



SAB 2023

Organisationsbestyrelsen
beretter

Indhold

SAB i forandring	1
Vi sætter ord og billeder på SAB	4
Derfor blev det call-in	15
Vi skærper det sociale blik	20
Forandringer er en opgradering	27
SAB skal bidrage	30
Vi skal mere end bare bygge	36
De store renoveringer har gjort deres indtog	42
SAB i tal	46
Godt 9.000 almene boliger i hovedstaden	51





Til repræsentantskabet

SAB i forandring

Netop nu ser du nærmere på vores årsberetning. Det er den første beretning med nyt logo og med et udtryk i tråd med SAB's lige så nye designlinje. Tilmed er den skriftlige beretning nu først og fremmest digital, selvom den er i et format, der kan printes på papir.

Vi arbejder på forskellige måder med at anskueliggøre, hvad SAB er og står for, og skal sørge for, at vi følger med tiden, udnytter nye muligheder og baner vejen videre.

Dette er et digitalt fokus en del af. Derfor stiller vi som organisationsbestyrelse også et forslag på repræsentantskabsmødet i januar 2024 om, at dagsorden og øvrigt materiale til repræsentantskabet forud for et møde i udgangspunktet skal sendes digitalt. Er man formelt digitalt fritaget, vil man fortsat modtage alt på papir.

Repræsentantskabet er selskabets øverste myndighed, og selve repræsentantskabsmødet optager os derfor også. Det er så vigtigt for organisationsbestyrelsen og for vores beboerdemokrati i SAB, at I som repræsentantskab bliver ved at komme, ytrer jer, tager del i diskussionerne og tager hjem med følelsen af at være del af værdifuldt fællesskab omkring vores selskab. Repræsentantskabsmødet i 2024 foregår på en ny ugedag, et nyt sted, og som del af programmet bliver der en temadiskussion ved bordene.

På efterårets områdemøder i de otte SAB-områder fik vi både respons og input til fremtidens repræsentantskabsmøder. Derfor har vi udvalgt et tema – nybyggeri og renoveringer i SAB – til diskussion på mødet, så der er tilpas tid til at komme omkring det. Først supplerer vi dog med denne beretning og sætter endnu flere ord på året, der er gået.

Det har været et år kendetegnet af ekstraordinære beslutninger, behov for forandring og et nyt logo. I denne beretning kan du få et indblik i vores overvejelser og tilgang til dilemmaerne bag de ekstraordinære beslutninger, behovet for forandring og alt det, som et nyt logo handler om. Derfor handler vores beretning om året, der gik, men peger uvægerligt også fremad.

God læselyst!



ORGANISATIONSBESTYRELSEN

Bagerste række fra venstre:

Ellen Højgaard Jensen, særligt udpeget
Claus Aarestrup, SAB Stefansgård – suppleant
Tine Lange, særligt udpeget

Forreste række fra venstre:

Pernille Høholt, SAB Tingbjerg
Mogens Hansen, medarbejderrepræsentant
Gertie Elleby, SAB Skyttevænget
John B. Sørensen, SAB Grøndalslund – formand
Frank Sass, SAB Herlev Åhuse – næstformand
Bjarne Krohn, SAB Strandlodshus
Heine Sørevik, SAB Strandlodshus – suppleant
Bjørn Olsen, SAB Flexibo
Lise Buhelt, SAB Jydeholmen

(Foto · Mikal Schlosser)

OM ORGANISATIONSBESTYRELSEN

Bestyrelsen består af 11 personer, som alle vælges for to år ad gangen. Otte medlemmer bor i selskabet og vælges af repræsentantskabet, og et medlem vælges af medarbejderne i selskabet. De sidste to medlemmer er udpeget til deres pladser af organisationsbestyrelsen og skal godkendes af repræsentantskabet ved et valg. Repræsentantskabet kan ikke selv indstille eller udpege særlige medlemmer, men kan afvise en kandidat. Sker dette, skal organisationsbestyrelsen udpege en ny kandidat, der skal godkendes af repræsentantskabet på et ekstraordinært møde.

SAB har formuleret kriterier for, hvad særlige medlemmer skal bidrage med i bestyrelsesarbejdet og prioriterer følgende:

- 1. Markante fagligheder**
- 2. Organisatorisk erfaring**
- 3. Stærke netværk**



Ellen Højgaard Jensen
(Foto · Mikal Schlosser)



FRA KONTAKTPERSONER TIL AMBASSADØRER

I organisationsbestyrelsen vil vi i højere grad fungere som ambassadører over for afdelingsbestyrelserne for at sikre løbende dialog, skabe bedre kontakt og være med synlige. På den måde kan vi bedre formidle og diskutere relevante beslutninger med afdelingsbestyrelserne og tage input med tilbage til organisationsbestyrelsen.

To gange om året kan afdelingsbestyrelserne forvente at blive inviteret til møder med ambassadøren for sammen at diskutere aktuelle temaer. Om foråret er det op til afdelingsbestyrelserne at fortælle, hvad der rører sig, og hvad de er optaget af, og om efteråret præsenterer vi aktuelle fokusområder for selskabet.

Se hvem der er ambassadør i dit område:

SAB AMAGER: Frank Sass

SAB VALBY OG BAVNEHØJ: Bjarne Krohn

SAB VANLØSE OG SYDHAVNEN: Lise Buhelt

SAB INDRE BY, BROKVARTERER OG NV:

Jeanette Staudorf

SAB HUSUM NORD: Bjørn Olsen

SAB HUSUM SYD: Bjørn Olsen

SAB BRØNSHØJ OG HERLEV: John B. Sørensen

SAB TINGBJERG: Gertie Elleby

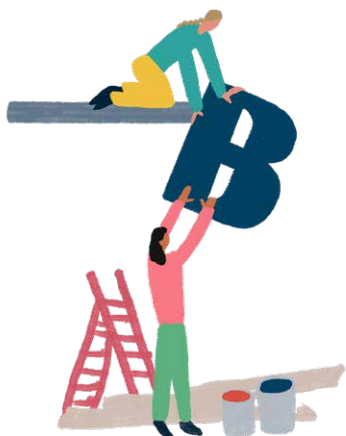
Ellen Højgaard Jensens særlige ekspertise

Repræsentantskabet skal i januar 2024 godkende Ellen Højgaard Jensen som særligt medlem af organisationsbestyrelsen. Ellen Højgaard Jensen er stærk inden for byplanlægning, boligudvikling og bæredygtighed fra sin tid som mangeårig direktør i Dansk Byplanlaboratorium. I dag er Ellen Højgaard Jensen selvstændig byudvikler og ekstern lektor på Det Kongelige Akademi. Ellen Højgaard Jensen har siddet i organisationsbestyrelsen siden 2010 og varetager selskabets interesser i byggeudvalg, følgegrupper for nybyggerier og store renoveringer samt i arbejdsgruppen 'Fælles om et stolt og synligt SAB'.

Vi sætter ord og billeder på SAB

Under overskriften 'Fælles om et stolt og synligt SAB' arbejder vi i bestyrelsen med selskabets profil, historie og kommunikation og skaber et fundament for mere. Det skal være tydeligt, hvad SAB står for.

Få indblik i vores overvejelser her.



Hvad går det ud på?

I tilfredshedsundersøgelsen fra 2021 blev vi klar over, at det er utydeligt for mange, hvad SAB som selskab står for. Både beboervalgte og beboere efterspurgte et større kendskab til og en bedre forståelse af, hvad det er for et selskab, de bor i, og hvad det er for et fællesskab, de kan blive del af. I organisationsbestyrelsen fik vi desuden klar besked om, at bestyrelsen var for usynlig.

Det skulle vi som organisationsbestyrelse gøre noget ved. For det er vores opgave at sikre, at der er rammer for os alle sammen at agere indenfor. Vi må ikke som bestyrelse være usynlig, men skal vise en vej videre, som giver plads til stor forskellighed, og som åbner en horisont af muligheder for at være med og bidrage. Derfor har vi taget hul på et arbejde, som allerede har sat sig nogle tydelige aftryk, snart sætter flere, men som strækker sig langt ud i fremtiden.

'Fælles om et stolt og synligt SAB' er først og fremmest rettet mod os selv i SAB – det vil sige beboervalgte i selskabet og alle beboere. Men hen ad vejen er vi sikre på, at det også får en effekt på omgivelsernes opfattelse af og tilgang til selskabet.

SAB skal helt bogstaveligt ses og genkendes, og SAB skal tage sig ud på en måde, der peger fremad. Det skal være forbundet med en følelse af stolthed at bo og være engageret i selskabet og fællesskaber omkring SAB. Vi skal vække en lyst hos flere til at være med.



Hvad har vi gjort?

Vi har brugt tid på at forholde os grundigt til, hvad SAB er for os, og hvordan vi som organisationsbestyrelse sætter fokus på at styrke selskabet fremadrettet. Det er formuleret i en fortælling om selskabet, der så har været afsat for udviklingen af det ny logo og design for SAB, der samlet kaldes en visuel identitet.

Med andre ord har vi fået sat ord på SAB, og vi har fået en ny måde at se ud på.

Samvirkende Boligselskaber er fortsat selskabets juridiske navn og bliver derfor brugt i juridiske sammenhænge. Men ellers er det bare SAB – det er en forkortelse af det fulde navn, som de fleste i daglig tale har sagt længe. Som sådan står bogstaverne ikke for noget. Til gengæld har vi fået tillagt nye betydninger til bogstaverne, som kan bidrage til at fortælle om SAB – hvordan vi ser os selv, og hvad vi stræber efter at være:

Socialt, Ansvarligt Boligselskab
Solidarisk, Aktivt Beboerdemokrati
Solide, Attraktive Boliger

Fortællingen om SAB og den visuelle identitet ser vi som et slags fundament, SAB står på, og vi alle sammen kan bygge oven på.

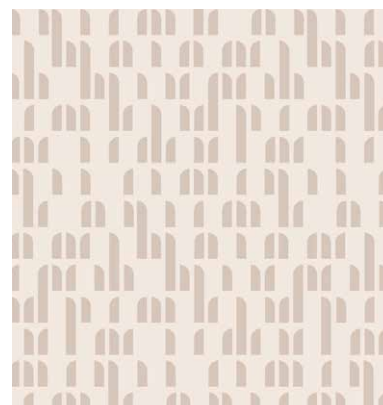
Selskabets nye måde at se ud på blev lanceret i august, men bliver derudover stille og roligt rullet ud. Undervejs tager vi forskellige hensyn. Medarbejdernes arbejdstøj skal fx bruges færdigt, førend de tager nyt i brug, ligesom vores kommunikationskanaler først en for en skal have en overhaling og i varierende grad skal gentænkes. Vores nyhedsbrev til alle beboervalgte er akkurat udkommet de første gange i et nyt format.

Hvad venter forude?

SAB skal helt konkret kunne ses. Det blev klart for os i diskussionerne på årets seminar for beboervalgte, hvilken forskel det vil gøre. Derfor bliver det selskabet, der står for at skilte alle afdelinger til glæde for den enkelte beboer og til glæde for os alle sammen, når vi bevæger os rundt i hovedstaden.

Det er vigtigt for os at sikre en vis ensartethed i al skiltning, men samtidig at afdelingsbestyrelsen får et råderum i forhold til skiltningen i en afdeling. Derfor er vi landet på, at selskabet står for en standardskiltning af alle afdelinger, så vi får den ønskede synlighed og effekt af skiltningen, men at den enkelte afdeling kan vælge at tilkøbe yderligere skilte. Det er tænkt ind i et lille katalog af muligheder, som afdelingen kan plukke fra.

Fortsættes →



Kontorerne i de otte SAB-områder bliver også skiltet, efterhånden som de er klar, og det bliver med et nyt navn:

Boligservice

Navnet er kort og klart og oplyser ret præcist, hvad der tilbydes. Boligservice hjælper os i SAB med at passe på boligerne og alt det udenom og omkring. Forbipasserende kan også hurtigt afkode, hvad det handler om. I det hele tager stræber vi efter, at skiltningen ikke kun får SAB til at stå tydeligere for os selv, men også ses i lokalområderne og visuelt får en plads i hovedstaden.

Forude venter også en ny hjemmeside, der skal præsentere SAB og bidrage til, at SAB står stærkere og tydeligere for den enkelte. Forskellighederne mellem afdelingerne skal fremhæves, og hver enkelt afdeling skal vises frem. De første billeder er allerede taget, og fotografen fortsætter til foråret. Vores håb er, at afdelingsbestyrelserne ikke kun viser afdelingen frem til fotografering, men også vil være med til at introducere til netop deres afdeling.

Har I brug for en stak sadelbetræk til uddeling i en afdeling, så giv besked til Boligservice – de deles ud, så længe lager haves.

Sådan kommer det lokale kontor til at se ud, når det bliver skiltet i løbet af 2024. Vi har fået principper for skiltning, der sikrer ensartet skiltning på tværs af SAB. (Visualisering af SAB. (Visualisering af Creative ZOO)

I SAB's logo og bomærke er små vinduer, som går igen, når vi skilter og i selskabets måde at se ud på.

I sensommeren delte SAB sadelbetræk ud på cykler i alle boligafdelingerne, ligesom der kom sadelbetræk på alle cyklerne ved KAB-huset i København SV. Sådan kunne mange beboere og mange i KAB-Fællesskabet følge lidt med, da vi tog vores logo og nye design i brug.



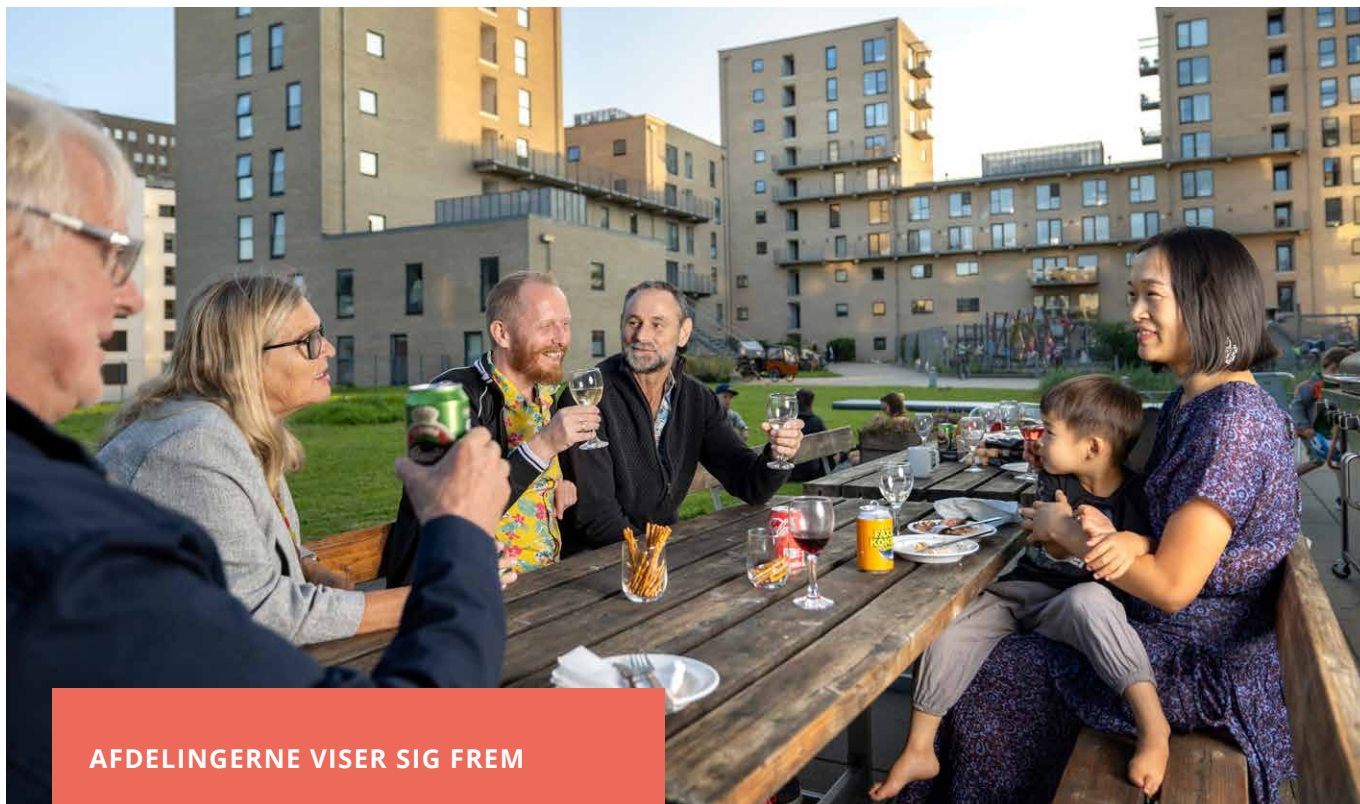


SOCIALE ARRANGEMENTER I OMRÅDERNE

I august var de otte SAB-områder formelt en realitet. Derfor inviterede medarbejderne i hvert område alle beboere til et par hyggelige timer, hvor det nye logo og design blev vist frem, det var tid til snak på kryds og tværs, og gæsterne blev budt på SAB-macarons og andet godt til ganen.

På SAB Bispebjergghjemmet i København NV var der entreret med en kaffevogn og en isvogn. Heldigvis var vejret helt perfekt til et udendørsarrangement, og gæsterne til dagens arrangement havde mange muligheder for at finde en hyggelig krog på plejehjemmets område. Det var også en anledning for beboere fra andre boligafdelinger til at se SAB Bispebjergghjemmet.

(Foto · Mikal Schlosser)



AFDELINGERNE VISER SIG FREM

Over nogle år fotograferer vi alle afdelinger i SAB. En professionel fotograf hjælper os, og afdelingsbestyrelserne viser afdelingerne frem. I år har vi oplevet den populære sommerfest i SAB Strandlodshus på Amager. Vi var på besøg i SAB Voldboligerne på Christianshavn og med indenfor i SAB Bonderupgård Plejeboliger i Vanløse.

FÆLLES OM ET STOLT OG SYNLIGT SAB

I en arbejdsgruppe under organisationsbestyrelsen med John B. Sørensen, Gertie Elleby, Ellen Højgaard Jensen, Bjarne Krohn og Lise Buhelt forholder vi os særligt til kommunikation og profilering af selskabet.

Milepæle

2021

- Tilfredshedsundersøgelsen i SAB viser et behov for at profilere selskabet.

2022

- Vi konkretiserer ambitionen med 'Fælles om et stolt og synligt SAB'.
- Vi er klar med en kommunikationsstrategi.

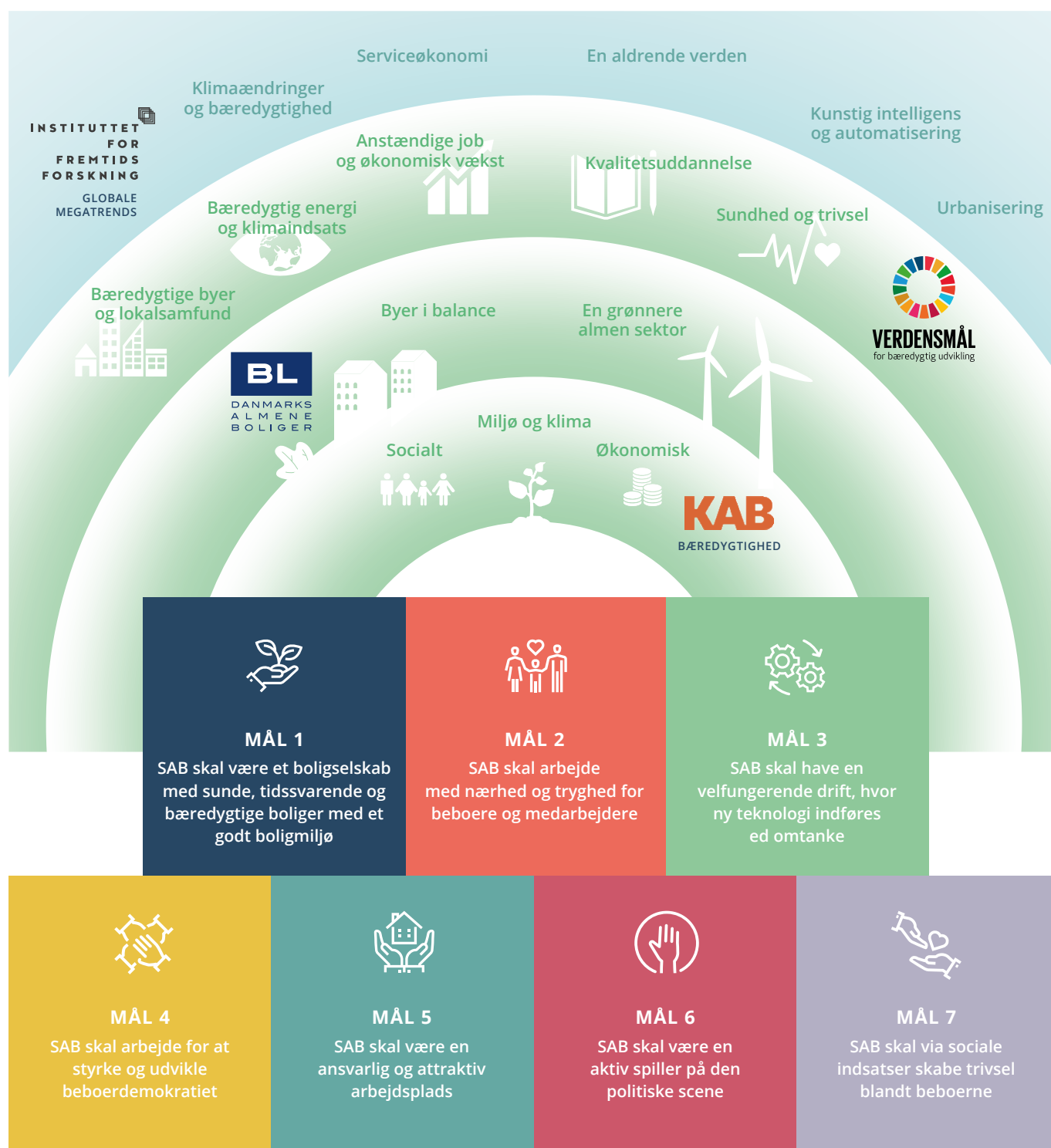
2023

- Fundamentet for mere bliver skabt med en selskabsfortælling og en visuel identitet – et SAB-brand.
- Fælles om et stolt og synligt SAB introduceres til og diskuteres med medarbejderne.
- Afdelingsbestyrelserne introduceres til og diskuterer 'Fælles om et stolt og synligt SAB'.
- Medarbejderne er værter ved arrangementer i SAB-områderne for alle beboere.

- Ny merchandise er produceret og bliver uddelt.
- En professionel fotograf tager billeder i de første 10 boligafdelinger. Det sker i samarbejde med afdelingsbestyrelserne, der sammen med andre beboere stiller op til fotografering. Billederne skal bruges til at vise SAB og de enkelte afdelinger frem på en kommende hjemmeside og til generel brug i kommunikation i og om SAB.
- Vi lancerer vores nyhedsbrev til beboervalgte i et nyt format.
- Principper for skiltning af kontorer og afdelinger er klar.

2024

- **Vi skilter Boligservice og boligafdelingerne.**
- **Vi kan byde nye beboere velkommen med en lille fortælling om SAB og et målebånd, som de i første omgang kan bruge, når de skal på plads i deres nye bolig.**
- **Fotograferingen af boligafdelingerne i samarbejde med afdelingsbestyrelserne fortsætter i sommerhalvåret.**
- **Vi realiserer en ny hjemmeside.**
- **Vi arbejder med større synlighed på sociale medier.**



SAB arbejder med syv mål, som omverdenen også er optaget af. Det giver mange muligheder for at arbejde sammen om at nå de enkelte mål. Vi tror på, at SAB med en stærkere profil kan blive en mere attraktiv samarbejdspartner.

PRINCIPPER FOR SAMVÆR

2024

Vi er optaget af, hvad der skal til for, at SAB bliver et bedre selskab at bo og engagere sig. Nu sætter vi ord på, hvad vi mener, at det kræver af os i vores måde at være sammen på. Hen over 2024 vil vi diskutere principperne med afdelingsbestyrelserne og med medarbejderne og kan eventuelt justere dem.

SAB er en demokratisk organisation. Vi håber, at en større bevidsthed om, hvordan vi er sammen og taler med hinanden, kan styrke demokratiet og lysten til at deltage i det, når vi mødes i afdelingsbestyrelserne, i organisationsbestyrelsen og i repræsentantskabet, så:

- **Flere yngre beboere vil deltage**
- **Vores ansatte kan lide at arbejde for os**
- **Vi sammen kan udvikle vores boligafdelinger bedst muligt.**

I organisationsbestyrelsen har vi derfor beskrevet tre principper, som bør gælde, når vi mødes i vores boligorganisation. Vi håber, at I tager godt imod dem og vil bruge dem aktivt, så vi kan vurdere, hvordan de fungerer i praksis:

1. PRINCIP

Vi siger, hvad vi mener. Gerne klart og præcist. Men vi bestræber os samtidig på at lytte og forstå, hvad de andre har på hjerte.

2. PRINCIP

Vi går efter bolden og ikke personen, når vi er uenige – og vi gør os umage med ikke at støde andre.

3. PRINCIP

Vi anerkender, at vi er i et fagligt, professionelt rum sammen, når vi mødes i SAB. Også selvom møderne er uden for normal arbejdstid. Derfor er der ikke alkohol på bordet under møderne.





Det nye logo blev for første gang vist frem på Folkemødet i juni, hvor SAB var partner på den sociale scene.

PÅ FOLKEMØDE FOR FØRSTE GANG

Folkemødet i Allinge på Bornholm er en mulighed for at deltage i en folkelig demokratisk og politisk debat og give vores besyv med. For første gang greb SAB chancen og blev partner på den sociale scene. Sammen med AKB, København og Boligforeningen 3B inviterede vi til debatevent, der rejste spørgsmål som optager os på tværs af selskaberne:

- **Det almene og psykiatri – hvordan opnås en god balance**
- **Den almene sektor – en usynlig superhelt**
- **Fra skrot til slot – reframing af boligområder**

SAB TAGER TIL FOLKEMØDE IGEN I 2024

Vi deltager igen og vil atter være at finde på den sociale scene med de to andre københavnerselskaber i KAB-Fællesskabet.



Beboervalgte fra SAB og andre selskaber i KAB-Fællesskabet lagde vejen forbi den sociale scene, da SAB, AKB, København og Boligforeningen 3B inviterede til debatevent. Adm. direktør i KAB Jens Elmelund ledte os igennem flere af debatterne.



Formand John B. Sørensen takker de fem bestyrelser i ældreboligafdelingerne for at sætte spot på en uheldig udvikling for almene ældreboliger og råbe vagt i gevær.
 (Foto · Mads Klim Jacobsen)



SAB INVITEREDE TIL SEMINAR OM VISITERING TIL ÆLDREBOLIGER

Nye beboere er mere syge end tidligere. Det har konsekvenser for deres muligheder for at blive en del af fællesskabet, og det er vanskeligt at opretholde et levende beboerdemokrati. Sådan lød beskeden fra bestyrelserne i de fem SAB-ældreboligafdelinger til os i organisationsbestyrelsen..

Derfor inviterede vi i august de andre almene selskaber i København og en række fagpersoner til seminar om visiteringen til ældreboliger i København for at få en fælles forståelse og perspektiver på visiteringen i København til ældreboliger.

Formand i SAB Voldboligerne på Amager står i spidsen for ERFA-gruppen med bestyrelserne fra de fem ældreboligafdelinger. De mødes jævnligt for at dele erfaringer, lade sig inspirere af hinanden og tage fælles udfordringer op.
 (Foto · Mads Klim Jacobsen)

EN UDVIKLING VI SKAL FORHOLDE OS TIL

Fra seminaret tog vi bl.a. med os, at almene ældreboliger ikke længere er så efterspurgt i København som tidligere. Mange bliver boende i stedet for at flytte, når de ellers kunne visiteres til en ældrebolig. Den generelle boligstandard er højere end tidligere, og ofte kan deres nuværende bolig tilpasses nye behov, så de kan blive boende, selvom der støder sygdom til.

→ Læs om, hvordan visitationen til ældreboliger udfordrer boligafdelingerne (KABnyt)



VI HAR PLADS TIL ALLE

Det er en styrke, at vi rummer alle – ung og gammel, rask og syg, rig og fattig. Enhver kan bo hos os, og vi arbejder altid med at få det til at fungere.

VI STØTTER FÆLLESSKABER

Det nære, det personlige, det hjælpsomme, det tilfældige, det givende, det initiativrige, det skabende, det lokale, det tværgående, det store – for sammen kan vi mere

VI VIL BIDRAGE TIL ET GODT MILJØ

Vi forandrer for at tage hensyn til mennesker, dyr og planter og gøre en positiv forskel.



Derfor blev det call-in

For første gang i SAB's historie gjorde vi som organisationsbestyrelse i sensommeren brug af bestemmelsen om call-in. Vi bad repræsentantskabet om at omstøde en beslutning i SAB Bellahøj I-II. Det gjorde repræsentantskabet, og projekteringen af helhedsplanen for afdelingen fortsætter på trods af afdelingens beslutning om at stoppe den.

Få indblik i vores overvejelser her.

Hvad var på spil?

Vi følte os som organisationsbestyrelse forpligtet til at holde fast i projekteringen af renoveringen, fordi det i sidste ende er sikkerheden for beboerne, der er på spil. SAB Bellahøj er ikke alene nedslidt. Dele af konstruktionen er behæftet med fejl. Det betyder konkret, at der er risiko for kollaps under helt særlige vindforhold. Den risiko kan vi ikke sidde overhørig.

Derfor valgte vi – efter en lang, demokratisk proces – at indkalde til et ekstraordinært repræsentantskabsmøde. Det skulle til for at sikre, at projekteringen af renoveringen kan fortsætte. Også selvom afdelingen og afdelingsbestyrelsen ønskede det anderledes. Det var et dilemma, men vi havde reelt ikke noget valg.

Samtidig skal selskabet efterleve et påbud fra Københavns Kommune om at tømme de mest udsatte højhuse for beboere inden sommeren 2024. Processen er i gang, og mange beboere er på nuværende tidspunkt fraflyttet. Det skaber naturligvis tomgang. Tomme boliger betyder manglende indtægter til boligafdelingen. Det kan vi heller ikke ignorere, men må forholde os til det.



Hvorfor blev beslutningen ikke overladt til følgegruppen?

Det er vigtigt for os, at afdelingen kan følge med i en helhedsplan – både før og imens renoveringen står på. Derfor nedsætter vi i organisationsbestyrelsen en følgegruppe. I gruppen er repræsentanter for afdelingsbestyrelsen og fra os i organisationsbestyrelsen foruden de professionelle aktører, der hjælper SAB. Vi taler sammen og kan forventningsafstemme, hvad der skal ske, og hvordan det skal ske. Enhver i følgegruppen kan rejse spørgsmål til fælles diskussion og refleksion og for at få vished.

Mens vores rolle i følgegruppen er at sikre selskabets økonomiske interesser, garantere sikkerheden og fremtidssikre byggeriet, varetager repræsentanterne for afdelingsbestyrelsen beboernes interesser og kan have deres ønsker, behov og eventuelt indsigelser med sig. De ved, hvordan problemerne opleves og kan sætte et aftryk på, hvordan de løses. Det er ikke ualmindeligt, at der er forhold undervejs, hvor medlemmerne af følgegruppen diskuterer frem og tilbage og ikke er enige. Der er forskellige interesser på spil, og ofte skal vi finde et kompromis.

Der skal imidlertid være en grundlæggende tiltro til hinanden i en følgegruppe, for at den kan fungere. Ellers er samarbejdet fundamentalt udfordret, fordi det kommer til at handle om andet og mere end en renovering.

Kan call-in komme på tale igen?

Call-in er en sidste mulighed for os som organisationsbestyrelse. Det er en mulighed for i samarbejde med repræsentantskabet at komme tilbage på sporet, når en afdeling har taget en beslutning, som for alvor ikke er i selskabets interesse og har omfattende konsekvenser for både selskab og afdeling – her både for beboernes sikkerhed og selskabets økonomi.

Repræsentantskabet er SAB's øverste myndighed, og alle afdelinger har pladser i repræsentantskabet proportionelt til afdelingernes størrelser.

Det var en stor og tung beslutning for os at gøre brug af bestemmelsen om call-in i forhold til SAB Bellahøj I-II. Det lokale afdelingsdemokrati er en grundsten i et alment boligselskab som vores. Vi kan godt forstå, at udsigten til en væsentlig højere husleje kan skabe usikkerhed og modvilje blandt beboerne i afdelingen. Men sikkerhed kommer først, og derfor blev det et call-in.

OM EN FØLGEGRUPPE

Når en afdeling står over for en helhedsplan, nedsætter vi en følgegruppe med medlemmer fra organisationsbestyrelsen og medlemmer fra afdelingsbestyrelsen. Vores fælles opgave er at følge renoveringen.

Fra organisationsbestyrelsen skal vi sikre de overordnede linjer, mens repræsentanterne fra afdelingsbestyrelsen er talerør for beboerne i afdelingen og skal sikre, at beboerne kan følge med i renoveringen.

Med i gruppen er KAB og ingeniører, arkitekter og andre rådgivere, der hjælper SAB med at renovere.

BEBOERDEMOKRATIET I SAB

Repræsentantskabet

(ØVERSTE MYNDIGHED)

Der er i alt 192 pladser fordelt på 61 boligafdelinger. En boligafdeling i SAB har i udgangspunktet én repræsentant og derudover en yderligere repræsentant for hver påbegyndte 100 lejemål, så alle afdelinger har mindst to repræsentanter. Hvis en afdeling ikke har en bestyrelse, er pladserne ubesat. I nogle afdelinger udpeges repræsentanterne af afdelingsbestyrelsen, og i andre afdelinger vælges de på afdelingsmødet. SAB holder ordinært repræsentantskabsmøde en gang om året.

Organisationsbestyrelsen

(DAGLIG LEDELSE)

SAB's organisationsbestyrelse er økonomisk og juridisk ansvarlig for SAB og har i det daglige det overordnede ansvar for at lede og udvikle selskabet og boligafdelingerne.

Afdelingsmødet

(ØVERSTE MYNDIGHED I AFDELINGEN)

Afdelingens øverste myndighed er afdelingsmødet, hvor beslutningerne bliver taget af de tilstedeværende beboere.

Afdelingsbestyrelser

(DAGLIG LEDELSE AF AFDELINGEN)

En afdelingsbestyrelse er valgt af beboerne i afdelingen og varetager afdelingens interesser. Bestyrelsen skal formelt sikre ro og orden i afdelingen.

VEJEN TIL CALL-IN I SAB BELLAHØJ

2023

JANUAR

Tekniske undersøgelser i forbindelse med forarbejdet til helhedsplanen for renovering af afdelingen har påvist fejl i de gamle ingeniørberegninger, der har fået betydning for stabiliteten og stabiliteten i de faktiske højhuse. De har ført til et kommunalt påbud om, at beboerne i tre højhuse ud af 10 skal flytte hurtigere ud og genhuses, end det var planlagt i forhold til renoveringen.

En proces starter, hvor beboerne bliver tilbudt en anden bolig i SAB. De vil alle få tilbud om at flytte tilbage i de færdigrenoverede boliger.

AKB, København, Boligforeningen 3B og Frederiksberg Forenede Boligselskaber vælger også at stille boliger til rådighed for berørte beboere.

Brandsikkerheden i fire højhuse skal også øges på baggrund af undersøgelserne. Tilsynet bliver skærpet, der installeres et brandalarmeringsanlæg, og beboerne i de fire huse tilbydes en anden bolig.

27. APRIL

På et afdelingsmøde stemmer beboerne for et forslag om at stoppe projekteringen af helhedsplanen for renovering.

7. JUNI

På et ekstraordinært afdelingsmøde bliver der redegjort for konsekvenserne af at stoppe projekteringen af helhedsplanen. Beboerne beslutter, at forslaget skal i skriftlig urafstemning blandt beboerne.

EKSTRAORDINÆRE VINDFORHOLD I SAB BELLAHØJ

17. FEBRUAR

Stormen Otto fører til, at 149 lejemål fra tre højhuse bliver evakueret. Dagen efter har stormen lagt sig, og beboerne kan vende hjem.

21. DECEMBER

Stormen Pia fører til, at 86 lejemål fra tre højhuse bliver evakueret. Dagen efter har stormen lagt sig, og beboerne kan vende hjem.

15.-27. JUNI

Urafstemning gennemføres, og et flertal stemmer for at fastholde beslutningen om at stoppe projekteringen.

30. AUGUST

SAB holder ekstraordinært repræsentantskabsmøde, hvor et flertal beslutter at benytte call-in og give mandat til at fortsætte projekteringen af helhedsplanen på trods af afdelingens beslutning om det modsatte.

Forude venter

Helhedsplanen for renovering af SAB Bellahøj skal igen til afstemning blandt beboerne på et afdelingsmøde i SAB Bellahøj I-II – formentlig i marts 2025. Arbejderne forventes at gå i gang sidst i 2025.



SAB har 10 af de i alt 28 højhuse, og de er opført i 1950'erne. Nu står husene overfor at blive gennemrenoveret ind- og udvendigt, og de bærende konstruktioner skal forstærkes. Renoveringen kommer omkring det meste fra kloakker over altaner og ventilation til nye køkkener og badeværelser. (Foto · Mikal Schlosser)

OM BELLAHØJHUSENE

I alt 28 højhuse med 9-13 etager blev bygget i 1950'erne med SAB og tre andre almene boligselskaber som bygherrer. Der blev brugt ny og forskellig byggeteknik til at opføre husene, der er tegnet af arkitekterne Mogens Irming og Tage Nielsen og var Danmarks første højhuse. Landskabsarkitekten C. Th. Sørensen planlagde udendørsarealerne omkring husene.

Vi skærper det sociale blik

Der bor mennesker i SAB i alle mulige livssituationer. Det er en præmis som alment boligselskab at rumme forskellige mennesker. Vi forholder os til, hvad vi kan gøre ved de problemer, det kan føre med sig, når mennesker har det svært. Derfor har vi fået udviklet et koncept for social drift.

Få et indblik i vores overvejelser her.



Hvad er social drift?

Social drift kan ses som et ekstra perspektiv på det daglige arbejde. Stille og roligt vil det over tid blive en del af at arbejde i SAB at have et øje for mistrivsel blandt os, der bor i selskabet. Hver især lever vi vores liv, men når noget er galt, eller man ikke har det godt, skal det blive tydeligt, at man er del af et fællesskab, der reagerer.

Hvis et hjem er i forfald, en beboer er konfus eller fx alt for trist, kan medarbejderen med tilsagn fra beboeren og i samarbejde med kolleger skabe kontakt til væsentlige myndigheder eller aktører. Medarbejderne skal ikke være socialarbejdere, men bliver klædt på til at hjælpe beboere videre. For hele SAB vil der blive oparbejdet stærke samarbejdsrelationer og kontakt til myndigheder og andre relevante parter, der kan bistå beboeren eller har relevante tilbud.

Det er også en måde for os i SAB at passe bedre på boligerne og forebygge misligholdelse og skader. For nogle former for mistrivsel kan have indflydelse på, hvordan man holder sin bolig, og hvor meget overskud man har til at passe på den. Med social drift lærer medarbejderne, hvordan de kan adressere et problem, så beboeren oplever det som en udstrakt hånd.



Hvorfor skal SAB lave social drift

Vi har været vant til at have et velfærdssystem i Danmark, som træder til, når der er problemer. Det har vi stadig, men nettet under os alle sammen er ikke helt så finmasket, som det har været. Psykiatrien bløder, og resurserne er generelt blevet knappe til at hjælpe mennesker, der har det svært. Over en årrække har selskabet derfor oplevet, hvordan flere og flere beboere har sociale problemer.

Sidste år fik vi analyseret alle afdelingerne i SAB ud fra tilgængelige sociale data. Det bekræftede os i, at mange beboere er socialt udsatte. Mange af vores afdelinger oplever problemer i varierende grad, og afdelingsbestyrelser i selskabet har været meget enige i at prioritere sociale problemer som værende de allervigtigste problemer for os i organisationsbestyrelsen at gøre noget ved.

Vi er i bestyrelsen godt klar over, at mange vil mene, at det er kommunens opgave at hjælpe udsatte beboere, og at det ikke er beboerne, der skal betale for, at opgaven bliver løftet. Men vi mærker konsekvenserne af, at opgaven er nedprioriteret i kommunerne. Vi rummer mennesker i mange forskellige livssituationer, og der skal være plads til alle. Men vi er nødt til at forholde os til de problemer, det kan føre med sig. Efter vores mening er det heller ikke rimeligt, at det er op til en eller flere afdelinger at tilkøbe sig ekstra bistand. Det er en fælles opgave, som ingen afdelinger

skal opleve at stå alene med. Det er også vores overbevisning, at det er en god investering – økonomisk og i forhold til trivsel.

Vi kan ikke nødvendigvis løse et givent problem eller en dårlig situation for en beboer med social drift, men det åbner for nye muligheder og andre veje at gå. På den måde vokser træerne ikke ind i himlen, men det er en måde at arbejde målrettet med at løse problemerne og udvikle selskabet som et socialt ansvarligt boligselskab.

Hvordan realiserer vi social drift

Social drift er et ekstra lag til det daglige arbejde. Medarbejderne skal introduceres til, hvad det vil sige at have et socialt blik med sig i det daglige arbejde, og hvad deres opgave er, og hvordan man går til det i de enkelte områder og på tværs af selskabet.

Konceptet for social drift indeholder løbende opkvalificering over flere år til medarbejderne, hvor de får ny viden og forståelse ad flere omgange, hele tiden bygger ovenpå og løbende omsætter det til praksis. Medarbejderne kan og skal heller ikke selv løse de problemer, de møder, men skal blive dygtigere til at spotte, når der er behov for hjælp og vide, hvordan de kan handle på det.

Fortsættes →

I hvert SAB-område skal man vide, præcis hvem man kan kontakte i kommunen og andre steder, når der er brug for hjælp. For det er en opgave at bygge bro til myndigheder og andre aktører, der kan hjælpe.

Vi prioriterer at ansætte en medarbejder til at varetage uddannelsen af medarbejderne på tværs af selskabet og til at oparbejde og styrke relationerne

til relevante myndigheder og andre aktører for alle. Medarbejderen skal også sparre og rådgive de andre medarbejdere i at løse konkrete udfordringer.

På repræsentantskabsmødet beder vi jer godkende udgiften til medarbejderen, som vil koste hvert lejemål i SAB 66 kr. om året. Det er indarbejdet i selskabets budget.

PÅ FERIE MED KAB-FÆLLESSKABET

52 beboere i SAB tog med tilskud fra selskabet på sommerferie med beboere fra andre selskaber i KAB-Fællesskabet. Familierne var på Pindstrup Centret på Djursland, og seniorerne var på Højskolen Marielyst på Falster. I alt 204 beboere fra KAB-Fællesskabet deltog i de tre ophold, der var støttet af Arbejdsmarkedets Feriefond og arrangeret af KAB.





SAB Herlevhuse er en stor og gammel afdeling fra 1950 med huse og kædehuse, og afdelingen ligger lige ved siden af den lille, nyere afdeling SAB Herlev Åhuse fra 2015 med 12 rækkehuse.



STÆRKE FÆLLESSKABER PÅ TVÆRS

Hver tredje bolig i Herlev Kommune er almen, og SAB har to boligafdelinger med i alt 274 boliger: SAB Herlevhuse og SAB Herlev Åhuse. Siden 2021 har Herlev Kommune, KAB, SAB og de øvrige almene boligselskaber i kommunen været sammen i et partnerskab om at skabe stærke fællesskaber og har bl.a. allieret sig med en række frivilligorganisationer for at favne bredt, bl.a. Røde Kors. Enhver kan engagere sig som frivillig i tilbud målrettet skolebørn, familier eller ældre eller selv gøre brug af dem.

→ Alle i Herlev kan selv oprette eller tilmelde sig større eller mindre sociale aktiviteter på Herlevbobler

BOLIGSOCIALT I SAB**BOLIGSOCIALE HELHEDSPLEANER**

Boligsociale indsatser er beskrevet i helhedsplaner og finansieres af SAB og eventuelt andre involverede boligselskaber og Københavns Kommune med støtte fra Landsbyggefonden.

**SAB TINGBJERG OG SAB UTTERSLEHVUSE
2020-2024**

→ Følg med i udviklingen i Tingbjerg
(tingbjerg-bydel.dk)

**SAB ELLEPARKEN – DEL AF MIT KVARTER I
VALBY-SYDHAVNEN 2021-2025**

→ Følg med i aktiviteterne i Mit Kvarter
(mitkvarterkbh.dk)

BOLIGSOCIAL MEDARBEJDER

SAB Abildgården

**STYRKET SAMARBEJDE MED
KOMMUNALE BOLIGRÅDGIVERE**

I SAB Abildgården på Amager samarbejder den boligsociale medarbejder og boligrådgiveren fra Københavns Kommune om at hjælpe beboere i særligt udsatte og komplekse sociale livssituationer. I et samarbejdseksperiment har de inviteret kommunale og regionale aktører til casemøder og har forholdt sig til hinandens handlemuligheder og begrænsninger. Alt sammen for at få et stærkere og mere smidigt samarbejde på tværs af region, kommune og boligselskab.

Boligservice i de otte områder i SAB har alle god kontakt til boligrådgivere fra Københavns Kommune. For at styrke samarbejdet har boligrådgivere deltaget i områdemøder med medarbejderne i områderne.

**SAMARBEJDE MED RØDE KORS
BLIVER KONKRET**

Røde Kors besøgte forrige år blandt andet SAB Abildgården på Amager, og det affødte et ønske om at afsøge mulighederne for et konkret tilbud til beboerne netop der, som siden er konkretiseret til en netværkscafé for voksne. I caféen er der plads til at skabe meningsfulde fællesskaber sammen med deltagerne og til at mindske ensomheden og styrke deres sociale netværk. Røde Kors ansøger om fondsmidler til at starte og drive caféen og potentielt udvide tilbuddet til andre boligafdelinger.



TRANSFORMATION AF TINGBJERG

Nye, private rækkehuse skyder op, privat lejlighedsbyggeri er på vej i den nordlige ende af bydelen, og familieboliger bliver over de næste år mærket om til ungdoms- og ældreboliger. I eksisterende byggeri skal der bygges tagboliger, ligesom et nyt seniorbofællesskab Mosefundet er på vej i 2024 og supplerer Dele-Bo i SAB Utterslevhuse, hvor unge deler lejligheder på individuelle kontrakter.

Byudviklingen af boligområdet med SAB Tingbjerg og SAB Utterslevhuse fortsætter i henhold til byudviklingsplanen frem mod 2030, hvor andelen af almene familieboliger højst må være 40 %.

→ Følg med i udviklingen i Tingbjerg her (tingbjerg-bydel.dk)

Nye rækkehuse skyder op mange steder i Tingbjerg, hvor der er plads mellem det eksisterende boligbyggeri.



FLERE AFDELINGER ER FOREBYGGELSESMRÅDER

Social- og Boligministeriet offentliggjorde den 1. december årets lister over udsatte boligområder. Nye på listen over forebyggelsesområder er SAB-afdelingerne Glumsøparken, Lollikhuse, Falsterbo, Humlevænget og Husum Vænge i Husum og Fynshuse i København NV. SAB Tingbjerg, SAB Utterslevhuse og SAB Bellahøj er fortsat på listen. Det har betydning for, hvordan boligerne kan lejes ud, og hvordan kommunen kan anvise til afdelingerne.

RÅDGIVNING TIL BEBOERNE HAR SÆRLIGT FOKUS PÅ ØKONOMIEN

I godt et år har Settlementet tilbudt rådgivning til beboerne. Alle beboere kan henvende sig direkte og få gratis og uvildig retshjælp, økonomisk rådgivning og socialrådgivning efter behov. SAB var et af i alt tre selskaber, hvor samarbejdet mellem KAB og Settlementet startede, og det er siden bredt ud i hele KAB-Fællesskabet.

Med støtte fra Social- og Boligstyrelsen er tilbuddet til beboerne i bl.a. SAB yderligere styrket ved ansættelse af en økonomisk rådgiver i KAB, der rækker ud til beboere, der er bagud med huslejen og kan have glæde af en udstrakt hånd. Den økonomiske rådgiver samarbejder med Settlementet, kommunens bolig-rådgivere og boligsociale medarbejdere i SAB for at tilbuddet kan mest muligt.

→ Settlementet tilbyder bred rådgivning til beboerne (Settlementet)



NY AFTALE OM UDLJNING I KØBENHAVN TRÆDER I KRAFT

Aftalen har fire overordnede mål for udlejningen over de næste fire år fra 1. januar 2024:

- Udlejningen skal sikre en varieret og socialt bæredygtig beboersammensætning.
- Kommunen skal kunne løse sin akutte boligsociale opgave.
- Antallet af boligafdelinger på forebyggelseslisten og udsatte områder skal falde.
- Antallet af boliger, der lejes ud fra ventelisten, må ikke falde.

Vi vurderer i organisationsbestyrelsen, at den ny aftale lover godt og vil blive vel modtaget i boligafdelingerne – ikke mindst i afdelinger, der oplever mange socialt betingede problemer.

**SAB inviterer afdelingsbestyrelser
til et temamøde om
udlejningsaftalen i 2024.**

Forandringer er en opgradering

Otte kontorer er nu omdrejningspunkt for det daglige arbejde i de 61 boligafdelinger i SAB, og godt 100 medarbejdere indgår alle i kollegiale arbejdsfællesskaber. Det giver os en større fleksibilitet i områderne og muligheder for at udvikle SAB som arbejdsplads. Det handler om meget mere end at spare penge.

Få indblik i vores overvejelser her.



Hvad skal vi med en ny organisering?

År tilbage havde vi næsten lige så mange kontorer, som vi havde afdelinger. Mange medarbejdere havde ingen eller kun få kolleger i det daglige, og nogle gange var kontoret i kælderen. Dengang var mange beboere på fornavn med medarbejderen i afdelingen og kunne følge med i det daglige arbejde. Det var både godt og skidt.

Over nogle år har vi arbejdet med at skabe anderledes rammer for arbejdet. Vi har brug for en helt anden og større fleksibilitet i arbejdstilrettelæggelsen, end den hidtidige organisering har givet, for at arbejdet bliver gjort, hvis en medarbejder er syg i en periode eller stopper. Der er også behov for at sikre en vis ensartethed i serviceniveau.

Samtidig har vi brug for at spare penge, og vi har brug for at højne den service, alle beboere skal opleve at få. Desuden sker der generelt en digitalisering, som ændrer vores måde at gøre mangt og meget.

Som arbejdsplads skal SAB altså kunne mere, og så er vores opgave at skabe rammer for arbejdet, der gør det muligt og passer til en ny tid.

Fortsættes →



Vi stræber mod, at SAB som arbejdsplads er velfungerende arbejdsfællesskaber, som er attraktive at blive og være del af. Jo større overskuddet blandt medarbejderne i et arbejdsfællesskab er, jo bedre kan hver medarbejder løse sine opgaver og samtidig rumme dagens overraskelser og udfordringer – i forhold til opgaver, hinanden og ikke mindst os beboere. Vi er en blandet skare, men alle har brug for at blive behørigt mødt.

Hvorfor skal alle være med

Der har siden 2016 været markante krav til hele den almene sektor om at effektivisere for at nedbringe omkostningerne ved det daglige arbejde, så alle os i selskaberne får mere for færre kroner.

Man kan sige, at tiden er løbet fra den måde at organisere arbejdet på, som har været almindelig ikke kun i SAB, men i de fleste almene boligselskaber. For os blev det en anledning til at forholde os til, hvordan vi organiserer det daglige arbejde i afdelingerne. Med den ny organisering skaber vi rammer for arbejdet, der markerer et kursskifte og tager selskabet til et nyt sted.

Allerede nu viser tallene, hvordan sammensætningen af medarbejdere ændrer sig. Mest markant er antallet af lokale ledere gået en tredjedel ned, mens antallet af lokalt ansatte administrativt personale er gået tilsvarende en tredjedel op. De nuværende ledere skal i højere grad uddannes til opgaven, og de første har været igennem et uddannelsesforløb i år. Alle ledere arbejder desuden med psykisk arbejdsmiljø.

Vi har været nogle år om at komme frem til at definere SAB-områderne, og ændringerne er mange steder kommet gradvist. Men alle er nødvendigvis nødt til at være med for at kunne arbejde systematisk med at udnytte potentialerne i den nye organisering. Derfor taler og skriver vi igen og igen om, hvad de otte områder efter vores mening kan gøre for os i selskabet. Det

bliver vi ved med, så alle har en chance for at følge med og få ind under huden, hvad den ny organisering byder på, og fordi det er vigtigt for os at tage højde for baglandets holdninger og tilkendegivelser.

Hvordan bliver det anderledes?

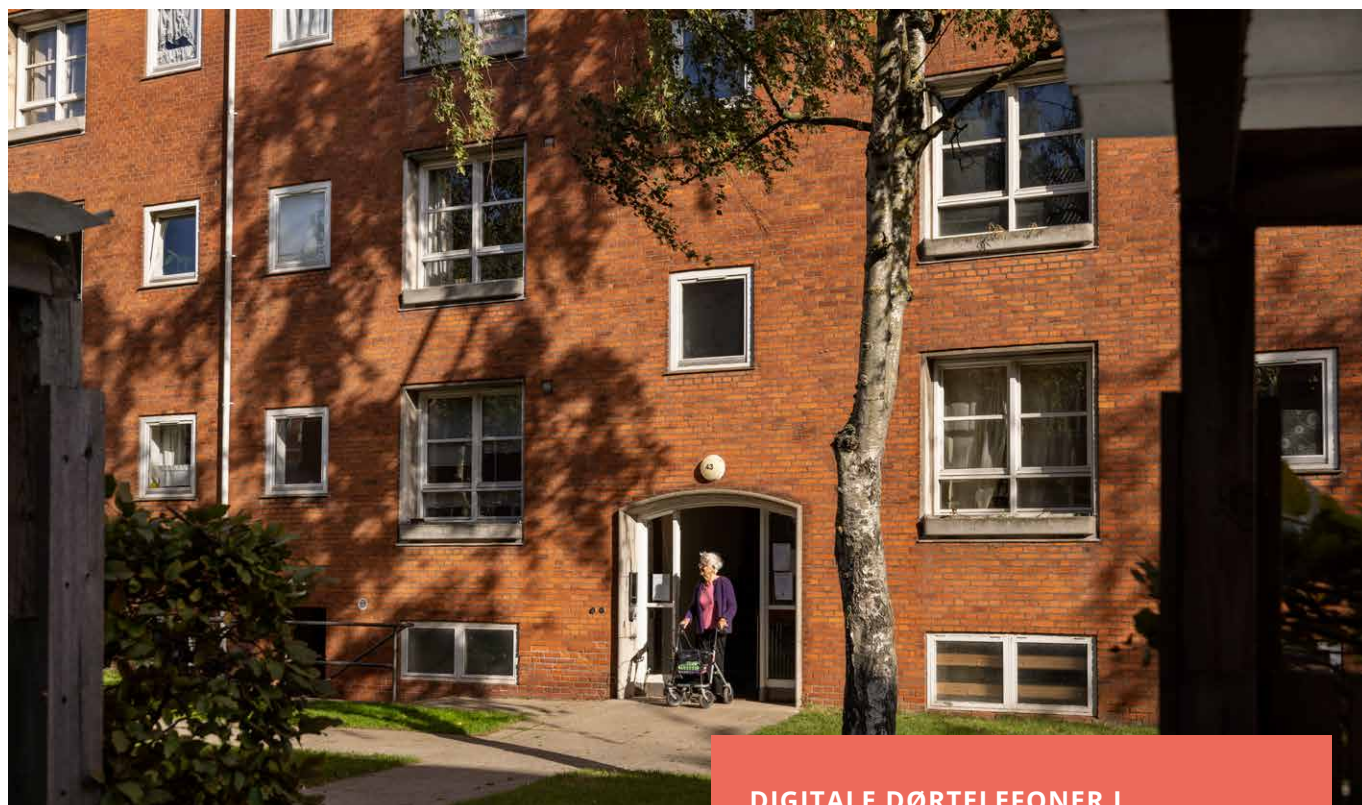
Vi har fokus på, at opgaveløsningen er god og bliver bredere, og at beboeren skal opleve god service, samtidig med at SAB udvikler sig som en attraktiv arbejdsplads.

Medarbejderne skal i stigende grad dygtiggøre og specialisere sig inden for forskellige områder. Deres kundskaber kommer SAB til gode, så for os som bestyrelse gælder det om at definere, hvad vi gerne vil med SAB. Derfor er vi meget tilfredse med, at mange medarbejdere tilkendegiver, at de kan se sig selv som del af den profil for SAB, som vi har lanceret med det ny logo, og at de vil være med til det videre arbejde.

Det betyder noget for os, at medarbejderne kan se muligheder i at arbejde i SAB og kan se en fremtid i selskabet. Der er rift om arbejdskraften, og det kan vi ikke ignorere.

I løbet af året har flere hold af medarbejdere fra forskellige SAB-områder lært mere om biodiversitet. Nogle af dem har været af sted på kursus i to omgange. Når det lykkes at skabe uddannelse, der rammer plet, og medarbejderne kommer tilbage med frisk inspiration, ny viden og ikke mindst masser af motivation, så er det et spørgsmål om tid, førend resultaterne er til at se ude i afdelingerne.

→ Se hvordan medarbejdere er blevet bedre til at styre vores energiforbrug (s.30)



Flere beboere i SAB Valbyholm har givet udtryk for, at de nye digitale dørtelefoner giver dem en følelse af tryghed. (Foto · Mikal Schlosser)

SAGER I BEBOERKLAGENÆVNET

I regnskabsåret 2022-2023 er 32 sager afgjort i beboerklagenævnet. SAB har indbragt 21 af sagerne, mens de øvrige 11 sager er indbragt af en beboer. Otte sager handlede om el, vand og varme, syv sager drejede sig om husorden, tre sager var om lejemålets stand, en enkelt sag omhandlede installations- og råderet, og de øvrige 13 sager handlede om fraflytning. SAB fik medhold eller overvejende medhold i 25 sager, og syv sager er løst på mindelig vis og derfor bortfaldet som egentlige sager. Sagsbehandlingstiden har været fem dage til 21 måneder.

DIGITALE DØRTELEFONER I SAB VALBYHOLM

Ældreboligafdelingen Valbyholm i Valby har som den første i SAB fået digitale dørtelefoner. Organisationsbestyrelsen besøgte afdelingen i oktober og blev introduceret til dørtelefonerne og alle de kommunikationsmuligheder, de tilbyder beboerne og medarbejderne i Boligservice.

DRIFT OG TRIVSEL ER I FOKUS FOR NYT UDVALG

Vi har i organisationsbestyrelsen nedsat et nyt udvalg, der skal forholde sig særligt til spørgsmål om drift og trivsel i selskabet. I løbet af 2024 konkretiserer udvalget sit fokus og forventes bl.a. løbende at forholde sig til organiseringen af driften og strukturen med de otte områder.

SAB skal bidrage



I organisationsbestyrelsen har vi en ambition om, at SAB bliver et grønt selskab. Allerede nu har vi taget mange større og mindre beslutninger, der bevæger selskabet i den rigtige retning, men der skal mere til. Vi er optaget af, hvordan vi for alvor sætter en grøn retning for selskabet, som mange kan agere indenfor.

Få indblik i vores overvejelser her.

Hvorfor skal vi være et grønt selskab?

Ingen kan være i tvivl om, at klimaet rører på sig. Vi kan med mellemrum mærke det alle sammen, og der er en politisk bevågenhed på området. Som bestyrelse bakker vi fuldstændigt op om denne dagsorden og insisterer på at gøre en positiv forskel for miljøet til gavn for os alle sammen. Vores opgave er at sætte struktur på, hvordan vi prioriterer, og hvordan vi udlever ambitionerne.

Allerede i dag gør vi en hel masse anderledes, end vi gjorde for bare få år siden. Jo mere vi gør, jo mere bliver vi også bevidste om, hvad vi også kan gøre. Det giver mening at ville mere. Som bestyrelse mener vi faktisk, at vi skal gøre en hel del mere. Det er en dagsorden for hele vores samfund, og selvfølgelig skal vi bidrage til at mindske problemerne og vende udviklingen for miljøet og vores klima.

Hvordan skal vi blive grønne?

Fra politisk hold er der fortsat en række krav til den almene sektor om at effektivisere, og allerede for et par år siden udvalgte vi en række fokusområder, som selskabet skal arbejde med, der ikke kun sikrer, at SAB bidrager med sin del af besparelserne, men samtidig udvikler selskabet i en grøn retning.



De fire fokusområder er:

- Mindre energiforbrug
- Mere affaldssortering
- Omlægning af fællesarealer
- Digitalt fokus

I år har vi for alvor sat ind i forhold til energiforbruget. I et forsøg på at få en hurtig effekt og få fælles opmærksomhed på forbruget, indførte vi sommerluk af varmen i radiatorerne i de fleste afdelinger. Derudover har medarbejdere på tværs af de otte områder været på kursus i varmesystemerne for at blive endnu dygtigere til at indstille og justere dem bedst muligt. Det styrker også det generelle fokus på energi i medarbejdergruppen. Batter det – ja, det gør det, men vi skal mere endnu.

→ Se, hvordan SAB Valbyholm viser, at det kan betale sig at udskifte til LED-belysning (KABnyt)

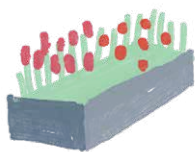
For nogle år siden besluttede vi, at alle skakte i SAB skal lukkes, fordi mere affald skal sorteres. Selvom mange ville foretrække at beholde skaktene, går det ikke an. Skakte er en barriere for mere sortering. I praksis er det dog en stor udfordring at få tilladelse til at lukke skaktene – også selvom Københavns Kommune har et mål om at øge affaldssorteringen og reducere restaffald til 30 % i 2024. Men førend skakte kan lukkes, skal der være en ny affaldsløsning på

plads. Den skal leve op til utallige krav, og det kræver, at mange forvaltninger i kommunen koordinerer med hinanden. Sagsbehandlingstiderne trækker store veksler på tålmodigheden, og afdelingerne oplever mange barrierer for at lukke skakterne.

Der er faktisk afdelinger, der har henvendt sig direkte til Teknik- og Miljøborgmesteren i København med problemet, og vi har flere år i træk taget det op i selskabets årlige styringsdialog med Københavns Kommune. Alligevel er det altså ikke lykkedes os at komme i mål endnu.

I mellemtiden overvejer vi, hvad selskabet yderligere kan gøre, så der sorteres mere, og endnu flere får fokus på sortering og ser en mening i det. Som noget nyt får vi udarbejdet grønne regnskaber de næste par år. Så kan vi dokumentere, hvad der gøres og hvilken forskel det gør. I regnskabet kan en afdeling se mængden af restaffald og hvordan sorteringen udvikler sig. De grønne regnskaber viser også en afdelings forbrug af fjernvarme, el og vand, så det er muligt at følge med i, om selve forbruget stiger, falder eller er jævnt.

Fortsættes →



Skal SAB for alvor være et grønt selskab, er det en fælles opgave for alle, der er engagerede som beboervalgte. Vi kan som bestyrelse tage overordnede beslutninger, og så er det op til den enkelte afdelingsbestyrelse at følge op og arbejde videre på lokalt niveau. Men vi skal tale sammen på tværs af organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelser, så vi kan mere med de forskellige mandater, vi har i SAB. Det skal være på en måde, der rækker ud over og supplerer, hvad vores medarbejdere har styr på og løbende forbedrer.

Hvordan er opbakningen til at blive et grønt selskab?

For nogle år siden spurgte vi alle beboere, hvad de kunne ønske sig for deres boligafdeling, og mange ytrede sig om fællesarealerne. Blandt ønskerne var alt muligt fra mindre asfalt, bedre infrastruktur, udendørs tørremuligheder til tøj, mere natur, mere vildskab, byttehjørner til genbrug osv. På samme måde efterspørger mange afdelingsbestyrelser, at vi gør mere for konkret at gøre en forskel for miljøet, og hvor man som beboer kan følge med.

Vi står fuldt på mål for en grøn udvikling af selskabet, men alle har en ret til at sige deres mening og kan dermed være med til at påvirke, hvad der videre sker. Som bestyrelse lytter vi til de indvendinger, der trods

alt dukker op, så de er med til at forfine, hvordan de forskellige tiltag realiseres og føres videre.

I øvrigt kan Københavns Kommune fortælle, at sorteringen i vores nyeste afdeling SAB Hafniakollegiet fungerer, som den skal. Repræsenterer de unge et nyt mindset, vi generelt kan lade os inspirere af – og er der god viden at hente om, hvad der fungerer i den praktiske indretning til affaldssortering på kollegiet?

Som afdelingsbestyrelse er der mange muligheder for at realisere ønsker til boligafdelingerne og samtidig arbejde for den grønne dagsorden. Vi tror på, at det er med til at gøre SAB til et bedre sted at bo og engagere sig.





I SAB Elleparken er målet at omlægge 30-40 % af græsarealerne til anden beplantning for at få mere biodiversitet. De nye blomster lagde nogle procenter til, så 25 % i dag er lagt om, og de er anledning til masser af ny inspiration til, hvad der mere kan gøres. (Foto · Signe Hansen)

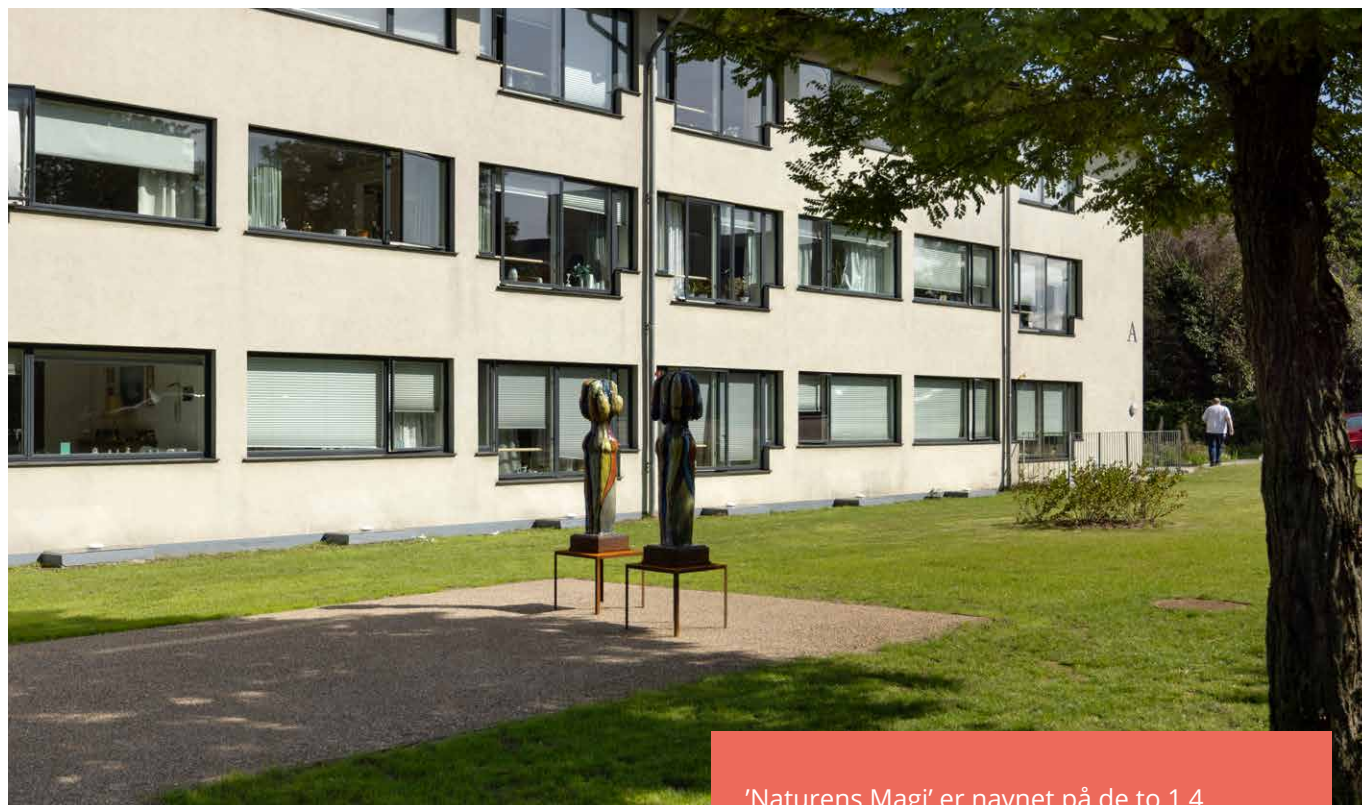
SAB ER MED I PARTNERSKAB FOR BIODIVERSITET

SAB har tilsluttet sig et nyt partnerskab, der skal forbedre biodiversiteten i København, som Københavns Kommune har taget initiativ til. Det er et konkret tiltag, for at det bliver en fælles opgave for københavnere at bevare og skabe mere biodiversitet og er en del af kommunens strategi 'Biodiversitet i København 2022-2050'. Partnerskabet skaber fokus på biodiversitet og tilbyder ny viden og udvikling på området.

SÆRLIGT FUGLENE ER FORKÆLET

Fuglene i SAB Elleparken i Valby kan gufle vinterbær på de nye buske, og mejser, musvitter, spurve og måske en træløber kan etablere sig i de nye redekasser, der for nylig er sat op. Områderne til biodiversitet langs kanten af bygningerne er også udvidet, så de rækker hele vejen rundt om. Det sker på en bevilling fra Københavns Kommunes biodiversitetspulje.

→ Se mere om biodiversitetspuljen, der kan søges igen i 2024 (biodiversitet.kk.dk)



'Naturens Magi' er navnet på de to 1,4 meter høje skulpturer af kunstner Henriette Lorentz, der er blevet opstillet udenfor i SAB Bispebjergghjemmet i København NV. SAB har støttet indkøbet.

(Foto · Mikal Schlosser)

EN GRØNNERE FREMTID BÆREDYGTIGE BYER BOLIGTRYGHED

Det er temaerne for BL – Danmarks Almene Boligers kortlægning af, hvordan den almene sektor bidrager til verdensmålene. SAB har bidraget til den løbende kortlægning fra starten i 2019 for at følge udviklingen og for at justere egen praksis, hvis sammenligningen med andre almene boligselskaber viser vejen frem. I dag er kortlægningen oppe på at dække 61 % af almene boliger med bidrag fra 42 almene boligselskaber.

→ Læs, hvordan det går med de almene selskabers bæredygtighed (bl.dk)



(Illustration · BL – Danmarks Almene Boliger)



Fremmødet var flot til indvielsen af søen den 6. september i Danmarks Naturuge. (Foto · Mikal Schlosser)

SAB GLUMSØPARKEN HAR FÅET EN LILLE SØ OG EN PRIS

Beboerne i SAB Glumsøparken glæder sig over at have fået en lille sø. Her kan de mødes og året rundt følge med i det lille helle for smådyr og planter. Det hele startede med, at Bent Lorentzen, der bor i afdelingen, arvede 100.000 kr. Dem ville han gerne investere i at etablere den lille sø, og det bakkede afdelingsbestyrelsen ham op i. Afdelingen bevilgede yderligere et beløb, og Brønshøj-Husum Lokaludvalg har også støttet projektet.

”Vi indstillede i SAB Bent Lorentzen og afdelingsbestyrelsen til KAB’s bæredygtighedspris, fordi det er et ekstraordinært tiltag at etablere en sø, og vi er imponeret af resultatet. Den lille sø gør tydeligvis en forskel for alle de mennesker, der bor i og omkring afdelingen, samtidig med at der er skabt plads til smådyr og planter,”

SAB's formand John B. Sørensen

KAB's formand Sophus Vørsing gav prismodtagerne følgende ord med på vejen: ”Bæredygtighedsprisen går i år til afdelingsbestyrelsen samt beboer Bent Lorentzen i SAB Glumsøparken for deres flotte indsats for at styrke biodiversitet. Stort tillykke.”

→ Frivillige hædres med KAB-Fællesskabets priser (KABnyt)

→ Bent brugte sin arv på at anlægge en sø (KABnyt)

Karin Jensen, Brian Pedersen og Helle Bregnhøj fra afdelingsbestyrelsen i SAB Glumsøparken modtog KAB's bæredygtighedspris på vegne af den samlede bestyrelse og Bent Lorentzen på KAB's repræsentantskabsmøde i november. (Foto Lars Bertelsen)



Vi skal mere end bare bygge

Vores boliger i hovedstaden bidrager til, at der er plads til alle, og når vi bygger nyt, opfylder vi behov for boliger til unge, til familier eller til ældre. Sådan har det altid været. Men vigtigheden af, hvornår og hvordan vi bygger, stiger.

Få et indblik i vores overvejelser her.

Hvad kan vi bygge?

Ganske snart kan vi tage plejehjemmet Eilersminde i Tingbjerg i brug. Det er opkaldt efter den mindeværdige arkitekt Steen Eiler Rasmussen, der tegnede bydelen tilbage i 1950. Hen over vinteren kommer vi til at byde 120 nye beboere velkommen i nybyggeriet på Ruten med butikker i nederste etage og aktivitetscenter på øverste etage for alle bydelens ældre. Vi glæder os over, at de kommende beboere bor helt centralt i bydelen, og at der bliver liv omkring plejehjemmet.

Efter en årrække hvor vi især byggede ungdomsboliger, bygger vi for tiden flere plejehjem. Vi bliver flere og flere ældre mennesker, og mange mennesker lever længere. Ad flere omgange har Københavns Kommune tilbudt SAB at bygge plejehjem. Når vi bygger et plejehjem, bygger vi for kommunen. Det nye Sølund på Nørrebro har vi været i gang med længe, og forude venter også et plejehjem i den nye bydel Jernbanebyen i København SV.

Ellers er praksis almindeligvis, at SAB kommer på banen, når en privat grundejer har en grund, hvor der i henhold til kommunens lokalplan for området stilles krav om at bygge almene boliger. Det er også lokalplanen, som angiver, hvor mange etagemeter der er at gøre godt med, og om det skal være ældre-, familie- og/eller ungdomsboliger.



Hvornår bygger vi?

Vi ser på, hvordan vi kan opstille flere kriterier for, hvornår SAB skal arbejde videre med en byggemulighed, og hvornår vi på vegne af selskabet hellere takker nej. På den måde kan vi skærpe selskabets byggeprofil og bliver bedre rustet til at tage stilling til tilbud om byggegrunde.

Det er fx blevet relevant for os at se på den geografiske beliggenhed af grunden med nye øjne, fordi vi skal være sikre på, at en eventuel ny, færdig afdeling kan serviceres som del af et SAB-område. Det definerer os dermed først og fremmest som et københavnerselskab og sætter nogle begrænsninger for eventuelt at bygge uden for hovedstaden. En mulighed vi ellers havde åbnet for.

Forholdene i byggebranchen med mangel på arbejdskraft, stigende priser, konkurser og ikke mindst erfaringerne med Det nye Sølund får os både til at bremse lidt op og skærper vores fokus på at risikovurdere potentielle byggerier nøjere. I første omgang har vi gennemgået vores nuværende nybyggerier og fravalgt to byggerier i pipeline, et byggeri ved Amagerbanen og et boligbyggeri i Fælledbyen.

→ Læs om den særlige situation for Det nye Sølund (s.38)

Hvordan arbejder vi med bæredygtighed?

I øjeblikket undersøger vi, om vi skal gå videre med en mulighed for at ombygge et gammelt erhvervsbyggeri i Vanløse til boliger. I givet fald skal det kombineres med nybyggeri. Det er efter vores mening spændende for selskabet at kombinere gammelt med nyt og præsenterer en ny tilgang til bæredygtighed for SAB.

Vi skal dog videre omkring bæredygtighed, når vi tænker nybyggeri. Det handler om selve byggerierne og udenomsarealerne, og det handler også om processen før, under og efter byggeriet. På forskellige måder skal vi sørge for, at SAB er med til at skubbe til en god udvikling for byggeriet i den almene sektor, så bæredygtighed kan tages både meget alvorligt og prioriteres.

I en årrække har vi været med i forsøg, der fx har afsøgt mulighederne for at genanvende byggematerialer, og som har afdækket de mest miljørigtige byggematerialer for at vurdere, hvor langt man kan komme med dem. Nu har vi behov for at hæve os op i helikopteren og forholde os overordnet til bæredygtighed for selskabet.

Fortsættes →

At tage bæredygtige valg, der tilgodeser mennesker, fauna og flora, er det rigtige at gøre for SAB. Det er i tråd med, hvordan vi ser os som selskab, og hvad vi stræber efter. Nu er det tid til at sætte flere ord på og præcisere, hvad vi vil, så vi tegner selskabet tydeligere, og der bliver en rød tråd i vores praksis.

SÆRLIGT FOR DET NYE SØLUND

I 2022 måtte vi ophæve selskabets kontrakt for byggeriet af Det nye Sølund med totalentreprenøren Züblin, og byggeriet blev sat på pause. Efterfølgende har KAB på vegne af SAB og i tæt samarbejde med Københavns Kommune arbejdet mod, at byggeriet kunne komme i gang igen. Det kommer det heldigvis nu. Totalentreprenøren Nordstern vandt i sensommeren et nyt udbud, og byggeriet kan genoptages.

DE ØKONOMISKE KONSEKVENSER

Den økonomiske tvist med Züblin er endnu ikke afgjort ved Voldgiften. Alt afhængigt af hvordan sagen falder ud, kan ekstraregningen i størrelsesordenen 400 mio. kr. blive lidt større eller mindre. Vi forventer tidligst at kende de samlede økonomiske konsekvenser for SAB allersidst i 2024.

De ekstra mio. kr. skal finansieres uden om byggesagen, og SAB har indgået en særlig aftale med Landsbyggefonden om, at de skal finansieres via selskabets dispositionsfond. Aftalen er godkendt af Københavns Kommune.

Der er ikke midler til rådighed i dispositionsfonden i den størrelsesorden, og derfor bliver der optaget lån i afdelingerne, der modsvarer tabet på Det nye Sølund. Ingen afdelinger vil mærke det eller tabe penge og kan fortsætte aktivitetsniveauet som planlagt. Selskabet betaler det fulde beløb tilbage krone for krone og betaler også den forrentning, afdelingen ville have fået, hvis pengene fortsat var finansieret. Det samlede lån forventes tilbagebetalt i løbet af 15-20 år.

På efterårets områdemøder har vi indledningsvis præsenteret for afdelingsbestyrelserne, at vi har et kodeks for byggeri og renovering på bedding. Nu glæder vi os til at tage diskussionen videre på repræsentantskabsmødet i januar 2024 og diskutere afdelingsbestyrelsernes rolle i byggeri og renovering.

SØLUND

360 PLEJEBOLIGER, 22 ÆLDREBOLIGER OG 152 UNGDOMSBOLIGER

SAB genoptager byggeriet af Det nye Sølund i København N i januar 2024 efter halvandet års pause. De første 132 plejeboliger forventes færdige i 2026. Herefter bygges de øvrige boliger over en årrække. Det samlede byggeri forventes færdigt i 2029.



Det nye Sølund bliver Nordens største plejehjem.
(Visualisering · C.F. Møller Danmark)

De første studerende flyttede ind på SAB Hafniakollegiet i coronatiden med restriktioner for sociale aktiviteter. Det er de heldigvis kommet efter. (Foto · Mikal Schlosser)



NÅR SAB BYGGER OG RENOVERER

Vi har taget hul på at formulere et kodeks for byggeri og renovering, hvor vi formulerer krav til og sætter kriterier for, hvornår og hvordan vi bygger og renoverer i selskabet. Det skal bruges som:

- **Et styringsværktøj til organisationsbestyrelsen**
- **En guide til selskabets samarbejdspartnere, så de ved, hvad de skal imødekomme og arbejde efter.**

I kodekset forholder vi os nærmere til parametre som blandt andre økonomi, kvalitet, bæredygtighed, byggepladsen, grænseværdier for støj og fx luftforurening, klimatilpasning, drift og vedligeholdelse af den færdigbyggede eller -renoverede afdeling og risici. Vi får også fokus på, at SAB får generelt større synlighed som bygherre. Organisationsbestyrelsens byggeudvalg beskæftiger sig særligt med kodekset.

OM SAB VIDSTE DU ...

- At det ældste boligbyggeri er SAB Sjællandshuse i København SV, der stod færdigt i 1941
- At det nyeste boligbyggeri er SAB Hafniakollegiet med 140 ungdomsboliger i Valby fra 2021
- At det næste boligbyggeri er SAB Eilersminde i Tingbjerg med 120 plejeboliger i 2024
- At det største boligbyggeri er SAB Tingbjerg med fem afdelinger og i alt 1.062 boliger
- At det mindste boligbyggeri er SAB Kastrupvejens Ungdomsboliger på Amager med ni boliger
- At det er SAB Herlevhuse og SAB Herlevåhuse, som med ca. 12 km. til Københavns Rådhusplads er længst væk fra centrum af byen
- At der er mindre end 20 km. mellem alle afdelinger i SAB. Afdelingerne længst fra hinanden er de to afdelinger i Herlev og boligafdelingerne på Amager



I Valby planlægger SAB at bygge gårdhavehuse og et kollegium i træ (øverst). Der kommer også en daginstitution (nederst). (Visualiseringer · Lundgård & Tranberg Arkitekter)

SAB BYGGER BOLIGER I HOVEDSTADEN

Valby

VALBY GÅRDHAVEHUSE

78-90 FAMILIEBOLIGER

En nybygget skole på nabogrunden har ført til, at den oprindelige plan om gårdhavehuse skal gentænkes i en ny lokalplan. Aktuelt forhandler SAB og Københavns Kommune om grundkøbet.

GENERATIONERNES TRÆHUS

UNGDOMSBOLIGER

SAB planlægger et kollegie i fem etager bygget i træ på Gl. Køge Landevej. Før byggeriet kan starte, skal SAB og Københavns Kommune blive enige om grundkøbet, og en ny lokalplan skal udarbejdes.

Amager

BANEBO

71 FAMILIEBOLIGER

Boligbyggeriet på Ved Amagerbanen har været midlertidigt stoppet pga. de høje priser. Nu er rammebeløbet for nybyggeri imidlertid forhøjet, og byggestart forventes i 2024.

GENERATIONERNES BYHUS

60-65 UNGDOMSBOLIGER

Byggeriet på Ved Amagerbanen er ændret fra et generationernes byhus med plads til unge, familier og seniorer til et mindre byggeri med boliger til unge.

PRAGS BOULEVARD

CA. 77 UNGDOMSBOLIGER

Byggeplanerne afventer godkendelse i Københavns Kommune, og SAB afventer, at den private investor udstykker grunden.

Vanløse

SLOTSHERRENSVEJ

UNGDOMSBOLIGER

Planerne omfatter både ombygning af en gammel industriejendom til boliger og nybyggeri. Der afventes en lokalplan for området.

VANLØSE BØRNEGÅRD

Der er hjemfaldspligt på daginstitutionen i Vanløse, som udløber i 2030. SAB undersøger muligheden for at frikøbe grunden og udvikle almene familieboliger.

Tingbjerg

EILERSMINDE PLEJEHJEM

120 PLEJEBOLIGER

Plejehjemmet i gule mursten som det øvrige byggeri i Tingbjerg står færdigt og kan tages i brug i starten af 2024. Undervejs i byggeriet gik entreprenøren konkurs og det har både forsinket og fordyret nybyggeriet.

København SV

JERNBANEBYEN

PLEJEBOLIGER

SAB skal opføre boliger i Jernbanebyen, som er en ny bydel, der udvikles i baneterrænet sydvest for Hovedbanegården. En lokalplan for området forventes bekendtgjort i 2024.

→ [Se sidste nyt om Jernbanebyen](#)
(Velkommen til Jernbanebyen)

De store renoveringer har gjort deres indtog

Endelig er vi i gang med flere af de store renoveringer i de gamle afdelinger, der er helt nedslidte. De kæmpestore projekter er forberedt igennem flere år og tager lang tid at gennemføre. En urolig tid venter for beboerne i de berørte afdelinger.

Få indblik i vores overvejelser her.

Hvorfor skal det være så slemt, førend der bliver gjort noget?

Som beboere godkender vi det næste års budget for afdelingen, hvor vi bor. Mange vil gerne holde huslejen nede, og så kan argumenter for at udskifte taget, gå murværket igennem og alle de andre større opgaver prelle af. Tilmed støjer og støver arbejderne uvægerligt, og der skal måske spærres af eller være adgang til boligerne, imens håndværkerne arbejder.

Det har været almindeligt i mange afdelinger at prioritere at holde huslejen nede over større vedligeholdelsesarbejder og opsparinger til senere arbejder. Sådan har det været i SAB, og det er et mønster, der er genkendeligt på tværs af almene boligselskaber.

Nu oplever vi konsekvenserne af tidligere tiders manglende opsparinger til at vedligeholde afdelingerne. Opgaverne er så mange og så omfattende for afdelingerne, at de ikke selv kan finansiere dem. Det bliver ganske enkelt for dyrt. Huslejen vil stige uforholdsmæssigt og alt for meget. Så kan det kun lade sig gøre at rovere med støtte fra Landsbyggefonden i form af billige lån, som kan holde huslejerne nede.

Det tager lang tid at forberede en helhedsplan, og der er mange milepæle undervejs, førend selve roveringen kan gå i gang. Kommunen skal godkende planen. Det skal beboerne også på et afdelingsmøde.

→ Derfor blev call-in (s.15)



Hvordan kan vi gøre det anderledes?

Selskabet er del af en almen sektor, hvor der er fokus på at tænke og planlægge mere langsigtet. Fremover kræves det af os, at vi tænker 30 år frem i vedligeholdelsesplanerne, så større arbejder i afdelingerne kan tilrettelægges og arbejdes ind i budgetterne i god tid. Alle afdelinger er derfor også gransket af Landsbyggefonden for at se på, om en afdeling sparer hensigtsmæssigt op til de arbejder, der ifølge analysen venter forude. Det bakker vi alt sammen op om, fordi vi bliver i stand til at passe bedre på vores bygningsmasse.

Næste skridt er, at alle afdelinger skal spare op i henhold til det konkrete vedligeholdelsesniveau mange år ud i fremtiden for afdelingen. Vi har længe set på afdelingernes opsparinger og har en politik for henlæggelser på plads, der kan støtte, at afdelingerne sparer op. Nu øger vi opmærksomheden for at sikre, at niveauet for opsparinger er passende. Her og nu bliver afdelingsbestyrelsen involveret, hvis den aktuelle granskning viser uhensigtsmæssige forhold.

På den lange bane skal vi altså sørge for, at alle afdelinger er bedre rustet til både løbende vedligehold og til nødvendige større arbejder. Det højner det generelle vedligeholdelsesniveau, og vi kan undgå deciderede hop i huslejen, som vi ser i dag, hvor der renoveres med en helhedsplan.

Netop nu er vi i fuld gang med renoveringer i flere afdelinger med helhedsplaner. Her må vi konstatere, at vi møder udfordringer fra stigende priser på materialer over manglende arbejdskraft til konkurser i byggebranchen. Samtidig overraskes vi af tvister med samarbejdspartnere, der ikke leverer som aftalt.

Den aktuelle renovering i SAB Sallinghus i Brønshøj trækker i langdrag i en grad, så KAB på SAB's vegne tager tvisten med entreprenøren til Voldgiftten for at få den afgjort og kunne komme videre. Det er en frustrerende situation for beboerne, der bor midlertidigt i andre boliger i selskabet. Vi kan ikke løse problemet, men fordi det er så usikkert, hvornår beboerne kan komme hjem, tilbyder vi dem en anden permanent bolig.

Anderledes glat går det med renoveringen i SAB Skyttevænget, hvor planen indtil videre bliver fulgt. Der er tilmed ekstra fokus på at identificere og afprøve, hvordan der kan tages flest mulige miljøhensyn på byggepladsen. Det står en særlig bæredygtighedskordinator for.

→ [Læs om bæredygtige tiltag i og omkring renoveringen i SAB Skyttevænget \(KABnyt\)](#)

Fortsættes →

Hvordan arbejder vi med bæredygtighed?

Som bygherre har vi et ansvar for at skubbe på, at der tages flere og systematiske hensyn til miljøet, når der renoveres, ligesom når selskabet bygger. At det tænkes ind i stort som småt og bliver standard i langt højere grad end i dag, hvor vi som samfund fortsat famler for at finde gode måder at gøre tingene på en ny måde.

Når vi arbejder med et kodeks for byggeri og renoveringer og på den måde markerer og definerer vores

behov for at få og udvikle en bæredygtig praksis, er det vigtigt at pointere, at det omfatter alle renoveringer – både de store helhedsplaner og alle de små og mellemstore arbejder, der udføres rundt omkring i afdelingerne.

Vores ønske er at blive mere bæredygtige, så vi tager hensyn, der kan mærkes både nu og langt ude i fremtiden.

→ Se mere om kommende kodeks for byggeri og renoveringer (s.39)

SAB HUMLEVÆNGET, HUSUM

RÆKKEHUSE FRA 1942

Murværket skal gennemgås og sikres, kloakkerne skal renoveres, det samme skal mange badeværelser, og boligerne får ventilation. Renoveringen har været undervejs i 15 år, men forventes at begynde i 2024.

SAB TINGBJERG, KØBENHAVN NORD

LEJLIGHEDER FRA 1962-1971

Tingbjerg I er færdigrenoveret, mens de fire øvrige afdelinger Tingbjerg II-V afventer. Først for tur står Tingbjerg II og III, der også som del af byudviklingsplanen for boligområdet skal have tagboliger. Alle fire afdelinger forventes renoveret frem mod 2030.

SAB FYNSHUSE, KØBENHAVN NV

LEJLIGHEDER FRA 1941

De omfattende renoveringsarbejder i den fysiske helhedsplan inkluderer bl.a. et beboerlokale, inddragelse af loftsareal til en førstesal for en række boliger i tagetagen, nye badeværelser og køkkener samt renovering af gården. Arbejderne i helhedsplanen forventes at påbegyndes i foråret 2024.

SAB ELLEPARKEN, VALBY

LEJLIGHEDER FRA 1947-48

Renoveringen indeholder mange tiltag fra udskiftning af installationer, ventilation og udskiftning af vinduer og facadedøre over sammenlægning af lejligheder og etablering af nye tagboliger til delvis støjskærme og et orangeri mod den trafikerede Folehaven. Arbejdet forventes at gå i gang i 2024.

SAB HERLEVHUSE, HERLEV

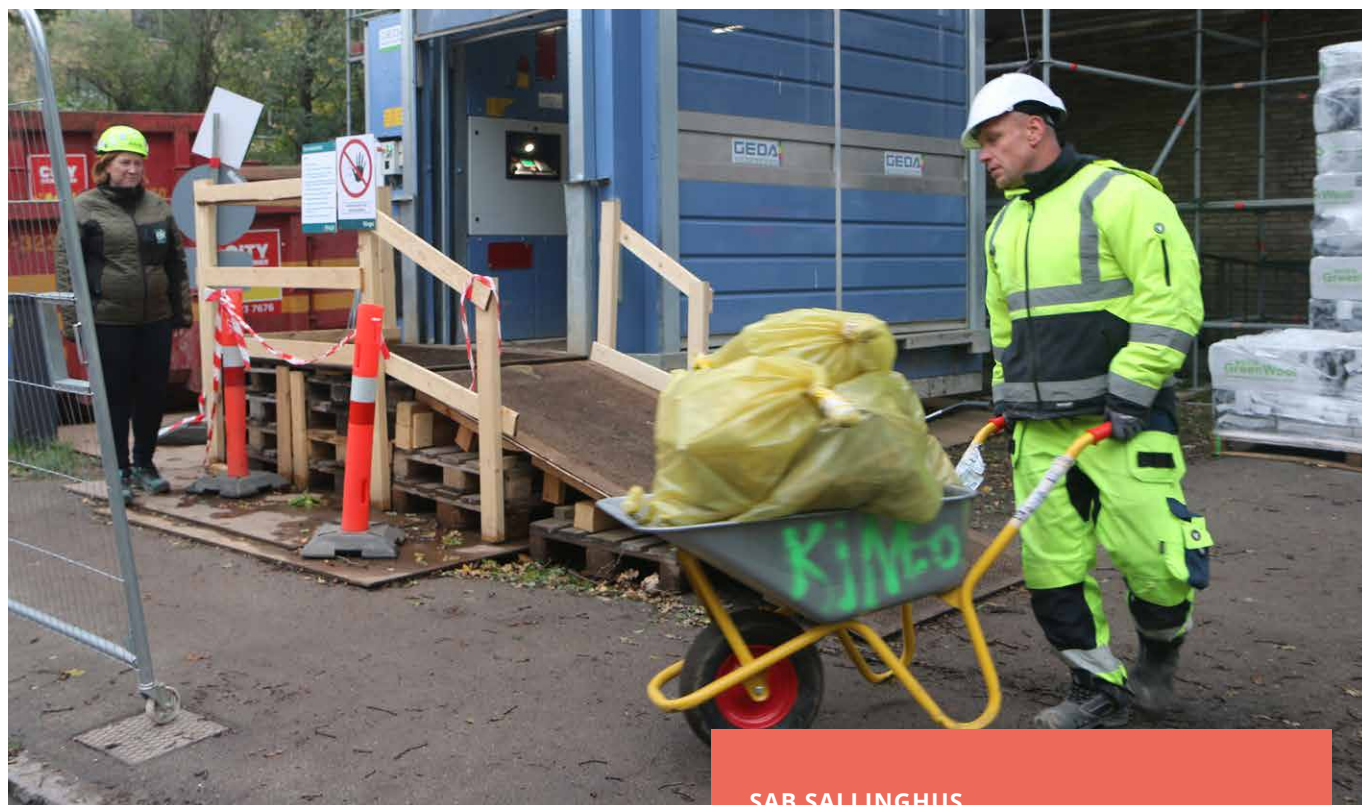
HUSE OG RÆKKEHUSE FRA 1950

En helhedsplan for renovering er under forberedelse. Det skal afklares, om det er muligt at bygge nye boliger i afdelingen, der kan være med til at betale renoveringen af de gamle boliger.

SAB FLEXIBO, AMAGER

RÆKKEHUSE FRA 1976

Renoveringen er ved at blive forberedt og er i den indledende fase.



Det bæredygtige fokus i renoveringen i SAB Skyttevænget ses også i et højt niveau af affaldssortering. (Foto · Annette Sadolin)

DE GAMLE AFDELINGER RENOVERES I STOR STIL

Renoveringerne gennemføres som helhedsplaner med støtte fra Landsbyggefonden.

SAB SALLINGHUS

LEJLIGHEDER FRA 1945

Køkkener og bad skal moderniseres, taget skiftes og løftes, og regnvandet skal afledes lokalt. Loftet bliver udnyttet til at udvide en række boliger med en ekstra etage, og der bliver tilgængelighedsboliger. Arbejderne kom godt i gang i 2022. Siden er de blevet særdeles forsinkede, og det skaber usikkerhed om økonomien.

SAB SKYTTEVÆNGET, VALBY

LEJLIGHEDER FRA 1943

Renoveringen omfatter bl.a. sammenlægning af lejligheder, udskiftning af tekniske installationer, facaderenovering, vinduer, et nyt fælleshus og renovering af de fælles udearealer. Arbejderne startede i 2023.

SAB i tal

Tal for Boligselskabet

Resultatet

SAB har i regnskabsåret den 1. august 2022 til den 31. juli 2023 et underskud på knap 1,2 mio. kr.

Underskuddet skyldes primært større udgifter til kurser og uddannelse end budgetteret samt store kurstab på de investerede midler.

SAB's egenkapital er 270 mio. kr. og på niveau med sidste år. Egenkapitalen er organisationens formue, og den er opdelt i arbejdskapitalen og dispositionsfonden.

Dispositionsfonden

Den disponible del af dispositionsfonden – selskabets sikkerhedskapital – er 33 mio. kr. Det svarer til 3.417 kr. pr. lejemålsenhed. Beløbet er 31 mio. kr. under det anbefalede niveau, som er 64 mio. kr.

Efter aftale med Landsbyggefonden og Københavns Kommune skal dispositionsfonden dække tabet på byggeriet af Det nye Sølund på ca. 400 mio. kr. Der bliver via dispositionsfonden optaget lån i afdelingerne, der modsvarer tabet, som over de kommende år skal tilbagebetales.

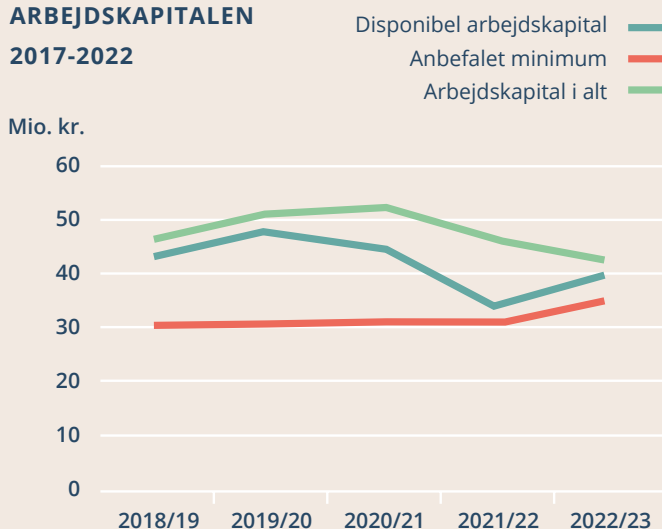
Tilbagebetaling af lån hos Landsbyggefonden til frikøb af hjemfaldsordninger er sat på pause.

Arbejdskapitalen

Den disponible del af arbejdskapitalen er faldet med 4,3 mio. kr. til 39,7 mio. kr., der er 4,7 mio. kr. højere end det anbefalede minimum. Det svarer til 4.095 kr. pr. lejemålsenhed.

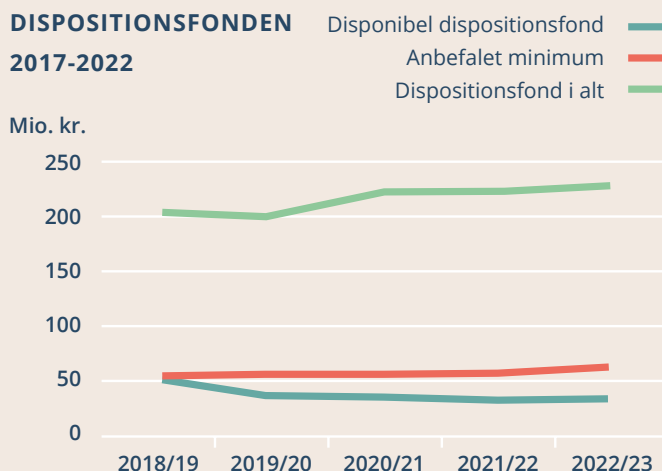
ARBEJDSKAPITALEN

2017-2022



DISPOSITIONSFONDEN

2017-2022



SAB og de andre boligselskaber

Den disponible del af dispositionsfonden og den disponible del af arbejdskapitalen er de to puljer penge, som boligselskabet kan råde over til at understøtte afdelingerne med lån eller tilskud og til at sætte nye projekter i gang.

En sammenligning mellem SAB og de 10 boligorganisationer, der ligner SAB mest, viser, at den disponible del af SAB's dispositionsfond er i den lavere ende, mens den disponible del af SAB's arbejdskapital er blandt de højeste.

	Lejemålsenheder	Disponibel del af dispositionsfond pr. lejemålsenhed	Disponibel del af arbejdskapital pr. lejemålsenhed
SAB	9.093	4.295 kr.	4.846 kr.
Boligselskabet AKB, København	9.529	5.895 kr.	763 kr.
Arbejdernes Andels Boligforening	8.399	3.607 kr.	3.519 kr.
Boligforeningen 3B	12.157	1.818 kr.	2.787 kr.
fsb	13.793	4.380 kr.	1.397 kr.
Boliggården	6.113	5.337 kr.	3.398 kr.
Fyns Almennyttige Boligselskab	8.895	14.251 kr.	4.780 kr.
Boligselskabet Sjælland	11.556	193 kr.	2.554 kr.
Boligforeningen AAB	19.786	7.637 kr.	2.225 kr.
ALBOA, Almen Boligorganisation Aarhus	7.585	5.585 kr.	3.282 kr.
CIVICA	11.930	7.979 kr.	4.140 kr.

Kilde: Landsbyggefondens tvillingeværktøj, sammenligningen trækker på selskabernes regnskaber, der er afsluttet i 2022.

Tal for boligafdelingerne

Resultater

20 boligafdelinger af selskabets i alt 61 boligafdelinger har i regnskabsåret 2022-2023 underskud, der primært skyldes store kurstab. 33 afdelinger har akkumulerede underskud.

Husleje

Den gennemsnitlige husleje for en familiebolig i SAB i budgetåret 2022-2023 er 945 kr. pr. m². I Region Hovedstaden er den gennemsnitlige husleje 937 kr. pr. m² for en almen familiebolig ifølge Landsbyggefondens huslejestatistik 2023.

Prisniveauet i samfundet har været stigende, og det afspejles i generelt højere huslejer. Samtidig henlægges afdelingerne mere. Det kan alt sammen aflæses i SAB's huslejeniveau, som nu er på niveau med gennemsnittet for selskaberne i KAB-Fællesskabet. Effektiviseringer kompenserer for nettoprisindekset.

HUSLEJEN 2018-2023

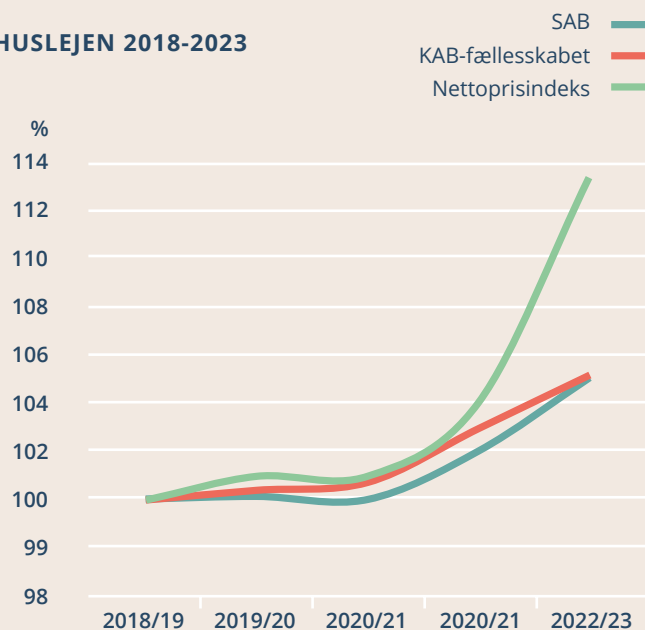
De højeste huslejer pr. m² findes i afdelingerne:

SAB Teglværkshavnen (2007)	1.417 kr.
SAB Askholm (2008)	1.382 kr.
SAB Fresiahus (2020)	1.292 kr.

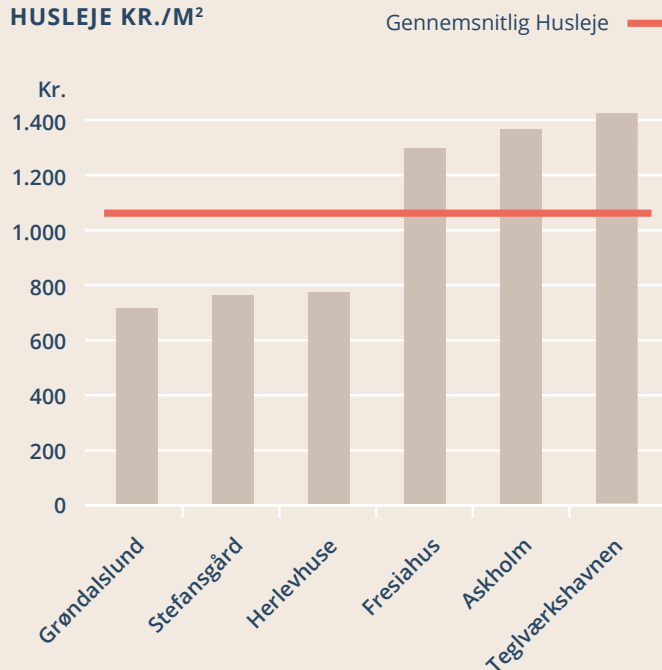
De laveste huslejer pr. m² findes i afdelingerne:

SAB Grøndalslund (1954)	720 kr.
SAB Stefansgård (1942)	767 kr.
SAB Herlevhuse (1950)	784 kr.

HUSLEJEN 2018-2023



HUSLEJE KR./M²



BESTYRELSESHONORARER

SAB følger Socialministeriets regler for beregning af honorar og besluttede i 1997 følgende fordeling af beløbet 16 procent til formanden, 12 procent til næstformanden og otte procent til øvrige medlemmer af bestyrelsen.

I regnskabsåret 2022-2023 er udbetalt i alt 525.243 kr. i honorar til organisationsbestyrelsen.

SAB BIDRAGER TIL EFFEKTIVISERINGER

Regeringen, BL – Danmarks Almene Boliger og KL har indgået en aftale om, at den almene sektor skal spare 1,5 mia. kr. i 2021-2026 inkl. energieffektiviseringer for i alt 300 mio. kr.

SAB og de respektive afdelingsbestyrelser følger udviklingen i alle boligafdelinger frem mod 2026, så selskabet kan bidrage med sin del.

→ SAB skaber bæredygtig udvikling igennem effektiviseringer (s.30)

HONORARER VED NYBYGGERI OG RENOVERINGER

Der udbetales kun bestyrelseshonorar i byggesager og i renoveringssager med helhedsplaner, der er støttet af Landsbyggefonden.

Ved nybyggerier deler organisationsbestyrelsen honoraret. Har personen ikke siddet i bestyrelsen under hele sagen, modtager personen honorar per påbegyndt kvartal. Bestyrelseshonoraret beregnes som en promille af den samlede anskaffelsessum.

Ved renoveringer fordeles honoraret mellem organisationsbestyrelsen og de lokale medlemmer af følgegruppen.

I 2022-2023 er der ikke afsluttet hverken bygge- eller renoveringssager og derfor ikke udbetalt nogen honorarer.

Byggesagshonorar til følgegruppen for helhedsplanen i Bellahøj I-II sker ud fra det budget for renoveringen, som er angivet i den oprindelige ansøgning, der blev sendt til Landsbyggefonden efter godkendelse af organisationsbestyrelsen, afdelingsmødet og Københavns Kommune – også kaldet skema A.

OM SELSKABETS INVESTERINGER

Som alment boligselskab kan SAB ifølge bekendtgørelsen om drift af almene boliger investere midler fra afdelingernes opsparinger til større vedligeholdelsesarbejder i danske realkreditobligationer. Det kan gå op og ned for investeringerne, som derfor bør vurderes over en årrække.

I perioden 2011-2023 har SAB i gennemsnit fået 1,01 % i renteafkast. SAB kan modregne kurstab i afdelingernes opsparinger, så de ikke fremgår som del af afdelingernes resultater. På den måde behøver et eventuelt kurstab ikke at påvirke huslejen i en boligafdeling.

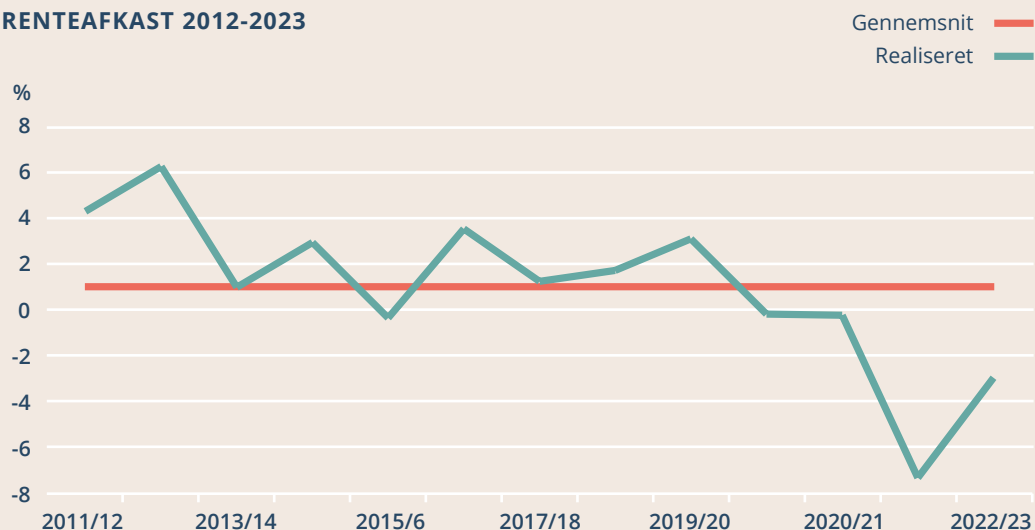
FIND FLERE TAL OM SAB

SAB's årsberetning 2023 består af to dele:

- **Organisationsbestyrelsen beretter**
- **Økonomisk årsrapport**

I den økonomiske årsrapport kan du se flere tal om SAB og læse uddybende forklaringer af tallene.

RENTEAFKAST 2012-2023



Godt 9.000 almene boliger i hovedstaden

SAB har i alt 9.051 boliger i 61 boligafdelinger inddelt i otte områder, som det daglige arbejde er organiseret omkring. 835 af boligerne er ungdomsboliger, og 1.143 er ældre- og plejeboliger.

→ Se, hvordan de lokale kontorer kommer til at hedde Boligservice i 2024, efterhånden som de får nye skilte. (s. 6)

SAB AMAGER

1.398 BOLIGER

Abildgården ○ Boligservice
Brohuset
Flexibo
Eksercerpladsen
Kastrupvej Ungdomsboliger
Livornoparken
Sejlhuset
Strandlodshus
Strandlodshus Plejeboliger
Voldboligerne
Wittenberghus

SAB VANLØSE OG SYDHAVNEN

1.095 BOLIGER

Askholm
Grøndalslund
Himmerlandshuse
Jydeholmen
Jyllandshuse ○ Boligservice
Holmehusene
Lønstruphuse
Rebildhuse
Stilledal
Teglværkshavnen

SAB INDRE BY, BROKVARTERER OG NV

1.287 BOLIGER

Absalonhus
Bispebjergghjemmet
Bispebjerg Terrasser
Bonderupgård
Fynshuse ○ Boligservice
Grøndals Ældreboliger
Saxobo
Stefansgård
Sølund
Vesterbo

SAB VALBY OG BAVNEHØJ

1.526 BOLIGER

Astersrækkerne
Dybbølhus
Elleparken ○ Boligservice
Fresiahus
Hafniakollegiet
Lykkebo
Sjællandshuse
Skyttevænget
Valbyholm

SAB BRØNSHØJ OG HERLEV

987 BOLIGER

Bellahøj I-II
Bellahøj III
Herlevhuse ○ Boligservice
Herlev Åhuse
Sallinghus
Tusindfryd
○ Boligservice på vej i Brønshøj

SAB HUSUM SYD

981 BOLIGER

Falsterbo
Humlevænget
Husum Vænge ○ Boligservice
Lollikhuse

SAB HUSUM NORD

803 BOLIGER

1 KOMMENDE AFD.
Glumsøparken
Langelandshus
Rolandsgården
Toften
○ Boligservice på vej

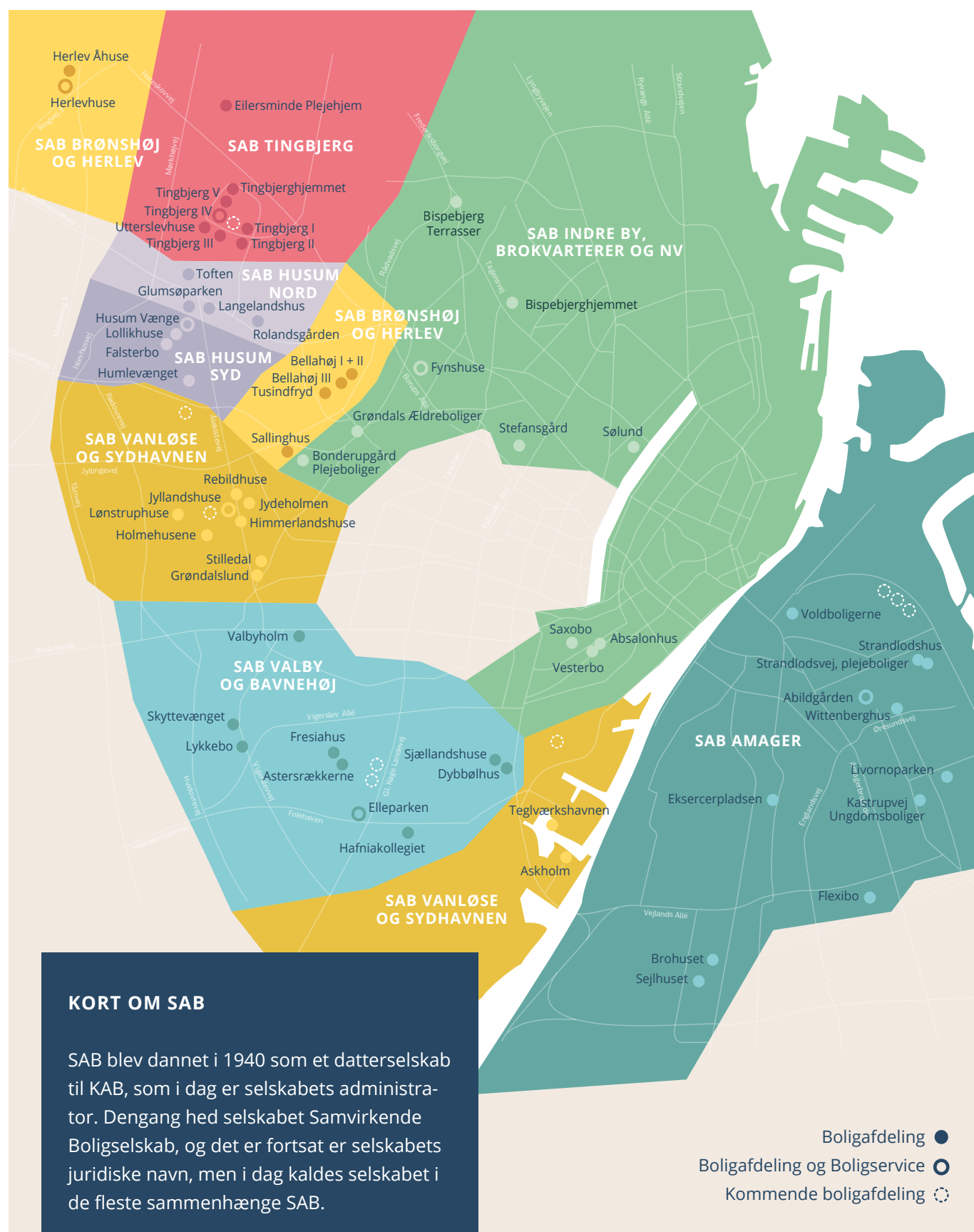
SAB TINGBJERG

1.328 BOLIGER

Eilersminde Plejehjem
(ny pr. 1/2-2024)
Tingbjerg I-V ○ Boligservice
Tingbjergghjemmet
Utterslevhuse

SAB INDVIER NYT PLEJEHJEM I 2024

I februar 2024 flytter de første af i alt 120 beboere ind på Eilersminde Plejehjem på hovedgaden i Tingbjerg. Det er opkaldet efter arkitekten Steen Eiler Rasmussen, der tegnede Tingbjerg.





Organisationsbestyrelsen beretter
SAB 2023

ISBN 978-87-999624-6-4

SAB – en del af KAB-Fællesskabet
Enghavevej 81, 2450 København SV

Redaktion · Louise Lind (ansvar),
Gry Abrahamsen (redaktør)
Tekster · Gry Abrahamsen
Layout · Louise Zyskind
Illustrationer · Thit Thyrring

→ sab-bolig.dk

→ facebook.com/SABbolig