAB's afdelinger, som har betydning for biodiversiteten, herunder: Amsterdam går rigtig meget op i biodiversitet.

Plantning af træer
Blomsterbede
Facadegrønt
Redekasser
Insekthoteller
Vandbassiner og små vandhuller
Ormehotel

Alt sammen kan skabe en grønnere, vildere og mere levende by, der samtidig giver skygge og er med til at sænke temperaturen.

Beslutning fra Drifts- og Trivselsudvalget
Punktet blev godkendt.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

32. Orientering - Herlevhuse – status på sagen og dialog med Landsbyggefonden

Indstilling
Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Sagen har løbende været behandlet i organisationsbestyrelsen i takt med udviklingen af helhedsplanen.

Helhedsplanen for Herlevhuse tager afsæt i Landsbyggefondens besigtigelse den 6. juni 2024 samt tilhørende referat dateret 6. juni 2024 og budgetmateriale dateret 11. juli 2024. Siden besigtigelsen er arbejdet videreført i tæt dialog med følgegruppen og boligorganisationen.

Efter besigtigelsen opstod der en længere proces med drøftelser af ambitionsniveauet for helhedsplanen. Følgegruppen gav udtryk for et lavere ambitionsniveau med fokus på tagudskiftning og individuelle forbedringer, mens boligorganisationen har arbejdet for en samlet, bevarende helhedsplan med fokus på langsigtet kvalitet, drift og arkitektonisk bevaring.
Gennem dialog og en inspirationstur til en tilsvarende renovering i Frederikssund er der opnået større fælles forståelse for behovet for en samlet opgradering. Der udestår dog fortsat enighed om etablering af fælleshus og udvikling af udearealer, som dog fortsat indgår i helhedsplanens budget.

Helhedsplanen omfatter en række væsentlige opgraderinger, herunder:

- Tagrenovering med tilhørende arbejdsmiljøforanstaltninger og allerede afholdte udgifter til afværgeforanstaltninger
- Skimmelsanering og efterisolering af udvalgte bygningstyper
- Etablering af nye badeværelser i op til 241 boliger
- Opgradering af etageadskillelser for at muliggøre nutidige vådrum
- Kloakrenovering (indarbejdet som kendt, privat arbejde)
- Konvertering til fjernvarme
- Udvikling af tilgængelighedsboliger, fælleshus og udearealer
- Lovliggørelse af individuelle tilbygninger.

Antallet af boliger i helhedsplanen er øget fra 258 til 262 som følge af opdeling af tidligere blandede bolig- og erhvervsenheder.

Landsbyggefonden har senest på et møde med administrationen den 17. juli 2026 redegjort for behov om yderligere undersøgelser og vurderinger.
Det drejer sig om:

- Opdatering af afsætningsbeløb i budgettet
- Udarbejdelse af en samlet levetidsvurdering for herlevhuse efter endt renovering
- Beskrivelse af genhusningsbehov og -metoder
- Beskrivelse af ambitioner for tilgængelighedsboliger i Herlevhuse
- Præcisering af notat fra Herlev Kommune om at der ikke bør ske fortætninger i Herlevhuse
- Præciseringer af placering af nye badeværelser og indretninger

Ovenstående er under udarbejdelse og fremsendes til Landsbyggefonden.
På grund af Landsbyggefondens behov for supplerende undersøgelser og vurderinger skønnes det at et besluttende afdelingsmøde i september ikke kan afholdes.
Informationsmødet den 25. august fastholdes.

Økonomi
Det opdaterede budget fra 20. april 2026 viser en samlet stigning i projektets omfang. De samlede udgifter er øget fra 396.702.399 kr. til 440.756.109 kr. Stigningen skyldes blandt andet øgede udgifter til opretning, udvidelse af arbejder samt indarbejdelse af kendte, ustøttede arbejder.
De nødvendige ustøttede arbejder er et centralt opmærksomhedspunkt i det videre arbejde med finansiering og prioritering i dialog med Landsbyggefonden.
Det samlede materiale danner grundlag for den videre dialog med Landsbyggefonden om helhedsplanens omfang og finansiering.

Videre proces og kommunikation
Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil arbejdet med helhedsplanen fortsætte i dialog med Landsbyggefonden med henblik på afklaring af projektets endelige omfang og finansiering samt forberedelse af kommende beslutningsgrundlag.
KAB og administrationen orienterer SAB Byggeudvalg og afdelingsbestyrelsen om status.
Beboerne orienteres via beboeravis og informationsmøder med helhedsplanens videre udvikling.
Næste Informationsmøde afholdes den 25. august, kl. 19.

Beslutning fra Byggeudvalget
Projektleder Christian Thorup oplyste, at der er informationsmøde i Herlevhuse d.d. (25. august 2026) , hvor beboerne skal informeres om, hvad der påtænkes indeholdt i helhedsplanen.

Derudover gav Christian en status på dialogen med Landsbyggefonden. Landsbyggefonden ønsker, at der gennemføres supplerende undersøgelser og afdækninger inden der udarbejdes en finansieringsskitse. Dette vil kræve en forhøjelse af det risikovillige udlæg, som Christian vender retur ift. Disse supplerende undersøgelser gør, at der ikke kan afholdes besluttende afdelingsmøde den 22. september 2026. Arkitema skal klarlægge, hvilke undersøgelser der er tale om. Afdækningerne bør omfatte grundigere analyser af byggetekniske forhold , processer og risici.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

33. Orientering - Status på Tingbjerg Byudviklingspulje

Byudviklingsbudgettet er grundlaget for den regnskabsaflæggelse, som skal ske til Københavns Kommune pga. fritagelsen for betaling af tillægskøbesum. Administrationen giver organisationsbestyrelsen en status for økonomien og fremdriften i projektet to gange årligt. Seneste status blev givet d. 8. januar 2026.

Indstilling
Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- tager orienteringen om status for byudviklingsøkonomien i Tingbjerg til efterretning
- godkender at byudviklingspuljen dækker udlæg til "forbindelser og byrum" under infrastrukturprojektet, på op til 250.000 kr. Udlægget forventes tilbagebetalt i løbet af 1. kvartal 2027 sammen med de øvrige afholdte udlæg til infrastrukturprojektet.

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

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

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

Status den 30. juni 2026
Pr. den 30. juni 2026 er der et mindre underskud i byudviklingspuljen på ca. 5.000 kr.

Der er i alt indgået ca. 21,18 mio. kr. og brugt ca. 21,19 mio. kr. – heraf er ca. 1,8 mio. kr. afholdte udlæg til infrastrukturprojektet.

Inden for Byudviklingsbudgettet er der i perioden den 15. december 2025 til den 30. juni 2026 brugt ca. 200.000 kr. Basisudgifter for 1. halvår 2026 er endnu ikke konteret.

Forventet forbrug frem til den 15. december 2026
Det forventes at indtægten for frasalg af byggefelterne i Tingbjerg afd. I (J4 og J6), tilgår byudviklingspuljen i løbet af september. I alt ca. 8,5 mio. kr.

Der budgetteres med et forbrug på i alt ca. 7,25 mio. kr. frem til den 15. december 2026, hvoraf 4 mio. kr. er reserveret til en deludbetaling af medfinansieringen til Eilersminde plejehjem.

Herefter udgør balancen ca. 1,25 mio. kr.

Afholdte udlæg til infrastrukturprojektet (forventet ca. 2 mio. kr.) forventes tilbageført til Byudviklingspuljen i løbet af 1. kvartal 2027.

Økonomiske konsekvenser
De sikre indtægter udgør i alt ca. 44,9 mio. kr. De usikre indtægter udgør ca. 14,7 mio. kr.

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

For nærmere gennemgang af budgettets poster henvises til bilag.

Det videre forløb
Næste status på byudviklingsøkonomien gives i januar 2027.

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

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen om status for byudviklingsøkonomien i Tingbjerg til efterretning og godkendte, at byudviklingspuljen dækker udlæg til "forbindelser og byrum" under infrastrukturprojektet på op til 250.000 kr.

Bilag

20260901 Bilag_Status på Tingbjerg udviklingspulje pr. 30. juni 2026

34. Orientering om Almen Trivsel

Almen Trivsel

For at styrke trivslen i boligafdelingerne og mindske det sociale pres på naboskabet, beboerdemokratiet og driften i boligområderne, iværksætter KAB nu en større indsats kaldet Almen Trivsel. Organisationsbestyrelsen skal orienteres om Almen Trivsel og de initiativer, der sættes i gang inden for de kommende 1-3 år. I tillæg til denne orientering vil der være en mundtlig uddybning af Almen Trivsel på organisationsbestyrelsesmødet.

Indstilling
Det indstilles, at organisationsbestyrelsentager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling
Almen Trivsel – et fælles svar på en fælles udfordring
Almen Trivsel er en ny samlet og ambitiøs indsats for at styrke trivslen i KAB-Fællesskabets boligområder – for beboerne, for beboerdemokratiet og for de medarbejdere, der arbejder i dem. Den tager afsæt i en udvikling, vi ser i hele samfundet – flere oplever social og psykisk mistrivsel, fællesskaber bliver mere skrøbelige, og behovet for støtte og sammenhæng er vokset.

Den udvikling mærkes også i den almene sektor. En analyse på tværs af KAB-Fællesskabet viser, at sociale udfordringer fylder mere i hverdagen for både drift, beboerdemokrati og samarbejdet med omverdenen, og at udfordringerne i dag er bredt repræsenteret på tværs af boligområderne. Med afsæt i analysen satte vi temaet på dagsordenen på KAB-Konferencen i 2025, og siden har KAB arbejdet videre med, hvordan udfordringerne bedst kan imødegås.

Med Almen Trivsel arbejder vi med et langsigtet løft af trivslen i KAB-Fællesskabet. Målet er at kunne handle tidligere, mere ensartet og i tættere samarbejde med kommuner og civilsamfund. Vi bygger videre på det, vi gør godt i dag – og gør det mere systematisk, sammenhængende og virkningsfuldt for både beboere, boligområder og medarbejdere. Kort sagt: Vi styrker den almene trivsel – sammen. Det gør vi med fire indsatsspor:

Indsatsspor i Almen Trivsel:

- *Styrket drift*: Vi styrker kompetencerne hos alle de medarbejdere, der arbejder med driften af afdelingerne, så de bliver endnu bedre til at opdage tegn på mistrivsel og handle tidligt og relevant. Medarbejderne skal ikke være sociale viceværter eller socialrådgivere, men have enkle værktøjer, tydelige handleveje og trygge rammer, så de kan reagere hensigtsmæssigt og samtidig passe på deres eget arbejdsmiljø.

- *Et værktøj til det beboerdemokratiske arbejde*: Vi vil teste ”sociale markvandringer” som værktøj til at arbejde strategisk med trivsel og fællesskab lokalt i det beboerdemokratiske arbejde.

- *Stærkere KAB-understøttelse*: Vi samler og styrker støtten til driften. Med bedre brug af data kan vi opdage udfordringer tidligere, og en ny Social Support skal hjælpe medarbejdere med

hurtig adgang til rådgivning og samarbejdspartnere.

- *Bedre samarbejder*: Vi vil styrke samarbejdet med kommuner, regioner og civilsamfund, så der bliver tydeligere indgange, bedre brobygning og lettere veje til fællesskaber, boligsociale indsatser og småjobs.

Det videre forløb
Et centralt første skridt er et praksisnært opkvalificeringsforløb for det lokale ejendomspersonale, hvor ledere og medarbejdere får fælles sprog, konkrete værktøjer og tydelige handlemuligheder til at håndtere svære beboersituationer – ikke som socialrådgivere, men som en stærkere og mere tryg del af den almene kerneopgave. Det indebærer blandt andet et endagsseminar for ledere og medarbejdere samt en workshop for lederne. Begge dele gennemføres én gang årligt i tre år. Det første rul gennemføres i perioden fra september 2026 til marts 2027.

Økonomiske konsekvenser
Via omprioriteringer er der fundet plads til at afholde størstedelen af indsatserne i Almen Trivsel inden for KAB's eksisterende budgetter i 2026-2029. Dog vil der være en ekstra omkostning forbundet til afholdelsen af de årlige endagsseminarer for de lokale medarbejdere og ledere på 1.000 kr. pr. person. Denne udgift finansieres via afdelingernes eksisterende kursusbudgetter til medarbejdere.

Erfaringerne fra Social Drift i SAB har haft stor betydning for udviklingen af Almen Trivsel og indholdet på medarbejderseminarerne. Medarbejdere, der allerede har været en del af Social Drift, vil som udgangspunkt være undtaget fra det første rul i det nye kursusforløb. Nye medarbejdere og afdelinger, der endnu ikke har deltaget i et forløb om social drift, vil dog få tilbuddet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.