



SAB 2024

Organisationsbestyrelsen
beretter



Indhold

Året der gik	3
Sådan er organisationsbestyrelsen sammensat	4
Områdeambassadører og områdemøder i 2024	4
Opfølgning på repræsentantskabsmødet i 2024	6
◦ Kursus i boligorganisationens økonomi	6
◦ Principper for samvær i beboerdemokratier	6
◦ Digital udsendelse af materiale til repræsentantskabsmødet	8
◦ Forslag om evaluering af omlægningen til stordrift i SAB's afdelinger	8
◦ Forslag om at organisationsbestyrelsen pålægges at skabe mere transparens i bygge- og renoveringssager	11
◦ Opfølgning på gruppearbejde om byggeri og renovering	11
Nybyggerier og helhedsplaner i SAB i 2024	12
◦ Status på aktuelle nybyggerier	12
◦ Status på helhedsplaner i SAB	14
Særlige fokusområder i 2024	17
◦ År 1 med Social Drift	17
◦ Stolt og synligt SAB	18
◦ Bæredygtig effektiv drift	18
Sager i Beboerklagenævnet 2024	19
Nomineret til nordens bedste boligmiljø	20



Forord

Til repræsentantskabet

Året der gik

Årsberetningen 2024 er anderledes end den beretning, som vi plejer at fremsende til jer før repræsentantskabsmødet. I år har vi nemlig prioriteret at bruge kræfterne på at arbejde med vores nye hjemmeside fremfor en beretning i det format, som I plejer at modtage. Årets beretning er en mere traditionel beretning, som beskriver de væsentligste begivenheder og udviklinger i SAB i 2024. Vi glæder os til at kunne vise jer den nye hjemmeside på selve repræsentantskabsmødet.

Organisationsbestyrelsens skriftlige beretning giver sammen med den økonomiske årsberetning et samlet billede af året, der gik i SAB i 2024.

God læselyst!

Sådan er organisationsbestyrelsen sammensat

Organisationsbestyrelsen består af 11 personer, som alle vælges for to år ad gangen. Otte medlemmer bor i selskabet og vælges af repræsentantskabet, ét medlem er valgt af medarbejderne i selskabet, og to medlemmer er udpeget til deres pladser i bestyrelsen.

SAB's vedtægter bestemmer, at det er organisationsbestyrelsen, der udpeger de to medlemmer, og at repræsentantskabet derefter ved et valg godkender dem. Repræsentantskabet kan ikke selv indstille eller udpege særlige medlemmer, men kan afvise en kandidat. Bliver en særligt udpeget kandidat afvist, 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.



Tine Langes særlige ekspertise

Repræsentantskabet skal i januar 2025 godkende Tine Lange som særligt medlem af organisationsbestyrelsen. Tine Lange er indehaver af en rådgivningsvirksomhed, hvor hun arbejder med samfundsansvar og bæredygtighed, især i byggeriet. Herudover er Tine stærk indenfor kommunikation. Tine Lange har siddet i organisationsbestyrelsen siden 2023.

Områdeambassadører og områdemøder i 2024

Organisationsbestyrelsen arbejder på i højere grad at fungere som ambassadører overfor afdelingsbestyrelserne for at sikre løbende dialog, skabe bedre kontakt og være mere synlige. På den måde kan en ambassadør formidle og diskutere relevante beslutninger med afdelingsbestyrelserne og tage deres input med sig tilbage til organisationsbestyrelsen, så de er i spil i den videre udvikling af selskabet.

To gange om året kan afdelingsbestyrelserne forvente at blive inviteret til områdemøder med deres ambassadør 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.

I 2024 har der været afholdt områdemøder med afdelingsbestyrelserne i henholdsvis maj og november måned. I maj var fokus udover tilbagemeldingerne fra afdelingsbestyrelserne ovenpå forårets budgetmøder følgende: Social Drift, principper for samvær og fotografering af SAB's afdelinger. Fem ud af syv områdemøder i foråret blev gennemført. De resterende blev aflyst på grund af manglende tilmeldinger fra afdelingsbestyrelserne.

På områdemøderne i november 2024 var emnerne henholdsvis SAB's principper for løbende bygningsvedligehold og henlæggelser samt præsentation af resultaterne af beboertilfredshedsundersøgelsen. Samtlige områdemøder blev gennemført, og der var generel stor mødedeltagelse.

Som organisationsbestyrelse forventer vi at fortsætte med konceptet for områdemøder i 2025. Vi modtager gerne jeres input til eventuelle forbedringer til, hvordan møderne kan blive endnu mere vedkommende og aktuelle for medlemmer af afdelingsbestyrelserne.



Organisationsbestyrelsen 2024

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 (Ambassadør Tingbjerg/Utterslevhuse)
Jeanette Staudorf, SAB Humlevænget (Ambassadør SAB Indre by, brokvarterer og NV)
John B. Sørensen, SAB Grøndalslund – formand (Ambassadør SAB Brønshøj/Herlev)
Frank Sass, SAB Herlev Åhuse – næstformand (Ambassadør SAB Amager)
Bjarne Krohn, SAB Strandlodshus (Ambassadør SAB Vanløse/Sydhavnen)
Heine Sørensen, SAB Strandlodshus – suppleant
Bjørn Olsen, SAB Flexibo (Ambassadør SAB Husum Nord og SAB Husum Syd)
Lise Buhelt, SAB Jydeholmen (Ambassadør SAB Valby/Bavnehøj)



Opfølgning på repræsentantskabsmødet i 2024



Kursus i boligorganisationens økonomi

På sidste repræsentantskabsmøde i januar 2024 gav mange deltagere udtryk for, at det kan være svært at gennemskue boligorganisationens budget og regnskab, som forelægges til beslutning på de årlige repræsentantskabsmøder. På den baggrund afholdt SAB i begyndelsen af december 2024 i samarbejde med KAB et grundkursus i selskabets økonomi for medlemmer af afdelingsbestyrelsen. Det er vores håb, at de ca. 20 deltagere fik et godt udbytte af kurset.

Principper for samvær i beboerdemokratier

På repræsentantskabsmødet i januar 2024 præsenterede vi på mødet, og som en del af den skriftlige beretning, vores oplæg til "Principper for samvær i beboerdemokratiet". Igennem 2024 har vi på områdemøderne i foråret samt på seminaret for afdelingsbestyrelser i september 2024 drøftet principperne med jer. På den baggrund har vi lavet enkelte justeringer, så de endelige principper, som præsenteres her, er vedtaget af organisationsbestyrelsen i november 2024.



Det er organisationsbestyrelsens håb, at principperne vil blive anvendt aktivt i det beboerdemokratiske arbejde på alle niveauer. Dette kan f.eks. ske ved at:

- Alle dirigenter forud for afdelingsmødernes afholdelse gør forsamlingen opmærksom på grundessensen i principperne.
- At afdelingsbestyrelser i forbindelse med nyvalg og/eller konstituering efter afdelingsmøderne med udgangspunkt i principperne aftaler rammer og forventninger til det fremtidige samarbejde i afdelingsbestyrelsen.
- At vi alle sammen husker hinanden på principperne, hvis vi på det ene eller andet niveau i beboerdemokratiet oplever situationer, som er udenfor rammerne af princippernes ord og ånd.

Samvær i SAB

Til dig, der er beboervalgt i SAB

I organisationsbestyrelsen har vi 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.

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 er opmærksomme på 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.



PRINCIPPER FOR SAMVÆR

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, organisationsbestyrelsen og i repræsentantskabet, så:

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

Vi er optaget af, hvad der skal til for at SAB bliver et bedre selskab at bo og engagere sig i. Nu sætter vi ord på, hvad vi mener, det kræver af os i vores måde at være sammen på.

Digital udsendelse af materiale til repræsentantskabsmødet

På repræsentantskabsmødet i 2024 stillede organisationsbestyrelsen forslag om ændring af SAB's vedtægter, så materiale til SAB's repræsentantskabsmøder fremover sendes digitalt – medmindre man er fritaget for Digital Post. Forslaget blev vedtaget i revideret form, idet det blev præciseret, at materialet i udgangspunktet sendes digitalt, medmindre det enkelte medlem beder om at få dette tilsendt på papir.

Forslaget blev efterfølgende godkendt på et ekstraordinært repræsentantskabsmøde i februar 2024, jf. reglerne for vedtægtsændringer.

Til orientering har 12 repræsentantskabsmedlemmer forud for repræsentantskabsmødet i 2025 bedt om at få tilsendt mødematerialet på papir.

Forslag om evaluering af omlægningen til stordrift i SAB's afdelinger

På repræsentantskabsmødet i januar 2024 blev forslag om evaluering af driftsfællesskaberne vedtaget. Forslaget var stillet af Lisa Teruel fra SAB Jyllandshuse. Af forslaget fremgik det, at *"evaluering skulle omfatte konsekvenser for medarbejderne, konsekvenser for driften og konsekvenser for beboerne samt en analyse af udviklingen i driftsomkostningerne"*.

Konsekvenser for medarbejderne/driften af driftsfællesskaberne

Datagrundlaget for denne del af undersøgelsen er dels KAB's medarbejderundersøgelse, som blev foretaget i maj og november 2024. Det er ikke muligt at sammenligne medarbejdernes trivsel før og efter driftsfællesskaberne, da det ikke nødvendigvis er de samme medarbejdere, der har været ansat i hele perioden, samtidigt med at vi ikke har sammenlignelige data mellem de to perioder.

Udgangspunktet for evalueringen er derfor i stedet en overordnet vurdering med medarbejderens trivsel generelt og sammenlignet med medarbejdere i andre KAB-administrerede boligorganisationer.

Pulsmålingen for SAB som selskab i maj 2024 viser, at medarbejdernes generelle trivsel på selskabsniveau ligger under KAB-niveau. Dette skyldes med stor sandsynlighed, at driftsfællesskaberne fortsat var forholdsvis nyetablerede, og at forandringer generelt er svære og kræver tilvænning.

Resultaterne i november 2024 viser, at medarbejdertrivslen i SAB som selskab fortsat ligger under KAB-niveau, men at denne afstand er væsentligt mindsket. Pulsmålingen viser således en stor fremgang blandt SAB's medarbejdere generelt i alle driftsfællesskaberne. Særligt er der generelt markante forbedringer i forhold til spørgsmål om, hvordan den enkelte medarbejder forventes at bidrage til, at afdelingen når målene, og at medarbejderne ved, hvordan de bør udvikle sig.

Forskellen mellem SAB-ansattes trivsel og KAB-ansattes trivsel er størst på spørgsmålet omkring trivsel i forhold til arbejdsmængde. Også på dette område er der dog en markant forbedring i forhold til maj måned, men der er særlig grund til at have fokus på arbejdspresset i driften i SAB fremadrettet.





Når vi sammenholder de to pulsmålinger fra hhv. maj og november 2024 med hinanden, ser vi et klart billede af, at forandringer kan være vanskelige og kræver tilvænning, og at det kan tage tid, før formålet med f.eks. driftsfællesskaberne bliver tydelige.

Sideløbende med ovenstående har der i 2024 været et særligt fokus på det psykiske arbejdsmiljø i driften. Der har bl.a. været afholdt en personaledag med udgangspunkt i psykisk arbejdsmiljø i maj 2024. Dette er en opfølgning på den indsats, der var i 2023, hvor fokus var på at klæde ledelsen i driften på til at håndtere det psykiske arbejdsmiljø i driften.

I forbindelse med ovenstående er det tydeligt, at samarbejdet med afdelingsbestyrelser er en af flere ting, der kan udfordre det lokale arbejdsmiljø. Eksempler er:

- når roller og ansvar mellem drift og afdelingsbestyrelser ikke står klart
- når rammerne for samarbejdet ikke er tydelige,
- når de lokale medarbejdere er i tvivl om, hvilke forventninger ledelsen har til de lokale medarbejdere i forhold til bestyrelsessamarbejdet.

På den baggrund har Kundecenter SAB i KAB udarbejdet nogle guidelines til medarbejderne i forhold til samarbejdet med bestyrelserne. Guiden vil blive formidlet til afdelingsbestyrelserne til orientering, og vi håber, at I alle vil bakke op herom.

Konsekvenser for beboerne

Organisationsbestyrelsen har i 2024 gennemført en beboertilfredshedsundersøgelse på baggrund af forslaget om evaluering af driftsfællesskaberne.

Beboertilfredshedsundersøgelsen viser, at der er generel stor tilfredshed med Boligservice. Størstedelen af beboerne udtrykker tilfredshed med imødekommenhed og opfølgning på opgaver fra medarbejderne i driftsfællesskaberne. Det har krævet lidt tilvænning for nogle beboere, at Boligservice ikke længere er tilgængeligt i nærområdet, og der er generelt et ønske om, at åbningstiderne både på telefon og på kontoret udvides. Det er emner, der vil være fokus på i de særskilte driftsfællesskaber, så vi kan bibeholde et trykt samarbejde med vores ansatte.

Vi er som organisationsbestyrelse glade for resultaterne, der viser, at vores beboere er glade for at bo hos os. Konkret har vi besluttet at relancere beboerapp'en på baggrund af undersøgelsen, da resultaterne har peget på, at kendskabet til denne ikke er så udbredt, som det kunne være. Derudover vil vi lade det være op til de enkelte driftsområder at vurdere resultaterne og overveje tiltag, der kan være relevante på baggrund af undersøgelsen.

Spørgeskemaet har været sendt ud til 6.176 lejere, hvoraf der har været en svarprocent på 21 %. Der har været en klar overvægt af besvarelser fra ældre, svarende til 26 %. Det er værd at bemærke, da aldersfordelingen af ældre generelt i SAB's afdelinger er på 15 %.

På baggrund af undersøgelsen har der været flere henvendelser fra beboere, der ikke har modtaget undersøgelsen. Formentligt fordi deres mail ikke er i systemet, eller ikke er det 'rigtige' sted i systemet. Desuden har der været henvendelser angående beboere, der er fritaget for digital post, der beklager, at de ikke har kunnet deltage.

På områdemøderne i november 2024 blev undersøgelsen præsenteret for afdelingsbestyrelserne. Flere har taget godt imod den, men mange bestyrelsesmedlemmer har også rettet en skarp kritik af undersøgelsens metode og omfang. En del af kritikken går på, at undersøgelsen ikke er repræsentativ, og at mange ikke har haft mulighed for at svare. En anden del af kritikken går på, at det ikke er muligt at se resultaterne på afdelingsniveau. Endelig har der været kritik af undersøgelsens karakter, herunder den måde hvorpå spørgeskemaet er udformet, antallet af svarmuligheder etc.

Som organisationsbestyrelse tager vi kritikken til efterretning, omend vi ikke nødvendigvis er enige i alle kritikpunkterne. Vi vil opfordre til, at afdelingsbestyrelserne sætter beboertilfredshed på som et drøftelsepunkt på de kommende budgetmøder for på den måde at få nuanceret billedet af beboernes tilfredshed og som supplement til dataundersøgelsen. Samtidigt vil det være muligt for de enkelte afdelinger at gennemføre en tilsvarende undersøgelse på afdelingsniveau, hvis dette er et ønske. Der er særskilt information fra KAB om denne mulighed.

Konsekvenser for økonomien i driften

Analysen af resultatet af det første regnskabsår har ikke været muligt at foretage inden deadline for den skriftlige beretning, idet de enkelte afdelingers regnskaber først er færdigudarbejdet i november 2024, og data herefter skal bearbejdes. Det forventes, at tallene kan præsenteres i forbindelse med områdemøderne i foråret.

Forslag om at organisationsbestyrelsen pålægges at skabe mere transparens i bygge- og renoveringssager

Forslaget var stillet af afdelingsbestyrelsen i Bellahøj I og II. Organisationsbestyrelsen har i sommeren 2024 afholdt et arrangement for afdelingsbestyrelser med henblik på at inddrage afdelingsbestyrelserne i at definere følgegruppernes rolle i byggesager. Derudover har organisationsbestyrelsen løbende gennem året – og bl.a. på sidste repræsentantskabsmøde med det gennemførte gruppearbejde – arbejdet på at inddrage afdelingsbestyrelserne ved at udforme principper for byggeri og renovering. Selve principperne og den måde, de er udformet på, er et klart forsøg på fra organisationsbestyrelsens side at tydeliggøre, hvilken baggrund beslutninger vedr. byggeri og renovering bliver til på. Netop med henblik på at sikre transparens i beslutninger og processer er det samlede dokument – som fortsat er under udarbejdelse og løbende vil udvikle sig – sendt til repræsentantskabet til orientering som bilag til denne beretning.

Opfølgning på gruppearbejde om byggeri og renovering

På repræsentantskabsmødet i januar 2024 havde vi indlagt et gruppearbejde omkring "Principper for byggeri og renovering". Det er vores indtryk, at I som samlet repræsentantskab tog godt imod gruppearbejdet, og at det gav anledning til mange relevante samtaler rundt om bordene – og også bidrog til en bedre forståelse af en række begreber og termer i relation til emnet. Vi har dog besluttet ikke at gentage formen for gruppearbejdet i samme udformning på dette års repræsentantskabsmøde af hensyn til tiden.

Vi har anvendt jeres input fra repræsentantskabsmødet i det videre arbejde med SAB's principper for byggeri og renovering – bl.a. i forhold til at få et tydeligere billede af, hvilke temaer, der ligger jer mest på sinde. Et af de absolut mest prioriterede temaer var politik for afdelingernes henlæggelser og selskabets krav/forventninger til langtidsplanlægningen i afdelingerne. Herudover var der mange tilkendegivelser omkring behovet for en præcisering af følgegruppernes rolle, herunder princip for løbende beboerdialog.

Vi har i løbet af året arbejdet videre med principper for byggeri og renovering og har i den forbindelse godkendt principper for følgende emnefelt:

- Principper for tildeling af egen trækningsret
- Principper for løbende bygningsvedligehold og henlæggelsesstrategi
- Principper for genhusning i forbindelse med renovering
- Principper for følgegruppernes rolle.

Ovenstående principper er beskrevet i det samlede dokument, der er vedlagt som bilag. Organisationsbestyrelsen vil i løbet af 2025 drøfte og beslutte, hvordan og i hvilket omfang, der skal arbejdes videre med de øvrige emnefelt.



Nybyggerier og helhedsplaner i SAB i 2024

Vi har i organisationsbestyrelsen i sommeren 2024 besluttet at skrue ned for igangsættelsen af nybyggerier for en stund. Beslutningen skyldes i høj grad, at vi aktuelt har og har haft mange store sager i gang – herunder sager, der volder både praktiske og økonomiske udfordringer. Samtidigt er der særligt i København et ugunstigt byggemarked, idet vilkårene for alment nybyggeri er udfordret grundet stigende priser, der gør det svært at holde priserne indenfor rammebeløbet for alment nybyggeri. For at sikre ro og stabilitet omkring selskabet og dets økonomi har vi således besluttet, at en række allerede planlagte nybyggerier droppes. Denne beslutning vedrører følgende byggemuligheder, som SAB således har sagt nej tak til:

- Generationernes Byhus (ungdomsboliger) samt byggefeltet Prags Boulevard
- Plejecenter i Jernbanebyen
- Slotsherrensvej – omdannelse af erhvervsbyggeri samt nybyggeri.



Status på aktuelle nybyggerier

Tingbjerg

Eilersminde Plejehjem

120 plejeboliger

Eilersminde Plejehjem bød de første beboere velkommen i foråret 2024. Byggeriet er i tråd med den øvrige bebyggelse skabt i gule mursten og rummer også butikker og et aktivitetscenter for ældre i Tingbjerg.

Byggeriet har været ramt af konkurs og er blevet væsentligt dyrere end planlagt. Den endelige økonomi har således ikke kunnet afholdes indenfor rammebeløbet for alment byggeri. Det betyder, at SAB som organisation samlet set har bidraget med 26,9 mio. kr. til at dække budgetoverskridelsen. Heraf er 18,9 mio. kr. udbetalt fra selskabets dispositionsfond i regnskabsåret 2023/2024. De resterende midler – samlet set 8 mio. kr. skal dækkes af Tingbjerg Byudviklingspulje.

Det har dog været nødvendigt midlertidigt at dække denne del af finansieringen via arbejdskapitalen i budgetåret 2024/2025, da der aktuelt ikke er likvide midler i byudviklingspuljen i denne størrelsesorden. Det forventes, at halvdelen af midlerne vil blive tilbageført til arbejdskapitalen ultimo 2025, og den resterende del 1-2 år efter, alt afhængigt af, hvor hurtigt byudviklingen i Tingbjerg skrider frem.



Byudviklingen i Tingbjerg

I et tæt samarbejde mellem boligorganisationerne fsb og SAB v. KAB samt den private ejendomsudvikler NREP vil Tingbjerg i de kommende år gennemgå en gennemgribende forandring med opførelsen af op imod 1.500 nye private boliger (ejerboliger og lejeboliger), nye almene ungdoms- og ældreboliger, nye grønne uderum og nye forbindelsesstier i området. Samtidig bliver Tingbjergs daginstitutioner og skole gennemgribende renoveret og moderniseret.

Den planlagte byudvikling skrider planmæssigt frem og består af både små og store projekter, der bidrager til udviklingen af området. I 2024 vandt Foreningen Fælleshaverne i Tingbjerg f.eks. KAB-Fællesskabets Bæredygtighedspris.

Banebo

71 familieboliger

Boligbyggeriet indeholder 22 forskellige slags lejligheder med 1-4 værelser. Byggeriet blev igangsat i foråret 2024 og forløber planmæssigt og indenfor rammerne af den planlagte økonomi.

Forventet indflytning er i oktober 2025.

Torveporten (Valby Gårdhavehuse og Generationernes byhus Valby (ungdomsboliger)

Denne sag omhandler opførelse af ungdomsboliger og familieboliger på Torveporten, Valby. Sagen er kørt gennem de sidste ti år. Arealet/grunden for familieboligerne og ungdomsboligerne har varieret.

Lokalplanen, der skal realisere projektet, er under udarbejdelse og forventes at ligge færdig medio 2025, hvorefter der kan opnås godkendelse af projektet, herunder projektets anlægsøkonomi.

Sølund

Sølund kommer til at bestå af 360 plejeboliger, 22 ældreboliger og 152 ungdomsboliger. I starten af 2024 blev byggeriet genoptaget efter at have ligget stille i en periode ovenpå ophævelsen af den oprindelige aftale med Züblin.

Byggeriet skrider planmæssigt frem, og de første plejeboliger forventes klar til indflytning i tredje kvartal i 2026. Det endelige byggeri forventes at stå klar i 2029. Den økonomiske tvist med Züblin er endnu ikke afgjort ved Voldgiftsretten, og de endelige afledte økonomiske konsekvenser for selskabets dispositionsfond er derfor endnu ikke klarlagt. Det lån, som selskabets dispositionsfond har optaget via afdelingerne for at imødegå de øgede byggeomkostninger, fremgår af selskabets årsregnskab.

Status på helhedsplaner i SAB

SAB Sallinghus

Lejligheder fra 1945

Køkkener og badeværelser bliver moderniseret, taget skiftes og løftes, og der bliver lokal afledning af regnvand. Der bliver tilgængelighedsboliger med gode adgangsforhold, og loftet bliver udnyttet til at udvide en række boliger med en ekstra etage.

Renoveringen kom godt i gang i 2022. Siden er de praktiske arbejder blevet meget forsinket, og det er usikkert, hvornår renoveringen er færdig.

Den kaotiske proces er i efteråret 2024 kulmineret med, at entreprenøren har stoppet arbejdet på byggepladsen grundet uenigheder mellem SAB og entreprenøren om betaling for arbejderne. Det er i skrivende stund uvist, hvornår arbejderne bliver genoptaget, ligesom det er uvist, hvilke økonomiske konsekvenser byggestoppet vil få for projektets samlede økonomi.

SAB Skyttevænget, Valby

Lejligheder fra 1943

Den fysiske helhedsplan for renovering omfatter bl.a. sammenlægning af lejligheder, udskiftning af tekniske installationer, facaderenovering, vinduer, et nyt fælleshus og renovering af de fælles udearealer. Arbejderne er påbegyndt i 2023. Den første blok er færdigrenoveret, og renoveringen holder tidsplanen.

Renoveringen af Skyttevænget er officielt tilmeldt Den Frivillige Bæredygtighedsklasse. Der stilles derfor skærpede krav til anvendelse af miljøvenlige byggematerialer og til energi- og ressourcebesparelser i forbindelse med driften af byggepladsen og gennemførelsen af byggearbejdet. Mest muligt materiale fra renoveringen genbruges, genanvendes eller recirkuleres. Samtlige energitiltag flytter bebyggelsens energimærke fra nuværende E til fremtidigt C.

SAB Humlevænget, Husum

Rækkehuse fra 1942

Murværket skal gennemgås og sikres, kloakkerne skal renoveres, boligerne får ventilation, og de fleste badeværelser skal renoveres. Renoveringen har været 15 år undervejs, men forventes at begynde i 2025.



SAB Tingbjerg, København Nord

Etagebyggeri med lejligheder fra 1962-1971

SAB Tingbjerg består af fem boligafdelinger. Tingbjerg I har gennemgået en helhedsplan, mens de fire øvrige afdelinger Tingbjerg II-V afventer. Først for tur står Tingbjerg II og III, der ikke kun skal renoveres, men også som del af byudviklingsplanen for boligområdet skal have tagboliger.

Alle fire afdelinger forventes renoveret frem mod 2030. Helhedsplanerne blev godkendt i afdelingerne i efteråret 2024 og forventes at blive godkendt i Københavns Kommune i starten af 2025.

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 er påbegyndt i sommeren 2024 og forløber planmæssigt. Renoveringen sker indenfor rammerne af Byggepartnerskabet & OS.

SAB Elleparken, Valby

Lejligheder fra 1947-48

Renoveringen indeholder mange tiltag fra udskiftning af installationer, ventilation, udskiftning af vinduer og facadedøre over sammenlægning af lejligheder samt etablering af nye tagboliger til delvise støjskærme. Derudover skal der etableres et orangeri mod den trafikerede vej Folehaven.

Arbejdet er godkendt i afdelingen, og entreprenøren er klar, men projektet mangler fortsat den endelige byggetilladelse fra Københavns Kommune, hvilket betyder, at det allerede er forsinket, før det er gået i gang. Arbejderne er forsinket minimum tre måneder i forhold til den oprindelige tidsplan.

SAB Herlevhuse, Herlev

Huse og rækkehuse fra 1950

En kommende helhedsplan for renovering er under forberedelse.

SAB Flexibo, Amager

Rækkehuse fra 1976

Renoveringen er ved at blive forberedt og er i den indledende fase. Dog har projektet ligget i dvale det meste af 2024, men vil blive genoptaget i starten af 2025.

SAB Bellahøj I og II

Etagebyggeri fra 1952

SAB's ti højhuse på Bellahøj, der er blandt de første i Danmark af sin type, har været meget omdiskuterede, da en række analyser har vist, at en del af husene ved kritisk vind er sammenstyrtningsstruede, og en del er sammenstyrtningsstruede, hvis der opstår kraftig brand i en af boligerne. Københavns Kommune udstedte derfor et påbud, der påbød SAB at genhuse beboerne i de tre mest vindfølsomme højhuse. De sidste beboere i de pågældende huse fraflyttede ved udgangen af september 2024. De fleste beboere er blevet genhuset i andre SAB-afdelinger.

I foråret 2024 stod det klart, at den tidligere planlagte renovering af SAB Bellahøj I og II var for dyr at gennemføre. I forbindelse med den færdige projektering blev det vurderet, at en renovering og forstærkning af højhusene ville koste 2,6 mia. kr. En pris, der ligger uden for rammerne for finansiering af almene boliger. Forklaringen på prisstigningen er, at helhedsplanen er udvidet med ekstra opgaver, idet der er fundet behov for forstærkning af højhusene, der er store udgifter til miljøsanering, inden der kan renoveres, og der skal ske udskiftning af altaner i seks af højhusene. Hertil skal lægges stigninger i byggepriser på et fortsat overophedet byggemarked.

Vi har på den baggrund haft to grundlæggende valgmuligheder. Afvikle den almene boligafdeling og sælge grunden fra eller forsøge at finde en anden vej til at redde boligerne. På den baggrund har vi i organisationsbestyrelsen i samarbejde med projektets rådgivere og KAB igangsat en proces, der skal sikre, at de almene boliger på Bellahøj bevares. Løsningen er en såkaldt sokkelrenovering. Princippet går ud på, at højhusene nedbygges og genopbygges efter samme model, dvs. dobbelthuse og en glasbygning med trappe, der binder dem sammen. Denne plan forventes at kunne gennemføres inden for en ansvarlig økonomisk ramme.

Vi er i dialog med de relevante myndigheder og vil arbejde videre med at give projektet mere konkret form. Hvis det videre arbejde giver et positivt resultat, er det foreløbige estimat, at der kan være et samlet projekt klar til behandling på et afdelingsmøde i forsommeren 2027 med forventet start på nedbygning af de tre tomme højhuse i sensommeren 2027. Starten på genopbygning af de tre højhuse vil forventeligt være i første halvår af 2028.

Vi har informeret beboerne i SAB Bellahøj om den nye plan for renovering, og alle beboere var således indbudt til et informationsmøde i september 2024.

For at sikre fremdrift i projektet har SAB's organisationsbestyrelse i sommeren 2024 besluttet at nedsætte en styregruppe, der i samarbejde med KAB og relevante rådgivere sikrer koordinering og fremdrift i forhandlinger om sokkelrenoveringen med Slots- og Kulturstyrelsen, Københavns Kommune og Landsbyggefonden. Som led i denne proces skal der udarbejdes en lokalplan for SAB Bellahøj. Dette arbejde begynder den 1. februar 2025 og afsluttes forventeligt medio 2026.

Når det er relevant i beboernære forhold, inddrager styregruppen beboerne i afdelingen i processen. Indtil videre er følgegruppen sat på pause. Når skema B er godkendt, kan følgegruppen genstartes, eller styregruppen kan udvides med repræsentanter fra afdelingen.

Referater og bilag fra styregruppens møder er tilgængelig på SAB's hjemmeside for SAB Bellahøj I og II.



Særlige fokusområder i 2024

År 1 med Social Drift

SAB igangsatte i 2024 en særlig indsats omkring Social Drift.

Indsatsens første år har til formål at udvikle og lægge fundamentet for indsatsen, herunder:

1. Skærpe medarbejdernes forståelse for og opmærksomhed på mistrivsel og psykisk sårbarhed
2. Etablere Social Drift Livline og udbrede kendskabet til livlinen blandt medarbejderne
3. Udvikling, opsætning og test af dataregistreringsmodulet.

Aktiviteter

1. Præsentation af Social Drift

Social Drifts baggrund, formål og koncept er blevet præsenteret på personalemøder i alle driftsfællesskaber. Personalet fik mulighed for at bidrage med deres perspektiv på udfordringer, behov og gode praksisser i arbejdet omkring beboere, som har det svært. Konceptet blev efterfølgende justeret til.

Indsatsen blev ligeledes præsenteret på afholdte områdemøder i løbet af foråret. Flere bestyrelser ytrede ønske om mere viden ift. deres håndtering af situationer omkring beboere, der har det svært. Gode råd blev udarbejdet og udleveret til bestyrelserne ved fyraftensmøde og områdemøderne i løbet af november. Materialet er ligeledes udsendt skriftligt.

2. Temadag år 1

Indholdet til temadag 1 blev udviklet i samarbejde med kommunale frontmedarbejdere (boligrådgivere og sociolancen/SKP'erne) og Region H's videnscenter om psykisk sygdom. Temadagens indhold har fokus på tidlige tegn på mistrivsel, livet med psykisk sårbarhed og gode råd til at snakke med den beboer, man er bekymret for. Der er afviklet to temadage for fire driftsfællesskaber. En temadag blev udskudt, og en temadag er planlagt i primo januar.



3. Besøg i driftsfællesskaberne

Projektlederen har været på besøg á ca. en uges varighed i de fire driftsfællesskaber, som har deltaget i temadagene. Formålet hermed er, at medarbejderne får bedre kendskab til indsatsen og til projektlederen. Og omvendt at projektlederen får et kendskab til det lokale personale og de lokale forhold, der gør sig gældende i SAB. Besøg i de resterende driftsfællesskaber vil blive aflagt i løbet af januar 2025.

4. Social Drift Livline

Social Drift Livline er skudt i gang. Medarbejderne bliver løbende informeret om muligheden for at kontakte livlinen ved behov. Der har været aktivitet på livlinen, bl.a. sparring angående samarbejdet med Københavns Kommune og sparring ift. håndtering af bekymringer for beboere.

5. Datamodul

Registreringssystemet er udviklet i samarbejde med Jura og Driftssupport i KAB med udgangspunkt i GDPR-lovgivning og driftens daglige metode til registrering af tid. Ny opgavekategori med en række opgavetyper er opsat i iOpgaver og er klar til at blive testet af udvalgte medarbejdere i et af SAB's driftsfællesskaber. Testen opstartes primo januar 2025 og afsluttes to måneder senere. Herefter evalueres og justeres der efter behov, og det udrulles til resten af SAB.

6. Samarbejde om effektmåling

Der er etableret samarbejde med Center for Strategi og Kommunikation i KAB, som er ansvarlige for KAB-Fællesskabets ESG-målinger. Det er aftalt, at Social Drift indgår som case sammen med fem andre indsatser/metoder i måling af "S'et". Det videre arbejde herom er planlagt med opstart i februar 2025.

Stolt og synligt

SAB

Arbejdet med "Stolt og synligt SAB" skrider stille og roligt frem. I 2024 har skiltningen af alle afdelingerne været i udbud og vi er påbegyndt arbejdet med den nye hjemmeside. Det er vores forventning, at 2025 vil blive året, hvor vi er klar til at publicere vores nye hjemmeside og, at skiltene kommer op i alle afdelinger.

Bæredygtig effektiv drift

I 2024 har vi haft særlig fokus på at spare på energien samt fremme affaldssortering bl.a. gennem lukning af skakter.





Fokus på bygningsvedligehold og henlæggelsesstrategi

I 2024 har SAB som en del af arbejdet med principper for byggeri og renovering haft særligt fokus på, hvordan vi sammen kan sikre det løbende bygningsvedligehold i afdelingerne. Vi har bl.a. opstartet et forsøg med bygningservice i de ti afdelinger i driftsfællesskabet Vanløse/Sydhavnen, og erfaringerne herfra er bl.a. brugt til at udarbejde principper for løbende henlæggelser og bygningsvedligehold.



Sager i Beboerklagenævnet 2024

I regnskabsåret 2023-2024 er 32 sager afgjort i beboerklagenævnet. SAB fik helt eller overvejende medhold i 26 sager. 19 af alle sager drejede sig om fraflytning, otte sager drejede sig om el, vand og varme, fire sager drejede sig om husorden og én sag drejede sig om beboerdemokrati. Yderligere seks sager blev i perioden løst på mindelig vis og bortfaldt derfor som egentlige sager. Sagsbehandlingstiden har været 6-18 måneder.





Nomineret til nordens bedste boligmiljø

NBO, De Nordiske Boligorganisationer, er på udkig efter boligmiljøer, som beboerne sætter højt. Her lægges vægt på, hvordan mennesker, arkitektur, aktiviteter og natur bidrager til en følelse af fællesskab og tilhørsforhold. SAB Strandlodshus var i 2024 nomineret til prisen som bedste boligmiljø i Norden.

Strandlodshus var indstillet til prisen fordi;

Boligafdelingens boligmiljø er skabt med fokus på at fremme fællesskab og tryghed for beboerne. Her spiller mennesker, arkitektur, aktiviteter og natur en central rolle i at skabe en stærk følelse af tilhørsforhold og samhørighed. De sociale aktiviteter og det åbne udeliv giver mulighed for, at beboerne kan mødes og opbygge relationer, mens nærheden til naturen skaber en behagelig atmosfære.

Samtidig bidrager de samme elementer – mennesker, arkitektur, aktiviteter og natur – til en følelse af tryghed. Gennemtænkt design og gode fællesområder giver plads til både samvær og fordybelse, hvilket styrker den samlede oplevelse af at bo i et trygt og inkluderende fællesskab.

Vinderen blev kåret på NBO-konferencen i Stockholm den 19. september 2024, og i år var det Finland, der løb med prisen.





Organisationsbestyrelsen beretter
SAB 2024

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

Redaktion · Louise Lind
Tekster · Louise Lind
Foto · Mikal Schlosser og arkivfoto
Layout · Stefan Rundstrøm
Illustrationer · Thit Thyrring
→ sab-bolig.dk
→ facebook.com/SABbolig