Dagsorden

Udvalg	SAB
Mødetitel	Organisationsbestyrelsesmøde
Sted	KAB-Huset, Bestyrelsesmødelokalet
Dato og tid	16.11.2026 16.00 - 20.00
Deltagere	Bjørn Christian Olsen (Formand) Frank Sass (Næstformand) Flemming Dam-Nielsen (Medlem) Gertie Grønvall Elleby (Medlem) Heine Sørevik (Medlem) Jane Dalgaard (Medlem) Jeanette Staudorf (Medlem) Morten Bekholm (Medlem) Olav Csiky (Medlem) Ellen Højgaard Jensen (Særligt udpeget) Tine Lange (Særligt udpeget)

Louise Lind (Kundechef)

Mette Ringvad (Chefkonsulent)

Ida Jørgensen (Chefkonsulent)

Mikkel Boel (Økonomidirektør)

Jens Elmelund (Administrerende direktør)

---

test

Indhold

1. Godkendelse - Referat fra organisationsbestyrelsen den 15. september 2026

2. Orientering - Revisionsprotokol

3. Status på SAB's økonomi

4. Drøftelse - Status på driften i SAB

5. Drøftelse - Resultat af evaluering af markvandsringskoncept for 2026

6. Drøftelse af behov for justeringer i driftsorganisationen

7. Præsentation af rapport for ejendomsdrift og byggeri

8. Beslutning om deltagelse i KAB's beboertilfredshedsundersøgelse

9. Godkendelse - Jydeholmen - Afsættelse af midler fra arbejdskapitalen til kortlægning af badeværelser i kælder

10. Repræsentantskabsmøde 2027

11. Godkendelse af kontrakt i forbindelse med undersøgelse af mulighederne for etablering af et selvstændigt sekretariat for SAB

12. Drøftelse af input til KAB's repræsentantskabsmøde

13. Planlægning af områdemøder november-december 2026

14. Beslutning vedrørende muligt fremmøde for afdelingsbestyrelser til organisationsbestyrelsesmøder

15. Beslutning vedrørende forslag om at bilag på organisationsbestyrelsens møder skal være tilgængelige for afdleingsbestyrelser

16. Beslutning - To nye repræsentanter for SAB i Tingbjerg Bydelsforening

17. Opsamling på dialogkaffe

18. Orientering fra formandskabet

19. Orientering fra KAB

20. Eventuelt

21. Bestyrelsens tid (uden for referat)

22. Beslutning om dato for temadag om strategi for nybyggeri samt oplæg til programskitse

23. Godkendelse – Tagsag i Wittenberghus

24. Godkendelse - Tingbjerg Helhedsplan afd. II, III, IV og V - Materiale til Skema B-ansøgning

25. Godkendelse - Banebo - Byggeregnskab

26. Godkendelse - Fresiahus - Endeligt byggeregnskab

27. Godkendelse - Astersrækkerne - Endeligt byggeregnskab

28. Orientering - Brohuset - Status på facadeprojekt

29. Orientering – Status på helhedsplanen i Humlevænget

30. Orientering - Status på udskiftning af badeværelser i Rolandsgården

31. Beslutning vedrørende mulighed for permanent genhusning i forbindelse med helhedsplaner i Tingbjerg II-V

32. Beslutning vedrørende Social Drift i SAB og synergi med KAB's Almen Trivsel

33. Beslutning vedrørende kommunal social vicevært i SAB

34. Godkendelse - Bestyrelseshonorar 2026/2027

35. Godkendelse - Vedtægtsændringer for Ejerforeningen Fælleden

36. Orientering om høringssvar vedr. analyse af almenboligområdet i Københavns Kommune

37. Orientering om tilsagn fra Landsbyggefonden til etablering af aktivitets- og hobbyfaciliteter i Voldboligerne

38. Orientering - Status - SAB Bellahøj I og II

39. Orientering - Proces for "Tillæg 2 til lokalplan" for Tingbjerg er startet

40. Orientering om forhøjet godtgørelse til beboere der selv står for flytning i forbindelse med genhusning

41. Orientering om igangsættelse af beboerinddragende proces for nye fællesarealer i Falsterbo

42. Orientering om evaluering af seminar for afdelingsbestyrelser

43. Orientering om kommunens afgørelser i forbindelse med manglende godkendelse af budgetter på afdelingsmøderne i foråret 2026

44. Orientering - Oversigt over tomgang

45. Orientering - Forsikringsstatistik 2022-2025

46. Orientering - Sølund proces for godkendelse af Skema A/B på etape 2

1. Godkendelse - Referat fra organisationsbestyrelsen den 15. september 2026

Godkendelse - Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 15. september 2026

Referatet fra organisationsbestyrelsesmødet den 15. september 2026 er underskrevet af formanden, da der ikke er fremkommet bemærkninger til referatet.

Indstilling
Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referatet.

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.

3. Status på SAB's økonomi

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

Indstilling
Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Dispositionsfonden
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)	-92.317.000 kr.
- Risikovillig udlæg bevilliget, ej udbetalt	0 kr.
Til disposition (Dispositionsfond)	**-80.520.148 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 **-80.520.148 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)	-3.569.875 kr.
- Risikovillig udlæg bevilliget, ej udbetalt	-4.731.123 kr.
Til disposition (Arbejdskapital)	**20.576.284 kr.**

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

- Midler til undersøgelse af badeværelser i Jyllandshuse - 200.000 kr. (Er rettet til)

Hvis alle punkter godkendes, vil den disponible saldo efter mødet udgøre: **20.376.284 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.

Bilag

SAB - Stauts for Dispositionsfond pr. 2026.11.16 (møde)
SAB - stauts for Arbejdskapital pr. 2026.11.16 (møde) (Rettet)

4. Drøftelse - Status på driften i SAB

På organisationsbestyrelsens ordinære møde i november vil der være et særligt tema om SAB's driftsorganisation

Indstilling
Drifts- og Trivselsudvalget indstiller, at organisationsbestyrelsen drøfter sagen.

Problemstilling
I forbindelse med organisationsbestyrelsens ordinære møde den 16. november 2026 vil der være et særligt tema om SAB's driftsorganisation. Baggrunden for temaet er blandt andet, at der på seminaret for afdelingsbestyrelser i september var en væsentlig kritik af driften. Med henblik på, at organisationsbestyrelsen kan få et bedre datagrundlag, som kan bidrage til forståelsen af kritikken, vil der på mødet blive fremlagt de data, som organisationsbestyrelsen har brug for.

Datagrundlag
De data, der præsenteres på mødet, stammer dels fra trivselsundersøgelsen, der gennemføres i perioden 21. oktober til 4. november 2026. Øvrige data er genereret ved hjælp af Power BI, som er et analyse- og rapporteringsværktøj, der samler data fra forskellige kilder og løbende giver indsigt i nøgletal og udvikling.

Løsning
Drifts- og Trivselsudvalget skal derfor drøfte og beslutte, hvilke data der er brug for ud over de herunder oplistede. Data vil blive præsenteret med udgangspunkt i de enkelte driftsområder.

- Resultatet af trivselsmålingen for SAB's driftsorganisation (gennemføres i perioden 21. oktober til 4. november 2026)
- Omsætningshastighed
- Sygefravær
- Sammensætning af medarbejderstaben fordelt på køn og alder
- Antal medarbejdere pr. bolig
- Driftsomkostninger (konto 114-119) pr. bolig

Driftscheferne for SAB's forskellige driftsområder deltager på mødet med henblik på at kunne svare på spørgsmål til de fremlagte data samt supplere den elektroniske evaluering af årets markvandringsproces.

Derudover præsenteres data, der beskriver SAB's rekrutteringsperformance sammenlignet med andre boligselskaber i KAB-Fællesskabet. Det skal bemærkes, at der er tale om fortrolige data, der ikke må deles. Derfor vil der også alene være tale om en præsentation på mødet uden bilag.

Økonomi

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser.

Videre proces og kommunikation
Kundecenter SAB vil på baggrund af udvalgets input og ønsker til data udarbejde den endelige præsentation, der fremlægges for organisationsbestyrelsen den 16. november 2026.

Beslutningshistorik

SAB Drifts- og Trivselsudvalget, 27.10.2026, Punkt 4

Drifts- og Trivselsudvalget drøftede sagen og besluttede, at de i indstillingen angivne datapunkter anvendes som grundlag for præsentationen på det ordinære organisationsbestyrelsesmøde i november med den ændring, at driftsomkostningerne konto 114-119 udgår, da de pågældende data i al væsentlighed belyses i forbindelse med tallet for antal medarbejdere pr. boliglejemål. Udvalget besluttede samtidig, at antal medarbejdere pr. boliglejemål opgøres i samlet antal samt antal servicemedarbejdere pr. driftsområde.

Udvalget anbefaler samtidig over for organisationsbestyrelsen, at data vedr. omsætningshastighed og sygefravær fremlægges til orientering på hvert ordinære møde, mens øvrige data fremadrettet fremlægges én gang årligt.

5. Drøftelse - Resultat af evaluering af markvandsringskoncept for 2026

Underoverskrift
Organisationsbestyrelsen vedtog i september 2026 koncept for markvandringer samt at afdleingsbestyrelserne tilsendes evalueringsskema efter markvandringerne.

Indstilling
Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter sagen.

Sagsfremstilling
Evalueringen er fremsendt til afdelingsbestyrelserne den 6. november med svarfrist den 15. november.
Evalueringen er fremsendt til alle medlemmer af afdelingsbestyrelserne.
Resultatet af evalueringen, herunder svarprocent mv., vil blive tilsendt organisationsbestyrelsen på selve mødet, samt uploadet til dette punkt.
Som supplement til evalueringen har alle SAB-ambassadører til orientering fået tilsendt alle referater fra afholdte markvandringer i deres respektive områder.

Det videre forløb
Organisationsbestyrelsen opfordres til at drøfte, hvordan evalueringen kan anvendes - bl.a. i forbindelse med de kommende områdemøder. Ligeledes opfordres organisationsbestyrelsen til at drøfte, om evalueringen giver anledning til at justere i konceptet for markvandringer frem mod næste år.

Kommunikation
Resultatet af evalueringen fremsendes til medlemmerne af afdelingsbestyrelserne samt omtales på SAB's hjemmeside.

6. Drøftelse af behov for justeringer i driftsorganisationen

Indstilling
Drifts- og Trivselsudvalget indstiller, at organisationsbestyrelsen træffer beslutning i sagen.

Problemstilling
Organisationsbestyrelsen besluttede i november 2025, at SAB plejehjem og driftsområde Vanløse som en del af indfasningen af Bygningsservice, og ud fra et ønske om at styrke den lokale driftsledelse, skulle overgå til lokal driftsmodel.
Formålet er at styrke den lokale driftsledelse ved, at driftschefen kommer tættere på afdelingsbestyrelserne og medarbejderne i hverdagen. Bygningsservice har samtidig overtaget en række opgaver dels fra driftschefen og dels fra det lokale kontor. Som følge heraf er den lokale drift blevet tilpasset og der er sparet en administrativ stilling.

Lokal driftsmodel betyder, at driftschefen ansættes lokalt og dermed kommer tættere på afdelingerne og herved kan have mere fokus på både ledelse af medarbejdere og styrkelse af samarbejdet med bestyrelserne.

Det fremgik af oplægget fra november 2025, at Vanløse og Sydhavnen, idet området er et år længere fremme med Bygningsservice end de øvrige afdelinger, afprøver driftsmodellen med henblik på, at alle driftsområder overgår til lokal driftsmodel pr. 1. august 2027.

Drifts- og Trivselsudvalget og efterfølgende organisationsbestyrelsen, skal derfor drøfte og beslutte, om resten af SAB's portefølje skal overgå til lokal driftsmodel pr. 1. august 2027.

Løsning
Ved lokal driftsmodel overgår driftschefernes ansættelsesforhold fra KAB til SAB. KAB bevarer dog fortsat hele forretningsføreransvaret og der vil derfor ikke ske ændringer i forhold til det ansvar, som KAB har over for SAB.
I forbindelse med overgangen til lokal driftsmodel kan driftschefen enten ansættes i selskabet SAB (3B-model) eller i de enkelte driftsporteføljer (ejendomsledermodel).
Fordelen ved at lave ansættelsen i selskabet er, at der bliver skabt en større fleksibilitet og mulighed for, at driftscheferne kan understøtte hinanden på tværs.

Det er også muligt at fortsætte med den hidtidige model, hvor driftschefernes ansættelsesforhold bevares i KAB.

Økonomi
Ved lokal driftsmodel, hvor driftscheferne ansættes i selskabet SAB, vil der være en merudgift på 305.064 kr. årligt svarende til 45 kr. årligt pr. bolig og ca. 4 kr. pr. måned.

Ved lokal driftschefmodel, hvor driftscheferne ansættes i driftsfællesskaberne, vil økonomien være forskellig fra område til område. Med udgangspunkt i Amager vil der være en merudgift på 143.564 kr. årligt svarende til 116,62 kr. pr. bolig årligt og ca. 9,5. kr. pr. måned.

Udregningerne er foretaget med udgangspunkt i det aktuelle prisblad for 2026 og med

udgangspunkt i det nuværende lønniveau for driftschefer.

Tilføjelse efter behandling i drifts- og trivselsudvalget: *Merudgiften skyldes, at reduktionen i administrationsbidraget ved lokal drift i en næsten 10-årig periode ikke er blevet prisreguleret. Nuværende pris dækker derfor ikke længere den fulde aktuelle lønudgift til driftscheferne.*

Videre proces og kommunikation
Punktet sendes efterfølgende til endelig beslutning i organisationsbestyrelsen og beslutningen indarbejdes i organisationens økonomi, der skal forelægges repræsentantskabet til endelig beslutning på mødet i januar 2027.

Beslutningshistorik

SAB Drifts- og Trivselsudvalget, 27.10.2026, Punkt 14

Drifts- og Trivselsudvalget drøftede indstillingen og savnede i den forbindelse en uddybning af baggrunden for den merudgift, der vil være i forhold til ændret driftsmodel. Forklaringen indskrives i sagsfremstillingen, således at forholdet er belyst i forbindelse med organisationsbestyrelsens endelige drøftelse af punktet på mødet i november.

7. Præsentation af rapport for ejendomsdrift og byggeri

Organisationsbestyrelsen orienteres om det første udkast til rapporten "Jeres ejendomsportefølje", som er en databaseret visning af boligorganisationens ejendomsportefølje. Rapporten skal give SAB et databaseret overblik over ejendomsporteføljen og KAB's leverancer inden for drift og byggeri. Udvalget og derefter organisationsbestyrelsen gives mulighed for at kommentere på rapporten, inden den udarbejdes som et standardformat til KAB-Fællesskabet.

Indstilling
Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen om rapporten til efterretning og giver feed back på indholdet.

Problemstilling
KAB har udviklet rapporten "Jeres ejendomsportefølje" med det formål at give boligorganisationerne i KAB-Fællesskabet et samlet og databaseret overblik over deres ejendomsportefølje. Rapporten samler oplysninger om bygninger, vedligeholdelsesplaner, planlagt forbrug, byggesager og finansiering. Rapporten indeholder desuden en status på KAB's leverancer vedrørende ejendomsdrift og byggeri.
Organisaitonsbestyrelsen orienteres med denne indstilling om det første udkast til rapporten (se bilag).

For SAB udarbejdes rapporten med visning af de enkelte driftsområder. I det foreliggende udkast vises driftsområdet Vanløse og Sydhavnen som eksempel.

Rapporten er databaseret, hvilket giver mulighed for at præsentere et ensartet og faktabaseret grundlag på tværs af ejendomsporteføljen. Indholdet er samtidig afhængigt af de data, som aktuelt er tilgængelige, datakvaliteten samt de eksisterende muligheder for datavisualisering. På nuværende tidspunkt er det derfor ikke muligt at supplere rapporten med andre data end dem, der allerede fremgår af udkastet.

KAB ønsker at indhente feedback til rapportens indhold, opbygning og formidling, inden rapporten færdiggøres og forelægges organisationsbestyrelserne i KAB-Fællesskabet. Det er ikke hensigten, at rapporten skal indeholde tekstbaserede konklusioner om den viste ejendomsportefølje, men derimod fungere som et faktabaseret bestyrelses- og ledelsesværktøj.

Driftsområdet Vanløse og Sydhavnen omfatter ikke ældreboliger. I rapporter for øvrige driftsområder vil der, hvor relevant, indgå særskilte sider med grunddata om denne boligtype. Afsnittet om byggesager er i dette udkast konceptuelt. KAB arbejder på at videreudvikle datagrundlaget, så rapporten fremadrettet kan indeholde mere konkrete oplysninger om byggesager knyttet til den enkelte ejendomsportefølje.

Løsning
Når rapporten "Jeres ejendomsportefølje" er færdigudviklet, vil den blive leveret til organisationsbestyrelserne i KAB-Fællesskabet i enten et årligt eller kvartalsmæssigt interval.

Økonomi

Denne indstilling har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser.

Videre proces og kommunikation
Eventuelle kommentarer fra organisationsbestyrelsen vil efterfølgende blive indarbejdet i standard rapport skabelonen i det omfang, det er muligt.

Bilag

Jeres ejendomsporteføl je, Vanløse og Sydhavnen, SAB, okt 2026

8. Beslutning om deltagelse i KAB's beboertilfredshedsundersøgelse

Organisationsbestyrelsen orienteres om trivsels- og tilfredshedsundersøgelse i KAB-Fællesskabet. Undersøgelsen har til formål at skabe viden om beboernes oplevelse af trivsel, service og beboerdemokrati med henblik på at understøtte udviklingen af boligorganisationerne.

Indstilling
Drifts- og Trivselsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen at drøfte og træffe beslutning i sagen.

Sagsfremstilling
KAB-Fællesskabet tilbyder alle boligorganisationer at deltage i en ny årlig trivsels- og tilfredshedsundersøgelse. Formålet med undersøgelsen er at skabe viden om beboernes oplevelser og understøtte læring og udvikling i SAB.

Undersøgelsen tager afsæt i de gode erfaringer fra 3B's omfattende arbejde med beboertrivselsmålinger og FFB's pilotundersøgelser, der har været effektive redskaber til at målrette indsatser inden for drift, service og beboerdemokrati. Undersøgelserne bidrager samtidig med et databaseret grundlag for udvikling og evaluering af indsatser.

Den nye årlige undersøgelse giver blandt andet mulighed for:

- At få indblik i beboernes behov, trivsel og ønsker på tværs af boligafdelinger.
- At beboerne får endnu en mulighed for at bidrage til udviklingen af deres boligområde.
- At skabe et databaseret grundlag for fremtidige mål og indsatser.
- At målrette indsatser og efterfølgende evaluere effekten.

Deltagelse i den fælles trivsels- og tilfredshedsundersøgelse er uden særskilte omkostninger for boligorganisationen. Hvis en boligorganisation ikke ønsker at deltage, er det muligt at framelde sig undersøgelsen.

Metode, afrapportering og opfølgning
For at sikre sammenlignelighed og skabe fælles værdi på tværs af boligorganisationerne i KAB-Fællesskabet, er det afgørende med ensartethed i både indhold og metode. Spørgeskemaet udformes med henblik på at være relevant for alle boligorganisationer og afdelinger og vil indeholde en fast kerne af spørgsmål med fokus på trivsel, drift, beboerdemokrati og service. Dette muliggør benchmarking og fælles læring.

Som udgangspunkt sendes et link til undersøgelsen til alle boliger, hvis den/de juridiske lejer(e) har givet accept til digital kommunikation. Der kan være undtagelser, som aftales med boligorganisationen. Spørgeskemaet udsendes digitalt via Rambølls platform SurveyXact via e-mail.

Afsenderen af undersøgelsen er organisationsbestyrelsen og KAB i fællesskab. Kommunikationsmaterialet udsendes med SAB's logo.

Undersøgelsens resultater vil blive præsenteret som en rapport i digital form. Resultaterne præsenteres på flere niveauer, fra organisations- til afdelingsniveau, og med udvalgte indekseringer (temaopdelte resultater). Denne opdeling gør det muligt at arbejde videre med resultaterne lokalt på afdelingsniveau, på selskabsniveau og på tværs af KAB-Fællesskabet. Alle besvarelser er anonyme.

Hvordan der skal følges op på undersøgelsen, skal afklares i boligorganisationen, da det varierer afhængigt af den enkelte boligorganisations behov.

Økonomiske konsekvenser
Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser i sig selv.

Det videre forløb
Undersøgelsen udsendes i februar 2027. Resultaterne vil være tilgængelige for organisationsbestyrelsen fra maj 2027. Undersøgelsen gentages derefter årligt, hvilket giver mulighed for at følge udviklingen og effekten af eventuelle indsatser over tid. Organisationsbestyrelsen kan på den baggrund tage stilling til behovet for opfølgende indsatser.

Drifts- og Trivselsudvalgets beslutning fremlægges for organisationsbestyrelsen til endelig bekræftelse på det kommende organisationsbestyrelsesmøde.

Kommunikation
Administrationen udvikler en kommunikationsplan, som organisationsbestyrelse og driftsledelse får indblik i inden udsendelse.

Beslutningshistorik

SAB Drifts- og Trivselsudvalget, 27.10.2026, Punkt 5

Drifts- og Trivselsudvalget drøftede sagen og påpegede, at der er behov for at se spørgsmålene, før udvalget kan tage stilling til, hvorvidt det er relevant for SAB at gå med i undersøgelsen. Spørgsmålene vedlægges indstillingen til orientering i forbindelse med organisationsbestyrelsens behandling af punktet på mødet i november.

Bilag

Bilag - Trivsels- og tilfredshedsundersøgelse
Spørgeramme

9. Godkendelse - Jydeholmen - Afsættelse af midler fra arbejdskapitalen til kortlægning af badeværelser i kælder

Indstilling
Byggeudvalget indstiller, at organisationsbestyrelsen godkender, at der afsættes 200.000 kr. af arbejdskapitalen til at antage en rådgiver med henblik på at få en vurdering af, om det er nødvendigt med yderligere indsats for at sikre efterlevelse af bygningsreglementet, samt en vurdering af behovet for eventuelle udbedringer i badeværelserne efter stistrengsprojektet.

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

Bestyrelsen besluttede, at driften i første omgang skulle besigtige kældrene for at konstatere, hvor der er badeværelser. Herefter skulle der tages stilling til en egentlig registrering af badeværelserne.

Den 7. oktober 2026 afholdt medlemmer af byggeudvalget et møde med afdelingsbestyrelsen. På mødet vurderede medlemmerne af byggeudvalget, at badeværelserne sandsynligvis er konstrueret på en måde, så det ikke vil være nødvendigt med en registrering ift. at sikre efterlevelse af det dagældende bygningsreglement (herunder hvad angår vådrum og ventilation). Samtidig var det fastslået, at der ikke er en påkrævet minimumsloftshøjde i sekundære badeværelser. Det var på mødet ligeledes vurderingen, at det ikke ville være nødvendigt med en egentlig registrering af badeværelserne forud for stistrengsprojektet, da påvirkningen af badeværelserne vil være minimal.

På den baggrund er det indstillingen fra deltagerne på mødet den 7. oktober 2026, at der fra arbejdskapitalen afsættes midler til besigtigelse af en rådgiver med henblik på at få en vurdering af, om det er nødvendigt med yderligere indsats for at sikre efterlevelse af bygningsreglementet, samt en vurdering af behovet for eventuelle udbedringer i badeværelserne efter stigstrengsprojektet.

Udgifter til eventuelle udbedringer i badeværelserne efter stigstrengsprojektet vil skulle afholdes af byggesagen, og der er derfor brug for en vurdering af behovet for indgreb/udbedringer.

Det blev anslået, at udgiften til en rådgiver ville kunne afholdes inden for en ramme på 50.000 kr., hvoraf en andel (den del, der vedrører vurdering af behov for udbedring efter stigstrengsprojektet) vil blive indfinansieret af byggesagen.

Der skal efterfølgende tages stilling til håndtering af kældrenes anvendelse fremadrettet, herunder hvad angår badeværelser. Boligorganisationen har, i hvert fald hvor der er sket indflytning i en bolig med et allerede etableret badeværelse eller anden boligændring, ansvar for boligen inkl. eventuelle ændringer foretaget af fraflyttede beboere. Der bør derfor tages stilling til henlæggelser til

vedligeholdelse og/eller til eventuel retablering af boligændringer foretaget i kældrene inden genudlejning samt eventuel differentiering i huslejen.

Kundecentret anbefaler, at det tager kontakt til kommunen med henblik på krav til eventuel anmeldelse, BBR-registrering etc., ligesom der også skal afklares forhold omkring forsikring.

En oversigt over driftens screening af badeværelser lægges op som bilag inden mødet.

Økonomi
Det er indstillingen, at der af arbejdskapitalen afsættes en ramme på 50.000 kr. til besigtigelse og vurdering af badeværelserne, som beskrevet ovenfor. En del heraf vil senere kunne finansieres af byggesagen, da besigtigelsen også vedrører vurdering af indgreb og efterfølgende behov for udbedring efter byggesagen.

Videre proces og kommunikation
Byggeudvalgets beslutning vil blive forelagt for organisationsbestyrelsen til endelig godkendelse. Med boligorganisationens godkendelse orienteres afdelingsbestyrelsen, og en besigtigelse iværksættes.
Boligorganisationen skal endvidere, når rådgivers rapport foreligger, drøfte og træffe beslutning vedr. principper for den fremtidige håndtering af boligændringer i kældrene.

Beslutningshistorik

SAB Byggeudvalget, 26.10.2026, Punkt 4

Byggeudvalget drøftede sagen. Chefkonsulent Mette Ringvad oplyste, at Boligservice Vanløse har opdateret oversigten over badeværelser og badeværelseslignende rum i kældrene, og at der er 47 badeværelser samt badeværelseslignende rum.

Byggeudvalget besluttede, at indstille til organisationsbestyrelsen at afsætte 200.000 kr. inkl. moms fra arbejdskapitalen til at antage en rådgiver med henblik på at få en vurdering af, om det er nødvendigt med yderligere indsats for at sikre efterlevelse af bygningsreglementet, samt en vurdering af behovet for eventuelle udbedringer i badeværelserne efter stigstrengsprojektet.

Byggeudvalget besluttede, at det er nødvendigt, at rådgiver besigtiger alle 47 badeværelser.

Endelig besluttede byggeudvalget, at der skal indhentes tilbud på opgaven fra Novaform og T2 Rådgivende Ingeniører A/S. Tilbuddene præsenteres for organisationsbestyrelsen på organisationsbestyrelsesmødet den 16. november.

10. Repræsentantskabsmøde 2027

Denne sagsfremstilling og indstilling er gennemskrevet og tilrettet efter førstebehandlingen i Drifts - og Trivselsudvalget ligesom bemærkninger fra Byggeudvalget er indarbejdet.

Indstilling
Drifts- og Trivselsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen, at:

1. beslutte, at forslag til forretningsordenen for repræsentantskabsmødet ændres således at den passus, der angiver, at referatet fra repræsentantskabsmødet skal godkendes på det efterfølgende repræsentantskabsmøde, udgår.

2. beslutte, at der ikke planlægges underholdning og reception ved mødets indledning.

3. beslutte, at der afholdes et informationsmøde for interesserede kandidater til organisationsbestyrelsen.

4. beslutte, at ansvaret for valg af medarbejderrepræsentant uddelegeres til KAB på baggrund af de i indstillingen skitserede rammer.

5. tage til efterretning, at forplejning til repræsentantskabsmødet bliver som angivet herunder.

6. tage proces for udarbejdelse af skriftlig beretning til efterretning.

7. tage orientering om status på forslag behandlet på sidste repræsentantskabsmøde til efterretning.

8. drøfte og beslutte, om organisationsbestyrelsen har relevante forslag, der skal behandles på mødet.

Problemstilling
Der afholdes repræsentantskabsmøde i SAB onsdag den 27. januar 2027. I den forbindelse er der en række spørgsmål, som organisationsbestyrelsen skal tage stilling til.

Forslag om at ændre i forretningsordenen for repræsentantskabsmødet
Drifts- og Trivselsudvalget opfordrer organisationsbestyrelsen til at foretage ændringer i forslag til forretningsordenen for repræsentantskabsmødet.
Det fremgår således af forretningsordenen for SAB's repræsentantskabsmøde, at det efterfølgende repræsentantskabsmøde skal godkende referatet fra mødet. Dette er uhensigtsmæssigt, da referatet umiddelbart efter mødets afholdelse finder anvendelse i mange forskellige juridiske sammenhænge. Således er repræsentantskabets efterfølgende godkendelse et år efter mødets afholdelse reelt uden betydning. Det anbefales derfor, at formuleringen udgår, alternativt at det indskrives, at repræsentantskabsmødet skal tage referatet til efterretning.
Forretningsordenen skal godkendes ved repræsentantskabsmødets begyndelse.

Eventuel reception og underholdning i forbindelse med repræsentantskabsmødet

Drifts- og Trivselsudvalget anbefaler, at der ikke afholdes reception og underholdning som en del af repræsentantskabsmødet i 2027.

Informationsmøde for eventuelle kandidater til organisationsbestyrelsen
Forud for repræsentantskabsmødet i januar 2026 blev der afholdt et informationsmøde for medlemmer af repræsentantskabet, der overvejede at stille op til organisationsbestyrelsen.
Drifts- og Trivselsudvalget indstiller, at der igen afholdes et lignende møde. Mødet er et supplement til muligheden for at komme i kandidatfolderen. Drifts- og Trivselsudvalget stiller forslag om, at mødet afholdes den 1. december 2026 kl. 16.00 i KAB-Huset.

Proces for valg af medarbejderrepræsentant til organisationsbestyrelsen
SAB's vedtægter angiver, at der er en repræsentant for medarbejderne i SAB i organisationsbestyrelsen. Den nuværende medarbejderrepræsentants mandat udløber i januar 2027, hvorfor der skal foretages valg blandt SAB's medarbejdere. Der skal samtidig vælges en suppleant for medarbejderrepræsentanten. Begge vælges for to år.

Drifts- og Trivselsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen at overlade til Kundecenter SAB at gennemføre valghandlingen på vegne af organisationsbestyrelsen, herunder at afholde et informationsmøde for interesserede kandidater. Såfremt der er mere end én kandidat til de to poster, afholdes der valg blandt alle fastansatte medarbejdere i SAB. Afstemningen vil være elektronisk.
Hvis der kun er én kandidat, vil der ikke blive afholdt valg, idet kandidaten i så fald betragtes som valgt ved fredsvalg. Der vil i så fald ikke være en suppleant. Der afholdes informationsmøde i starten af december og valghandlingen vil finde sted inden jul.

Forplejning til repræsentantskabsmødet
Drifts- og Trivselsudvalget har besluttet, at forplejningen skal bestå af boller med smør, ost og syltetøj (smør-selv) samt frugt og grøntsagsstænger ved ankomst, samt at den varme ret er en gryderet (vegetar og med kød). Udvalget ønsker rigtige sodavand og ikke dem, der ellers tilbydes i kantinen.

Udarbejdelse af den skritlige beretning
Drifts- og Trivselsudvalget har besluttet, at følgende temaer skal være en del af beretningen:

- En præsentation af udvalgets medlemmer og udvalgets ressortområde
- Orientering om status på social drift og tilpasning fremadrettet i lyset af Almen Trivsel
- Dialogkaffe
- Områdemøder
- Nyt koncept for markvandringer og evaluering heraf

Derudover vil medlemmer af Drifts- og Trivselsudvalget efter mødet fremsende eventuelt yderligere emner, ligesom medlemmerne på et senere tidspunkt vil fordele imellem sig, hvem der udarbejder hvilke afsnit.

Jeannette Staudorf fremfører udvalgets del af den mundtlige beretning på selve repræsentantskabsmødet.

Udvalget godkendte, at KAB udarbejder den økonomiske årsberetning.

Byggeudvalget drøftede indholdet af udvalgets bidrag til SAB's skriftlige beretning og besluttede, at følgende temaer skal indgå:

- Introduktion til byggeudvalgets arbejde
- Status på Sølund
- Status på Bellahøj
- Status på Torveporten
- Byggeudvalgets rolle som kontaktorgan for afdelingerne, herunder udvalgets dialog med og besøg i afdelinger, hvor der er behov for sparring og støtte. Det blev nævnt, at byggeudvalget har været i dialog med og besøgt Jydeholmen, Rolandsgården og Herlevhuse og fortsat arbejder sammen med afdelingerne om at finde de bedst mulige løsninger.

Byggeudvalget besluttede, at Morten Bekholm udarbejder et udkast til beretningen og sender dette til byggeudvalgets medlemmer med henblik på bemærkninger og kommentarer.

Endelig besluttede byggeudvalget, at Morten Bekholm præsenterer byggeudvalgets ressortområder som en del af den mundtlige beretning på repræsentantskabsmødet.

Status på forslag vedtaget på repræsentantskabsmødet i 2026
Forslag om at udarbejde et kommissorium for et selvstændigt SAB-sekretariat - se selvstændigt punkt på denne dagsorden

Forslag om kommunikationsplan - Organisationsbestyrelsen besluttede på mødet i februar 2026, at forslaget om kommunikationsplan til beboerne lægges i Drifts- og Trivselsudvalget, som arbejder videre med forslaget. Efterfølgende har organisationsbestyrelsen nedsat en arbejdsgruppe for kommunikation. Drifts- og Trivselsudvalget har godkendt, at arbejdet fortsættes i regi af denne gruppe.

Forslag om mulighed for at afdelingsbesyrelsen kan være en del af processen omkring indhentning af tilbud på arbejder i afdelingen, såfremt afdelingsmødet har
besluttet det. Følgende afdelinger har på afdelingsmødet truffet beslutning om, at afdelingsbestyrelsen skal involveres i forbindelse med indhentning af tilbud under de i forslaget fremsatte betingelser:

- Wittenberghus
- Voldboligerne
- Bispebjerg Terrasser

- Stilledal

Videre proces og kommunikation
Alle medlemmer af SAB's afdelingsbestyrelser vil umiddelbart efter mødet via organisationsbestytrlsens nyhedsbrev modtage information om muligheden for at komme i kandidatfolderen, samt mulighed for at deltage i informationsmøde for interesserede kandidater. Indbydelsen til repræsentantskabsmødet sendes til alle repræsentantskabsmedlemmer umiddelbart før jul med information om tilmelding mv. Endelig dagsorden herunder forslag, budget, regnskab mv. fremsendes til repræsentantskabet senest en uge før mødets afholdelse jf. vedtægterne. På det ordinære møde den 14. januar 2027 vil organisationsbestyrelsen have mulighed for at drøfte de indkomne forslag.

Beslutningshistorik

SAB Drifts- og Trivselsudvalget, 27.10.2026, Punkt 10

Drifts- og Trivselsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen, at forretningsordenen ændres, således at punktet vedr. godkendelse af referatet udgår. Forretningsordenen vedlægges som bilag til organisationsbestyrelsens behandling af punktet i november.

Udvalget besluttede, at forplejningen skal bestå af boller med smør, ost og syltetøj (smør-selv) samt frugt og grøntsagsstænger ved ankomst, samt at den varme ret er en gryderet (vegetar og med kød). Udvalget ønsker rigtige sodavand og ikke dem, der ellers tilbydes i kantinen.

Udvalget indstiller til organisationsbestyrelsen, at der ikke afholdes reception og underholdning forud for mødet.

Udvalget indstiller til organisationsbestyrelsen, at det besluttes at afholde informationsmøde for interesserede kandidater til opstilling til organisationsbestyrelsen den 1. december kl. 16.00 i KAB-Huset.

Udvalget indstiller til organisationsbestyrelsen, at processen for valg af medarbejderrepræsentant forløber efter de i indstillingen skitserede rammer.

Bilag

Forretningsorden for SAB's repræsentantskabsmøde

11. Godkendelse af kontrakt i forbindelse med undersøgelse af mulighederne for etablering af et selvstændigt sekretariat for SAB

Indstilling
Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter:

- at kontrakten med den eksterne rådgiver forelægges organisationsbestyrelsen til godkendelse ved skriftlig høring, når opgavegruppen har valgt et tilbud.

Alternativt:

- at formandskabet bemyndiges til at godkende og underskrive kontrakten med den rådgiver, som opgavegruppen vælger, med henblik på at sikre fremdrift i processen.

Baggrund
Afsender: Formand for SAB i egenskab af facilitator for opgavegruppen vedrørende selvstændigt sekretariat.

Repræsentantskabet besluttede i januar 2027 følgende: *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 repræsentantskabets beslutning om at undersøge mulighederne for etablering af et selvstændigt sekretariat for SAB, har opgavegruppen igangsat en proces med indhentning af tilbud fra eksterne rådgivere til gennemførelse af undersøgelsen.
Fristen for afgivelse af tilbud er den 13. november 2026, og det forventes, at der modtages mindst ét tilbud af de tre konsulentfirmaer som der er indhentet tilbud fra. Når opgavegruppen har vurderet de indkomne tilbud og besluttet, hvilket tilbud der ønskes arbejdet videre med, skal der indgås kontrakt med den valgte rådgiver.

Da KAB som SAB's forretningsfører ikke er involveret i processen, vurderes det mest hensigtsmæssigt, at kontrakten godkendes af den samlede organisationsbestyrelse.

For at sikre fremdrift i processen og undgå unødig forsinkelse foreslås det, at kontrakten forelægges organisationsbestyrelsen til godkendelse ved skriftlig høring, når opgavegruppen har valgt et tilbud (der vil være en kort frist).
Alternativt kan organisationsbestyrelsen bemyndige formandskabet til at godkende og underskrive kontrakten på baggrund af opgavegruppens valg.

12. Drøftelse af input til KAB's repræsentantskabsmøde

KAB's ordinære repræsentantskabsmøde afholdes den 26. november kl. 17.00

Indstilling
Formanden indstiller, at organisationsbetsyrelsen drøfter punktet.

KAB's ordinære repræsentantskabsmøde afholdes den 26. november 2026. På mødet ønsker formanden at drøfte koordinationen af SAB's stillingtagen til de punkter, som behandles på mødet.

13. Planlægning af områdemøder november-december 2026

Indstilling
Drifts- og Trivselsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen, at drøfte og godkende dagsorden for områdemøderne i november og december 2026.

Problemstilling
Det er tidligere besluttet, at Bygningsservice skal deltage på efterårets områdemøder. På den baggrund indstilles det, at udvalget drøfter og beslutter følgende dagsorden for områdemøderne. Det anbefales ligeledes, at afdelingerne i forbindelse med tilmeldingen gives mulighed for at melde emner ind, som sættes på den endelige dagsorden.

1. Velkommen til områdemødet v. organisationsbestyrelsens ambassadør
2. Evaluering af efterårets markvandringer
3. Oplæg om bygningsservice v. Bygningsservice
4. Samlende drøftelse og debat om Bygningsservice og markvandringer
5. Afdelingernes indmeldte emner

Videre proces og kommunikation
Følgende datoer er fastsat og aftalt for de enkelte områdemøder:

Amager: 17. november
Valby og Bavnehøj: 19. november
Tingbjerg: 17. november
Brønshøj og Herlev: 23. november
Indre By, Brokvartererne og NV: 30. november
Vanløse og Sydhavnen: 2. december
Husum Nord og Husum Syd: 3. december

Invitationer til områdemøder fremsendes umiddelbart efter Drifts- og Trivselsudvalgets møde. Tilmeldingsfristen sættes til den 15. november 2026 - dagen før det ordinære organisationsbestyrelsesmøde.

Områdemødet aflyses, hvis der er er to eller færre afdelinger tilmeldt. I så fald inviteres de pågældende afdelinger til at deltage på et andet møde.

Beslutningshistorik

SAB Drifts- og Trivselsudvalget, 27.10.2026, Punkt 7

Drifts- og Trivselsudvalget godkendte forslag til dagsordenen og besluttede, at invitationen sendes ud umiddelbart efter mødet med den ændring, at tilmeldingsfristen fastsættes til den 12. november. På organisationsbestyrelsens møde den 16. november træffes beslutning om eventuel aflysning af møder med for få tilmeldte. Der orienteres samtidig om, hvilke emner der er indmeldt fra afdelingerne til de enkelte møder.

14. Beslutning vedrørende muligt fremmøde for afdelingsbestyrelser til organisationsbestyrelsesmøder

Indstilling
Drifts- og Trivselsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen at beslutte, at fastholde den nuværende ordning med dialogkaffe, og undlade at invitere afdelingsbestyrelsesmedlemmer til at deltage i behandlingen af punkter på selve organisationsbestyrelsesmøderne.

Problemstilling
Organisationsbestyrelsen har opfordret udvalget til at drøfte, om og hvordan afdelingsbestyrelserne kan deltage på selve organisationsbestyrelsesmødet, når der er afdelingsspecifikke punkter på dagsordenen.

Løsning
Udvalget opfordres til at drøfte behovet samt eventuel form, herunder fordele og ulemper.

En model kunne være følgende:
Afdelingsbestyrelsen får mulighed for fremmøde på organisationsbestyrelsens møde, når der er punkter til behandling på mødet, som har konsekvenser for den enkelte afdeling, og som afdelingsbestyrelsen har et ønske om at fremføre synspunkter om over for organisationsbestyrelsen, inden organisationsbestyrelsen træffer en beslutning.

Mulighed 1: Der er mødemulighed for tre personer fra en afdelingsbestyrelse i starten af mødet. Repræsentanterne fra den fremmødte bestyrelse har syv minutters taletid, hvorefter de forlader mødet og efterfølgende bliver orienteret på vanlig vis om beslutningen.

Mulighed 2: Der er mødemulighed for tre personer fra en afdelingsbestyrelse umiddelbart inden punktet, hvor dagsordenspunktet om deres afdeling behandles. Tanken er, at repræsentanterne fra den fremmødte bestyrelse har syv minutters taletid, hvorefter de forlader mødet og efterfølgende bliver orienteret på vanlig vis om beslutningen.

Årsagen til at begrænse deltagerantallet til tre fremmødte er, at dette vil give en enighed i, hvad den enkelte afdelingsbestyrelse fremfører, samt at det ikke virker overvældende for en enkelt at stå over for organisationsbestyrelsen. Modellen kan være en mulighed for organisationsbestyrelsen til at komme nærmere de afdelingsbestyrelser, som organisationsbestyrelsen træffer beslutninger om, og giver bestyrelserne mulighed for at berette, hvordan deres opfattelse af en given sag skal varetages.

Videre proces og kommunikation
Udvalgets beslutning videresendes til organisationsbestyrelsen for endelig beslutning.

Beslutningshistorik

SAB Drifts- og Trivselsudvalget, 27.10.2026, Punkt 8

Drifts- og Trivselsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen, at organisationsbestyrelsen fastholder dialogkaffe som afdelingernes mulighed for at fremlægge synspunkter for organisationsbestyrelsen, idet deltagelse på selve møderne vil medføre, at møderne, der allerede er lange og har lange dagsordener, forlænges yderligere.

15. Beslutning vedrørende forslag om at bilag på organisationsbestyrelsens møder skal være tilgængelige for afdleingsbestyrelser

For at sikre størst mulig gennemsigtighed i organisationsbestyrelsens arbejde er der stillet forslag om at offentliggøre bilag til organisationsbestyrelsens ordinære møder.

Indstilling
Drifts- og Trivselsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen, at bilagene til organisationsbestyrelsens møder ikke offentliggøres og/eller udleveres.

Problemstilling
Bilagene er normalt alene tilgængelige for medlemmer af organisationsbestyrelsen via First Agenda og dermed ikke tilgængelige via hjemmesiden, hvor afdelingsbestyrelsen sædvanligvis tilgår dagsorden og referat fra organisationsbestyrelsens møder.

Formålet med bilagene er at sikre relevant dokumentation og baggrundsviden i forhold til selve sagsfremstillingen og organisationsbestyrelsens beslutning.

Bilag kan have mange former, herunder:

- færdige dokumenter, eksempelvis strategier og politikker, der offentliggøres umiddelbart efter, at de er besluttet af organisationsbestyrelsen
- afdelingsspecifikke dokumenter, eksempelvis budgetter og regnskaber
- arbejdspapirer, der er i proces og dermed har karakter af at være ufærdige
- aftaledokumenter, der er fortrolige, eksempelvis købsaftaler

Med henblik på at sikre, at afdelingsbestyrelserne opnår bedre mulighed for at få indsigt i organisationsbestyrelsens arbejde og beslutningsgrundlag, er der efterspørgsel efter bilag til de ordinære møder i organisationsbestyrelsen.

Mulige modeller for offentliggørelse af bilag
Alle bilag offentliggøres på hjemmesiden sammen med dagsordenen
Fordele: Der er fuld gennemsigtighed og alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer, og i øvrigt alle andre, har fuld adgang til alle informationer.

Ulemper: Fortrolige informationer vil være tilgængelige og kunne fremsøges på internettet og misbruges, samtidig med at der vil være mulighed for, at arbejdspapirer og ufærdige dokumenter fejlagtigt fremsøges og anvendes som færdige dokumenter. Der er samtidig risiko for, at både organisationsbestyrelsen og KAB vil skulle bruge unødigt meget tid på at besvare spørgsmål og henvendelser, der i praksis ikke er relevante for de enkelte afdelingsbestyrelsers arbejde.

Alle bilag - fortrolige dokumenter undtaget - offentliggøres på hjemmesiden sammen med dagsordenen
Fordele: Der er fuld gennemsigtighed og alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer – og i øvrigt alle andre – har fuld adgang til alle informationer undtaget informationer af fortrolig karakter.

Ulemper: Informationer, der ikke i juridisk forstand er fortrolige, men alligevel ønskværdige at holde internt, eksempelvis udkast til politikker eller forskellige arbejdspapirer og dokumenter, vil være tilgængelige og kunne fremsøges på internettet og misbruges, samtidig med at der vil være mulighed for, at arbejdspapirer og ufærdige dokumenter fejlagtigt fremsøges og anvendes som færdige dokumenter.

Der er samtidig risiko for, at både organisationsbestyrelsen og KAB vil skulle bruge unødig meget tid på at besvare spørgsmål og henvendelser, der i praksis ikke er relevante for de enkelte afdelingsbestyrelsers arbejde. Både organisationsbestyrelsen og administrationen vil skulle bruge tid på at drøfte og beslutte, hvilke dokumenter der skal friholdes for offentliggørelse, hvilket vil betyde længere administrative processer op mod det enkelte møde.

Afdelingsbestyrelserne kan få udleveret ikke-fortrolige dokumenter på baggrund af henvendelse
Fordele: Afdelingsbestyrelsen kan få indsigt i ikke-fortrolige dokumenter om egen afdeling samt om baggrundspapirer for organisatoriske beslutninger.

Ulemper: Afdelingsbestyrelsen skal aktivt henvende sig for at få adgang til dokumenterne. Ikke alle vil eksempelvis have samme informationsniveau op til et repræsentantskabsmøde. Der er risiko for, at der bruges megen unødig tid i organisationsbestyrelsen og administrationen på at besvare irrelevante spørgsmål.

Videre proces og kommunikation
Udvalgets beslutning indstilles til organisationsbestyrelsen med henblik på endelig beslutning.

Beslutningshistorik

SAB Drifts- og Trivselsudvalget, 27.10.2026, Punkt 13

Drifts- og Trivselsudvalget drøftede forslaget og indstiller til organisationsbestyrelsen, at bilagene ikke offentliggøres og/eller udleveres, idet der er risici for misforståelser og fejlfortolkninger. I stedet henstiller udvalget til, at KAB i forbindelse med udarbejdelse af indstillingerne arbejder med mere fyldige og uddybende sagsfremstillinger, så bilag i mindre grad er relevante, idet indholdet trækkes frem i selve sagsfremstillingen, der er offentligt tilgængelig.

16. Beslutning - To nye repræsentanter for SAB i Tingbjerg Bydelsforening

Underoverskrift
Medlem af organisationsbestyrelsen, Olav Csiky, ønsker at udtræde som medlem af bestyrelsen Bydelsforeningen Tingbjerg. Ligeledes ønsker medlem af afdelingsbestyrelsen i Utterslevhuse, Siciid Abdiraham Maye Haji at udtræde af Bydelsforeningens bestyrelse. Siciid Abdiraham Maye Haji er p.t. formand for Bydelsforeningens bestyrelse.

Indstilling
Det indstilles, at organisationsbestyrelsen udpeger Ellen Højgaard Jensen som repræsentant for organisationsbestyrelsen samt en lokal repræsentant for en af de to afdelingsbestyrelser til bydelsforeningens bestyrelse.

Sagsfremstilling
I henhold til vedtægterne for Bydelsforeningen Tingbjerg har SAB fire ud af de elleve pladser i Bydelsforeningens bestyrelse, jf. vedtægternes § 11. Organisationsbestyrelsen har tidligere udpeget følgende repræsentanter for SAB:

Siciid Abdiraham Maye Haji (medlem af afdelingsbestyrelsen i Utterslevhuse)
Abdeslam Saidi (medlem af afdelingsbestyrelsen i Tingbjerg I-V)
Olav Csiky (medlem af SAB's organisationsbestyrelse)
Sanne Kjær (kundedirektør i KAB)

Siciid Abdiraham Maye Haji er formand for Bydelsforeningens bestyrelse. Ifølge vedtægterne for Bydelsforeningen konstituerer Bydelsforeningens bestyrelse sig selv med formand, næstformand samt andre hverv efter behov, jf. vedtægternes § 11.5. Organisationsbestyrelsen kan vælge at indstille en person til at være formand for Bydelsforeningens bestyrelse, hvorefter Bydelsforeningens bestyrelse skal konstituere sig selv. Det er derfor ikke selvskrevet, at et SAB-udpeget bestyrelsesmedlem bliver formand for Bydelsforeningens bestyrelse.

Det videre forløb
KAB vil orientere Bydelsforeningens bestyrelse om beslutningen umiddelbart efter organisationsbestyrelsens møde.

17. Opsamling på dialogkaffe

Underoverskrift
Der har været afholdt dialogkaffe med tilmeldte afdleingsbetsyrelser umiddelbart før det ordinære møde i organisationsbestyrelsen.

Indstilling
Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling
På mødet vil de organisationsbestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i dialogkaffen, orientere om de input, der er kommet.

Det videre forløb
Organisationsbestyrelsen aftaler eventuelt opfølgende handlinger på de fremkomne input.

18. Orientering fra formandskabet

Indstilling
Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

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

19. Orientering fra KAB

Indstilling
Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

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

20. Eventuelt

21. Bestyrelsens tid (uden for referat)

Organisationsbestyrelsen drøfter aktuelle tematikker uden deltagelse af kundecenteret.

Der optages ikke referat af drøftelserne.

22. Beslutning om dato for temadag om strategi for nybyggeri samt oplæg til programskitse

Underoverskrift
Den planlagte temadag den 29. oktober blev aflyst grundet afbud. Der skal derfor findes en ny dato.

Indstilling
Det indstilles at organisationsbestyrelsen beslutter, at temadagen afholdes i Brohuset onsdag den 6. januar kl 9.00-17.00 med efterfølgende middag, samt at organisationsbestyrelsen bemyndiger Byggeudvalget til at færdiggøre det endelige program.

Sagsfremstilling
Der har været udsendt forespørgsel til organisationsbestyrelsens medlemmer med henblik på at finde en ny dato. Der er størst mulighed den 6. januar, hvorfor det indstilles, at denne dato er valgt.

Det indstilles samtidigt at Byggeudvalget drøfter udkast til indhold af program på baggrund af nedenstående programskitse til program (udarbejdet efter samråd med formanden for organisationsbestyrelsen).

Formiddag — SAB's tilgang til byggeforretningsførelsen (Faciliteres af KAB Jura og Center for Byggeri og Ejendomsdrift i KAB)

- 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 (herunder inddragelse af organisationsbestyrelsen ved projektændringer)
- Muligheder og opmærksomhedspunkter i forhold til at sende byggeforretningsførelsen i udbud - præsentation og drøftelse af forskellige muligheder
- Gennemgang af egen trækningsret og overblik over økonomisk råderum

Eftermiddag — SAB bygger nyt - Strategi og opmærksomhedspunkter
Formål med eftermiddagen (faciliteres af Ida Bigum Nielsen, Byudviklingsdirektør i KAB)

- Input til at udvikle beslutningsmatrix (værktøj til at vurdere muligheder for nybyggeri)
- Forstå, hvad vi har (porteføljen)
- Enighed om, hvad vi gerne vil have mere af
- Det vi ikke taler om på temadagen: Risiko og økonomi (næste gang)

Økonomiske konsekvenser
Udgifterne til temadagen afholdes indenfor rammerne af organiantionens budget.

Det videre forløb
Det endelige program udsendes medio december på baggrund af input og yderligere drøftelser i byggeudvalget på det ordinære møde den 1. december.

23. Godkendelse – Tagsag i Wittenberghus

Organisationsbestyrelsen skal beslutte, om afdeling Wittenberghus skal påtage sig risikoen for et risikovilligt udlæg i projekteringsfasen frem mod Skema B. Godkendelsen skal sikre den nødvendige fremdrift i projektet, samtidig med at afdelingen dækker de afholdte udgifter, hvis Skema B mod forventning ikke godkendes.

Indstilling
Byggeudvalget indstiller til organisationsebestyrelsen at godkende, at afdeling Wittenberghus påtager sig risikoen for et risikovilligt udlæg på 745.000 kr. ekskl. moms (931.250 kr. inkl. moms) i perioden fra godkendelse af Skema A til godkendelse af Skema B, og at afdelingen dækker de afholdte udgifter, hvis Skema B mod forventning ikke godkendes.

Problemstilling
Sagen blev senest behandlet af SAB's organisationsbestyrelse den 17. november 2025, hvor projektet blev behandlet som led i den videre udvikling af byggesagen. Projektet er desuden godkendt på et ekstraordinært afdelingsmøde i Wittenberghus den 8. oktober 2025.
For at sikre fremdrift i projektet er der behov for at gennemføre projekteringsarbejderne frem mod indsendelse og behandling af Skema B. Frem til Skema A er der alene disponeret over et risikovilligt udlæg på 180.000 kr. til rådgiverydelser. Beløbet er finansieret af afdelingens egne midler.
Efter godkendelse af Skema A er der behov for et yderligere risikovilligt udlæg til projekteringsfasen. Udlægget vedrører følgende ydelser:

Ydelse	Beløb ekskl. moms
AART rådgivning	400.000 kr.
Ingeniørydelser	120.000 kr.
KAB byggesagshonorar	225.000 kr.
I alt	**745.000 kr.**

Det risikovillige udlæg er en forudsætning for, at projekteringen kan fortsætte frem mod Skema B. Hvis Skema B godkendes, vil de afholdte udgifter indgå som en del af byggesagens samlede økonomi. Hvis Skema B mod forventning ikke godkendes, vil udgifterne ikke kunne indgå i byggesagen og skal derfor dækkes af afdelingen.

Økonomi
Indstillingen indebærer, at afdeling Wittenberghus påtager sig risikoen for et risikovilligt udlæg på 931.250 kr. inkl. moms. Hvis Skema B godkendes, indgår udgifterne i byggesagens samlede økonomi. Hvis Skema B mod forventning ikke godkendes, skal afdelingen finansiere de afholdte udgifter af egne midler.

Videre proces og kommunikation
Hvis byggeudvalget og efterfølgende organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil KAB

videreføre projekteringen frem mod udarbejdelse og indsendelse af Skema B. Skema B vil efterfølgende blive forelagt de relevante godkendende myndigheder efter gældende regler.

Hvis indstillingen ikke godkendes, vil sagen skulle behandles på et ekstraordinært afdelingsmøde i Wittenberghus. Dette indebærer en risiko for, at forslaget ikke opnår den nødvendige tilslutning blandt beboerne og dermed forkastes, hvilket i sidste ende kan medføre, at byggesagen ikke gennemføres på trods af det omfattende arbejde og de ressourcer, der allerede er investeret i projektets udvikling og forberedelse.

KAB orienterer afdelingsbestyrelsen i Wittenberghus om den endelige beslutning efter organisationsbestyrelsesmødet den 16. november 2026. Rådgivere og øvrige involverede parter orienteres herefter om det videre forløb.

Beslutningshistorik

SAB Byggeudvalget, 26.10.2026, Punkt 6

Byggeudvalget besluttede, at indstille til organisationsbestyrelsen at godkende, at afdeling Wittenberghus påtager sig risikoen for et risikovilligt udlæg på 745.000 kr. ekskl. moms (931.250 kr. inkl. moms) i perioden fra godkendelse af skema A til godkendelse af skema B, og at afdelingen dækker de afholdte udgifter, hvis skema B mod forventning ikke godkendes.

24. Godkendelse - Tingbjerg Helhedsplan afd. II, III, IV og V - Materiale til Skema B-ansøgning

Organisationsbestyrelsen skal godkende, at der indsendes ansøgning om Skema B samt ansøgning om byggetilladelse for at holde fremdrift i de fire helhedsplaner i Tingbjerg II-V.

Indstilling
Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen at godkende

1. indsendelse af Skema B-ansøgning
2. den foreslåede huslejestigning og finansiering
3. indsendelse af ansøgning om byggetilladelse.

Problemstilling
Organisationsbestyrelsen godkendte i juni 2024 indsendelse af ansøgning om Skema A til Københavns Kommune og Landsbyggefonden for helhedsplanerne for Tingbjerg afd. II, III, IV og V.

Københavns Kommune gav tilsagn i marts 2025, og Landsbyggefonden gav tilsagn i april 2025, med betingelser om at forhold omkring ventilation skulle undersøges nøjere, og at der skulle etableres nedgang til terræn, hvor det er muligt. Sidstnævnte var et forhold, som beboerne i Tingbjerg stemte ned ved afstemningen om helhedsplanerne.

Der har siden været workshops med beboerne, hvor der har været inddragelse om farvevalg i køkkener og badeværelser, som nu er indarbejdet i projektet. Der har løbende været dialog med følgegruppen om fremdriften og aktuelle beslutninger undervejs i udarbejdelsen af materiale til ansøgning om byggetilladelse.

Nu er det samlede materiale klar til indsendelse af ansøgning om Skema B til henholdsvis Københavns Kommune og Landsbyggefonden.

Datagrundlag
Dispositionsforslaget, som er fremlagt ved Skema A-ansøgningen, omfatter fortsat de arbejder, der udføres i helhedsplanen. Det eneste yderligere tiltag er Københavns Kommunes krav om at etablere nedgang til terræn for de boliger, hvor det er muligt.

Dispositionsforslaget er i sin helhed vedhæftet indstillingen.

Arbejderne er i overordnede træk:
- Nye vinduer og udvendige døre
- Efterisolering af gavle
- Efterisolering af tage
- Reparationer af facader
- Nye indgangsdøre til lejlighederne (tryghedsskabende sikkerhedsdøre)

- Nye køkkener og emfang
- Åbning mellem stue og køkken (for dem, der har accepteret denne mulighed)
- Renovering af badeværelser inkl. nye overflader
- Nye toiletter, håndvaske og bruser
- Nye vandrør og faldstammer
- Ny ventilation

Løsning
Afdelingerne har stemt for helhedsplanerne, og de arbejder der indgår i helhedsplanerne i maj 2024.

Økonomi
Generelt er der arbejdet ensartet på de fire helhedsplaner for Tingbjerg afd. II, III, IV og V. Det betyder, at både renoverings- og vedligeholdelsesarbejderne er ens for de fire afdelinger, så de også vil stå ens efter endt byggearbejder.

Finansieringen, som er fremsendt til Skema A-behandling, er overholdt for Tingbjerg afd. II, III og IV, men er ændret for afd. V.
For afd. II, III, og IV, er der en mindre entrepriseudgift, og Skema A-budgettet er overholdt.
For afd. V forholder det sig anderledes, da omfanget af vinduer og udskiftning af tag, er øget i forhold til det, der var indeholdt i Skema A-ansøgningen. I Skema A ansøgningen blev tilgængelighedsboliger i Arkadeblokkene i Tingbjerg V ikke medtaget, men da man ved ændringen til tilgængelighedsboliger ikke skiftede hverken vinduer eller efterisolerede taget, har vi valgt at medtage udskiftningen af vinduer og tag i projektet, så den efterfølgende drift er på lige vilkår med de øvrige afdelinger.

Finansieringsbudget afd. II, III, IV og V er vedlagt som bilag.

Fælles for de fire finansieringsbudgetter er, at de alle overholder den huslejestigning, som afdelingerne har stemt om (se bilag), og projektet indeholder de arbejder, beboerne er lovet, og som er fremlagt for organisationsbestyrelsen. Der er forskydninger inden for anlægsøkonomien både i entrepriseomkostninger og finansiering.

De administrative omkostninger er steget i forhold til Skema A-finansieringsbudgetterne af to årsager. Der er budgetteret med yderligere midler til en beboerkoordinator. Derudover er der afsat flere penge til stigningen i renterne, da vi i øjeblikket ser både stigning i inflationen og øgede rentesatser.

Videre proces og kommunikation
Når indstillingen er godkendt af byggeudvalget og efterfølgende organisationsbestyrelsen, vil KAB Byg indsende ansøgning om byggetilladelse til Københavns Kommune. Herefter vil ansøgning om Skema B blive indsendt, når byggetilladelsen er opnået. KAB Byg forventer, at det udelukkende er en administrativ sagsbehandling, da Skema A-tilsagnet er overholdt for alle fire afdelinger.

Når der er givet tilsagn fra Københavns Kommune og Landsbyggefonden, vil organisationsbestyrelsen blive orienteret herom. Samtidig med orienteringen til organisationsbestyrelsen vil følgegruppen få besked.

Parallelt indledes arbejdet med genhusning, 6 måneder før byggestart i henhold til følgende

opstartsterminer:

- Afdeling II, byggestart	maj 2027
- Afdeling II, aflevering	juli 2029
- Afdeling III, byggestart	januar 2029
- Afdeling III, aflevering	april 2031
- Afdeling IV, byggestart	september 2030
- Afdeling IV, aflevering	august 2032
- Afdeling V, byggestart	februar 2032
- Afdeling V, aflevering	november 2032

Beslutningshistorik

SAB Byggeudvalget, 26.10.2026, Punkt 8

Byggeudvalget besluttede, at indstille til organisationsbestyrelsen at godkende indsendelse af skema B-ansøgning, den foreslåede huslejestigning og finansiering samt indsendelse af ansøgning om byggetilladelse.

Bilag

1.01 - TIBJ_HELHEDSPLAN dispositionsforlsag_laj (6)
Finansieringsbudget - Tingbjerg afd II-V
1.06 - 81030028001 Udkast skema B ver 4
1.06 - 81030029005 Udkast skema B ver 4
1.06 - 81030030004 Udkast skema B ver 4
1.06 - 81030031002 Udkast skema B ver 4

25. Godkendelse - Banebo - Byggeregnskab

Byggeriet af afdeling Banebo er afsluttet, og der er udarbejdet byggeregnskab.

Beslutningspunkt

Indstilling
Byggeudvalget indstiller, at organisationsbestyrelsen godkender byggeregnskabet (afsætningsregnskabet) for byggeriet af afdeling Banebo med en anskaffelsessum på 192.173.743 kr.

Problemstilling
Byggeriet af afdeling Banebo er formelt afleveret til bygherre den 2. oktober 2025. Den samlede byggesag er gennemført inden for det godkendte Skema B-budget.

Der er udarbejdet byggeregnskab (afsætningsregnskab) pr. 15. november 2025. Byggeregnskabet blev revisorgodkendt i august 2026.

Byggeregnskab (afsætningsregnskab) pr. 15. november 2025

kr. inkl. moms	Regnskab	Budget	Afvigelse
Anskaffelsessum	192.173.743	194.641.000	-2.467.257

Der kan konstateres et mindre forbrug på byggesagen på ca. 2,5 mio. kr. i forhold til det budgetterede. Det mindre forbrug skyldes primært lavere omkostninger til byggelånsrenter.
De lavere omkostninger har medført, at det har været muligt at lave nogle tilkøb, som er vurderet nødvendige efter ibrugtagning af byggeriet.

Tilkøbene omfatter bl.a.:
- Supplerende riste over vandrender i terræn, som forhøjer sikkerheden for beboere, der færdes i området.
- Tekniske komponenter til bedre drift af bygningens tekniske anlæg.
- Indkøb og montering af kroge på vinduer.
- Informationsskærme til opgange.
- Monitorering af afværgeanlæg (kommunalt krav).
- Inddækning af ventilationsrør i boliger.

Det mindre forbrug på byggesagen i størrelsesordenen 2,5 mio. kr. er resultatet, efter at ovenstående indkøb er foretaget.

I byggeregnskabet pr. 15. november 2025 er der afsat beløb på i alt 5.253.830 kr.

Finansiering

Kr. inkl. moms	Regnskab	Budget
Ekstra grundkapitallån (20%)*	25.697.557	29.234.000

Lånefinansiering 90 %	149.828.567	148.866.300
Grundkapitallån 8 %	13.318.095	13.232.560
Beboerindskud 2 %	3.329.524	3.308.140
I alt	192.173.743	194.641.000

* Tidsbegrænset ordning, som trådte i kraft i 2022.

Den lavere anskaffelsessum betyder, at behovet for det ekstraordinære grundkapitallån er mindre.

Det lavere ekstraordinære grundkapitallån har ingen nuværende betydning for afdelingen, da lånet som udgangspunkt følger de grundlæggende afviklingsregler, der gælder for de almindelige grundkapitallån.
Grundkapitallån er rentefrie i hele løbeperioden, og afviklingen starter senest 50 år efter ibrugtagningen.

Videre proces og kommunikation
Med organisationsbestyrelsens godkendelse skal byggeregnskabet videre til godkendelse i Københavns Kommune (Skema C).

Når de afsatte poster sidenhen bliver opgjort, skal det endelige byggeregnskab også til revisorgodkendelse.

Beslutningshistorik

SAB Byggeudvalget, 26.10.2026, Punkt 12

Byggeudvalget besluttede, at indstille til organisationsbestyrelsen at godkende byggeregnskabet (afsætningsregnskabet) for byggeriet af afdeling Banebo med en anskaffelsessum på 192.173.743 kr.

Bilag

2026_30089_Byggesag_810_30089_001_Regnskab_KAB_underskrevet_inklusive_erklæring-underskrevet

26. Godkendelse - Fresiahus - Endeligt byggeregnskab

3088001 - Grøntorvet - Fresia Hus

Endeligt byggeregnskab for nybyggeriet Fresiahus.

Indstilling
Byggeudvalget indstiller, at organisationsbestyrelsen godkender det vedlagte endelige byggeregnskab for Fresiahus.

Problemstilling
Byggeregnskabet pr. 31. marts 2020 er revisionsgodkendt, og organisationsbestyrelsen har godkendt byggeregnskabet den 26. november 2020. Organisationsbestyrelsen bevilgede 166.072 kr. fra Dispositionsfonden til at dække underskuddet i byggeregnskabet.

Der er nu udfærdiget et endeligt byggeregnskab pr. 1. november 2023, som går i nul.

Økonomi
Denne indstilling har ikke økonomiske konsekvenser.

Videre proces og kommunikation
Hvis byggeudvalget godkender indstillingen, vil den blive forelagt organisationsbestyrelsen den 16. november 2026 til godkendelse.

Det endelige byggeregnskab pr. 1. november 2023 skal ligeledes godkendes af Københavns Kommune.

Beslutningshistorik

SAB Byggeudvalget, 26.10.2026, Punkt 13

Byggeudvalget besluttede, at indstille til organisationsbestyrelsen at godkende det endelige byggeregnskab for Fresiahus.

Bilag

Bilag 1 - Endeligt_Byggeregnskab_3088_0001_Regnskab_KAB_underskrevet

27. Godkendelse - Astersrækkerne - Endeligt byggeregnskab

Endeligt byggeregnskab for nybyggeriet Astersrækkerne.

Indstilling
Byggeudvalget indstiller, at organisationsbestyrelsen godkender det vedlagte endelige byggeregnskab for Astersrækkerne.

Problemstilling
Byggeregnskabet pr. 1. september 2019 er revisionsgodkendt, og organisationsbestyrelsen har godkendt byggeregnskabet den 26. november 2020.

Der er udfærdiget et endeligt byggeregnskab pr. 1. november 2023, som er revisionsgodkendt den 10. juni 2024.

Det endelige byggeregnskab viser en difference på 151.976 kr.

Sagen er kommet ud med flere udgifter på baggrund af uafklarede byggelånsrenter ved udførsel af byggeregnskabet.

Differencen er blevet dækket af kontoen for korrektioner fra tidligere år.

Videre proces og kommunikation
Hvis byggeudvalget godkender indstillingen, vil den blive forelagt organisationsbestyrelsen den 16. november 2026 til godkendelse.
Det endelige byggeregnskab skal ligeledes sendes til Københavns Kommune til godkendelse.

Beslutningshistorik

SAB Byggeudvalget, 26.10.2026, Punkt 14

Byggeudvalget besluttede, at indstille til organisationsbestyrelsen at godkende det endelige byggeregnskab for Astersrækkerne.

Bilag

Bilag 1 -Byggesag_3086_0001_endeligt regnskab_KAB_underskrevet

28. Orientering - Brohuset - Status på facadeprojekt

Organisationsbestyrelsen orienteres hermed om den aktuelle status for facadeprojektet i afd. 30-37 Brohuset. Projektet gennemføres som en byggeskadesag hos Byggeskadefonden og omfatter udskiftning af den eksisterende fejlbehæftede glasfacadekonstruktion.

Indstilling
Byggeudvalget indstiller, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling
Organisationsbestyrelsen behandlede senest sagen i januar 2026, hvor igangsættelsen af byggeskadesagen på Byggeskadefondens vilkår blev godkendt, herunder principforslaget til facadeløsningen, budget og finansiering samt KAB's administration af sagen. Afdelingen godkendte efterfølgende projektet, finansieringen og den tilhørende huslejekonsekvens på et ekstraordinært afdelingsmøde den 26. februar 2026. Ejerforeningen godkendte på et møde i marts 2026 sin andel af den samlede finansiering på ca. 1.700.000 kr.

Den nærmere planlægning af udskiftningen af facaden i afd. 30-37 Brohuset pågår fortsat.

I august 2026 fremsendte Byggeskadefonden ansøgning om byggetilladelse til Københavns Kommune. Der pågår aktuelt en nærmere afklarende dialog mellem parterne i forbindelse med kommunens behandling af ansøgningen. KAB forventer, at byggetilladelsen opnås i løbet af efteråret 2026.

I september 2026 faldt den formelle overdragelse af det nødvendige grundareal fra grundejerforeningen til SAB på plads. Grundarealet overdrages vederlagsfrit til Brohuset. Berigtigelsen hos Kort- og Matrikelstyrelsen udestår fortsat, men vurderes at være en formalitet, som forventes afklaret snarest.

I september 2026 blev der endvidere ad to omgange etableret mock-ups af den nye facadeløsning. Mock-ups blev udført med den planlagte metalfacadebeklædning bestående af vandretliggende SINUS-plader i lyst, naturfarvet aluminium. Mock-ups er besigtiget af henholdsvis Byggeskadefonden og repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen. Der udestår fortsat afklaring af enkelte mindre detaljer i facadeløsningen

Som følge af forsinkelsen med overdragelsen af grundarealet er den tidligere planlagte byggestart udskudt til primo 2027. Byggeperioden forventes at vare ca. 10-11 måneder.
Det forudsættes, at selskabet er bekendt med den verserende retssag vedrørende byggeskaden. Byggeskadefonden har meddelt, at fonden agter at gennemføre byggeprojektet, uhindret af retssagen.

Økonomiske konsekvenser
Det samlede byggeprojekt udgør ca. 30.200.000 kr. I finansieringen indgår afdelingens optagelse af et 30-årigt realkreditlån på ca. 9.952.000 kr. med en deraf følgende huslejestigning på 8,45 pct. Finansieringen og huslejekonsekvensen er godkendt af SAB og afdelingen. Der er på nuværende tidspunkt ikke ændret på den godkendte finansiering eller huslejekonsekvens. Den endelige projektøkonomi afventer resultatet af licitationen af entreprisen, som forventes gennemført senere

på efteråret 2026.

Som følge af, at det nødvendige grundareal overdrages vederlagsfrit, forventes det tidligere bevilgede tilskud på 500.000 kr. fra SAB's arbejdskapital til grundkøb og tilhørende administrationsomkostninger kun delvist at komme i anvendelse. Ikke-anvendte midler fra arbejdskapitalen tilbageføres senest i forbindelse med udarbejdelsen af byggeregnskabet.

Det videre forløb
I det kommende forløb vil KAB sammen med Byggeskadefonden arbejde videre med de resterende myndigheds- og projektafklaringer samt afvente gennemførelsen af udbud og licitation med henblik på byggestart primo 2027.

Kommunikation
KAB vil løbende orientere afdelingsbestyrelsen og afdelingens drift om projektets fremdrift og den videre tidsplan. Beboerne orienteres forud for byggestart om projektets gennemførelse og de praktiske forhold i byggeperioden.
Byggeudvalget vil blive orienteret næste gang, når licitationen for entreprisen er gennemført.

Beslutningshistorik

SAB Byggeudvalget, 26.10.2026, Punkt 11

Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning.

29. Orientering – Status på helhedsplanen i Humlevænget

Status på helhedsplanen i Humlevænget
Humlevænget helhedsplan, Skema B, blev godkendt af Københavns Borgerrepræsentation den 17. september 2026. Der regnes med en administrativ godkendelse af Skema B fra Københavns Kommune i uge 41.

Indstilling
Byggeudvalget indstiller, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Forud for opstarten af helhedsplanarbejderne blev der i august 2026 igangsat kloakarbejder i alle kældre. Arbejderne består hovedsageligt af strømpeforing.

Kloakarbejderne er i første omgang finansieret af driftsmidler, som er godkendt på afdelingens budget, da der er tale om arbejder, som ikke er støttede. Den resterende del af beløbet til kloakentreprisen indgår som en del af helhedsplanen (u-støttende arbejder).
Det har været vigtigt for processen at sikre, at kloakarbejderne ikke kommer til at være til hinder for gennemførelsen af helhedsplanarbejderne, så der ikke i perioder vil være flere kontraktlige entrepriser i gang inden for det samme geografiske område.

Kloakarbejderne følger den fastlagte tidsplan.

Opstart af helhedsplanarbejderne
Helhedsplanarbejderne opstarter den 3. november 2026 i den første stok, stok 33. Denne stok fungerer som prøvestok og omfatter 10 boliger.

Til sagen er der ansat en beboerkoordinator, som blandt andet skal understøtte kommunikationen med beboerne gennem byggeprocessen.

Der er desuden afholdt møde med hele driftspersonalet i Humlevænget, så alle medarbejdere har fået indblik i byggesagens omfang og de kommende opgaver. Det forventes, at der i perioder vil være et øget pres på driften, blandt andet i forbindelse med beboerhåndtering og fraflytningssyn.

Det er derfor vigtigt, at hele driftsorganisationen arbejder tæt sammen og er indstillet på, at arbejdsforholdene i perioder kan være anderledes end normalt.

Genhusning og beboerhåndtering
Der er et særligt fokus på, at genhusningen af beboerne gennemføres så smidigt, trygt og kontrolleret som muligt. Dette er ikke mindst vigtigt, fordi der er mange beboere i afdelingen, som kan have behov for ekstra støtte i forbindelse med genhusningen.

Genhusningsprocessen tager udgangspunkt i organisationsbestyrelsens beslutning fra den 23. april 2024, hvor organisationsbestyrelsen godkendte:
at ledige boliger – defineret som boliger uden kontraktholder
– efter endt renovering tilbydes til genhusning fra egen afdeling og derefter andre SAB-afdelinger,
at boligerne hvis de ikke skal anvendes til genhusning tilbydes til lejere på intern

oprykningsventeliste og at boliger i afdelingen, der er overskydende efter endt renovering – og ikke er udlejet til genhusning eller via intern venteliste udbydes via udlejningshjulet.

Der har været dialog mellem Kundecenter SAB, Genhusningsteamet, byggesagen og en beboergruppe, som har udtrykt bekymring for blandt andet problemer med dårlig vedligeholdelse af lejemålene, væggelus, andre skadedyr og skimmelsvamp som følge af de mange midlertidige genhusninger i afdelingen.

Administrationen har i dialogen arbejdet på at skabe større klarhed over processerne og baggrunden for udlejningsstoppet i afdelingen samt de midlertidige genhusninger. Udlejningsstoppet og den midlertidige genhusning er blandt andet nødvendige for at kunne planlægge genhusningen bedst muligt og samtidig begrænse lejetabet i afdelingen.

Det er samtidig blevet oplyst til beboergruppen, at genhusningsprocessen er et større puslespil, hvor mange hensyn skal gå op. Ved prioriteringen af genhusningerne kan der derfor ikke alene tages udgangspunkt i anciennitet eller ventelister.
Et væsentligt hensyn er at tilrettelægge processen, så lejetabet i afdelingen begrænses mest muligt, samtidig med at genhusningen gennemføres på en forsvarlig og hensynsfuld måde for beboerne.

Beslutningshistorik

SAB Byggeudvalget, 26.10.2026, Punkt 9

Byggeudvalget besluttede, at indstille til organisationsbestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

30. Orientering - Status på udskiftning af badeværelser i Rolandsgården

Indstilling
Byggeudvalget indstiller, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Problemstilling
Byggeudvalget er pr. mail i slutningen af september orienteret om, at entreprenør og rådgiver nedlagde arbejdet i Rolandsgården som følge af en trussel fra en beboer.
Byggeudvalget blev samtidig orienteret om, at beboerne i en lille uge havde været uden varme som følge af arbejdet i afdelingen.

Begge forhold blev udbedret umiddelbart efter orienteringen, og sagen er genoptaget.

Beslutningshistorik

SAB Byggeudvalget, 26.10.2026, Punkt 10

Byggechef Martin Palmquist gav en orientering om sagens aktuelle status.

Det blev oplyst, at projektet er udfordret af et aktuelt vanskeligt samarbejde med både entreprenør og rådgiver. Derudover er der konstateret asbest i klæbemassen i et større omfang end oprindeligt forventet, hvilket påvirker sagens gennemførelse.

Endvidere blev byggeudvalget orienteret om en uhensigtsmæssig episode, hvor en beboer udviste truende adfærd over for entreprenøren.

Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning.

31. Beslutning vedrørende mulighed for permanent genhusning i forbindelse med helhedsplaner i Tingbjerg II-V

Underoverskrift
Indstillingen vedrører helhedsplan for Tingbjerg II-V

Indstilling
Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at der under de forudsætninger, der er beskrevet i indstillingen, skabes mulighed for permanent genhusning i forbindelse med helhedsplanerne i Tingbjerg II-V

Sagsfremstilling
I forbindelse med helhedsplan for Tingbjerg II-V gennemføres midlertidig genhusning for alle beboere. Genhusningsperioden forventes at være 7-8 måneder, og beboerne forventes at kunne genhuses internt i SAB Tingbjerg II-V (Bemærk Tingbjerg I og Utterslevhuse er ikke en del af denne indstilling).

Med henblik på at minimere genhusningsomkostningerne for byggesagen vil det være formålstjenstligt at åbne op for, at beboere, der står umiddelbart foran en midlertidig genhusning, i stedet tilbydes permanent genhusning i ledige boliger (boliger uden kontraktholder), der allerede er renoveret.

Boligerne tilbydes efter samme princip, som SAB allerede har besluttet i sager, hvor permanent genhusning (i modsætning til i Tingbjerg II-V) er en del af byggesagen. Genhusningsprocessen tager udgangspunkt i organisationsbestyrelsens beslutning fra den 23. april 2024, hvor organisationsbestyrelsen godkendte:

- at ledige boliger – defineret som boliger uden kontraktholder – efter endt renovering tilbydes til genhusning fra egen afdeling og derefter andre SAB-afdelinger

- at boligerne, hvis de ikke skal anvendes til genhusning, tilbydes til lejere på intern oprykningsventeliste, og at boliger i afdelingen, der er overskydende efter endt renovering, og ikke er udlejet til genhusning eller via intern venteliste, udbydes via udlejningshjulet.

Kommunikation
Såfremt organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil beboerne blive orienteret herom.

32. Beslutning vedrørende Social Drift i SAB og synergi med KAB's Almen Trivsel

Social Drift i SAB og synergi med KAB's Almen Trivsel

Indstilling
Drifts- og Trivselsudvalget indstiller, at organisationsbestyrelsen:

- godkender den foreslåede fælles ramme for SAB's sociale arbejde, herunder at aktiviteterne i Social Drift fremadrettet koordineres med KAB's indsats Almen Trivsel, og at SAB's sociale arbejde organiseres omkring de tre indsatsniveauer: Almen Trivsel, Social Drift og lokalt forankrede boligsociale indsatser.

- godkender, at udgiften til social drift indarbejdes i budgettet for SAB for 2027/2028.

Problemstilling
Social Drift er nu i sit tredje år og de planlagte aktiviteter for 2026 er godt i gang med at blive afviklet. Erfaringerne fra Social Drift har bidraget til udviklingen af KAB's nye strategiske satsning, Almen Trivsel, som skal styrke den sociale indsats på tværs af boligorganisationerne i KAB-Fællesskabet.

Almen Trivsel omfatter blandt andet et fælles kompetenceudviklingsforløb for medarbejdere i KAB. Flere af elementerne har et fagligt indhold, som overlapper de temaer, der hidtil har været en del af Social Drift.

Samtidig oplever driften og kundecenteret fortsat en stigende kompleksitet i beboersager, som kalder på både socialfaglig viden og en samlet indsats i SAB. Der er derfor fortsat behov for et styrket socialt fokus. På den baggrund foreslås at justere den oprindelige plan for Social Drift, så det ikke overlapper med Almen Trivsel og sørge for en tydelig opdeling og ramme for SAB's sociale indsatser.

Datagrundlag
Erfaringer, resultater og læringspunkter fra Social Drift præsenteres på mødet og danner grundlag for den foreslåede organisering af SAB's fremadrettede sociale arbejde.

Løsning
Det foreslås, at den fjerde og afsluttende temadag i Social Drift udgår og erstattes af deltagelse i Almen Trivsels fælles medarbejderkursus fra efteråret 2027.
Samtidig foreslås det, at SAB's sociale arbejde fremadrettet organiseres i en samlet ramme bestående af tre niveauer:

1. Almen Trivsel – Fælles fundament
Almen Trivsel udgør det fælles fundament for sociale kompetencer og viden på tværs af KAB-Fællesskabet. Indsatsen sikrer, at medarbejdere får en grundlæggende forståelse for hvordan mistrivsel kommer til udtryk, medarbejdernes opgave når de møder beboere i mistrivsel og

kommunens rolle. Samtidig sikrer Almen Trivsels medarbejderforløb, at nye medarbejdere klædes på, så de har samme grundlag som eksisterende medarbejdere

2. Social Drift – SAB's fælles sociale indsats
Social Drift skal fortsat understøtte driften med socialfaglige kompetencer og særlige ressourcer i komplekse beboersager. Indsatsen omfatter blandt andet:

- sparring og støtte i komplekse klage-, misligholdelses- og nabokonfliktsager
- understøttelse af driftens opmærksomhed på sociale problemstillinger
- faglig støtte til netværket af sociale ambassadører
- socialfaglig rådgivning til kundecentret
- udvikling og afprøvning af nye sociale tilgange og metoder, eksempelvis oplyst anvisning, PSP-samarbejdet og andre strategiske indsatser

3. Lokalt forankrede boligsociale indsatser
I afdelinger, der vælger at ansætte lokale boligsociale indsatser, herunder beboerkoordinatorer, aktivitetsmedarbejdere, sociale viceværter og boligsociale medarbejdere, vil de sociale indsatser omfatte arbejde tæt på beboerne og have fokus på relationer, tidlig indsats og brobygning til relevante civile tilbud og myndigheder. Arbejdet tager udgangspunkt i den enkelte beboers situation og understøtter samtidig trivsel og fællesskab i boligområderne gennem lokale og fællesskabsskabende indsatser.

Tilsammen skaber de tre niveauer en sammenhængende social indsats, hvor kompetenceudvikling, socialfaglig støtte til driften og lokale indsatser understøtter hinanden.

Økonomi
Med indstillingen lægges der op til, at SAB fortsætter indsatsen Social Drift på samme niveau som hidtil og at udgiften dermed fastholdes i organisationens budget.

Videre proces og kommunikation
Med udvalgets godkendelse vil KAB indarbejde udgiften - i lighed med indeværende års budget - til Social Drift i SAB's budget, der skal forelægges organisationsbestyrelsen og efterfølgende repræsentantskabet til godkendelse i januar 2027.

Ved godkendelse af den fælles ramme fortsætter arbejdet i Social Drift med fokus på:

- tæt understøttelse af den daglige drift
- videreudvikling af netværket for sociale ambassadører
- socialfaglig sparring og understøttelse i komplekse klage- og misligholdelsessager
- understøttelse af arbejdet med skadedyrsbekæmpelse og andre boligsociale problemstillinger

- udvikling og afprøvning af nye sociale indsatser til gavn for SAB's beboere og medarbejdere

Beslutningshistorik

SAB Drifts- og Trivselsudvalget, 27.10.2026, Punkt 2

Drifts- og Trivselsudvalget godkendte den foreslåede fælles ramme for SAB's sociale arbejde, herunder at aktiviteterne i Social Drift fremadrettet koordineres med KAB's indsats Almen Trivsel, og at SAB's sociale arbejde organiseres omkring de tre indsatsniveauer: Almen Trivsel, Social Drift og lokalt forankrede boligsociale indsatser.

Udvalget godkendte, at udgiften til social drift indarbejdes i budgettet for SAB for 2027/2028.

Budgettet skal endelig godkendes af organisationsbestyrelsen på det ordinære møde i januar 2027 og efterfølgende af repræsentantskabet.

33. Beslutning vedrørende kommunal social vicevært i SAB

Indstilling
Drifts- og Trivselsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen at godkende, at den fremskudte sociale vicevært fra Københavns Kommune i projektperioden 2027-2030 tilknyttes driftsfællesskaberne Indre By/Nordvest og Valby samt afdelingen Sallinghus under driftsfællesskabet Brønshøj.

Problemstilling
Københavns Kommune har afsat midler til ansættelse af fire fremskudte sociale viceværter i de fire boligorganisationer, som modtager flest kommunale anvisninger. Projektet løber fra 2027 til 2030. Som en del af indsatsen får SAB fra den 1. januar 2027 tilknyttet en kommunal social vicevært. Den sociale vicevært vil være ansat i Københavns Kommune under samme ledelse som boligrådgiverne, men vil have sin daglige gang i boligområderne og arbejde tæt på beboerne. SAB får mulighed for at præge organiseringen af funktionen og samarbejdet omkring indsatsen.

Datagrundlag
Tidsregistrering af tid brugt på sociale opgaver og erfaringer fra Social Drift vil blive gennemgået på mødet.

Løsning
Det foreslås, at den fremskudte sociale vicevært i projektperioden tilknyttes driftsfællesskaberne Valby og Indre By/Nordvest samt afdelingen Sallinghus under driftsfællesskabet Brønshøj.

Forslaget er udtryk for en strategisk prioritering, hvor funktionen i første omgang koncentreres omkring et begrænset antal driftsfællesskaber frem for at blive fordelt på hele SAB. Formålet er at skabe de bedst mulige betingelser for at udvikle, afprøve og forankre samarbejdet mellem den kommunale sociale vicevært og driften. Erfaringer fra lignende projekter i andre almene boligafdelinger i Nordvest viser, at samarbejdet med driften leverer ca. 30 % af henvendelserne til den sociale vicevært.

Ved at koncentrere indsatsen geografisk og organisatorisk vurderes det, at den sociale vicevært hurtigere kan opnå synlighed, opbygge relationer og bidrage aktivt til løsningen af konkrete sociale problemstillinger.

Samtidig giver modellen mulighed for at skabe et mere solidt erfarings- og datagrundlag for projektet, som på sigt kan understøtte en videreførelse og udvidelse af ordningen til flere driftsfællesskaber i SAB.

Valby, Indre By/Nordvest og Brønshøj vurderes at have særligt gode forudsætninger for at understøtte projektets formål. Driftsfællesskaberne har stort fokus på sociale problemstillinger, har ikke lokalt forankrede boligsociale indsatser og har et højt tidsforbrug på sociale opgaver.

Økonomi
Der er ingen finansiering.

Videre proces og kommunikation
Udvalgets beslutning vil blive forelagt organisationsbestyrelsen til endelig beslutning.

Socialforvaltningen har slået stillingen op og den sociale vicevært forventes at begynde den 1. januar 2027. Det forventes, at projektlederen for Social Drift vil være en del af ansættelsesudvalget.

Projektleder for Social Drift vil ligeledes fungere som den sociale viceværts kontaktperson i SAB efter opstart og, hvis det er relevant, til kundecentret og KAB's øvrige afdelinger.

Beslutningshistorik

SAB Drifts- og Trivselsudvalget, 27.10.2026, Punkt 3

Drifts- og Trivselsudvalget godkendte, at den fremskudte sociale vicevært fra Københavns Kommune i projektperioden 2027-2030 tilknyttes driftsfællesskaberne Indre By/Nordvest og Valby samt afdelingen Sallinghus under driftsfællesskabet Brønshøj. Beslutningen fremlægges for organisationsbestyrelsen til endelig godkendelse på det ordinære møde i november.

34. Godkendelse - Bestyrelseshonorar 2026/2027

Indledning
For boligorganisationer, hvor bestyrelsen modtager honorar, skal der årligt tages stilling til fastsættelse heraf ud fra ministeriets reguleringssatser.

Indstilling
Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse for de bestyrelser der modtager honorar samt at bestyrelsens honorarer offentliggøres på selskabets hjemmeside, hvis denne har en sådan.

Sagsfremstilling
Beregning og fordeling af honorar
Ministeriets regler om beregning af bestyrelseshonorar betyder, at bestyrelsen for selskaber, hvor der udbetales bestyrelseshonorar, skal tage beslutning om regulering af honoraret for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august det pågældende år, det vil sige fra den 1. august 2027.

Reguleringsindekset er opgjort, så der for de første 100 lejemålsenheder årligt udbetales maksimalt 100,74 kr. pr. lejemålsenhed og for de efterfølgende 60,43 kr. pr. lejemålsenhed. Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2026. Reguleringen vil medføre en ændring af det samlede årshonorar fra 595.000 kr. til ca. 604.000 kr.

Bestyrelsen har på bestyrelsesmøde 2011 besluttet, at bestyrelseshonoraret fordeles, så formanden i 2025/2026 har modtaget 93.000 kr., næstformanden 69.750 kr. og de øvrige medlemmer 418.490 kr.

Bestyrelseshonoraret skal også dække godtgørelse af tabt arbejdsfortjeneste i forbindelse med boligorganisationens møder, og der må ikke opkræves beløb til dækning af bestyrelseshonorar, hvis honoraret ikke udbetales til bestyrelsen.

Offentliggørelse af honorarer
På det ekstraordinære repræsentantskabsmøde i KAB den 26. juni 2019 blev retningslinjer og kodeks for valg til eksterne poster i KAB og KAB-Fællesskabet vedtaget. Heri fremgår det, at KAB ønsker at sikre åbenhed om tillidsposter, hverv, honorarer osv., hvorfor oplysninger om disse ligger på KAB's hjemmeside. Retningslinjerne indeholder desuden en opfordring til, at alle selskaber i KAB-Fællesskabet sætter god selskabsledelse på dagsordenen og samtidig sikrer åbenhed om tillidshverv og honorarer i selskaberne. Dette kan blandt andet ske ved, at selskaber med egen hjemmeside offentliggør oplysninger om bestyrelsens honorarer der.

Økonomiske konsekvenser
Sagen medfører følgende økonomiske konsekvenser for selskabet; 9.000 kr. højere bestyrelsesvederlag end i budgettet 2026/2027.

Det videre forløb
Honorar udbetales og offentliggøres på baggrund af beslutningen.

Kommunikation

Honorar offentliggøres på baggrund af beslutningen.

35. Godkendelse - Vedtægtsændringer for Ejerforeningen Fælleden

Bestyrelsen i Ejerforeningen Fælleden har siden foråret 2026 arbejdet på nogle vedtægtsændringer, der skal gøre udgiftsfordelingen mere overskuelig for ejerne i ejerforeningen.

Indstilling
Det indstilles til organisationsbestyrelsen, at godkende vedtægtsændringerne for Ejerforeningen Fælleden.

Problemstilling
Organisationsbestyrelsen godkendte den 16. februar 2026, at Kundecenter SAB kunne igangsætte arbejdet med at udarbejde vedtægtsændringer for Ejerforeningen Fælleden, da udgiftsfordelingen i de nuværende vedtægter ikke er gennemskuelig for ejerne, herunder SAB, der drifter ejendommen.

Kundecenter SAB har sammen med bestyrelsen i ejerforeningen udarbejdet et udkast til vedtægtsændringerne, der er vedlagt som bilag. I bilaget ses de eksisterende bestemmelser, der ønskes ændret samt den nye formulering. De nuværende vedtægter er ligeledes vedlagt.

Den væsentligste ændring i vedtægtsændringerne er, at det nu er hver enkelt ejer, der er ansvarlig for at vedligeholde vinduer og fugerne omkring vinduerne. Dette er fordelagtigt for SAB, da en stor del af fugerne i SAB's ejerlejlighed trænger til udskiftning, og da opstart af et sådant projekt i ejerforeningen tidligere har krævet enstemmighed fra samtlige ejere, hvilket har vanskeliggjort processen betragteligt. Med vedtægtsændringerne kan SAB af egen drift igangsætte arbejdet, hvilket vil ske i budgetår 2027/2028.

Videre proces og kommunikation
Når vedtægtsændringerne er godkendt af organisationsbestyrelsen og har været behandlet på en ekstraordinær generalforsamling i ejerforeningen, vil Kundecenter SAB anmode KAB Jura om at tinglyse vedtægtsændringerne.

Bilag

Bilag 1 - EF Fælleden - vedtægtsændringer - udkast
Bilag 2 - EF Fælleden - vedtægter tinglyst 18.06.2015

36. Orientering om høringssvar vedr. analyse af almenboligområdet i Københavns Kommune

Indstilling
Byggeudvalget indstiller, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Sagsfremstilling
Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen sender herved resultatet af analysen på almenboligområdet i høring hos de aktive almene boligorganisationer i Københavns Kommune.

Analysen er udarbejdet af Deloitte og blev igangsat på baggrund af et medlemsforslag om analyse af administrationsgrundlag for nybyggeri og renovering af almene boliger stillet af Enhedslisten. Formålet med analysen er at afsøge mulighederne for en hurtig og smidig sagsbehandling i almene byggesager.

Analysen er bygget op omkring følgende spor:

- Introduktion til almene nybyggeri- og renoveringsprojekter
- Brugerrejser og interne processer i Københavns Kommune
- Københavns Kommunes vilkår og krav samt
- Komparativ analyse af andre kommuner

Relevante afdelinger og enheder internt i kommunen samt udvalgte boligorganisationer i København har bidraget til analysens empiri.

Direktører og/eller byggechefer i boligorganisationerne inviteres til et høringsmøde ultimo uge 44, hvor analysens resultater fremlægges og drøftes.

Analysens resultater kan læses i dokumentet Afrapportering – Analyse af almenboligområdet. Dertil er alle bilag også fremsendt som supplement. Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen skal anmode om eventuelle bemærkninger til analysens resultater senest den 13. november 2026.

Videre proces og kommunikation
Formandskabet bemyndiges til at medtage udvalgenes input i et samlet svar, der udarbejdes og fremsendes i samarbejde med KAB, 3B og AKB København.
Organisationsbestyrelsen tilsendes det samlede høringssvar til orientering.

Beslutningshistorik

SAB Byggeudvalget, 26.10.2026, Punkt 3

Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning.

Byggeudvalget besluttede, at byggeudvalget senest den 4. november 2026 vil komme med input til høringssvaret på mail til Kundecenter SAB, som kan koordinere et samlet svar med Boligforeningen 3B og AKB, København.

Derudover drøftede Byggeudvalget foreløbigt, at de gerne ser, at Københavns Kommunes kommende procesguide suppleres med sagsbehandlingstider, og derudover ser de positivt på, at Område for Almene Boliger og Område for Bygninger samles, så boligorganisationerne kun har én afdeling som kontaktperson i kommunen.

Bilag

1. Afrapportering_Analyse af almene boliger_Deloitte
2. Pixi-version_Analyse af almene boliger
3. One-pager_Analyse af almene boliger
Bilag1_Delleverance_Spor A_introduktion
Bilag2_Delleverance_Spor B_Boligorganisationernes brugerrejser, oplevelser og udfordringer
Bilag3_Delleverance_Spor C_Processer i KTF
Procesdiagrammer_Byggesager
Procesdiagrammer_Lokalplan
Procesdiagrammer_UStøttederenoveringer
Procesdiagrammer_Støttederenoveringer
Procesdiagrammer_Nybyggeri

37. Orientering om tilsagn fra Landsbyggefonden til etablering af aktivitets- og hobbyfaciliteter i Voldboligerne

Indstilling
Drifts- og Trivselsudvalget indstiller, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Problemstilling
Kundecenter SAB har på vegne af SAB Voldboligerne ansøgt Landsbyggefondens pulje til tilpasning af ældres behov om tilskud til etablering af hobby- og aktivitetsrum i Voldboligerne.

Landsbyggefonden har den 12. oktober 2026 meddelt tilskud til projektet.

Den lokale drift vil i samarbejde med afdelingsbestyrelsen arbejde videre med etablering af faciliteterne til gavn for afdelingens beboere.

Økonomi
Der er modtaget 178.250 kr. i tilskud fra Landsbyggefonden.

Beslutningshistorik

SAB Drifts- og Trivselsudvalget, 27.10.2026, Punkt 16

Drifts- og Trivselsudvalget tog orienteringen til efterretning.

Bilag

Bilag 1 - Skitse af nuværende kælderplan
Bilag 2 - Økonomisk oversigt (002)
Bilag 3 - Oprindeligt projekt 2018
Ansøgning om støtte til etablering af aktivitets- og hobbyfaciliteter i Voldboligerne
Fotos rum 4, 5 og 6
Tilsagn

38. Orientering - Status - SAB Bellahøj I og II

Underoverskrift
Lokalplanprocessen, der skal muliggøre nedrivning og genopbygningen af SAB's ti Bellahøjhuse pågår og styregruppen arbejder blandt andet med en opdateret strategi for beboerinformation og -involvering og med at øge antallet af 4-rums boliger.

Indstilling
Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling
Siden sidste status blev givet den 11. juni 2026, har fokus været på Lokalplanprocessen, hvor rådgiverteamet detaljerer genopbygningsprojektet. Styregruppen er løbende holdt orienteret og inddraget i relevante temaer, herunder facadeudtryk, vinduer og altaner, boligplaner og boligfordeling, fællesfunktioner og landskab.

Derudover har der været arbejdet med at opdatere strategien for beboerinformation og -involvering, og der har været dialog med Lokaludvalget og afdelingsbestyrelsen. Styregruppen ønsker videre at se på mulighederne for at prioritere flere 4-rums boliger i genopbygningen.

Beboerkommunikation
I april 2025 vedtog SAB's organisationsbestyrelsen en strategi for beboerinformation og -involvering for perioden 2025-2027, efter indstilling fra styregruppen.

Strategien er blevet fulgt frem til sommeren 2026, hvor beboerne, i forlængelse af et beboerinformationsmøde den 15.juni, blev bedt om at udfylde et kort spørgeskema vedr. , hvordan de gerne vil modtage information og inddrages i projektet fremover. På baggrund af de indkomne (få) svar og erfaringerne med beboerkommunikation det forgangne år, har KAB anbefalet at justere strategien for beboerinformation og -involvering. Styregruppen har godkendt den reviderede strategi (bilag), som offentliggøres sammen med seneste styregruppereferat (møde nr. 20), når organisationsbestyrelsen har haft den til orientering.

Dialog med Lokaludvalg og afdelingsbestyrelse
Der har desuden været dialog om projektet med Lokaludvalget og afdelingsbestyrelsen på særskilte møder den 9. september 2026. Afdelingsbestyrelsen har fulgt op med en række spørgsmål, der er besvaret sammen med øvrige beboerspørgsmål på hjemmesiden: Spørgsmål og svar | Bellahøj - SAB. Lokaludvalget har indgivet en række ideer og ønsker ift. genopbygningsprojektet. KAB og rådgivergruppen vil vurdere i hvilket omfang de kan indarbejdes i projektet.

Boligfordeling
Der er et mulighedsrum for at øge antallet af 4-rums boliger i projektet ift. den boligfordeling, der blev besluttet af organisationsbestyrelsen den 17. november 2025. Dette kan ske ved at alle type A boliger gøres til komprimerede 4-rums boliger i stedet for rummelige 3-rums boliger (altså med samme antal m2 og dermed husleje for boligtypen). Se opsummering i bilag.

Et af ønskerne fra Lokaludvalget er at etablere flere 4-rums boliger, end der pt. er i projektet.

Styregruppen deler dette ønske, dog under hensyn til at der skal være 3-rums boliger nok til at det kan imødekomme behovet hos de beboere, der kommer fra en 3-rums og ønsker at komme retur til en 3-rums. Styregruppen har bedt KAB afsøge, hvordan dette kan afklares, hvorefter styregruppen vil blive forelagt mulighederne for at opdatere boligfordelingen.

Økonomiske konsekvenser
Projektet forventes fortsat at kunne realiseres som en kombination af renovering og nybyggeri. Udgifter til projektet finansieres pt. via projekteringskredit, reguleringskontomidler, henlæggelser og fra 2027 forhøjelse af træk på byggekreditten.

Det videre forløb
Samlet projekt for genopbygningen afleveres til kommunen primo december, hvorefter kommunen vil udarbejde et lokalplanforslag. Lokalplanforslaget skal derefter miljøkonsekvensvurderes og i offentlig høring, hvorefter de kommunale politikere vil få den forelagt til endelig politisk vedtagelse. Der pågår dialog med kommunen om en opdateret tidsplan for processen, der forventes afsluttet i 2027.

Der forventes fra marts 2027 også opstartet en proces for tidlig entreprenørinddragelse i form af konkurrencepræget dialog.

Kommunikation
Beboerne på SAB Bellahøj I og II vil fremover blive informeret og involveret i projektet efter den opdaterede kommunikationsstrategi og plan. Næste aktivitet er, at der forventes omdelt nyhedsbreve i december eller januar.

Der offentliggøres løbende referater og bilag fra styregruppemøderne her: Styregruppen for SAB-Bellahøj I-II | Bellahøj - SAB

Bilag

SAB Bellahøj I og II_Beboerinformation og -involvering 2025-2032 rev.okt. 2026
SAB Bellahøj 3 og 4 rums boliger_Boligtype A_fra Styregruppemøde 20

39. Orientering - Proces for "Tillæg 2 til lokalplan" for Tingbjerg er startet

Underoverskrift
Københavns Kommune har nu opstartet den proces, der skal muliggøre realiseringen af private boliger på de byggefelter i Tingbjerg, der endnu ikke har byggeretsgivende lokalplan. Det sker som "Tillæg 2 til Lokalplan 609". SAB's byggefelter E og J5 indgår i arbejdet.

Indstilling
Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling
De byggefelter, der indgår i arbejdet med "Tillæg 2 til Lokalplan 609", er dels kommunens felter S og U, samt SAB's felter E og J5 (se bilag s. 1).

Der vil ifm. tillæg 2 blive arbejdet videre med de principper for fortætning, der er vedtaget med Byudviklingsplanen og Udviklingsplanen og indarbejdet i Lokalplan 609.

Urban Partners har via partnerskabet med SAB og fsb købsret til de byggeretter, der muliggøres i felt E og J5, og bekoster derfor også rådgivere til at levere tegningsmateriale mv. for disse felter til lokalplanprocessen.

Felt E kan først nu lokalplanlægges, da området tidligere var underlagt en fredning, der er ophævet ifm., at den nye vejforbindelse er muliggjort. Der er allerede i 2022 skitseret fortætning med rækkehuse i to og tre etager (se bilag s. 2). Dette arbejde finpudses ifm. processen for tillæg 2.

Felt J5 har været udlagt til et centralsugeanlæg ifm. rammelokalplanen, da man på det tidspunkt forventede, at der skulle etableres et affaldssugeanlæg i Tingbjerg (se bilag, s. 3). Da der nu arbejdes med en anden affaldsløsning, indgår J5 som byggefelt for fortætningen med nye private boliger jf. Byudviklingsplanen fra 2018. Dog forventes de nye boliger at skulle planlægges i samspil med den eksisterende kommunale nærgenbrugsstation i området samt en ny storskraldsløsning.

SAB er i lokalplanprocessen repræsenteret ved en konsulent fra Område for Byggeri, finansieret af Tingbjerg byudviklingspulje, som skal sikre, at der planlægges for en fortætning inden for de aftalte rammer og under hensyn til SAB's bygninger og beboere.

Baggrund
SAB, fsb og Københavns Kommune er med godkendelsen af udviklingsplanen for Tingbjerg/Utterslevhuse fra 2019 pålagt at nedbringe andelen af almene familieboliger i området til 40 pct. Seneste statusrapport til ministeriet er forelagt organisationsbestyrelsen på mødet den 16. september 2026.
I Byudviklingsplanen fra 2018 blev det fortætningspotentiale, der blev lagt til grund for Udviklingsplanen, kortlagt. Med Lokalplan 609 blev det videre konkretiseret, hvordan der kunne arbejdes med fortætning i Tingbjerg, og de første byggefelter for fortætningen blev nærmere defineret (frasalg etape 1 til Urban Partners – tidl. NREP).
Frasalg etape 2 til Urban Partners blev muliggjort af "Tillæg 1 til Lokalplan 609".

Økonomiske konsekvenser
Udgifter til lokalplanprocessen indeholdes i budgettet for Tingbjerg byudviklingspulje. Indtægter fra frasalg af de muliggjorte byggeretter vil efterfølgende tilgå byudviklingspuljen.

Det videre forløb
Lokalplanprocessen blev igangsat med et opstartsmøde den 26. oktober 2026 og forventes at køre i 2027, med offentlig høring i 3. kvartal og efterfølgende politisk behandling og vedtagelse i 4. kvartal.

Kommunikation
Organisationsbestyrelsen vil blive orienteret hvis der undervejs i processen sker væsentlige afvigelser, ift. denne orientering.

Bilag

Bilag vedr. byggefelt E og J5

40. Orientering om forhøjet godtgørelse til beboere der selv står for flytning i forbindelse med genhusning

Indstilling
Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager sagen til efterretning.

Problemstilling
Udgifterne til genhusning, herunder udgifter til eksternt flyttefirma i forbindelse med genhusning i helhedsplanerne, er i de senere år steget markant.

Løsning
Med henblik på at holde udgifterne til genhusning i byggesager nede, indføres fremadrettet forhøjet kompensation til familier, der selv står for flytningen. Begrundelsen er, at en forhøjelse af godtgørelsen forventes at motivere flere beboere til selv at stå for flytningen. Dette vil medføre færre udgifter til flyttefirma og dermed være en besparelse på byggesagen.

Økonomi
De nuværende, godkendte godtgørelsesbeløb for beboere, der vælger selv at stå for flytningen, er følgende:
1 rum = 6.000 kr.
2 rum = 6.000 kr.
3 rum = 8.000 kr.
4 rum = 10.000 kr.

Beløbene udbetales til beboere, der ønsker at flytte selv og skal dække samtlige udgifter forbundet med flytningen. Godtgørelsen udbetales både ved udflytning til genhusningsbolig og ved efterfølgende hjemflytning.
Godtgørelsesbeløbene forhøjes med 2.000 kr. pr. flytning, så satserne fremadrettet bliver:
1 rum = 8.000 kr.
2 rum = 8.000 kr.
3 rum = 10.000 kr.
4 rum = 12.000 kr.

Videre proces og kommunikation
Ændringen vil have virkning fra og med de helhedsplaner, der påbegyndes i efteråret 2026. I første omgang Humlevænget og efterfølgende Tingbjerg. For Sallinghus, Skyttevænget og Elleparken, der allerede er langt i processen, fastholdes den nuværende takst.
De berørte beboere informeres om de forhøjede takster i forbindelse med det materiale, som de modtager fra KAB i forbindelse med genhusningen.

41. Orientering om igangsættelse af beboerinddragende proces for nye fællesarealer i Falsterbo

Indstilling
Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager sagen til efterretning.

Problemstilling
Afdelingsmødet i Falsterbo besluttede den 19. oktober 2026 at opstarte en proces, der har til formål at afdække muligheden for at forbedre afdelingens fællesområder ude og inde.
En forbedring kan både være i form af en opgradering af de eksisterende fælleslokaler og udeområder eller i form af nye funktioner.

Konkret anvendes midlerne til, at en proceskonsulent i KAB i samarbejde med afdelingsbestyrelsen og driften kortlægger de eksisterende forhold og afdækker beboerønsker og -behov. I samarbejde med driften og kundeøkonomi gennemføres også en afsøgning af de økonomiske muligheder.

Dernæst kan proceskonsulenten i samråd med driften og afdelingsbestyrelsen vælge at involvere en ekstern rådgiver (f.eks. en landskabsarkitekt eller arkitekt) til at skitsere udvalgte muligheder på et overordnet niveau.

Formålet med processen er at udarbejde et grundlag for, at afdelingsmødet på det ordinære møde i foråret 2027 kan tage stilling til en eller flere muligheder for at reinvestere den kommende indtægt fra Københavns Kommune i fælles faciliteter i afdelingen, herunder forventninger til den økonomiske ramme for et kommende projekt.

Økonomi
SAB har indgået aftale med Københavns Kommune om leje af den grund, hvor "institutionen" ligger. Grunden er en del af SAB Falsterbo.
Aftalen betyder, at SAB Falsterbo årligt tilføres en lejeindtægt på 830.148 kr.

Afdelingsmødet har afsat 250.000 kr. af afdelingens midler (kommende indtægt fra Københavns Kommune) til at undersøge mulighederne.
Udgiften på 250.000 kr. til at undersøge mulighederne betales af en del af lejeindtægten. Projektet har derfor ingen økonomisk konsekvens for huslejen i afdelingen.

Det er tanken, at et eventuelt endeligt projekt omkring nyt fælleshus/nye udearealer i størst muligt omfang ligeledes skal finansieres af lejeindtægten for institutionen og dermed ikke vil medføre en huslejestigning i afdelingen. Dette vil dog afhænge af det endelige projekt, som afdelingsmødet eventuelt vedtager.

Videre proces og kommunikation
Hvis afdelingsmødet til foråret beslutter at arbejde videre med et konkret projekt, vil der efterfølgende være en proces frem mod et endeligt projektforslag med tilhørende økonomi, som ligeledes skal vedtages på et afdelingsmøde. Afhængigt af de muligheder, afdelingen vælger at

prioritere, er det forventningen, at opgraderede eller nye fælles faciliteter tidligst kan stå færdige om 2-5 år alt efter omfang og kompleksitet.

42. Orientering om evaluering af seminar for afdelingsbestyrelser

Det årlige seminar for afdelingsbestyrelser er blevet afholdt den tredje weekend i september på Klinten i Rødvig.

Indstilling
Drifts- og Trivselsudvalget indstiller, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Problemstilling
Det årlige seminar havde fokus på afdelingsbestyrelsernes rolle og ansvar samt på organisationsbestyrelsens fokusområder og strategiske satsninger.

Der deltog ca. 50 medlemmer fra et bredt udsnit af SAB's afdelingsbestyrelser.

Undervejs besøgte deltagerne SAB Skyttevænget, som pt. gennemgår en stor renovering. Her blev der fortalt om helhedsplanens fokus på miljø og bæredygtighed samt fremvist et eksempel på en renoveret bolig.

Videre proces og kommunikation
Hvis udvalget beslutter at afholde et seminar i 2027, vil dette blive indarbejdet i SAB's budget for 2027/2028. Udvalget skal i så fald tage stilling til fokus for programmet, herunder eventuelt besøg på vej til Klinten, umiddelbart inden sommerferien 2027.

Udvalgets beslutning og drøftelse videresendes til organisationsbestyrelsen til orientering.

Beslutningshistorik

SAB Drifts- og Trivselsudvalget, 27.10.2026, Punkt 6

Drifts- og Trivselsudvalget drøftede evalueringen og bed mærke i, at der var opbakning og ros til de faglige elementer af programmet. Udvalget besluttede, at seminaret gennemføres næste år efter samme format som i år, men at der i forbindelse med den endelige planlægning skal tages stilling til, om besøget i afdelingen skal ligge på hjemturen søndag frem for på udturen lørdag.

Bilag

SAB-seminar 2026 - Evaluering-summary-October 5, 2026
Evaluering af seminar for afdelingsbestyrelser

43. Orientering om kommunens afgørelser i forbindelse med manglende godkendelse af budgetter på afdelingsmøderne i foråret 2026

Indstilling
Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager sagen til efterretning.

Problemstilling
I forbindelse med forårets afdelingsmøder var der i lighed med tidligere år en række budgetter, der ikke blev godkendt på afdelingsmøderne, og som derfor er indsendt til godkendelse hos det almene tilsyn i Københavns Kommune. Kommunen har efterfølgende gennemset og godkendt budgetterne.

Afdelinger, hvor budgettet ikke blev godkendt grundet manglende fremmøde:

- Tingbjerghjemmet
- Kastrupvejens Ungdomsboliger
- Strandlodshus Plejeboliger

Afdelinger, hvor budgettet blev nedstemt på afdelingsmødet:

- Sjællandshuse
- Tingbjerg I (stemmelighed)
- Tingbjerg V
- Brohuset

Videre proces og kommunikation
Afdelingsbestyrelserne i de berørte afdelinger er blevet orienteret direkte om tilsynets afgørelse.

Bilag

Afgørelse budgettvist Brohuset
Afgørelse af budgettvist Kastrupvej Ungdomsboliger
Afgørelse af budgettvist - Tingbjerg I
Budgettvist Sjællandshuse afgørelse
Afgørelse Tingbjerg V
Afgørelse Strandlodsvej Plejeboliger

44. Orientering - Oversigt over tomgang

Indstilling
Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

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

Sagsfremstilling
SAB's repræsentantskab besluttede på mødet den 22. januar 2025, at organisationsbestyrelsen "skal sørge for, at der kvartalsvis fremlægges en opdateret oversigt over tomme/ledige lejemål i SAB med angivelse af, hvor længe lejlighederne har været ledige, og hvorfor de er ledige." Tallene skal fremlægges for organisationsbestyrelsen ved ordinære møder og gøres tilgængelige via mødereferaterne. Organisationsbestyrelsen besluttede på mødet den 24. april 2025, at der for boliglejemål skal laves en liste over tomgang med angivelse af afdeling. De lejemål, der fremgår af listerne, skal have været ledige i tre måneder. Tomgang i institutions-, erhvervs- og bi-lejemål angives samlet for SAB.
Der er udarbejdet en liste med tomme boliger pr. afdeling pr. den 1. oktober 2026. Adresser og lejemålsnumre fremgår ikke af listen.

Listen omfatter:

- Boliger, der pr. 1. oktober 2026 er i tomgang som følge af driftsmæssige eller administrative forhold og har stået uden lejer tre måneder eller mere. Dispositionsfonden afholder udgiften til huslejen i disse boliger.

- Boliger, der pr. 1. oktober 2026 står tomme, fordi de er reserveret til beboere, der står overfor genhusning i forbindelse med helhedsplaner og renoveringer i andre af SAB's afdelinger og har stået tomme 3 måneder eller mere. Den pågældende byggesag afholder udgiften til huslejen, indtil der sker genhusning i lejemålet.

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

Endelig kan det oplyses, at der jf. vedlagte liste pr. oktober 2026 er 296 tomme, fraflyttede boliger i Bellahøj I-II som følge af udlejningsstop, iværksat efter påbud fra tilsynet med almene boliger i Københavns Kommune og udtalelse fra Boligkommissionens sekretariat – begge oktober 2022. Beboerne i disse er genhuset permanent eller fraflyttet permanent. Udgiften til huslejen afholdes via byggesagen.

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

3 lejemål er aktuelt tomme som følge af driftsmæssige eller administrative forhold og har været det i tre måneder eller derover:
- 1 lejemål (familiebolig) i Stefansgård er under sammenlægning. Arbejderne er ved at gå i gang.
- 1 lejemål (familiebolig i Herlevhuse - tidligere blandede lejemål) er tomt siden hhv. februar 2023 er under udskillelse fra tilhørende erhverv.
- 1 lejemål (delebolig i Utterslevhuse) er tomt siden 1. april 2026. Den er svær at leje ud.

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

Erhverv
I alt er der 3 tomme erhvervslejemål, der har været tomme i over tre måneder:
- 1 erhvervslejemål (Sjællandshuse - tidligere ejendomskontor) har stået tomt siden juli 2025. Udlejning afventer kommunal godkendelse af ommærkning til familiebolig.
- 2 erhvervslejemål (Humlevænget) har stået tomme siden maj 2025. Lejemålene er med i første etape af helhedsplanen. De er p.t. ikke i en stand, så det kan lejes ud og der arbejdes med en løsning.
- 2 erhvervslejemål (Herlevhuse - tidligere blandede lejemål) har stået tomme siden februar 2023 og januar 2026. De er udskilt fra tilhørende familieboliglejemål. Ombygning er ved at være afsluttet.

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

Bi-lejemål
Aktuelt er der 416 tomme bi-lejemål, der har været tomme i mere end 3 måneder. Der er hovedsagelig tale om kælder- , loftsrum eller parkeringspladser, der ikke er interesse for at leje. Der kan også være tale om ekstraordinær ledighed i bi-lejemål i afdelinger med helhedsplaner.

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

Bilag

Oversigt over boliglejemål - tomgang og reserverede til genhusning - oktober 2026
SAB Bellahøj oversigt - tomme boliger pr. 1-10-2026

45. Orientering - Forsikringsstatistik 2022-2025

Orientering - Forsikringsstatistik 2022-2025

Indstilling
Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Oversigt
I kan i den 4-årige forsikringsstatistik for jeres boligorganisation se boligorganisationens forsikringsskader i relation til bygningsforsikringen.

Det videre forløb
Statistikken kan bruges både til at give jer et overblik og som et redskab til at forebygge nye skader.

Bilag

30 Samvirkende Boligselskaber - Forsikringsstatistik 2022-2025

46. Orientering - Sølund proces for godkendelse af Skema A/B på etape 2

Underoverskrift
Revideret Skema A og B for Sølund etape 2 skal fremsendes til Københavns Kommune umiddelbart efter årsskiftet.

Indstilling
Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling
Revideret Skema A og B for Sølund etape 2 skal fremsendes til Københavns Kommune umiddelbart efter årsskiftet. Det er derfor påkrævet, at organisationsbestyrelsen godkender materialet på mail - forventeligt medio december, da det ikke er muligt at færdiggøre dette forud for det ordinære møde i november.

Økonomiske konsekvenser
Indstillingen har i sig selv ingen økonomiske konsekvenser.

Det videre forløb
Indstilling med bilag forventes udsendt til organisationsbestyrelsen medio december med en svarfrist inden jul.
Efterfølgende vil godkendelsen blive ført til referat i forbindelse med referatet fra det ordinære møde i organisationsbestyrelsen den 14. januar 2027.