

SAB 2021

Organisationsbestyrelsen
beretter



Indhold

Året, der gik	3
Flere skal med i fællesskaber	5
SAB kan blive et bedre selskab at bo i	8
Siden sidste repræsentantskabsmøde	10
Tingbjerg iler videre	11
SAB vil blive bedre til at arbejde på tværs	13
Første spadestik til det nye Sølund	17
Flere boliger er forude	19
Gamle bygninger skal sættes i stand	21
SAB i tal	24
Aktuelt for organisationsbestyrelsen	27
Godt 9.000 almene boliger i hovedstaden	30



ORGANISATIONSBESTYRELSEN BERETTER
SAB 2021

ISBN 978-87-999624-4-0

REDAKTION · ANNETTE BIRKOV (ANSVAR),
GRY ABRAHAMSEN (REDAKTØR)

TEKSTER · GRY ABRAHAMSEN,
MADS KLIM JACOBSEN (S. 17)

LAYOUT · LOUISE ZYSKIND

COVER · ANNE BIRGITTE ANDERSEN,

BRUGBAR GRAFIK

TRYK · LITOTRYK

OPLAG · 400

 SAB-BOLIG.DK

 [FACEBOOK.COM/SABBOLIG](https://Facebook.com/SABBOLIG)

SAB V. KAB, ENGHAVEVEJ 81
2450 KØBENHAVN SV



Året, der gik

v. formand John B. Sørensen og
kundechef Annette Birkov



Corona

Vi navigerer i det

POLITISK

Efter en lang periode med generel nedlukning af samfundet kunne vi endelig holde vores ordinære repræsentantskabsmøde i juni. Nu går vi igen en tid i møde med flere restriktioner, men vi har en forventning om, at vi ses til møde i januar 2022. Sikker med coronapas under armen, god afstand imellem os og formentlig med mad i portionsanretninger. Vi gør det, der skal til. For vi ved, at det er vigtigt at mødes. I afdelingerne har fælles aktiviteter været på et meget lavt blus i coronatiden. Tilfredshedsundersøgelsen bekræftede os i, at mange beboere i høj grad glædede sig til og har brug for mere fællesskab med hinanden.

ADMINISTRATIVT

I tiden er der fra politisk hold et ønske om at holde samfundet åbent i videst muligt omfang. Coronasmitten er for opadgående, men SAB orienterer sig i anbefalingerne og tilpasser praksis. Hvor selskabet sidste år skulle tage vigtige beslutninger om fx at aflyse eller udskyde centrale møder, handler det i år for SAB om at få mennesker til at mødes på trods af en lidt katotisk tid. Jeg oplever, at selskabet igen går foran. SAB har holdt fast i at gennemføre både udskudte og planlagte aktiviteter og processer for det meste af et år hen over et intenst efterår.

Psykisk sygdom

Vi oplever et behov for hjælp

POLITISK

Københavns Kommune mangler billige boliger. Derfor benytter kommunen i vid udstrækning anvisningsretten til hver tredje bolig i vores afdelinger med små lejligheder. En række afdelinger oplever, at flere og flere psykisk syge mennesker bliver anvist til en bolig, men ikke evner at bo alene pga. deres sygdom. Vi mener, at der skal være plads til mennesker i mange forskellige livssituationer i SAB, men bryder os ikke om, at man som anvist beboer med psykisk sygdom kan blive overladt til sig selv og ikke bliver tilbudt og får den hjælp, man åbenlyst har brug for. Vi må understrege, at området bør prioriteres højere, og vi er fortsat i dialog med Københavns Kommune om behovet for støtte til berørte afdelinger.

ADMINISTRATIVT

Beboerne i SAB kerer sig om hinanden. Mange er opmærksomme på naboer, der isolerer sig, eller som de fornemmer, mistriives. I KAB erfarer vi, at kendskabet til psykisk sygdom er sparsomt. Mange famler, når naboen er psykisk syg og kan være tilbageholdende i den direkte kontakt for ikke at gøre ondt værre. Beboere efterspørger, hvad de kan gøre for de syge naboer. Værst er det, når naboen pga. sin sygdom er voldsom eller fx paranoid. Det reagerer de andre beboere selvfølgelig på, fordi de bliver urolige. Som boligselskab kommer SAB desværre til kort. Beboerne kan klage over en nabo, og det kan i sidste ende føre til en udsættelse, og det er en ulykkelig situation for alle. Det vil vi gerne forebygge.

FORTSÆTTES →

Profilering

Fælles om et stolt og synligt SAB

POLITISK

Det står klart for os, at vi – i overført betydning – må stive vores fundament af. Vi skal stå tydeligere frem som selskab – for os selv og for omverdenen. Som selskab går vi op i, at vores beboere er tilfredse og glade for at bo hos os, og vi ønsker at tilbyde dem et tilhørsforhold til et fællesskab. Et fællesskab, som for os bl.a. er båret af stærke sociale værdier, og et fællesskab, som er attraktivt for både beboere og beboervalgte. Vi ønsker også at slå et slag for den almene sektor, og derfor at beboerne kan stå på mål for at bo alment. Desuden har vi brug for pondus, når vi er i dialog med offentlige myndigheder eller politikere og markerer os i den offentlige debat.

ADMINISTRATIVT

SAB har boliger i hovedstaden og har generelt ikke problemer med at leje dem ud. I årevis har selskabet bygget med øje for at dække tidens boligbehov. Omdrejningspunktet har været at skabe fysiske rammer, så alle mennesker kan få en base for deres liv. Jeg oplever, at SAB i stigende grad føler et behov for gennemslagskraft, når de er i dialog med relevante parter. Det kan være om vanskelighederne ved at bygge nye almene boliger i København pga. et stigende prisniveau og et snærende rammebælt, eller det kunne være behovet for en koordineret og hurtigere sagsbehandling i kommunens forvaltninger, når der skal etableres nye affaldsløsninger i afdelingerne, der tilgodeser sorteringskrav.

Formand i SAB John B. Sørensen og
kundechef for SAB Annette Birkov, KAB
FOTO • THOMAS BROLYNG STEEN



MÅL 1

SAB skal være et boligselskab med sunde, tidssvarende og bæredygtige boliger med et godt bomiljø



MÅL 2

SAB skal arbejde med at styrke og udvikle beboerdemokratiet



MÅL 3

SAB skal have en velfungerende drift, hvor ny teknologi indføres med omtanke



MÅL 4

SAB skal arbejde for at styrke og udvikle beboerdemokratiet



MÅL 5

SAB skal være en ansvarlig og attraktiv arbejdsplads



MÅL 6

SAB skal være en aktiv spiller på den politiske scene



MÅL 7

SAB skal via sociale indsatser skabe trivsel blandt beboerne



DE 7 MÅL



Flere skal med i fællesskaber

En anderledes tid præget af skiftende hensyn til corona sætter sit præg på samværet. Det er også en chance til at tænke fællesskaber på nye måder.

Tillykke til erfagruppen med KAB-Fællesskabets 2. pris og 5.000 kr.



Ældreboligafdelinger får fællesskabspris

"Vi blev overraskede og glade. Dejligt at blive påskønnet. Vi har en masse, vi gerne vil og med de 5.000 kr. har vi nu økonomisk mulighed for bl.a. at besøge ældreboligafdelinger uden for København," fortæller Bjarne Wagner, formand for SAB Voldboligerne på Christianshavn.

For år tilbage tog hans bestyrelse initiativ til en erfagruppe med bestyrelserne i de fire andre ældreboligafdelinger: Livnoparken på Amager, Husum Vænge i Husum, Valbyholm i Valby og Grøndals Ældreboliger i Brønshøj. I gruppen trækker de på hinandens erfaringer og lader sig inspirere til at styrke de nære relationer beboerne imellem og den generelle trivsel i afdelingerne. Samtidig står de stærkere sammen, når de søger dialog med politikere i Københavns Kommune og i Folketinget. For nylig har de inviteret andre ældreboligafdelinger i KAB-Fællesskabet med i gruppen.

Formand i SAB Voldboligerne Bjarne Wagner modtog prisen på vegne af erfagruppen den 18. november i KAB-huset.

FOTO · THOMAS BROLYNG STEEN

Om KAB-Fællesskabets priser

KAB-Fællesskabets priser gives til beboere, der lægger deres hjerteblod i boligafdelingen og bidrager til, at det bliver godt at bo netop dér. De tre fællesskabspriser uddeles hvert år på KAB's repræsentantskabsmøde i november.

FORTSÆTTES →

Fælles om bevægelse og samvær

Digital platform skaber kontakt

En digital fællesskabsplatform er omdrejningspunkt i et samarbejde mellem SAB, KAB, Røde Kors og Boblberg i fire boligafdelinger i SAB Valby – Skyttevænget, Elleparken, Hafniakollegiet og Fresiahus. På platformen boblberg.dk kan beboerne oprette 'bobler', hvor de skriver om interesser og oplevelser og søger nogen at dele dem med. Det er en fleksibel og uforpligtende mulighed for at udvide netværket og skabe relationer, der starter digitalt og for ca. tredjedele ender i fysiske møder. Kendskabet til boblberg.dk udbredes i samarbejde med lokale beboervalgte. Indsatsen er del af et større fremstød på tværs af fem boligselskaber i KAB-Fællesskabet og er i SAB indtil videre toårig. I 2021 er indsatsen finansieret af en bevilling fra Vær med-puljen.

Motion og socialt samvær i fire ældreboligafdelinger

I SAB-afdelingerne Voldboligerne, Husum Vænge, Valbyholm og kunne deltagerne hen over efteråret motionere sammen. Instruktører fra Gigtskolen trænede dem i at blive mere mobile og genopbygge styrke efter en lang periode, hvor mange ikke var meget uden for hjemmet. Deltagerne fik også individuel vejledning og gode råd til øvelser, der var særligt gode til fx at styrke ryg, arme og knæ. Nogle fik den individuelle vejledning i fælles forum over en kop kaffe. Træningen foregik lokalt i de fire afdelinger, og deltagerne tager øvelser med sig videre eller fortsætter hold i eget regi. Motionsholdene blev betalt af en bevilling fra Vær med-puljen.

Sammen gik de foråret i møde

Instruktører fra DGI stod i efteråret for lokale gåhold i SAB Abildgården, SAB Wittenberghus og SAB Livornoparken på Amager. Interesserede beboere kunne komme med udenfor og gå en tur og samtidig lære hinanden at kende. I vid udstrækning havde deltagerne været selvisolerede i mange måneder pga. corona. I ældreboligafdelingen Livornoparken gik deltagerne fra at gå i 20 minutter til på deres sidste tur at gå i halvanden time. I SAB Abildgården har gåholdet ført til en helt ny Nabo Café i samarbejde med den boligsociale medarbejder, hvor ikke kun deltagere på gåholdet kommer, men også andre beboere, også nogle af de allerældste beboere, der kan fortælle historier fra gamle dage i afdelingen. Gåholdene blev betalt af en bevilling fra Vær med-puljen.

"Vi kommer hinanden ved og gik fra bare at bo til at høre til. Gåturen var ikke så lang, men vi havde kaffe med os. For mig er det blevet ligesom at bo i en landsby. Vi render ikke hinanden på dørene, men vi kender hinanden."

NIKOLAJ STIGØ, SAB ABILDGÅRDEN

Om Vær med-puljen

Et flertal af partierne i Folketinget aftalte i foråret en indsats mod ensomhed og målrettede 15 mio. kr. til BL – Danmarks Almene Boliger til lokale indsatser i almene boligområder. Boligorganisationer kunne i samarbejde med lokale foreninger på kultur- og fritidsområdet søge Vær Med-puljen om finansiering af fællesskabsorienterede tilbud i boligafdelingerne i 2021.

Boligsocial aktivitet i SAB

Boligsociale indsatser:

- SAB Tingbjerg og SAB Utterslevhuse 2020-2024
- SAB Elleparken 2021-2024

Boligsocial medarbejder:

- SAB Abildgården

På ferie med andre i KAB-Fællesskabet

44 beboere i SAB tog på sommerferie sammen med andre beboere i KAB-Fællesskabet med tilskud fra selskabet. Familierne var ad to omgange på Pindstrup Centret på Djursland og seniorerne var på Liselund Seniorhøjskole ved Slagelse. I alt 258 beboere deltog i de tre ophold, der var arrangeret af KAB og støttet af Arbejdsmarkedets Feriefond.



Næstformand Frank Sass (nr. 3 fra v.) underskrev partnerskabsaftalen på vegne af SAB ved et arrangement i Herlev Medborgerhus den 12. juni for partnere, samarbejdspartnere og beboervalgte.

FOTO - MADS KLIM JACOBSEN



Det stærke fællesskab i Herlev

Herlev Kommune, KAB, SAB og de andre almene boligselskaber i kommunen er gået sammen om at arbejde for det stærke fællesskab i Herlev. SAB har to boligafdelinger SAB Herlevhuse og SAB Herlev Åhuse med i alt 274 boliger i en kommune, hvor hver tredje bolig er almen. Parterne har allieret sig med en række samarbejdspartnere for sammen og på tværs af kommunen at skabe og udvikle fællesskabet, bl.a. Røde Kors, Red Barnet Ungdom og Komitéen for Sundhedsoplysning.

SAB kan blive et bedre selskab at bo i

SAB's beslutning om at undersøge beboernes tilfredshed med selskabet og KAB som administrationselskab mandede ud i en ambitiøs undersøgelse, som SAB kan bruge til at udvikle selskabet.

"Vi bad beboerne om at fortælle os, hvad de kunne ønske sig – fra ejendomskontoret, fra deres afdelingsbestyrelse, fra deres selskab og fra KAB. Det har de gjort og har givet os en solid indsigt i, hvad de synes, er vigtigt," udtaler John B. Sørensen, formand for SAB.

Undersøgelsen blev gennemført i tre faser med interview, spørgeskemaer og workshop. Da både SAB og KAB stod for skud, bad SAB firmaet Orbicon/WSP om at gennemføre undersøgelsen. En arbejdsgruppe med en styregruppe fra organisationsbestyrelsen og beboervalgte fra afdelingsbestyrelser var med til at forme undersøgelsen og dens tre faser.

Parallelt kunne enhver i SAB melde sig til en gruppe, hvor de havde lejlighed til at følge lidt mere med i undersøgelsen end ellers. Medarbejdere fra ejendomskontorerne var også samlet ad flere omgange. De skulle både kende til undersøgelsen og løse opgaver undervejs. Alle kunne bakke op om undersøgelsen, så beboerne i alle afdelinger kendte til deres muligheder for at følge eller give deres besyv med undervejs i forløbet.

Processen var prioriteret

SAB vil gerne have et aktivt beboerdemokrati, der kan sætte deres aftryk på både selskabet og afdelingerne. Derfor valgte SAB at invitere beboervalgte til at være med i processen omkring undersøgelsen og bidrage til, at den blev relevant og vedkommende.

Tal om undersøgelsen

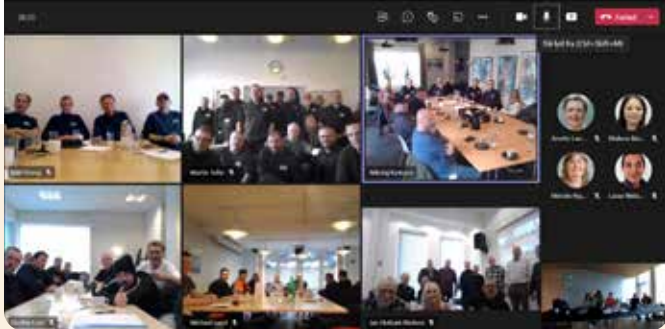
- **20** beboere og **20** beboervalgte deltog i individuelle **45** minutters interview over telefon eller online
- **73** beboervalgte besvarede spørgeundersøgelsen, i alt **29,1** %
- **1.746** beboere besvarede spørgeundersøgelsen, i alt **18,8** %
- **731** respondenter var **20-39** år, **549** respondenter var **40-59** år, **391** respondenter var **60-79** år og **85** respondenter var **80+** år
- **80** % af beboerne deltog online, **20** % afleverede en besvarelse på papir
- **2.841** gange skrev beboere i spørgeundersøgelsen en kommentar om, hvad de kunne ønske sig
- **11** beboere deltog i en workshop og **41** beboervalgte deltog i en workshop

Milepæle i undersøgelsen

- JAN. 2020 Repræsentantskabet beslutter en tilfredshedsundersøgelse
- JAN. 2021 Interview med beboere og beboervalgte
- FEB. 2021 Oversigt over tendenser i interview
- JUN. 2021 Spørgeundersøgelser til beboervalgte og beboere
- AUG. 2021 Opsamling af resultater fra spørgeundersøgelsen
- SEP. 2021 To workshops med beboervalgte og beboere
- NOV. 2021 Afsluttende rapport med forslag til fokusområder
- JAN. 2022 Repræsentantskabsmøde

Rachid Mani sidder i afdelingsbestyrelsen i SAB Stefansgård på Nørrebro og meldte sig hurtigt på banen til arbejdsgruppen. For ham var det netop en mulighed for at være med til at præge undersøgelsen og få et indblik i, hvordan den blev grebet an, der trak.

"Vi har beboere, der altid deltager i afdelingsmøderne. Jeg tror, at mange andre også gerne vil bidrage, men ikke har mu-



SAB's medarbejdere hjalp med at gennemføre undersøgelsen og har efterfølgende været samlet for at høre, hvad undersøgelsen viste og for at diskutere den.

FOTO · LASSE WELANDER-HAAHR

lighed for eller lyst til at deltage i møderne. Med undersøgelsen kunne vi få viden om, hvad de har på hjerte ift. at bo i afdelingen. Jeg ville gerne spørge beboerne og finde ud af, hvad der rører sig,” forklarer han.

Afdelingsbestyrelserne har fået et udtræk af spørgeundersøgelsen, der viser, hvordan beboerne i netop deres afdeling har svaret. Synes beboerne det samme om afdelingen som bestyrelsen? Hvad ønsker beboerne fra bestyrelsen, og hvad drømmer de om for deres afdeling? Det kan bestyrelsen få en idé om i rapporten.

”Jeg synes, at besvarelsenerne hos os bekræfter, at vi skal arbejde videre med en række opgaver. Vi har fx en åben gård i Stefansgård, som vi arbejder på at kunne lukke. Det kan jeg se, at vi skal fortsætte med. På næste bestyrelsesmøde skal vi tale om, hvordan vi sender rapporten ud, og om vi også fx skal holde et beboermøde. Vi vil gerne informere beboerne om, hvordan de andre beboere har svaret,” siger Rachid Mani.

Tydelighed og synlighed

Undersøgelsen viser, at mange beboere i selskabet ønsker denne synlighed og et større kendskab og kontakt til deres afdelingsbestyrelse. På samme måde efterspørger beboervalgte større tydelighed og synlighed fra organisationsbestyrelsen. De nævner i flæng politisk stillingtagen, en stærkere selskabsprofil, mere målrettet kommunikation på alle niveauer og udvikling af beboerdemokratiet. Hvordan det alt sammen skal udmønte sig, skal SAB bestemme sig for.

MÅL 1

SAB skal være et boligselskab med sunde, tidssvarende og bæredygtige boliger med et godt bomiljø



MÅL 4

SAB skal arbejde for at styrke og udvikle beboerdemokratiet.



”I dag har selskabet bare et logo, men SAB skal have en visuel identitet, så vi kan arbejde med større tydelighed og genkendelighed. Det har vi allerede besluttet, ligesom vi får en strategi for SAB's kommunikation, hvor vi forholder os til, hvordan vi kommunikerer. Vi er klar til at komme i gang. Det kvalificerer vores arbejde, at vi kan se i undersøgelsen, hvad beboerne efterspørger,” siger John B. Sørensen.

Fra Rachid Mani, afdelingsbestyrelsen i SAB Stefansgård, lyder en opfordring til også at sætte fokus på tryghed. I afdelingen har de erfaret, hvor stor påvirkning det kan have på både en opgang og på afdelingen, at kommunen anviser beboere, der ikke har det godt og tit bliver overladt til sig selv. Naboerne bliver utrygge og fraflytter, hvis de kan og har overskud til det. ”Det skulle gerne være trygt for alle at bo i vores afdeling,” siger han.

Beboernes ønsker får betydning

Når man spørger så mange mennesker om deres meninger, forpligter det. John B. Sørensen glæder sig over undersøgelsen og anerkender dens betydning:

”Vi takker alle for at bidrage til tilfredshedsundersøgelsen. Det har stor betydning for vores prioriteringer og beslutninger i organisationsbestyrelsen, at vi har fået beboere og beboervalgtes meninger om, hvad der er vigtigt og kan gøre en forskel for at bo og være engageret i SAB.”



Siden sidste repræsentantskabsmøde

Boligafdelingernes repræsentanter stillede et enkelt forslag på repræsentantskabsmødet i 2020, der blev vedtaget. Se her, hvordan det er taget videre.

SAB skal udbyde revisoropgaven

FORSLAG FRA AFDELINGSBESTYRELSEN

I SAB JYLLANDSHUSE

Revisorydelsen var i udbud hen over sommeren og efteråret, og SAB indstiller til repræsentantskabet den 27. januar 2022 at godkende den revisor, der vandt udbuddet. SAB har betalt 75.000 kr. for udbuddet.

Kunst bliver bredt ud

Værdien af kunst i boligafdelingerne blev diskuteret på repræsentantskabsmødet. Kunst kan falme i udtryk eller helt forgå over tid, og et værk falder ikke altid i alles smag. Skal det så prioriteres? SAB oplever, at kunst kan lyse op og fungere som en signatur for en afdeling. Det kan pirre og bidrage positivt til det lokale fællesskab og oplevelsen af at bo i boligafdelingen. Derfor er det muligt at søge SAB om tilskud til et kunstprojekt eller et kunstværk.

Se kunst på det nye
Sølunds byggehegn s. 17

SAB Utterslevhuse er fælles om ny kunst

Lige nu er 25 år gamle facader på bofællesskabet Dele-Bo i SAB Utterslevhuse ved at blive forskønnet, ligesom der bliver sat kunstnerisk præg på en fælles lejlighed. Beboerne valgte selv kunstneren ved en afstemning, og en råskitse til facadeudsmykningen er godkendt på et afdelingsmøde. SAB har bevilget 150.000 kr. til kunstprojektet.



I fællesskab har kunstner Qnud Caos og beboere i SAB Utterslevhuse tænkt tanker om, hvad der kendetegner området og kunne tænkes ind, fx bus 2A, gule mursten og mosens fugleliv.

KUNSTNER · QNUD CAOS



Tingbjerg iler videre

Først blev Lille Torv til Bygården og summer af nyt liv. Nu er det meste af Store Torv også væk, og det kommende plejecenter skyder snart i vejret. De allerførste beboere er desuden flyttet ind i deres nyligt indkøbte og helt nye rækkehuse i bydelen.

Byudvikling i Tingbjerg

SAB, fsb og Københavns Kommune præsenterede i 2015 en ambitiøs, fælles strategi for byudvikling af Tingbjerg. Mange tiltag spiller sammen og skal udvikle Tingbjerg som en grøn, aktiv og åben boligby under overskrifterne:

- Bedre forbindelser til naturen og byen
- Nye private boliger mellem husene
- Udvikling af uderum
- Udvikling af Ruten
- Nytænkning af de kommunale institutioner

Området var kategoriseret som en 'hård ghetto' på Transport- og Boligministeriets ghettoliste og skal dermed nedbringe andelen af almene boliger til 40 % i 2030. Nu er området på listen over omdannelsesområder, der erstatter den tidligere liste over hårde ghettoer.

Tingbjergshusene trækker til

De nybyggede rækkehuse passer godt til de gamle boligbyggerier på den anden side af vejen. Ejendomsselskabet NREP har bygget boligerne, og SAB har været i tæt dialog med både NREP, fsb og Københavns Kommune om byggerierne. Rækkehuse er med til at udvikle bydelen og opfylde kravet om blandede boliger, som kom med det tidligere politiske stempel af Tingbjerg som en hård ghetto. De første huse er centralt placeret med Tingbjerg Skole som nabo.

De svanemærkede 3-4-værelsesrækkehuse er 84-118 m² og udbydes til salg for 2,4-3,25 mio. kr. "Interessen har været kæmpestor. Køberne oplever en bydel i udvikling og ser potentiale i både området og i husene, der er nybyg til en pris under markedsniveau og med en attraktiv beliggenhed. Til de første syv huse fik vi 117 ansøgninger," fortæller Michael H. Mårtensen, LokalBolig Brønshøj.

FORTSÆTTES →



I løbet af 2022 forventes de næste rækkehuse at stå færdige og blive udbudt til salg.

VISUALISERING · NREP, VANDKUNSTEN OG SLA

Det gamle Store Torv blev genanvendt

En kæmpe stor betonknuser knuste beton fra bygningerne på det gamle Store Torv for at kunne genanvende det i nyt byggeri i Tingbjerg – i alt ca. 4.000 ton. Det tilgodeser både SAB's ønske om at tage hensyn til miljøet og tænke cirkulært, og man undgik store og tungtlastede lastbiler, der alternativt skulle have fragtet byggematerialerne væk.

Byggeriet af plejehjem kom i gang

Pernille Høholt er formand for SAB Tingbjerg og medlem af organisationsbestyrelsen. I selskab med bl.a. sundheds- og omsorgsborgmester Sisse Marie Welling fejrede hun, at byggeriet af Eilersminde Plejecenter formelt kom i gang med første spadestik:

"I Tingbjerg er der højt til himlen. Fællesskaberne og naturen er tæt på. Det er en rigtig god base for livets efterår."

På en skøn juledag tog Pernille Høholt og Sisse Marie Welling sammen med repræsentanter fra den private investor Innovater og rådgiveren JPG det symbolske første spadestik.

FOTO · JFP.DK



Følg med i byudviklingen i Tingbjerg på
tingbjergforum.dk

Tingbjerg Bydelsforening er blevet til

Fremover er driften i Tingbjerg organiseret i den nyetablerede Tingbjerg Bydelsforening. Det daglige arbejde foregår på tværs af selskaberne SAB og fsb og på tværs af almene og nybyggede private boliger. Både SAB Tingbjerg og SAB Utterslevhuse er omfattet, og alle serviceres fra det fælles ejendomskontor i huset Tingbjerg forum på Midtfløjene.

Tingbjerg
BYDELSFORENING



Ved første spadestik til det nye plejehjem blev serveret den flotteste kage med et billede på af Eilersminde.

FOTO · KAJ BONNE / JFP.DK

MÅL 2

SAB skal arbejde med at styrke og udvikle beboerdemokratiet

**MÅL 3**

SAB skal have en velfungerende drift, hvor ny teknologi indføres med omtanke

**MÅL 5**

SAB skal være en ansvarlig og attraktiv arbejdsplads



SAB vil blive bedre til at arbejde på tværs

Over de senere år er det daglige arbejde i afdelingerne organiseret i geografiske driftsfællesskaber på tværs af selskabet. Nu gør selskabet status og forbereder sig på at justere og udvikle fællesskaberne.

FOTO · ESKILD FOTOGRAFI

1. Sikker drift – 2. Højere serviceniveau – 3. Styrket arbejdsmiljø og øget mulighed for medarbejderudvikling – 4. Lavere driftsomkostninger. Alt det satte SAB op som mål for de nye driftsfællesskaber, der så dagens lys i 2018. Forinden var nogle afdelinger allerede og i varierende grad fælles om det daglige arbejde, men mange afdelinger havde dengang stadig eget ejendomskontor og et lille eller mindre hold af egne medarbejdere.

"Vi så et behov for at forandre rammerne for den daglige drift af afdelingerne til fordel for både beboere og medarbejdere. Ikke mindst den almindelige digitale udvikling lagde op til at organisere arbejdet anderledes – så det gjorde vi," udtaler formand i SAB John B. Sørensen.

Over de følgende år er afdelingerne i vid udstrækning samlet i små eller større fællesskaber. Undervejs er der rykket rundt på afdelinger, og enkelte afdelinger har længe insisteret på fortsat at fungere selvstændigt.

Lever driftsfællesskaberne op til forventningerne? Hvordan opleves de? SAB er i fuld gang med at forhøre sig hos beboere, beboervalgte og medarbejdere og samler erfaringerne sam-

men. Et udpluk af meninger, holdninger og ønsker giver en indikation af, hvad et driftsfællesskab kan, og hvordan det fortsat er ved at finde sin form.

En professionalisering er i gang

I SAB Jyllandshuses beboerlokale på Ålekistevej i Vanløse kommer beboervalgte fra de omkringliggende afdelinger på en lidt grå decemberdag godt omkring i en diskussion om deres driftsfællesskab. De er mødt op til et områdemøde, og sådan et er beboervalgte i de andre driftsfællesskaber også inviteret til.

Formand for SAB Rebildhuse Flemming Poulsen slår hurtigt fast: "Der er sket en professionalisering. Ejendomskontoret er blevet større, der er mere struktur på opgaveløsningen, og der er kommet tekniske løsninger til. Det er en klar forbedring, og der er større fleksibilitet ved sygdom og flere kompetencer samlet på kontoret."

Dog oplever de netop nu i en af afdelingerne, at der ikke er dækket ind ved sygdom, og så kan en medarbejder altså komme til at stå med den fulde opgave alene. Det er for meget til én mand, forklarer Ulla Paulsen og Jan Poulsen fra SAB Lønstruphuse. "Det kan han ikke."

"Kan man bruge resurser til at støtte op om fællesskaberne og trivsel i afdelingerne?" spørger formand i SAB Jyllandshuse Fhinn Yhde. Han og flere andre ser gerne, at frigjorte arbejdstimer ikke ender i besparelser, men kan konverteres til mere service, gerne i form af praktiske gøremål forbundet med sociale aktiviteter. De går endda skridtet videre og opfordrer SAB til at gå i dialog med Københavns Kommune om at etablere et område i SAB Vanløse, hvor man kunne målrette en indsats til socialt sårbare mennesker med fx psykisk sygdom mod mere støtte og dækning.

FORTSÆTTES →

Bestyrelserne i SAB Vanløse fik idéer til, hvordan de kunne gå sammen om et arrangement for beboerne. Her er Fhinn Yhde, SAB Jyllandshuse, med Lisette Rosdahl og Jørn Pedersen, SAB Rebildhuse (tv.) og Per Hoffmann, SAB Holmehusene (th.)



Der skal aftales et serviceniveau i driftsfællesskabet, som Flemming Poulsen siger. "Mange har været vant til at gå direkte til deres servicemedarbejder, men det skal jeg som afdelingsbestyrelsesmedlem ikke. Nu er der en serviceleder på ejendomskontoret, der opgavefordeler for hele driftsfællesskabet, hvor vi skal respektere processerne omkring det og den service, vi gerne vil have udført."

Kollegaskab og styrket faglighed

Også medarbejderne i SAB har været samlet for at diskutere driftsfællesskaber. Egentlig skulle det foregå i Tingbjerg, og lokalt ansatte skulle vise alle andre rundt og fortælle, hvordan bydelen bygger nyt mellem gammelt og forandrer sig. SAB Tingbjerg og SAB Utterslevhuse er desuden erfarne udøvere af drift på tværs, da SAB og fsb i godt 10 år har været fælles om det daglige arbejde i bydelens boligafdelinger. Også dette fællesskab udvikler sig hastigt i takt med byudviklingen. Planen måtte ikke desto mindre sidst i november vige af coronahensyn. I stedet skete det fælles møde online, og medarbejderne tog diskussionerne lokalt.

I SAB Vanløse er de på alle måder glade for deres driftsfællesskab. Serviceleder Karsten Tittemann Houdam beskriver, hvordan det har givet nye muligheder for at tænke i synergi:

"Normalt var vi én mand til en opgave. I dag kan vi i fællesskab fx klippe hække, hvis det skal være. Vi har indkøbt 10 robotplæneklippere til en god pris og fået tid til andre opgaver. Generelt kan vi dække ind ved sygdom uden at trække på afløserne, og så videndeler vi med hinanden på et meget højere niveau. Vi gør ikke, som vi plejer, fordi der er flere øjne på en opgave. Vi deler også viden fra KAB-huset. Det er meget positivt."

Medarbejderne fremhæver, at de i hinanden har fået kolleger og værdsætter den fleksibilitet, der følger med. De ser potentiale i hver især at kunne specialisere sig for at kunne udmærke sig og tilbyde noget særligt, fx inden for lettere vvs, grønne områder, fugt og Vild med Vilje.



Flemming Poulsen er nyvalgt formand for SAB Rebildhuse. På område-mødet rejste han også et spørgsmål om, hvordan man kan bringe beboerdemokratiet mere i spil.



Ejendomskontoret og beboerlokalet i SAB Jyllandshuse ligger centralt i Vanløse på Ålekistevej.

Karsten Tittemann Houdam bemærker, at kontakten i afdelingerne med de enkelte bestyrelser har ændret sig. Som serviceleder i et driftsfællesskab med flere afdelinger, har han ikke længere den samme kontakt til den enkelte bestyrelse. Samtidig kan en bestyrelse ikke på samme måde som tidligere

**MÅL 4**

SAB skal arbejde for at styrke og udvikle beboerdemokratiet.



re følge opgaveløsningen i afdelingen. Det er en balance at skabe en fornyet god og konstruktiv kontakt på andre vilkår.

Kontakten definerer oplevelsen

I den netop afsluttede tilfredshedsundersøgelse kunne beboerne bl.a. give udtryk for, hvad de ønsker fra deres ejendoms-kontor. I takt med at der bliver færre kontorer, er beboernes fokus i høj grad på digitale muligheder for kontakt. Mange beboere efterspørger, at deres behov for kontakt og en relation til kontoret bliver gentænkt inden for rammerne af et drifts-fællesskab.

De gør opmærksom på behovet for kunne komme til at tale med en medarbejder – også uden for almindelig arbejdstid og helst over telefonen. Så kan man fx forklare sig og sikre sig, at man er forstået. Oplevelsen er, at det gør en forskel at tale sammen. Mange beklager desuden, at beboerappen ikke fungerer for dem.

Beboerne vægter en personlig relation og tæt dialog, når der fx er en opgave i boligen, som enten ejendomskontoret eller en håndværker hjælper med at løse. De ønsker også at kende til, hvad der sker i afdelingen. Når kontakten indimellem ikke er god, opleves det som manglende respekt, og tilliden får et brist.

FORTSÆTTES →



SAB styrker dialogen om drift

Beboervalgte i selskabet har et stort ønske om, at SAB tydeliggør, hvordan roller og ansvar er fordelt. Det har ført til, at SAB vil tage dialogværktøjer i brug, der kan give et bedre overblik, når en afdelingsbestyrelse i samarbejde med KAB diskuterer og fastlægger serviceniveauet i en afdeling og for et driftsfællesskab.

Klimaregnskaber på vej

KAB er gået i gang med at udvikle et klimaregnskab med tal og information om udledning af fx CO₂ og andre klimagasser fra maskiner og køretøjer, el- og varmemeforbrug i boliger og den indirekte udledning fra produkter, der er produceret og transporteret. SAB kan bruge regnskabet til at sætte mål for selskabets bidrag til den grønne omstilling i den daglige drift.

Beboerappen Mig og Min Bolig

KAB lancerede i 2018 en beboerapp til kommunikation mellem en beboer og ejendomskontoret om opgaver i boligen. Både medarbejdere og beboere vurderer appen dårligt og er kommet med mange tilbagemeldinger om, hvad der udfordrer dem, og hvad de kunne tænke sig. SAB har valgt at se nærmere på appen i samarbejde med KAB og vurdere, hvad der skal til, for at den er relevant, funktionel og tilgængelig.

Hanna Kledal og Flemming Poulsen fra SAB Rebildhuse så sig omkring i SAB Jyllandshuse, der har store og varierede udearealer.

Sager i Beboerklagenævnet

I regnskabsåret 2020-2021 er 16 sager afgjort i beboerklagenævnet, og SAB fik helt eller overvejende medhold i otte sager. Knap halvdelen af alle sager drejede sig om husorden. Tre sager handlede om el, vand og varme, og tre sager var om lejemålets stand. Derudover handlede to sager om ind- og udflytning og en sag om råderet.

SAB giver tilskud til ladestandere

Antallet af elbiler i gadebilledet stiger, og beboerne efterspørger at kunne oplade bilerne i boligafdelingerne. SAB ønsker at støtte den bæredygtige udvikling væk fra diesel- og benzinbiler mod elbiler og bidrager derfor med 10.000 kr. til opsætningen af en ladestander i en afdeling.

Fællesskaberne tager form

Det tager tid for et driftsfællesskab at finde sin form. Medarbejderne skal lande i nye konstellationer, større grupper kræver en anden ledelse, beboervalgte skal kende til nye måder at arbejde på, og nye relationer skal opbygges parterne imellem.

I en tid endnu fortsætter SAB med at samle erfaringer sammen og dykker også dybere ned i økonomien. Lige nu er det nemlig kun muligt at påvise marginale gennemsnitlige besparelser for afdelingerne.

”Vi er klar over, at nogle beboervalgte har haft en oplevelse af, at driftsfællesskaberne blev trukket ned over hovedet på dem. De har efterspurgt at blive inddraget og ønsker mere information. Derfor har vi tilrettelagt en proces denne gang, så det bliver et fælles anliggende, hvordan vi vil tænke driftsfællesskaber,” siger John B. Sørensen.

Den daglige drift i afdelingerne er organiseret i geografiske fællesskaber

AMAGER VEST • SAB Sejlhuset, SAB Brohuset, SAB Flexibo, SAB Eksercerpladsen og SAB Voldboligerne

AMAGER ØST • SAB Abildgården, SAB Wittenberghus, SAB Strandlodshus, SAB Strandlodsvej Plejeboliger, SAB Livornoparken og SAB Kasturupvej Ungdomsboliger

BROKVARTERERNE • SAB Stefansgård, SAB Saxobo, SAB Absalonhus, SAB Vesterbo, SAB Fynshuse, SAB Bonderupgård og SAB Bispebjergghjemmet

BRØNSHØJ • SAB Bellahøj I-II, SAB Bellahøj III, SAB Tusindfryd, SAB Grøndals Ældreboliger og SAB Sallinghus

HERLEV • SAB Herlev Åhuse og SAB Herlevhuse

HUSUM VEST • SAB Husum Vænge og SAB Falsterbo

HUSUM SYD • SAB Humlevænget og SAB Lollikhuse

TINGBJERG • SAB Tingbjerg I-V, SAB Tingbjergghjemmet og SAB Utterslevhuse – pr. 1/10 i Tingbjerg Bydelsforening

HUSUM ØST • SAB Toften, SAB Langelandshus og SAB Rolandsgården

SYDHAVNEN • SAB Sjællandshuse, SAB Dybbølhus, SAB Askholm og SAB Teglværkshavnen

VALBY • SAB Valbyholm, SAB Elleparken, SAB Skyttevænget, SAB Lykkebo, SAB Astersrækkerne og SAB Fresiahus og SAB Hafniakollegiet

VANLØSE NORD • SAB Rebildhuse, SAB Jydeholmen, SAB Himmerlandshuse, SAB Jyllandshuse, SAB Holmehusene og SAB Lønstruphuse

VANLØSE SYD • SAB Stilledal og SAB Grøndalslund

IKKE I DRIFTSFÆLLESSKABER • SAB Glumsøparken i Husum og SAB Bispebjerg Terrasser i København NV



Første spadestik til det nye Sølund

Efter måneder med intensivt nedrivningsarbejde kan byggeriet af det nye Sølund begynde.

Opførelsen af det nye Sølund rundede mandag den 8. november en ny milepæl. Det skete, da det første spadestik blev taget af SAB's næstformand Frank Sass i selskab med adm. direktør i KAB Jens Elmelund og sundheds- og omsorgsborgmester i København Sisse Marie Welling.

Dermed overtager totalentreprenør ZÜBLIN byggepladsen og påbegynder byggeriet af SAB's stort anlagte projekt ved Sortedams Sø i hjertet af København.

"Det har været en lang rejse, men det har været det hele værd, og jeg er rigtig glad for, at opførelsen af det nye Sølund nu for alvor kan gå i gang. I SAB vil vi gerne bidrage til den gode, rummelige by. I det nye Sølund bliver der mulighed for masser af fællesskab – i og mellem husene og på tværs af generationer," sagde Frank Sass.



Et fremtidens byggeri

Det nye Sølund kommer til at danne rammer for liv på tværs af generationer. Byggeriet omfatter 360 plejeboliger, 23 tryghedsboliger og 150 ungdomsboliger, og der skal derudover være en daginstitution samt butikker på områdets fællesarealer.

"Det er et ekstraordinært og vanskeligt projekt, vi har taget det første spadestik til, og jeg vil gerne sige tusind tak til alle vores samarbejdspartnere," sagde Jens Elmelund, adm. direktør i KAB, og fortsatte: "Sammen kommer vi til at skabe nogle fantastiske hjem for de kommende beboere – unge som gamle – og vi gør det på en af de mest attraktive adresser i København og med bæredygtighed som et nøgleord."

De bæredygtige tiltag inkluderer bl.a., at der anlægges tage med solceller, og at dele af bygningerne bliver opført i træ fra bæredygtigt skovbrug.

Danmarks største plejehjem

Når det nye Sølund står færdigt, vil det være Danmarks største plejehjem og vil blandt meget andet byde på pejsestue på fjerde sal med panoramaudsigt over søerne og Københavns tårne. Ifølge sundheds- og omsorgsborgmester i København Sisse Marie Welling er der masser at glæde sig til for både beboere og naboer i området.

"Vi bygger et bud på fremtidens plejehjem, som åbner sig mod byen og omgivelserne. Her er plads til at nyde byen og hinandens selskab og plads til, at lokalområdets beboere kan bruge de nye grønne udearealer," lød det fra Sisse Marie Welling.

FORTSÆTTES →

Plejehjemsbeboerne i det bagvedliggende gamle Sølund kunne følge med, da næstformand Frank Sass tog det første spadestik med en gravko og kan nu se frem til at følge byggeriet af det nye plejecenter på nærmeste hold.

FOTO · MADS KLIM JACOBSEN

Følg med i byggeriet på
detnyesoelund.dk



Hegnet om byggepladsen til det nye Sølund er dekoreret til glæde for naboer og forbipasserende. Ud mod Sortedams Sø er udsmykningen udført af gadekunstner Ulrich Schiødt. Det tog ham i alt ca. tre uger at skabe kunstværket.

FOTO · ULRICH SCHIØDT

Værdibaseret samarbejde

Med dagens spadestik i hus er byggepladsen nu officielt overdraget til ZÜBLIN, som i december 2020 vandt totalentreprisen og underskrev en kontrakt på projektet til næsten 800 millioner kroner.

Projektet er udviklet og planlagt efter KAB's samarbejdsmodel, dvs. i tæt samarbejde mellem bygherre, kommune, totalentreprenør og rådgivere. Det er blandt andet udmøntet i et fælles værdisæt med omdrejningspunktet succes gennem samarbejde.

"Vi har et langt og godt samarbejde med SAB, Københavns Kommune, C.F. Møller Architects og AFRY, som er baseret på åben og tillidsfuld dialog. På den måde sikrer vi som totalentreprenør, at vi kan imødekomme bygherres ønsker og krav til udførelsen," sagde ZÜBLINs danske bestyrelsesformand, Jens Henrik Nicolaisen.

Det nye Sølund

Fra 2022 og over en femårig periode skal det nye Sølund tage form:

- 360 plejeboliger med servicearealer, bl.a. café og multisal – BYGGESTART 2022
- 23 tryghedsboliger til ældre
- 150 ungdomsboliger, inkl. 20 boliger til unge med særlige behov
- Daginstitution – BYGGESTART 2022
- Fællesarealer og mikrobutikker i stueplan
- 122 offentlige p-pladser og 67 p-pladser til beboere
- Skybrudssikring og lokal afledning af regnvand



Flere boliger er forude

SAB er optaget af at bidrage til at opfylde tidens boligbehov og at sikre, at der er betalbare boliger i hovedstaden. Et overophedet marked i København med høje grundpriser og eksplosivt stigende priser på materialer udfordrer realiseringen af byggeplanerne.

Valby

Ved SAB Elleparken

SUPERMARKED, EJENDOMSKONTOR
OG BEBOERLOKALE

SAB er klar til at frasælge en hjørnegrund ud til et trafikeret kryds til den private investor Innovater, der vil bygge et supermarked, et ejendomskontor og et beboerlokale. SAB og Innovater afventer en tilbagemelding fra Københavns Kommune om de fælles projektplaner.

Valby Gårdhavehuse

78-90 FAMILIEBOLIGER

Rækkehusene er inspireret af principper for gårdhavehuse. En ny lokalplan for området skal udarbejdes, hvor projektet skal gentænkes, fordi Københavns Kommune har bygget en skole på nabogrunden. Aktuelt forhandler SAB og Københavns Kommune om grundkøbet.

Generationernes træhus

UNGDOMSBOLIGER

SAB planlægger et kollegie i fem etager 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.

Margrethegården

SAB har hjemfaldspligt til Københavns Kommune i 2040, og daginstitutionen har et akut renoveringsbehov. I samarbejde med kommunen er SAB ved at afklare muligheden for at bygge en ny daginstitution og boliger på grunden.



Opførelsen af 69 familieboliger på Amager starter i februar 2022.

VISUALISERING · JUUL FROST ARKITEKTER

Amager

Ved Amagerbanen – tre byggerier

69 FAMILIEBOLIGER

SAB bygger 1-5 værelseslejligheder som del af et større kompleks med forskellige ejerformer og fællesfaciliteter. Forude venter en navnekonkurrence, hvor alle kan komme med forslag til, hvad den kommende afdeling skal hedde.

15-20 FAMILIEBOLIGER

SAB planlægger at bygge lejligheder som del af et kompleks med ejerboliger og fællesfaciliteter og afventer Københavns Kommunes godkendelse af et tillæg til lokalplanen for området.

FAMILIE- OG UNGDOMSBOLIGER SAMT

BOFÆLLESSKAB, I ALT CA. 89 BOLIGER

SAB er på vej med et generationernes byhus med plads til unge, familier og seniorer og afventer endelig lokalplan for området.

FORTSÆTTES →



SAB's bestyrelse kunne en grå efterårsdag ved selvsyn se, hvordan det meste af det gamle Store Torv er revet ned og forvandlet til en stor byggeplads.

FOTO · GRY ABRAHAMSEN

Prags Boulevard

CA. 77 UNGDOMSBOLIGER

Byggeplanerne afventer en lokalplan for området, som har været udskudt, men forventes vedtaget i 2022. Derefter kan forberedelserne til det konkrete byggeri komme i gang.

Vejlands Kvarter

FAMILIEBOLIGER

SAB skal bygge boliger som del af en kommende almen storbylandsby på Amager Fælled. Det nye kvarter skal kendetegnes af bæredygtighed, træbyggerier, fællesskab og natur.

Vanløse

Vanløse Børnegård

SAB har hjemfaldspligt til Københavns Kommune i 2030 og afsøger muligheden for at frikøbe grunden og udvikle almene boliger som alternativ til en daginstitution.

Tingbjerg

Eilersminde Plejehjem

120 PLEJEBOLIGER

Det kommende plejehjem i Tingbjerg er opkaldt efter arkitekten, der tegnede Tingbjerg – Steen Eiler Rasmussen. Byggeriet af 120 boliger, butikker og et aktivitetscenter for ældre i bydelen er i fuld gang og forventes færdigt i 2023.





Gamle bygninger skal sættes i stand

Omfattende renoveringer er op over i en række af de ældre, slidte boligafdelinger i SAB. De skal gennemføres som fysiske helhedsplaner. Ny finanslov gør det usikkert, om de endnu ikke igangsatte renoveringer kan gennemføres som planlagt.

SAB Skyttevænget, Valby

LEJLIGHEDER FRA 1943

Den fysiske helhedsplan for renovering omfatter bl.a. sammenlægning af lejligheder, udskiftning i tekniske installationer, facaderenovering, udskiftning af tag og vinduer, et nyt fælleshus og renovering af de fælles udearealer. Helhedsplanen er med støtte fra Realdania testcase for redskabet 'den frivillige bæredygtighedsklasse', der skal fremme bæredygtigt byggeri i Danmark. Renoveringen forventes at starte i 2022.

SAB Humlevænget, Husum

RÆKKEHUSE FRA 1942

Murværket skal gennemgås og sikres, kloakkerne skal renoveres, og det samme skal de fleste badeværelser. Det er bare nogle af elementerne i den fysiske helhedsplan, som beboerne på et ekstraordinært afdelingsmøde i oktober godkendte. Nu bliver planen konkretiseret og udbudt.

SAB Bellahøj, Brønshøj

HØJHUSE MED LEJLIGHEDER FRA 1953

De kendte højhuse skal gennemrenoveres ind- og udvendigt. Helhedsplanen kommer omkring det meste fra kloakker over altaner og ventilation til nye køkkener og badeværelser.



Boligafdelingen Tingbjerg I er som den eneste boligafdeling i SAB Tingbjerg færdigrenoveret.
FOTO • MIKAL SCHLOSSER

SAB Tingbjerg, København Nord

LEJLIGHEDER FRA 1962-1971

SAB Tingbjerg består af fem boligafdelinger, hvor de sidste fire Tingbjerg II-V står for tur. Forberedelserne påvirkes af, at bydelen har vokseværk og der forberedes fælles løsning for fx affaldshåndteringen.

SAB Fynshuse, København NV

LEJLIGHEDER FRA 1941

De omfattende renoveringsarbejder i den fysiske helhedsplan inkluderer bl.a. et nyt 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 begynde i 2022.

FORTSÆTTES →



SAB Elleparken, Valby

LEJLIGHEDER FRA 1947-48

Helhedsplanen for renovering indeholder mange tiltag fra udskiftning af varme- og vandinstallationer, ventilation og udskiftning af vinduer og facadedøre over sammenlægning af lejligheder og etablering af nye tagboliger til delvise støjskærme og et orangeri mod den trafikerede Folehaven. Renoveringen forventes at begynde i 2023.

SAB Sallinghus, Vanløse

LEJLIGHEDER FRA 1945

Moderniseringer af køkken og bad, kloakker, nyt tag og lokal afledning af regnvand er nogle af de forbedringer, der er med i den fysiske helhedsplan for boligafdelingen. Tilgængelighedsboliger med tilpas plads og gode adgangsforhold indgår også, og loftet bliver udnyttet til at udvide en række boliger i tagetagen med en førstesal. Renoveringen forventes at gå i gang i 2022.

SAB Herlevhuse, Herlev

HUSE OG RÆKKEHUSE FRA 1950

Behovene for renovering i boligafdelingen er ved at blive afklaret og skal bl.a. vise, om der er mulighed for at udvikle en helhedsplan.

SAB Flexibo, Amager

RÆKKEHUSE FRA 1976

Behovene for renovering i boligafdelingen er ved at blive afklaret og skal bl.a. vise, om der er mulighed for at udvikle en helhedsplan.

DILEMMA

Der er ikke et reelt alternativ til en helhedsplan

SAB mener, at det er et dilemma, at beboerne bliver bedt om på et afdelingsmøde at stemme om en helhedsplan for renovering af en afdeling, når der ikke er et reelt alternativ til en helhedsplan. En helhedsplan er kun på tale i afdelinger, hvor tiden har tæret, og afdelingen er så nedslidt, at behovene for istandsættelser og opdateringer er massive. I princippet kan en afdeling istandsættes ved at gennemføre en række enkeltstående arbejder. I praksis er det imidlertid så dyrt at gøre, at der ikke er penge til at udføre alle nødvendige arbejder. Istandsættelsen kommer derfor ikke tilstrækkeligt omkring. Skulle den det, ville beboerne opleve uacceptable huslejestigninger.

Landsbyggefonden støtter en helhedsplan med billige lån, som gør det muligt at holde huslejestigningerne nede. Selve helhedsplanen beskriver, hvordan den almene boligafdeling kan fornyes og fremtidssikres og består af fx tekniske vurderinger og undersøgelser, skitser og beskrivelser. Planen udvikles i tæt samarbejde med Landsbyggefonden og skal også godkendes af kommunen. Det er en langstrakt proces med mange milepæle undervejs. Stemmer beboerne i en afdeling nej til en helhedsplan, forlænger og fordyrer det processen, fordi der ikke er et reelt alternativ til en helhedsplan.



De ikoniske højhuse i Bellahøj.
FOTO · MIKAL SCHLOSSER

Fejl i gamle beregninger rammer SAB Bellahøj

Det har desværre vist sig, at der er fejl i de oprindelige beregninger, der har bestemt konstruktionerne i de godt 60 år gamle højhuse i SAB Bellahøj I-II. Ekspert i statik har gennemgået beregningerne og er kommet frem til, at ekstreme vindforhold kan udfordre stabiliteten. En vindtunnel er et slags værktøj, der kan bruges til at studere husenes vindmodstand, og der laves vindtunnelforsøg for at præcisere, hvilke ekstreme vindforhold der er tale om. Forsøgene forventes færdige i januar 2022.

I mellemtiden bliver husene jævnligt inspiceret, og udstyr registrerer, hvis der skulle være ualmindelige bevægelser i bygningerne. Som det ser ud nu, kan beboerne blive boende i lejlighederne, men skulle det blive nødvendigt, er en beredskabsplan klar.

Undervejs er beboerne blevet hurtigt og nøje informeret og har kunnet deltage i informationsmøder. Der er også oprettet en hotline i KAB.

Følg med på sab-bellahøj.dk

Byggematerialer fra SAB Sallinghus genanvendes

Boligafdelingen SAB Sallinghus i Brønshøj er udvalgt til at indgå som case i et signaturprojekt i KAB om genanvendelse af byggematerialer. KAB ønsker at udvikle en cirkulær tankegang og praksis på tværs af KAB-Fællesskabet. I SAB Sallinghus skal bygninger og potentialet for at anvende byggematerialerne kortlægges. KAB vil udvikle gode metoder til at udføre denne kortlægning, der kan sikre, at cirkulære overvejelser kan tænkes ind i en procesplan for en stor renovering fra start til slut. SAB er ikke forpligtet til selv at genanvende materialerne.

Butikslivet i SAB Elleparken bliver udviklet

SAB undersøger, hvordan butikslivet i SAB Elleparken kan blive mere indbydende og attraktivt for både afdelingens beboere og lokalområdet. Skal der stilles nye krav til erhvervslejemålene, fx om at skabe åbne butiksfacader? Kan man tænke socialøkonomiske virksomheder ind i tomme lokaler? Undersøgelsen udpeger en række tiltag, der kan skabe mere liv.



SAB i tal

Selskabet

Resultatet

SAB har i regnskabsåret den 1. august 2020 til den 31. juli 2021 et overskud på godt 1,1 mio. kr. Overskuddet skyldes færre udgifter end budgetteret til bl.a. personale, møde- og kursusaktivitet og kontorhold. For andet år i træk har SAB haft et negativt renteaftast på investerede midler.

SAB's egenkapital er øget med godt 26 mio. kr. til i alt knap 275 mio. kr. Egenkapitalen er organisationens formue, og den er opdelt i arbejdskapitalen og dispositionsfonden.

Dispositionsfonden

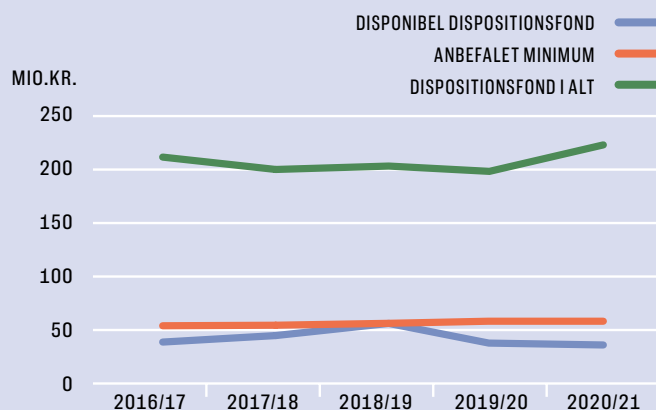
Den disponible del af dispositionsfonden – selskabets sikkerhedskapital – er 37,6 mio. kr. Det svarer til 3.853 kr. pr. lejemålsenhed. Beløbet er 18,9 kr. mio. under det anbefalede niveau, som er 56,5 mio. kr.

SAB begyndte at afdrage lån hos Landsbyggefonden til frikøb af hjemfaldsordninger i regnskabsåret 2019-2020, hvilket førte til et fald i udviklingen.

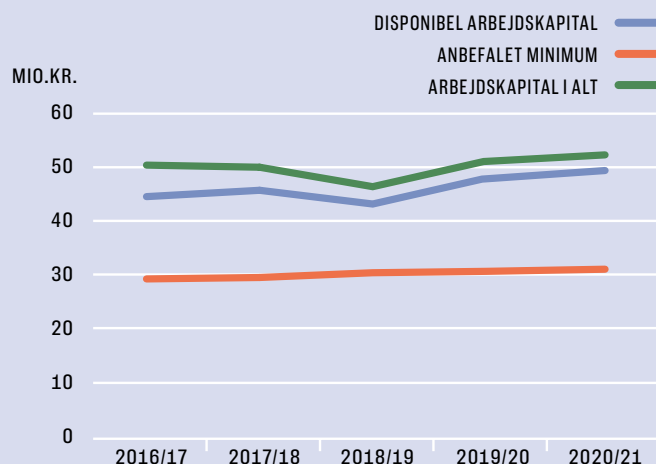
Arbejdskapitalen

Den disponible del af arbejdskapitalen er øget med 1,5 mio. kr. til 49,5 mio. kr. Det svarer til 5.066 kr. pr. lejemålsenhed. Beløbet er 18,4 mio. kr. over det anbefalede niveau, som er 31,1 mio. kr.

UDVIKLING I DISPOSITIONSFONDEN 2016-2021



UDVIKLING I ARBEJDSKAPITALEN 2016-2021



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 støtte afdelingerne med lån eller tilskud til fx nye projekter.

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

Find flere tal om SAB

SAB's årsberetning 2021 består af to dele:

- Organisationsbestyrelsens beretning
- Økonomisk årsrapport

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

Kilde: Landsbygggefondens tvillingeværktøj, sammenligningen trækker på selskabernes regnskaber, der er afsluttet i 2020.

	LEJEMÅLS- ENHEDER	DISPONIBEL DEL AF DISPOSITIONSFOND PR. LEJEMÅLSENHED	DISPONIBEL DEL AF ARBEJDSKAPITAL PR. LEJEMÅLSENHED
SAMVIRKENDE BOLIGSELSKABER	8.920	4.306 KR.	5.379 KR.
BOLIGSELSKABET AKB, KØBENHAVN	10.213	4.898 KR.	1.729 KR.
ARBEJDERNES ANDELS BOLIGFORENING	8.575	10.716 KR.	11.606 KR.
BOLIGFORENINGEN 3B	13.214	4.071 KR.	2.437 KR.
FSB	13.633	7.618 KR.	1.730 KR.
FYNS ALMENNUTTIGE BOLIGSELSKAB	8.966	12.590 KR.	4.818 KR.
BOLIGGÅRDEN	6.068	4.561 KR.	4.445 KR.
BOLIGSELSKABET SJÆLLAND	11.567	4.083 KR.	1.975 KR.
ALBOA, ALMEN BOLIGORGANISATION AARHUS	7.630	6.585 KR.	3.673 KR.
BOLIGFORENINGEN AAB	19.525	6.957 KR.	2.810 KR.
CIVICA	11.942	10.948 KR.	4.562 KR.

Boligafdelingerne

Resultater

43 boligafdelinger af selskabets i alt 61 boligafdelinger har i regnskabsåret 2020-2021 underskud. De ekstra mange boligafdelinger med underskud skyldes det negative renteaftast på investerede midler. 26 boligafdelinger kan trække på akkumulerede overskud, mens 17 boligafdelinger har et samlet underskud.

Effektiviseringer

I 2014-2020 lykkedes det SAB at nedbringe driftsomkostningerne med 25,8 mio. kr., i alt 10 %. Kravet fra regeringen, BL - Danmarks Almene Boliger og KL var, at den almene sektor i gennemsnit skulle spare 8,2 %.

SAB tog initiativ til besparelser i perioden, der også udviklede SAB som et grønt og bæredygtigt selskab. De forventes at føre til yderligere besparelser:

- Led-belysning på fællesarealer
- Individuel vandmåling
- Lukning af affaldsskakte
- Nye løsninger til udtjente vaskerier

SAB's merbesparelse vil blive fratrullet et nyt effektiviseringskrav, der skal realiseres i 2021-2026. Sektoren skal i denne periode spare i alt 15,1 mia. kr. og derudover energieffektivere for i alt 300 mio. kr.

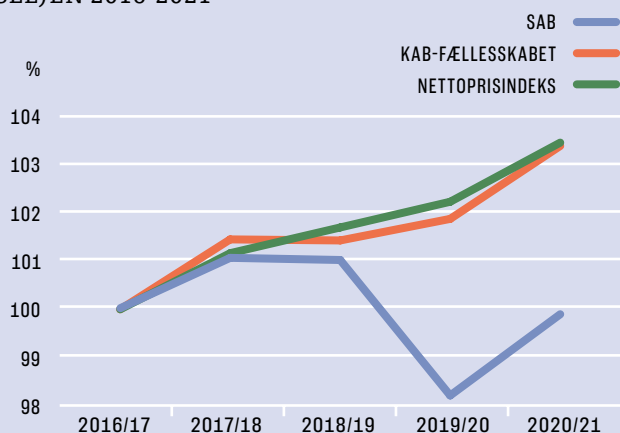
• FORTSÆTTES →

Husleje

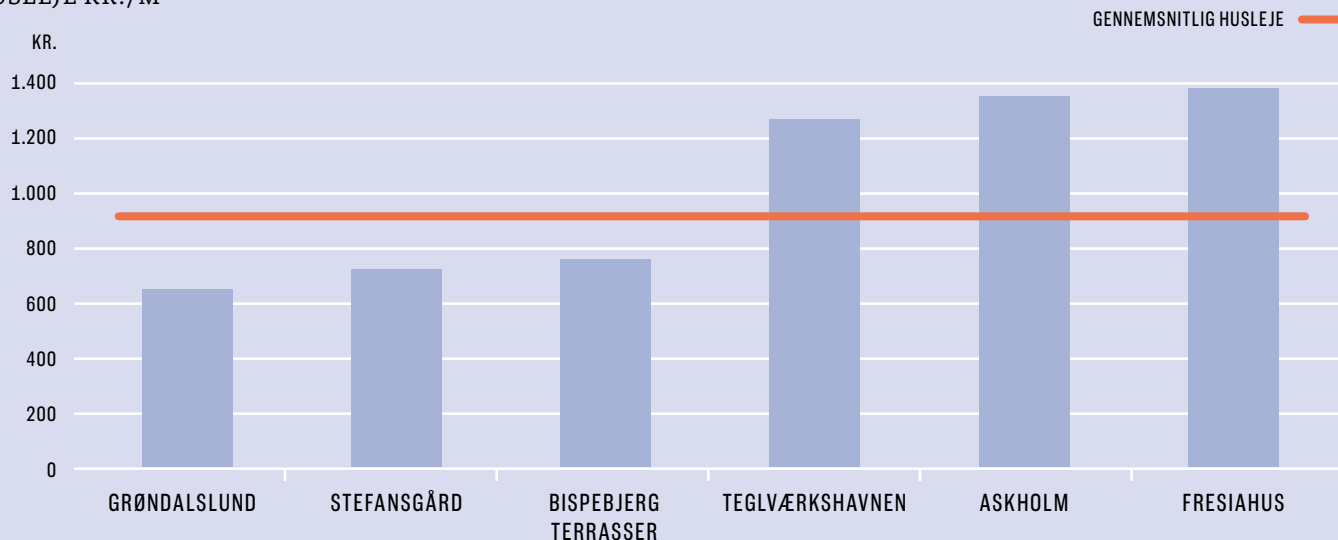
Den gennemsnitlige husleje for familieboligerne i budgetåret 2020-2021 er 915 kr. Til sammenligning er gennemsnitshuslejen 920 kr. pr. m² for en almen familiebolig i Region Hovedstaden i 2021.

Det generelle prisniveau er øget over de sidste fem år, og det afspejles i almindelighed i højere huslejer. Alligevel er den gennemsnitlige husleje i SAB for andet år i træk på et lavere niveau end for fem år siden. Effektiviseringer kompenserer for nettoprisindekset.

HUSLEJEN 2016-2021



HUSLEJE KR./M²



Besparelser ses i lavere husleje

KAB har set på effekten på huslejen i SAB og de øvrige boligselskaber i KAB-Fællesskabet af effektiviseringerne i 2014-2020. SAB kan glæde sig over at være et af de selskaber, der har opnået en markant reduktion – 5.500 kr. for en gennemsnitlig familiebolig på 80 m² pr. år i perioden 2014-2020.

DE HØJESTE HUSLEJER PR. M² ER I AFDELINGERNE:

SAB TEGLVÆRKSHAVNEN (2007)	1.382 KR.
SAB ASKHOLM (2008)	1.330 KR.
SAB FRESIAHUS (2020)	1.267 KR.

DE LAVESTE HUSLEJER PR. M² ER I AFDELINGERNE:

SAB GRØNDALSLUND (1954)	651 KR.
SAB STEFANSBÅRD (1942)	727 KR.
SAB BISPEBJERG TERRASSER (1942)	764 KR.



Aktuelt for organisationsbestyrelsen

SAB's organisationsbestyrelse er økonomisk og juridisk ansvarlig for SAB og har det overordnede ansvar for ledelsen af selskabet og boligafdelingerne. Bestyrelsen fastlægger en retning for, hvordan SAB skal udvikle sig.

”Jeg er optaget af beboerkontakten, når der renoveres. Vi kan blive bedre til processen og formidlingen, for det er et langt, sejt træk, førend det bliver godt. Derudover vil jeg gerne styrke samarbejdet mellem organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne.”

GERTIE ELLEBY, SAB'S BESTYRELSE – INDTRÅDT SOM SUPPLEANT I 2021

Organisationsbestyrelsen har 11 medlemmer. Et medlem vælges af SAB's medarbejdere og de øvrige af repræsentantskabet, inklusiv to særlige medlemmer.

Bestyrelsesmedlemmerne har hver deres interesser eller roller i bestyrelsesarbejdet og er fra venstre:

MOGENS HANSEN • medarbejderforhold og arbejdsmiljø
 PERNILLE HØHOLT • ghettopolitik, boligsocialt arbejde, brobygning
 FLEMMING BALLE – SÆRLIGT VALGT • vagthund, kritiker
 LISE BUHELT • fællesskab og trivsel i boligafdelingerne
 GERTIE ELLEBY • beboerprocesser, sociale hensyn
 JOHN B. SØRENSEN – FORMAND • ansigtet udadtil, politisk vanskelige sager
 FRANK SASS – NÆSTFORMAND • nybyggeri, almen sektor
 BJARNE KROHN • boligpolitik, beboerdemokrati, uddannelse af beboervalgte
 JEANETTE STAUDORF • fysiske helhedsplaner, drift, affald
 ELLEN HØJGAARD JENSEN – SÆRLIGT VALGT • byggeri og byudvikling
 BJØRN OLSEN • miljø, cirkulær økonomi og bæredygtigt byggeri

FOTO • THOMAS BROLYNG STEEN



"I Højagerparken i Odense er de i gang med et spændende forsøg med ventilation. To identiske og nyrenoverede blokke er udstyrede med hver sin ventilationsløsning, og nu kan de sammenligne dem. Hvad koster de? Hvordan oplever beboerne de forskellige løsninger? Det skal vi bl.a. høre mere om til næste år, hvor vi besøger afdelingen igen."

JAN HOLBÆK NIELSEN, KAB • DRIFTSCHEF I SAB BRØNSHØJ OG SAB SYDHAVNEN



Vollsmose er midt i en stor forandring med nedrivninger og omdannelser.

Formand for boligafdelingen Fyrreparken og medlem af organisationsbestyrelsen i FAB, Bjarne Andersen, viste rundt og fortalte om at have øje for målet og samtidig fokus på gode processer.

FOTO • GRY ABRAHAMSEN

Bestyrelsen fik bæredygtig og cirkulær inspiration

Sidst i september tog bestyrelsen af sted på en tredages studietur i Københavnsområdet og i Odense. Turen var planlagt af Bjørn Olsen fra bestyrelsen i samarbejde med KAB, og med på turen var repræsentanter fra KAB-huset og driftsansvarlige. Foran alle lå et kompakt program, der på forskellig vis tilbød viden og inspiration om bæredygtige og cirkulære løsninger og udvikling. Sammen skulle de se og opleve nybyggerier, udviklingsområder, renoveringer og høre om strategier og planer:

- Genanvendelse af byggematerialer i Lendager Groups byggeri Ressourcerækker i Ørestad
- Aktuelle ventilationsløsninger hos Rambøll i Ørestad
- Københavns Kommunes klimaplan
- Ejendomskontoret i Tårnby-Kastrup Boligselskab med gåtur i området, bl.a. for at se nytehave
- Demonstrationsprojektet Circle House i Valby – et cirkulært, alment boligbyggeri udviklet af Lejerbo og 3xN Architects
- Renovering med helhedsplan i samarbejde med Realdania i boligafdelingen Højstrupparken, Boligselskabet FAB i Odense, med besøg i næsten færdig lejlighed – fokus på energirenovering, ventilation, byggematerialer og processen
- Odenses strategi 'Fra Dansk Stor By til Dansk Storby' på rådhuset og rundtur i kvarteret, hvor projektet 'Gade til By' er realiseret
- Gåtur i Odense Centrum for at se og sanse byudviklingen
- Rammer og betingelser for bæredygtigt byggeri og grønne indkøb hos Miljøstyrelsen i Odense
- Fremtidens Vollsmose med renoveringer, infrastrukturplan, udvikling af arealerne og boligsocial helhedsplan – opgaver og udfordringer som beboervalgt og rundtur i boligafdelingen Fyrreparken, Boligselskabet FAB.

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 2020-2021 har SAB udbetalt i alt 450.361 kr. i honorar til organisationsbestyrelsen.

Særlige medlemmer af organisationsbestyrelsen

To ud af organisationsbestyrelsens 11 medlemmer er særligt udpegede medlemmer. SAB's vedtægter bestemmer, at det er bestyrelsen, der udpeger særlige medlemmer, og repræsentantskabet, der derefter ved et valg godkender dem. Repræsentantskabet kan ikke selv udpege særlige medlemmer, men kan afvise en kandidat på valg. 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 kunne bidrage med i bestyrelsesarbejdet og prioriterer følgende:

- Markante fagligheder
- Organisatorisk erfaring
- Stærke netværk



Honorarer ved nybyggeri og renoveringer

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

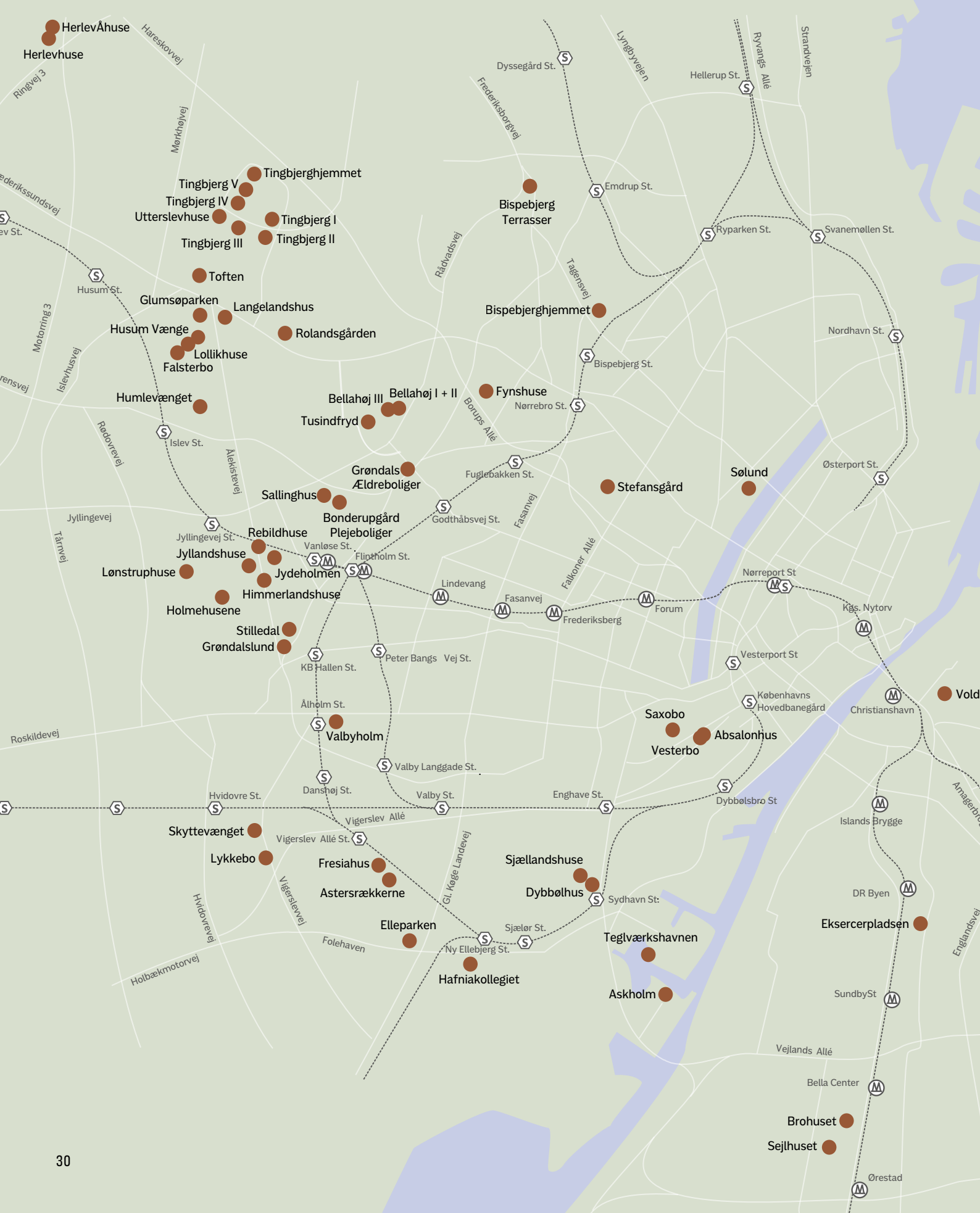
I byggesager deler organisationsbestyrelsen honoraret. Har personen ikke siddet i bestyrelsen under hele sagen, modtager personen honorar per påbegyndt kvartal. Bestyrelseshonoraret beregnes som en promille af den samlede anskaffelsessum.

I renoveringssager fordeles honoraret mellem organisationsbestyrelsen og de lokale medlemmer af følgegruppen.

I 2020-2021 er to byggesager afsluttet, og honorarer er udbetalt til nuværende og tidligere medlemmer af organisationsbestyrelsen.

SAB AESTERSRÆKKERNE FØLGEGRUPPE NOVEMBER 2014 - JULI 2019	ELLEN HØJGAARD JENSEN	7.949 KR.
	FRANK SASS	7.949 KR.
	MOGENS HANSEN	7.949 KR.
	BJARNE KROHN	7.949 KR.
	JOHN B. SØRENSEN	7.949 KR.
	FLEMMING BALLE	7.949 KR.
	SAID HUSSEIN	7.154 KR.
	ALICE BRØDBÆK	5.564 KR.
	JEANETTE STAUDORF	3.975 KR.
	BJØRN OLSEN	3.975 KR.
	KJELD POULSEN	3.975 KR.
	LISE BUHELT	2.782 KR.
	PERNILLE HØHOLT	2.385 KR.
	TOMMY RIIS	795 KR.
	I ALT	78.300 KR.

SAB FRESIAHUS FØLGEGRUPPE NOVEMBER 2014 - FEBRUAR 2020	ELLEN HØJGAARD JENSEN	7.816 KR.
	FRANK SASS	7.816 KR.
	MOGENS HANSEN	7.816 KR.
	BJARKE KROHN	7.816 KR.
	JOHN B. SØRENSEN	7.816 KR.
	FLEMMING BALLE	7.816 KR.
	SAID HUSSEIN	6.395 KR.
	ALICE BRØDBÆK	4.974 KR.
	JEANETTE STAUDORF	4.263 KR.
	BJØRN OLSEN	4.263 KR.
	KJELD POULSEN	3.553 KR.
	LISE BUHELT	3.197 KR.
	PERNILLE HØHOLT	2.842 KR.
	TOMMY RIIS	1.421 KR.
	I ALT	77.800 KR.



Godt 9.000 almene boliger i hovedstaden

SAB har i alt 9.124 boliger i 61 boligafdelinger. 1.143 af boligerne er ældre- og plejeboliger, og 897 er ungdomsboliger.

SAB på Amager

ABILDGÅRDEN
BRØHUSET
EKSEKUTIVPLADSEN
FLEXIBO
KASTRUPVEJ UNGDOMSBOLIGER
LIVORNOPARKEN
SEJLHUSET
STRANDLODSHUS
STRANDLODSVEJ, PLEJEBOLIGER
VOLDBOLIGERNE
WITTENBERGHUS

SAB i Brønshøj

BELLAHØJ I-II
BELLAHØJ III
TINGBJERG I-V
TINGBJERGHJEMMET
TUSINDFRYD
UTTERSLEVHUSE

SAB i Herlev

HERLEVHUSE
HERLEV ÅHUSE

SAB i Husum

FALSTERBO
GLUMSØPARKEN
HUMLEVÆNGET
HUSUM VÆNGE
LANGELANDSHUS
LOLLIKHUSE
ROLANDSGÅRDEN
TOFTEN

SAB planlægger flere boliger

Flere boliger er på tegnebrættet. Fra SAB får tilbudt og køber en byggegrund af Københavns Kommune til det færdige byggeri er opført går en årrække. Undervejs er mange milepæle, og nybyggerierne kan påvirkes af mangel på arbejdskraft eller materialer eller som nu af vanskeligheder med at planlægge og gennemføre et byggeri inden for det lovbestemte rammebeløb.

Få et overblik over aktuelle byggeplaner s. 19

SAB i København N

STEFANSGÅRD

SAB i København NV

BISPEBJERGHJEMMET
BISPEBJERG TERRASSER
FYNHUSE

SAB i København SV

ASKHOLM
DYBBØLHUS
SJÆLLANDSHUSE
TEGLVÆRKSHAVNEN

SAB i København V

ABSALONHUS
SAXOBO
VESTERBO

SAB i København Ø

SØLUND

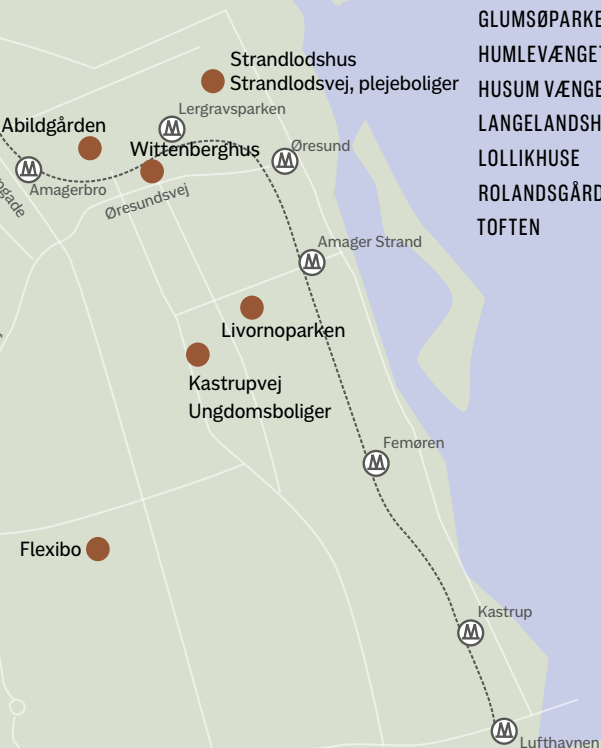
SAB i Valby

ASTERSRÆKKERNE
ELLEPARKEN
FRESIAHUS
HAFNIAKOLLEGIET NY PR. 15/1-2021
LYKKEBO
SKYTTEVÆNGET
VALBYHOLM

SAB i Vanløse

BONDERUPGÅRD PLEJEBOLIGER
GRØNDALSLUND
GRØNDALS ÆLDREBOLIGER
HIMMERLANDSHUSE
HOLMEHUSENE
JYDEHOLMEN
JYLLANDSHUSE
LØNSTRUPHUSE
REBILDHUSE
SALLINGHUS
STILLEDAL

boligerne



Kort om SAB

Samvirkende Boligselskaber er dannet i 1940 som et datterselskab til KAB, som i dag er selskabets administrator. I daglig tale hedder selskabet SAB.



Logoet er levendegjort

Illustrator Anne Birgitte Andersen fra Brugbar Grafik har fortolket SAB's logo og skabt liv i og uden for husene. Se illustrationen på forsiden af årsberetningen.



Majbritt Linnebjerg



WOYE



Louise Rosenkrands



Jon Skræntskov

