



Året, der gik	2
Mange bække små gør en stor å	4
De ældste er stærke sammen	8
Siden sidste repræsentantskabsmøde	10
Clara ville ud af den tætte by – og valgte Tingbjerg	11
Affald skal ikke længere bare smides ud	14
Millionkontrakt underskrevet for nyt Sølund	18
Flere boliger kommer til	20
SAB renoverer i stor stil	22
SAB i tal	24
Godt 9.000 boliger i hovedstaden	29
Organisationsbestyrelsen	30

Året, der gik

v. formand John B. Sørensen og
kundechef Annette Birkov

Corona

Vi skal passe på hinanden

POLITISK

Corona. Smittetryk. Forsamlingsforbud. Tre nye ord i det danske sprog. Ord, der er gået igen, når vi har skrevet til afdelingsbestyrelserne om den aktuelle situation. Det har vi gjort ofte i år, fordi situationen har været så uforudsigelig og omskiftelig. Nu viser det sig endda, at vi er nødt til at udskyde repræsentantskabsmødet, fordi smittetrykket er højt, og der er nye restriktioner. Sådan må det være i tiden.

ADMINISTRATIVT

Samfundet omkring os lukkede ned i foråret for siden igen så småt at åbne. Nu er situationen igen skærpet. I alt dette har SAB været opsatte på, at der stadig skal være nærhed og tryk for beboere og medarbejdere. Det har været vigtigt at følge krav og anbefalinger og samtidig sikre, at en beboer fx kan få hjælp til at løse et problem i boligen eller aftale et møde med en medarbejder. Jeg oplever, at SAB også kan gå et skridt videre og aflyse eller udskyde store møder. Det er vigtigt at gå forrest og tage beslutninger, der forebygger smitte.



Samarbejde

Nu mødes vi online

POLITISK

Hvordan samarbejder vi og har en god tone, og hvordan udvikler og styrker vi de interne samarbejdsrelationer i SAB og med KAB, så det er med til at udvikle vores beboerdemokrati? Det har optaget os længe. Coronasituationen har skubbet til vores måder at mødes på. Selvom vi glæder os til igen at kunne mødes på helt almindelig vis, har vi fået øjnene op for digitale møder og gjort os erfaringer med dem. De giver os nye muligheder – for at involvere, for at inddrage og for at mødes på tværs. Det tager vi med os videre. Derudover sætter vi en diskussion af roller, ansvar og snitflader på dagsordenen i det kommende år.

ADMINISTRATIVT

I KAB har vi arbejdet hurtigt for at etablere passende muligheder for at afholde online møder, og for at vi alle sammen i vid udstrækning har det udstyr og de færdigheder, der skal til, for at navigere på online mødefora. Jeg er imponeret over det generelle gåpåmod og stejle læringskurver, som alle er gået igennem – både medarbejdere og SAB's beboervalgte i bl.a. organisationsbestyrelsen, følgegrupper og afdelingsbestyrelser, der er kastet ud i at mødes på skærmen. Hen ad vejen har der vist sig nye behov og ønsker, fx at afholde afdelingsmøder online. Her skal ikke kun teknikken, men også de juridiske rammer være på plads.

SAB for fremtiden

SAB sætter sig selv under lup

POLITISK

SAB fyldte 80 år i 2020. Vi er stolte af vores gamle, ærværdige selskab, der – ikke mindst – til alle tider har været med til at dække et varierende behov for gode boliger. Den runde fødselsdag har også fået os til at se på selskabet med strategiske øjne for at vurdere vores position. Er vi fulgt med tiden? Hvordan kommer vi til at stå stærkt, så vi bliver vurderet som et attraktivt boligselskab at bo, arbejde og engagere sig i og har pondus, når vi har et politisk budskab, eller vil alliere os med spændende samarbejdspartnere; alt det vores 7 mål indeholder. Det tager vi for alvor hul på til næste år – i tilfredshedsundersøgelsen og med en ny kommunikationsstrategi.

ADMINISTRATIVT

I de senere år har vi oplevet, at det kan være vanskeligt at rekruttere nye medarbejdere på SAB's vegne til boligområderne. Kravene til medarbejderne er generelt blevet større, og der er rift om kvalificerede medarbejdere. Det giver mening, at SAB har som et af sine mål at være en ansvarlig og attraktiv arbejdsplads. I højere grad end tidligere skal potentielle medarbejdere vælge SAB til, fordi de kan vælge imellem et job i SAB eller et tilsvarende job i et andet boligselskab. Valget kan blive nemmere for den potentielle medarbejder, hvis SAB profilerer sig tydeligere. Det har betydning, at SAB arbejder aktivt med sit image.

SAB's formand John B. Sørensen
og SAB's kundeforstand Annette Birkov, KAB
Foto: Thomas Brolyng Steen



Mange bække små gør en stor å

SAB har 7 mål for fremtiden, og i selskabet er man opsat på at arbejde med målene for øje. Hver for sig udtrykker et mål, hvad selskabets beboervalgte har prioriteret, og til sammen sætter målene retningen for selskabet de næste år.



De 7 mål



MÅL 1

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



MÅL 2

SAB skal arbejde med nærhed og tryghed for beboere og medarbejdere.



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.



Vild med Vilje tænkes ind i plan for SAB Skyttevænget

SAB Skyttevænget i Valby står over for en omfattende renovering af afdelingen i henhold til en helhedsplan støttet af Landsbyggefonden. I foråret inspirerede foreningen Vild med Vilje på en workshop til, hvordan de i afdelingen kan indtænke en større biodiversitet i udearealerne, som tænkes ind i det videre forløb.

“I dag har vi kedelige grønne græsplæner, der ikke bliver brugt. Vild med Vilje giver os muligheder for at skabe mere liv med flere forskellige dyr og planter. Det bliver forskelligt fra gårdrum til gårdrum og mere spændende. Vores forventning er, at flere får lyst til at bruge arealerne.”

Gertie Elleby, Afdelingsbestyrelsen, SAB Skyttevænget

SAB er medlem af Vild med Vilje

SAB blev i januar medlem af foreningen Vild med Vilje og opfordrer alle boligafdelinger til at få analyseret deres muligheder for at få større biodiversitet på de udendørs fællesarealer. Ikke kun dyr- og planteliv kan blive mere rigt og varieret, det kan oplevelsen for beboerne også, hvis man udvikler de grønne områder.



MÅL 1
SAB skal være et boligselskab med sunde, tidssvarende og bæredygtige boliger med et godt bomiljø.

Opmærksomhed på psykisk sårbare beboere

Hvad kan man gøre, når en beboer er psykisk sårbar og enten forstyrrer naboerne eller tydeligvis ikke har det godt? Det optager mange afdelingsbestyrelser i SAB. En gruppe bestyrelsesmedlemmer tog initiativ til et temamøde i januar. 40 bestyrelsesmedlemmer troppede op til temamødet for at høre Psykiatrifonden fortælle om psykisk sårbarhed og få en større forståelse for, hvordan det kan vise sig, og for at få en personlig fortælling fra en ambassadør fra En af Os.

“Alle ved noget, men alle ved alligevel ikke noget om det. Og man hører hele tiden om besparelser i psykiatrien, hvor der bliver nedlagt pladser. Derfor ville det være godt med oplysning om, hvad psykisk sårbarhed er, og hvad man kan gøre, hvis man møder en udsat beboer i boligafdelingen,” siger Christina Holm Nielsen, SAB Lollikhuse, der var i arbejdsgruppen.



MÅL 7
SAB skal via sociale indsatser skabe trivsel blandt beboerne.

Formænd fra store selskaber står sammen

SAB's formand John B. Sørensen har med mellemrum indlæg i dagspressen om aktuelle emner, hvor han markerer SAB's behov eller et politisk standpunkt. I 2020 opfordrede han bl.a. i et debatindlæg til, at der fastsættes rammer for et acceptabelt støjniveau ved renoveringer. Det gjorde han i fællesskab med formændene for de andre store selskaber i KAB-fællesskabet – Boligselskabet AKB, København, Boligforeningen 3B og Frederiksberg Forenede Boligselskaber.



MÅL 6
SAB skal være en aktiv spiller på den politiske scene.

Fortsættes →

Ejendomskontoret kan klare klager

I efteråret afholdt KAB et webinar for medarbejderne tilknyttet SAB's ejendomskontorer om, hvordan man skal forholde sig, og hvad man gør, når beboere klager over deres naboer. De fleste klager over brud på husordenen kan nemlig håndteres af medarbejderne på ejendomskontoret.



MÅL 5

SAB skal være en ansvarlig og attraktiv arbejdsplads

Tryghedsskabende indsatser forebygger kriminalitet

En række SAB-boligafdelinger på Amager får rådgivning til at takle forhold, der gør beboerne i afdelingerne utrygge, fx lokal kriminalitet. Det sker i samarbejde med boligsociale konsulenter og med projektmidler fra Trygfonden.



MÅL 7

SAB skal via sociale indsatser skabe trivsel blandt beboerne.



SAB Fresiahus

Beboerne er flyttet ind i SAB Fresiahus

På det gamle Grønttorvet i Valby var det nye etagebyggeri SAB Fresiahus med 30 familieboliger og tre ungdomsboliger klar til indflytning i september. Med til bebyggelsen hører foruden et fælleslokale også en fælles tagterrasse og en taghave med et stort fælles væksthus.

MÅL 1

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



I Husum holder de madpakkemøder

Lokalt ansatte i SAB's boligafdelinger mødes hvert kvartal med boligrådgivere fra Københavns Kommune. På 'madpakkemøderne' hører boligrådgiverne om nye udfordringer i bestemte opgange, og de lokale medarbejdere får tip til, hvad de kan gøre i en akut situation.



MÅL 2

SAB skal arbejde med nærhed og tryghed for beboere og medarbejdere.

SAB har et socialt fokus

BOLIGSOCIALE INDSATSER

- SAB Tingbjerg og SAB Utterslevhuse 2020-2024
- SAB Fynshuse 2018-2021
- SAB Elleparken 2021-2024 - starter 1. januar 2021

SOCIAL VICEVÆRT

- SAB Abildgården



MÅL 7

SAB skal via sociale indsatser skabe trivsel blandt beboerne.



SAB Hafniakollegiet står færdigt. Nærmeste nabo er Hafnia-Hallen, og i gården og på sveleangene får beboerne deres eget helle.

Foto nederst: Theis Ballegaard. Foto øverst: Carina Borum

SAB Hafniakollegiet bliver røgfrit

Det nye SAB Hafniakollegiet i Valby bliver selskabets første røgfri boligafdeling – inde som ude. Det kommer 140 studerende til at nyde godt af, når de flytter ind i starten af 2021. Læs mere om kollegiet på s. 20.



MÅL 1

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

Det vil SAB – 7 mål for fremtiden

Beboervalgte i SAB formulerede i fællesskab de 7 mål henover 2018, og repræsentantskabet vedtog 'Det vil SAB – 7 mål for fremtiden' i januar 2019.

Tilfredshedsundersøgelse er procesorienteret

Interesserede beboervalgte er med i arbejdsgruppen omkring tilfredshedsundersøgelsen og er hele vejen igennem på sidelinjen. Gruppen har været med til at definere selve undersøgelsen og har indflydelse på alle faser af den. Andre beboervalgte har meldt sig på banen som interesserede lokale ambassadører, der får mulighed for at følge undersøgelsen lidt tættere og undervejs kan bakke op. Interesserede kan til enhver tid vælge at komme med, både beboervalgte og beboere. Siden efteråret 2020 er møder afholdt online. Medarbejdere tilknyttet ejendomskontorerne får også løbende nyt om undersøgelsen og kan bakke op. Læs mere om tilfredshedsundersøgelsen på s. 10.



MÅL 4

SAB skal arbejde for at styrke og udvikle beboerdemokratiet.

På ferie med andre fra KAB-fællesskabet

44 beboere i SAB tog på sommerferie med andre beboere i KAB-fællesskabet. Familierne var ad to omgange på Pindstrup Centret på Djursland, og seniorerne var på seniorhøjskolen Rude Strand i Østjylland. I alt 246 beboere deltog i de tre ophold, der var arrangeret af KAB og støttet af Arbejdsmarkedets Feriefond.



MÅL 7

SAB skal via sociale indsatser skabe trivsel blandt beboerne.

De ældste er stærke sammen

Bestyrelserne i de fem ældreboligafdelinger i SAB har en 'ERFA-gruppe', hvor de udveksler erfaringer og inspirerer hinanden. De tager også fat på forhold, muligheder og udfordringer, der gør sig gældende på tværs af deres afdelinger. Dem vil gruppen gøre noget ved.



MÅL 4

SAB skal arbejde for at styrke og udvikle beboerdemokratiet.

Bjarne Wagner, Jonna Oulund og Hanne Brogaard er klar til at tage en ny udfordring op. Fem minutter i kl. 13 på en vintermørk decemberdag sidder de derfor klar ved skærmene til et digitalt møde; for to af dem er det deres første digitale møde nogensinde. Den yngste er 70 år, den ældste er 79 år. De tre pensionister stiller op for at fortælle om ERFA-gruppen og alle de muligheder, de synes, de får, når de står sammen og får en fælles stemme.

Syg og sengeliggende gør ensom

Bestyrelserne i de fem afdelinger er på vej med et brev til Socialudvalget på Københavns Rådhus, hvor de anmoder om et møde. De vil fortælle politikerne om de mange syge, sengeliggende borgere i kommunen, der i disse år bliver visiteret til en ældrebolig.

"Jeg går ud til nye beboere med en blomst og velkomstmateriale. Et par gange har de været så kede af det, at de har grædt. De ville hellere på plejehjem," fortæller Hanne Brogaard, formand for bestyrelsen i SAB Livornoparken på Amager.

Jonna Oulund fra bestyrelsen i SAB Voldboligerne på Christianshavn supplerer: "Med den ene hånd giver man penge til aktiviteter for at modvirke ensomhed, med den anden hånd visiterer man borgere til ensomhed. Man anbringer dem i boliger, hvor de er overladt til sig selv."

Tidligere skulle man være selvhjulpnen for at få en ældrebolig. Det skal man ikke længere. ERFA-gruppen vil debattere med politikerne, hvad det betyder for den enkelte, og hvad det betyder for fællesskabet i en afdeling, når en større procentdel af beboerne ikke kan deltage.

Københavns Kommune har anvisningsret til alle ældreboliger. Derfor vil erfagruppen også tage andre spørgsmål op med Socialudvalget på et eventuelt møde. Skal der ikke fx etableres en intern venteliste, så man har mulighed for at flytte til en anden bolig i en afdeling, der pga. placering, etage eller fx størrelse kan være mere attraktiv for den enkelte? I gruppen er de enige om, at det er uacceptabelt, at man som beboer i en ældreboligafdeling ikke har denne fortrinsret i dag.

IT kan give ny kontakt

Mange beboere i ældreboliger er ikke så digitale. Bestyrelserne deler fx stadig alt ud på papir, så alle kan følge med og ved besked. Særligt i en coronatid får mange imidlertid øjnene op for, at de digitale måder at kommunikere giver nye muligheder. Som Hanne Brogaard fx, der fortæller, at hun for tiden læser godnathistorier for sit barnebarn via Messenger.

"I Voldboligerne har vi sammen med Ældresagen en IT-Café, hvor beboerne kan komme med alle slags spørgsmål. De kommer endda op i boligen og hjælper med en stationær computer eller et tv, hvis det skulle være," fortæller Bjarne Wagner, formand i SAB Voldboligerne.

"Mange gør stærk.
Vi bliver nemmere hørt,
når vi går sammen."

Bjarne Wagner, formand for SAB Voldboligerne

En ældrebolig

En ældrebolig er en ældre- og handicapvenligt indrettet et- eller to værelses bolig i en bebyggelse med elevator. Man er berettiget til at få en ældrebolig, hvis man ikke har mulighed for at indrette sin nuværende bolig hensigtsmæssigt, og man søger om en ældrebolig via sin kommune. En eventuel ægtefælle kan flytte med. I en ældrebolig er man berettiget til at få samme hjemmehjælp, som hvis man boede i en almindelig bolig.

Om ældreboligafdelingernes 'ERFA-gruppe'

Erfagruppen består af repræsentanter for SAB Voldboligerne, SAB Valbyholm, SAB Husum Vænge, SAB Livornoparken og SAB Grøndals Ældreboliger og blev dannet i 2019 på initiativ af nogle af deltagerne. Gruppen mødes hver anden måned på skift i de forskellige afdelinger. Der er en dagsorden til hvert møde, og hver afdeling kan stille med op til tre deltagere til et møde. Det er muligt at tage en eller flere med, som er særligt interesseret i aktuelle emner. Sidste punkt på dagsordenen hver gang er at aftale tid og sted for næste møde.



For tiden er det vanskeligt at mødes pga. corona, så bestyrelserne finder på andre måder at glæde beboerne. I SAB Livornoparken har alle fået en julekalender i postkassen, og i SAB Voldboligerne kan alle lytte til festlig harmonikamusik i gården, når en nisseklædt musiker spiller op. Fra venstre er det Bjarne Wagner, Jonna Oulund og Hanne Brogaard.

Foto: Gry Abrahamsen

I ERFA-gruppen følger de erfaringerne med IT-Caféen i SAB Voldboligerne tæt fra sidelinjen. Er tilbuddet det rigtige, og er det interessant for de andre afdelinger med et lignende tilbud?

Fremtiden bringer mere

I ERFA-gruppen har de en hel ønskeliste over alt det, de gerne vil – for at blive klogere, for at netværke, for at komme igennem med deres budskaber. I løbet af 2020 har de holdt møder i alle fem ældreboligafdelinger, og det har været lærerigt. Nu vil de derfor gerne videre ud i landet og gæste andre ældreboliger. Jonna Oulund, Hanne Brogaard og Bjarne Wagner fortæller, at de gerne vil lade sig inspirere af, hvilke aktiviteter andre ældreboliger tilbyder, og hvordan de indretter sig og udnytter bygningerne.

"Vi ser for os, at ældreboligafdelinger i andre selskaber i KAB-fællesskabet kan se idéen i at gå sammen og også samler sig i erfagrupeer. Så kunne vi mødes 1-2 gange årligt på tværs af KAB-fællesskabet. Ikke kun til almindelig erfaringsudveksling, men også for at afsøge, om vi ind imellem kunne stå stærkere, hvis vi gik sammen for at trænge igennem med et budskab. Så ville vi blive 'de grå pantere'," siger de tre samstemmende.

Tak for nu

Novicerne blandt dagens mødedeltagere er ikke afskrækkede. Det digitale møde var 'helt okay', og kl. 13.50 forlader de tre pensionister mødet.

Siden sidste repræsentantskabsmøde

Boligafdelingernes repræsentanter stillede en række forslag på repræsentantskabsmødet i 2020, og nogle af dem blev vedtaget. Se her, hvordan de er videre.

SAB skal gennemføre en tilfredshedsundersøgelse

Forslag fra afdelingsbestyrelserne i SAB Bellahøj I-II og SAB Astersrækkerne

SAB gennemfører i 2020-2021 sideløbende to undersøgelser af henholdsvis beboernes og afdelingsbestyrelsernes tilfredshed i tre faser: 1) Telefoninterview, 2) spørgeskemaundersøgelser og 3) workshop. Resultaterne fra en fase bruges til at tilrettelægge den efterfølgende fase. Firmaet WSP gennemfører undersøgelsen.

Undersøgelsen og de enkelte faser forberedes i tæt samarbejde med beboere og beboervalgte. De er også med til at bearbejde resultaterne, der skal bruges til at forbedre beboernes oplevelse af at bo i SAB og forbedre afdelingsbestyrelsernes oplevelse af at være beboervalgte i selskabet.

SAB skal arbejde for, at KAB's ydelser er til at gennemskue

Forslag fra afdelingsbestyrelsen i Bellahøj I-II

KAB holdt et temaarrangement for afdelingsbestyrelserne i SAB den 4. marts om KAB's ydelser og er derudover i gang med at udvikle et nyt, mere overskueligt katalog over ydelser.

Ønske om grønt fokus

Muligheden for grønne afdelingsregnskaber blev efterspurgt på repræsentantskabsmødet. En boligafdeling kan beslutte at få udarbejdet et grønt regnskab, der viser afdelingens forbrug af vand, varme, gas, el og fx solceller og udviklingen over fem år. Netop dette regnskab sætter fokus på forbrug og kan bruges til at sikre en bæredygtig udvikling.

SAB skal informere om Landsbyggefondens krav til ventilation

Forslag fra afdelingsbestyrelsen i Bellahøj I-II

KAB har udarbejdet et generelt notat om mekanisk ventilation, inklusiv Landsbyggefondens og Københavns Kommunes krav til ventilation, der er sendt til afdelingsbestyrelser med helhedsplaner.

Boligafdelingernes regnskaber, langtidsbudgetter, langtids- og aktivitetsplaner skal være tilgængelige på sab-bolig.dk

Forslag fra afdelingsbestyrelsen i SAB Jyllandshuse

En afdelings regnskaber, langtidsbudgetter, langtidsplaner og aktivitetsplaner kan ses på sab-bolig.dk under den enkelte afdeling.

En afdelingsbestyrelses rolle og ansvar skal præciseres i SAB's vedtægter

Forslag fra afdelingsbestyrelsen i SAB Glumsøparken

SAB's vedtægter angiver en afdelingsbestyrelses juridiske rolle og ansvar. Som et supplement har KAB udarbejdet en oversigt over ansvarsfordelingen og snitflader i beboerdemokratiet, som alle afdelingsbestyrelser i SAB i løbet af 2021 bliver præsenteret for. Oversigten kan bruges i konkrete samarbejdsrelationer, som diskussionsoplæg og til at udvikle samarbejdet.

Clara ville ud af den tætte by – og valgte Tingbjerg

Et nyt boligtilbud til studerende i København tiltrækker med fællesskab, grønne omgivelser og yderst billig husleje. SAB har som forsøg omdannet en blok med familieboliger i SAB Utterslevhuse til deleboliger i et bofællesskab for unge



MÅL 1

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

22-årige Clara Stjärnqvist åbner døren til altanen i sit nye hjem og tager en dyb indånding.

"Jeg kommer fra en lille lejlighed på Nørrebro. Det her med at komme ud af den helt tætte by, ud til lidt mere natur, det er virkelig dejligt. Det har jeg savnet," siger hun og lader blikket hvile på Vestvoldens trækroner, som hun har frit udsyn over fra tredjesals højde.

Clara løsriver sig og fortsætter rundvisningen i den store fire-værelses bolig, som hun deler med to roomies. De har hver deres værelse og deles om køkken, bad og stue. Sådanne minibofællesskaber er der 15 af i det nye bofællesskab for i alt 45 unge i SAB Utterslevhuse i Tingbjerg.

Nørrebro-pigen ankom med sine flyttekasser for 14 dage siden og er kommet godt på plads på sit private værelse med en hyggelig blanding af oldefars spisebordssæt, loppefund og farverige rober på åbent bøjlestativ. I den store fælles stue er der til gengæld ikke fare for, at det lille tv og hvide tørrestativ kommer op at skændes om pladsen. Den skal Clara i gang med at indrette sammen med sine roomies, Eva og Petyo.

Match med roomies

Ansøgerne til boligerne i bofællesskabet har alle udfyldt et spørgeskema med spørgsmål om fx holdninger til opvask på køkkenbordet og decibel på anlægget. Herefter er de matchet med ligesindede. Det skal sikre, at der er gode muligheder for succes med at bo sammen. Clara kendte ikke på forhånd sine roomies, men det passer hende fint:

"Det er en chance for at lære nye, søde mennesker at kende. Jeg har tidligere boet sammen med veninder, og det har været dejligt, men det kan også være svært at mixe venskab og praktiske udfordringer. For mig betyder det meget, at vi kan være åbne om de udfordringer, der opstår, og det kan man måske lettere, når man ikke skal være bekymret for, om man stadig er venner."

Når en af de unge flytter, vil de to tilbageværende få mulighed for at deltage i samtale med og valg af en ny roomie.

Vi kan dele meget mere

Bofællesskabet med de andre unge naboer glæder Clara sig også til at deltage i.

"Det er fedt at være med til at starte noget op. Vi har muligheder for at finde en lidt mere bæredygtig livsstil. Alle behøver fx ikke at have egen støvsuger – vi kunne måske dele et par stykker. Hvis vi kan udvikle den idé, er der meget, vi kan dele. Jeg håber også, at vi kan arrangere fællesspisning og fælles arbejdsdage," siger hun.

Fortsættes →





Clara har andre unge mennesker omkring sig, men kan lukke døren til sit eget værelse, når hun vil. Foto: Thomas Brolyng Steen



De unge i bofællesskabet har rådighed over et fælleslokale i stueetagen, hvor Clara har en idé om at se noget gro.

"Der må være et potentiale for at plante nogle frø her. Jeg har prøvet det før med morgenfruer og koriander. Og der har jeg vist en god allieret i min roomie, Eva, som har en hel del planter med sig," siger hun med et smil.

Meget for pengene

Fællesskabet var et tilvalg for Clara, men en anden og meget jordnær faktor spillede også ind. Huslejen inkl. forbrug ligger på 2.571-3.584 kr. afhængig af størrelsen på værelserne.

"Det er en bonus, at det er billigt. Nu hvor jeg er i gang med studier, har jeg ikke tid til at have så meget arbejde. Her kan

Om bofællesskabet i SAB Utterslevhuse

Muligheden for at danne bofællesskabet opstod, da Københavns Kommune nedlagde et bofællesskab for voksne med nedsat funktionsevne, og dermed fritstillede de 15 store boliger i SAB Utterslevhuse. Herfra voksede ideen. Boligerne krævede en smule ombygning, herunder hoveddøre til de private værelser i hver bolig.

Boligerne bestod af en blanding af tre- og fireværelses lejligheder. I processen viste det sig, at de treværelses blev for dyre til at være attraktive for de unge. Problemet blev løst ved at opsætte en skillevæg i stuen i disse boliger, så alle boliger i dag er på fire værelser og deles af tre unge.

Bofællesskabet er godkendt som forsøg af Københavns Kommune og Transport- og Boligministeriet og løber i fem år, hvorefter det skal evalueres.

"Vi er optaget af at bidrage til at løse manglen på ungdomsboliger i København, og vi har længe haft et ønske om at udvikle boliger med en højere grad af fællesskab, end man har i fx kollegieboliger. Samtidig er vi i gang med en stor udviklingsplan for Tingbjerg, som netop handler om at skabe større variation i boligformerne. Bofællesskabet for unge kombinerer på fineste vis de ambitioner,"

Pernille Høholt, SAB's organisationsbestyrelse

økonomien hænge sammen, selvom man kun har SU. Og man får meget for pengene," forklarer hun.

Til daglig tager hun turen til studiet på DTU i Lyngby på cykel og kan i øvrigt efter flytningen korte ruten ned med flere kilometer. Og vennerne i byen kan hun nå på en halv time.

"I virkeligheden er der ikke så langt ind til byen. Der er lidt snobberi blandt unge omkring beliggenhed. Alt behøver ikke at ligge en spytklat væk. Jeg ville gerne prøve noget andet," siger hun.

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 er kategoriseret som en 'hård ghetto' på Transport- og Boligministeriets ghettoliste og skal dermed nedbringe andelen af almene boliger til 40 % i 2030.

Ny bog om Tingbjerg er udgivet

Fagfolk fra arkitektskolen i Århus har sat udviklingen af Tingbjerg ind i en større fortælling om velfærdssamfundet i bogen 'Tingbjerg – vision og virkelighed', der udkom i september. Bogproduktionen er finansieret af SAB, fsb og en række fonde.



Langt fra fordommen

Vennernes reaktioner var blandede, da Clara fortalte om sin flytteplaner.

"Nogle synes, det var fedt, men der var da også et par stykker, som sagde: Uhh, flytter du til en ghetto?"

Selv kendte hun Utterslev Mose, men havde aldrig før sat sine ben i Tingbjerg, da hun drog afsted for at se boligen i bofællesskabet.

"Jeg blev overrasket. Fordommene om området faldt jo helt til jorden. Her er supergrønt og en god stemning. I øvrigt er mine venner vilde efter at komme på besøg – også dem, der var forbeholdne til at starte med," fortæller hun.



Det kommende plejehjem i Tingbjerg får plads til 120 beboere. I stueetager bygges butikslokaler og øverst planlægges et aktivitetscenter.

Turen er kommet til Store Torv

Efter at Lille Torv på Ruten er blevet til det flotte, nye torv Bygården, er det Store Torvs tur til at undergå en forvandling. I første omgang er den midterste del af den nedslidte butiksdelt revet ned i efteråret. SAB prioriterede, at nedrivningen skete så bæredygtigt som muligt. Derfor blev betonen knust på stedet og skal genanvendes, når fundamentet til de kommende, nye private boligblokke på stedet skal støbes i det nye år. Vinduer, pergolaer og bl.a. lamper er også taget ud med henblik på at blive genanvendt.

Siden hen skal resten af det gamle butikscenter rives ned, og der skal bygges et stort og spændende plejehjem, hvor der bl.a. bliver et aktivitetscenter for både beboere og ældre i området. Nybyggerierne bliver i stil med det øvrige karakteristiske gule murstensbyggeri i Tingbjerg. Følg med i sidste nyt om byudviklingen på tingbjergforum.dk

Affald skal ikke længere bare smides ud

Mere affald skal sorteres, så det kan genanvendes, og for at mindre affald skal forbrændes. En række initiativer skal øge opmærksomheden på, hvordan vi alle sammen håndterer vores affald.



MÅL 3

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



Foto: Mikal Schlosser

Tak, fordi du sorterer

Hen over efteråret har SAB-medarbejdere lagt ansigter til kampagnen 'Tak, fordi du sorterer'. Plakater i opgangene, en flyer i postkassen og grønne fodspor på de udendørs fællesarealer til affaldsbeholderne har sat fokus på, at affaldet skal sorteres. Målet med kampagnen er at øge bevidstheden om affaldssortering og bidrage til, at flere beboere sorterer mere.



"Det har været vigtigt for os at understrege, at vi bestemt ikke starter fra bunden af. Masser af affald bliver allerede sorteret, og det vil vi gerne takke vores beboere for. Vi har derfor et godt udgangspunkt for at sortere endnu mere af hensyn til miljøet, og det kan ikke siges for tit: Tak, fordi du sorterer."

Jeanette Staudorf, SAB's organisationsbestyrelse

Sociale arrangementer kan øge fokus på sortering

En gruppe af beboervalgte i afdelingsbestyrelser præsenterede på repræsentantskabsmødet i januar en stribe af gode idéer til, hvordan man i en boligafdeling eller på tværs af flere afdelinger kan stable sociale arrangementer på benene, som på forskellig vis kan bidrage til at øge sorteringen. Find idéoversigten på sab-bolig.dk.

SAB
SAB BELLAHØJ

TIL BEBOERVALGTE OM SORTERING OG GENBRUG AF AFFALD

SÅDAN KAN I HJÆLPE BEBOERNE MED AT SORTERE OG GENBRUGE MERE

Mange af jer er optaget af, hvordan I kan hjælpe affaldssorteringen på vej i jeres boligafdeling. Her er idéer til lokale tiltag i boligafdelingen eller på tværs af afdelinger, hvor I samtidig kan lægge op til festligt samvær og socialt sammenhold. Nogle tiltag kan nemt udføres, og andre kræver lidt forberedelse. God fornøjelse med dem.

OPRYDNINGSDAG
Inviter til en fælles arbejdsdag, hvor I laver sjove lege med børnene, fx en affaldsskatteagt, stafet eller sækkeløb, hvor børnene også skal sortere affald. Høst det svære affald, fx juice- og mælkekartoner og kakablikker, der ikke skal i pap, men i restaffald. Husk præmier, medaljer eller diplomer til børnene, og afslut evt. med mad eller snack.

LOPPEMARKED
Inviter til et loppemarked lige efter jul eller fx sommerferie, så legetøj, tøj og køkkenredskaber kan genbruges i et nyt hjem.

BYTTEHVLDER OG -MARKED
Skab byttehvlde med tøj og fx bøger og blade i vaskeskelderen – og inviter til et byttemarked, hvor man kan bytte ting og sager til genbrug og tage noget andet med hjem. I kan også byde på kaffe og kage.

TIP TIL DIG SOM BEBOERVALGT
Lær at sortere affaldet korrekt, så du kan på turen med det gode eksempel. Husk din kommunes sorteringsguide, og find ud af, hvordan nogle af de svære affaldstyper skal sorteres.

OPGANGEN
Inviter til opgangsmøder om affald, og lav evt. konkurrencer imellem opgængene. Beboerne skal lære hinanden godt at kende, så det er naturligt at hjælpe hinanden.

FESTER OG MØDER
Opstil spande til sortering til sommer- og julefesten, fællesspisningen, afdelingsmødet mm., så det bliver naturligt at sortere. Det giver anledning til at få en snak om affald og motiverer beboerne til at sortere selv. Lav fx en affaldsquiz med præmier som et festligt indslag.

ENTUSIASTISKE BØRN OG UNGE
Lær børnene om de forskellige affaldsbeholdere, fx med konkurrencer og lege, men også med gode skitser. Brug børnene aktivt, tag fx et billede af 'Asta', der viser, at 'bå' er papir og få dem til at hjælpe de voksne. Involver klimateinteresserede unge.

Sager i Beboerklagenævnet

I regnskabsåret 2019-2020 er 55 sager afgjort i beboerklagenævnet, og SAB fik helt eller delvist medhold i 35 sager. 60 % af alle sager drejede sig om husorden, og 20 % om el, vand og varme. Derudover handlede 5 sager om ind- og udflytning og to sager om lejemålets stand.



Holderne til bioposer bliver tømt næsten lige så hurtigt, som de bliver fyldt. Foto: Mikal Schlosser

Det skal være nemt

Hvordan kan det blive nemt for beboerne at håndtere og sortere affaldet rigtigt? Det var målet med en lokal kampagne i SAB Bellahøj hen over efteråret. Afsættet var en række observationer, som SAB's lokale medarbejdere havde gjort, fx at der lå mange almindelige plastikposer i beholderne til bioaffald, og at der hver mandag – efter en weekend – er efterladt møbler, hårde hvidevarer og lignende i terrænet. Stort affald, der egentlig skal smides ud på storskraldspladsen.

Som del af kampagnen hænger der nu holdere med bioposer i alle opgange, så man kan tage en rulle med sig op, når man alligevel står og venter på elevatoren. Samtidig er der stillet en trækvogn og sækkevogne til rådighed til at transportere stort og uhåndterligt affald.

"Argumentet var, at vi skulle gøre det så nemt for beboerne at bruge bioposer, at de ikke kunne lade være, og jeg må bare sige. Det kan betale sig at bruge den tid, det tager – for det virker. Det er virkelig en succes. Nu er der 100 % grønne bioposer i biobeholderne."

Henrik Holm, driftslederassistent i SAB Bellahøj

Fortsættes →

Mig og Min Bolig er også til dig

Alle beboere i SAB kan vælge at bruge beboerappen Mig og Min Bolig. Hen over sommermånederne gennemførte SAB en informationskampagne under overskriften 'Mig og Min Bolig er også til dig'. Alle beboere fik en flyer i postkassen, og i opgangene hang farverige plakater. Appen kan bruges til kontakt med ejendomskontoret, når der fx er en opgave i boligen, der skal ordnes.



Det daglige arbejde i afdelingerne er organiseret i driftsfællesskaber

- **HERLEV** SAB HerlevÅhuse og SAB Herlevhuse
- **TINGBJERG** SAB Tingbjerg I-V, SAB Tingbjergghjemmet og SAB Utterslevhuse
- **HUSUM ØST** SAB Toften, SAB Langelandshus og SAB Rolandsgården
- **HUSUM VEST** SAB Husum Vænge og SAB Falsterbo
- **HUSUM SYD** SAB Humlevænget og SAB Lollikhuse
- **BRØNSHØJ** SAB Bellahøj I-II, SAB Bellahøj III, SAB Tusindfryd, SAB Grøndals Ældreboliger, SAB Sallinghus
- **VANLØSE NORD** SAB Rebildhuse, SAB Jydeholmen, SAB Himmerlandshuse, SAB Jyllandshuse, SAB Holmehusene og SAB Lønstruphuse
- **VANLØSE SYD** SAB Stilledal og SAB Grøndalslund
- **VALBY** SAB Valbyholm, SAB Elleparken, SAB Skyttevænget, SAB Lykkebo, SAB Astersrækkerne og SAB Fresiahus og pr. 1/1-21 SAB Hafniakollegiet
- **BROKVARTERERNE** SAB Stefansgård, SAB Saxobo, SAB Absalonhus, SAB Vesterbo, SAB Fynshuse, SAB Bonderupgård og SAB Bispebjergghjemmet
- **AMAGER VEST** SAB Sejlhuset, SAB Brohuset, SAB Flexibo og SAB Eksercerpladsen
- **AMAGER ØST** SAB Abildgården, SAB Wittenberghus, SAB Strandlodshus, SAB Livornoparken og SAB Kastrupvej Ungdomsboliger
- **SYDHAVNEN** SAB Sjællandshuse, SAB Dybbølhus, SAB Askholm og SAB Teglværkshavnen
- **IKKE I DRIFTSFÆLLESSKABER** SAB Glumsøparken i Husum, SAB Voldboligerne på Christianshavn og SAB Bispebjerg Terrasser i København NV



MÅL 5
SAB skal være en ansvarlig og attraktiv arbejdsplads

Skakte skal lukkes

SAB har meldt ud, at alle affaldsskakte skal lukkes. Skakte lægger ikke op til, at beboerne sorterer affaldet. Erfaringen er, at det koster mange mandetimer i afdelingerne at eftersortere affaldet, så sorteringen lever op til kommunens krav. Det er samtidig en arbejdsopgave, som udfordrer arbejdsmiljøet for lokale medarbejdere.

I takt med at mere og mere affald kan genanvendes, skal affaldet nemlig sorteres i flere og flere fraktioner. I 2021 har Københavns Kommune allerede annonceret, at to ekstra fraktioner kommer til, nemlig mælke- og juicekartoner samt tøj.

Nu er det op til beboerne i boligafdelingen at beslutte at lukke affaldsskaktene i netop deres afdeling og beslutte sig for en alternativ affaldsløsning, som fremmer affaldssorteringen. En ny løsning skal være bekvem for beboerne og samtidig leve op til kommunens krav om placering og tilgængelighed, så affaldet er til at komme til og håndtere med skraldebiler. I flere af SAB's afdelinger er pladsen ikke til den helt rigtige løsning, og det kan være en både lang og omstændelig proces at få de nødvendige godkendelser.

Beboerne i SAB Tingbjerg og fire boligafdelinger mere har stadig til gode at tage stilling til, hvordan affaldet i deres afdeling skal håndteres fremover.

Millionkontrakt underskrevet for nyt Sølund

Endelig kan man ane konturerne af Det nye Sølund i Københavns Skyline: ZÜBLIN A/S har vundet totalentreprisen, og byggeriet går i gang i starten af 2021.

SAB og ZÜBLIN A/S har underskrevet en totalentreprisekontrakt på knap 800 mio. kr. for udførelsen af Det nye Sølund. Det nuværende plejecenter fra 1980 er så slidt og utidssvarende, at det ikke kan svare sig at renovere det, så SAB har sammen med Sundheds- og Omsorgsforvaltningen i Københavns Kommune arbejdet med at udvikle Det nye Sølund siden 2015. Nu er en milepæl endelig nået, og byggeriet ved Sortedamssøen i hjertet af København kan gå i gang.

Alt godt ...

... kommer til den, der venter, som et ordsprog siger. Det må siges at være sandt, når det gælder dette byggeri, der har været undervejs i flere år.

Det nye Sølund skal både samle flere generationer i samme byggeri og være et levende aktiv og arkitektonisk vartegn i bydelen.

"Jeg er glad for at byggeriet af Det nye Sølund nu kan begynde at tage form. Det er et helt unikt projekt, hvor de ældre beboere ikke alene kan flytte ind i et nyt og spændende hus, men samtidig også får mulighed for at være en del af et fællesskab med både børn og unge i lokalområdet," siger Sisse Marie Welling, sundheds- og omsorgsborgmester i Københavns Kommune.



I november inviterede SAB naboerne til Det nye Sølund til et online borgermøde, og rådgiver i Rambøll Frank Hansen, SAB's kundeforfører i KAB Annette Birkov og byggeprojektleder i KAB Vibeke Gravlund præsenterede projektet. Flere end 100 naboer deltog og spurgte ivrigt ind til al den information, de fik. Foto: Maj Sørensen

Samvær på tværs af generationer

Det nye Sølund bliver et multifunktionelt byggeri med plads til mangfoldighed og forskellighed på tværs af mange generationer.

I den indledende fase har vi som bygherre siddet tæt sammen med parterne og udviklet projektet i fællesskab med arkitekt, rådgiver og entreprenør. Sammen skal vi skabe et sted, hvor ældre, unge og børn både bor sammen og kommer hinanden ved. De ældre skal kunne inddrages i byens liv, og Det nye Sølund skal være en integreret del af bydelen," siger John B. Sørensen, formand for SAB.

Fokus på bæredygtighed

Byggeriet bliver på 5-6 etager, opføres med tegl- og træfacade og med stort fokus på bæredygtighed. De flade tage anlægges med solceller, sedum og tagterrasser. Dele af konstruktionerne bliver udført i træ fra bæredygtigt skovbrug, og beton fra det nuværende Sølund vil blive genbrugt i andre byggerier, anlæg af veje mm. Desuden bevares flest mulige af områdets træer, og hvor byggeriet nødvendiggør fældning eller flytning af træer, plantes nye.



Det nye Sølund.

Visualisering: C.F. Møller Architects og Tredje Natur Arkitekter

Digitale værktøjer sikrer hensyn til beboere

Nedrivningen af den første etage går i gang i februar 2021, men allerede i december 2020 kan man så småt lægge an til en byggeplads. Da byggeriet foregår i flere etaper, vil der i hele byggeperioden være boliger, der er beboede. For at tage størst muligt hensyn til beboere og erhvervsdrivende i det tætbebyggede område er projektet allerede bygget digitalt. Brugen af ZÜBLINs digitale værktøjer sikrer, at design, tidsplan og økonomi koordineres digitalt både før og under udførelsen for at sikre en optimal byggeproces.

”Projektet passer godt til ZÜBLINs strategi på det danske marked. Vi har gennem længere tid haft et tæt samarbejde med SAB, hvor vi har udviklet projektet i samarbejde med C.F. Møller Architects og det rådgivende ingeniørfirma AFRY,” siger bestyrelsesformand i ZÜBLIN A/S, Jens-Henrik Nicolaisen.

Hele byggeriet forventes at stå færdigt i 2026.

Det nye Sølund

I alt 38.000 m² er fordelt på:

- 360 plejeboliger og bl.a. café og multisal
- 23 tryghedsboliger til ældre
- 150 ungdomsboliger, inkl. 20 boliger til unge med særlige behov
- Daginstitution
- Fællesarealer og mikrobutikker i stueplan
- 122 offentlige p-pladser og 67 p-pladser til beboere
- Bygherre SAB
- Byggeforretningsfører KAB
- Bygherrerådgiver Rambøll DK
- Totalentreprenør ZÜBLIN A/S
- Arkitekter C.F. Møller Architects og Tredje Natur Arkitekter
- Rådgivende ingeniør AFRY
- Nedrivning og byggegrunde Tscherning A/S

Læs mere på detnyesoelund.dk
og få SølundNyt på e-mail

Flere boliger kommer til

To nybyggerier fra SAB's hånd står færdige i 2020 – først SAB Fresiahus på det gamle Grønttorvet i Valby og i december SAB Hafniakollegiet, hvor indflytning sker i januar 2021. Flere nybyggerier venter forud.



VALBY

SAB Hafniakollegiet

140 UNGDOMSBOLIGER

Kollegiet står færdigt og er klar til at byde 140 studerende indenfor. Som de første flytter ni unge studerende ind som ambassadører den 15. januar 2021 og har 14 dage til at hjælpe med at gøre kollegiet helt klart og parat til de øvrige studerende. De følger efter den 1. februar. Kollegiet er nabo til en af Nordens største multihaller Hafnia-Hallen og ligger ved siden af Valby Idrætspark. Det er derfor ikke mindst interessant for sportsinteresserede studerende.

Generationernes træhus

UNGDOMSBOLIGER

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

Valby Gårdhavehuse

78-90 FAMILIEBOLIGER

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

Ved SAB Elleparken

SUPERMARKED, EJENDOMSKONTOR
OG BEBOERLOKALE

SAB planlægger at frasælge en hjørnegrund ud til et trafikeret kryds til en privat investor, Innovater, der i et nybyggeri etablerer et supermarked i stuen med ejendomskontor og beboerlokale på 1. sal. SAB og Innovater afventer en tilbagemelding fra Københavns Kommune på et fælles projektforslag.

Udvidelse af SAB Valbyholm

8-10 UNGDOMSBOLIGER

SAB er i dialog med Københavns Kommune om muligheden for at tilbagekøbe nogle arealer i ældreboligafdelingen SAB Valbyholm fra Københavns Kommune. Falder økonomien på plads, så købet kan realiseres, vil SAB ombygge arealet til boliger for studerende.

Ambassadørerne på SAB
Hafniakollegiet mødte hinanden
for første gang i december.
Foto: Mikal Schlosser



AMAGER

Ved Amagerbanen

FAMILIE- OG UNGDOMSBOLIGER

SAB har fire byggerier på vej. I første omgang skal selskabet bygge 69 familieboliger som del af et større lejlighedskompleks med forskellige ejerformer og fællesfaciliteter. Byggestart forventes i slutningen af 2022. Derudover har SAB to nybyggerier med henholdsvis ca. 18 familieboliger og 70-75 ungdomsboliger i støbeskeen foruden et generationernes byhus med plads til unge, familier og seniorer under samme tag.

Vejlands Kvarter

FAMILIEBOLIGER OG MINDRE BOLIGER

SAB skal bygge boliger i det nye byudviklingsområde på Amager Fælled og sammen med Boligforeningen 3B skabe kvartets almene storbylandsby med familieboliger og mindre boliger til sårbare mennesker, i alt 8.000 m² boliger. Det samlede nye kvarter skal kendetegnes af bæredygtighed, træbyggeri, fællesskab og natur. SAB forventes tidligst at kunne gå i gang med at bygge i 2022.

SAB afsøger muligheder

I Vanløse har SAB Børnegården, men der er hjemfaldspligt til Københavns Kommune. Denne udløber i 2030, og SAB undersøger muligheden for at frikøbe grunden og udvikle almene familieboliger som alternativ til daginstitutionen i det generelt populære område. I Valby har SAB også en grund med hjemfaldspligt til Københavns Kommune i 2040, men med et akut renoveringsbehov. I samarbejde med kommunen er SAB ved at afklare muligheden for at bygge en ny daginstitution og boliger på grunden.

Hafniakollegiet er DGNB-certificeret

SAB er som det første almene nybyggeri i København certificeret med DGNB sølv. Certificeringen sker efter kriterier for bæredygtighed, fx valg af robuste materialer og optimal udnyttelse af kvadratmeterne. I 2020 besluttede Københavns Kommune, at alle almene nybyggerier i hovedstaden fremover skal certificeres med netop DGNB sølv.

SAB renoverer i stor stil

De smukke gamle bygninger fra 1940'erne-1970'erne skal bringes up to date, og en række boligafdelinger står over for omfattende renoveringer. Årets grønne boligaftale fremrykker flere fysiske helhedsplaner i SAB's boligafdelinger.



MÅL 1

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



SAB Bellahøj i vinterdis. Foto: Mikal Schlosser

SAB Skyttevænget, Valby

LEJLIGHEDER FRA 1943

Den fysiske helhedsplan er under forberedelse og omfatter bl.a. sammenlægning af lejligheder, udskiftning af tekniske installationer, facaderenovering, nye vinduer, et nyt fælleshus og renovering af de fælles udearealer. Renoveringen forventes at begynde 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 for boligafdelingen, der ikke er endeligt på plads. Genudlejningen af boligerne stoppede i 2020, og indtil renoveringen kan starte, bliver de fraflyttede boliger lejet ud på midlertidige kontrakter til studerende.



Tingbjerg blev tegnet som en samlet bebyggelse af arkitekten Steen Eiler Rasmussen. Han skabte store variationer i byggerierne, her en af stikvejene på Ruten som er helt sin egen. Foto: Mikal Schlosser

SAB Bellahøj, Brønshøj

HØJHUSE FRA 1953

De kendte højhuse skal gennemrenoveres ind- og udvendigt. To lejligheder vil blive indrettet som prøveboliger, hvor der etableres ventilation, køkken, bad og andre løsninger, hvor man kan mærke materialerne og se, hvordan det vil se ud.

SAB Tingbjerg, København Nord

LEJLIGHEDER FRA 1962-1971

SAB har fem boligafdelinger i Tingbjerg, hvoraf en fysisk helhedsplan allerede er realiseret i Tingbjerg I. Fysiske helhedsplaner for de fire øvrige afdelinger II-V er ved at blive forberedt. Dette arbejde påvirkes af, at op til 1.500 nye boliger skal kunne bygges i Tingbjerg, heraf nogle inde imellem det eksisterende byggeri. Der er brug for fælles og nye løsninger af fx affaldshåndtering.



Sådan kommer SAB Sallinghus med de karakteristiske indgangspartier til at se ud, når den fysiske helhedsplan er gennemført.
Visualisering: NOVA5

SAB Fynshuse, København NV

LEJLIGHEDER FRA 1941

De omfattende renoveringsarbejder i den fysiske helhedsplan inkluderer bl.a. et nyt beboerlokale, en tagterrasse, inddragelse af loftsareal til at udvide en række boliger i højden og renovering i gården. Projektet skal gennemgå en grøn screening, som kan munde ud i, at yderligere arbejder opnår støtte. Realiseringen af planen forventes at starte i 2022.

SAB Elleparken, Valby

LEJLIGHEDER FRA 1947-48

Den fysiske helhedsplan indeholder mange tiltag fra udskiftning af varme- og vandinstallationer, ventilation og nye vinduer og facadedøre over sammenlægning af lejligheder og etablering af nye tagboliger til delvise støjskærme og et orangeeri mod den trafikerede vej Folehaven. Boligafdelingen godkendte planen i december i år, og arbejderne forventes at gå i gang i 2022.

SAB Sallinghus, Vanløse

LEJLIGHEDER FRA 1945

Moderniseringer af køkken og bad, kloakker og lokal afledning af regnvand er med i den fysiske helhedsplan for boligafdelingen ligesom nyt tag og inddragelse af loftsareal til at udvide en række boliger i tagetagen. Forberedelserne af helhedsplanen fortsætter, og det forventes, at realiseringen af planerne kan gå i gang i 2022.

SAB Herlevhuse, Herlev

HUSE OG RÆKKEHUSE FRA 1950

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

SAB Skyttevænget er case i frivillig bæredygtighedsklasse

Den frivillige bæredygtighedsklasse er et redskab, der skal fremme bæredygtigt byggeri i Danmark. Det består af ni konkrete krav, der skal sikre, at en renovering eller et nybyggeri tilrettelægges og gennemføres ud fra bæredygtige principper. I første omgang skal værktøjet testes, og helhedsplanen i SAB Skyttevænget er udpeget som testcase med støtte fra Realdania.

Den Grønne Boligaftale

30,2 mia. kr. er afsat til grøn renovering af boliger i den almene sektor frem mod 2026. Med aftalen blev der sat gang i en ekstraordinær og hurtig afvikling af Landsbyggefondens venteliste, hvor de enkelte projekter gennemgår en todelt grøn screening og revurderes. Fremover øges fokus på at renovere klimavenligt og bæredygtigt, og aftalen skal dermed sikre en grøn omstilling i renoveringer af almene boliger. Aftalen blev indgået af et bredt politisk flertal i Folketinget i maj 2020.

En fysisk helhedsplan

En helhedsplan beskriver, hvordan en almen boligafdeling kan fornyes og fremtidssikres og består typisk af tekniske vurderinger og undersøgelser, skitser og beskrivelser. Helhedsplanen udvikles i tæt dialog med Landsbyggefonden, som godkender og støtter en helhedsplan med billige lån, ligesom kommunen og afdelingens beboere skal godkende helhedsplanen. Der er mange milepæle undervejs, imens en helhedsplan falder på plads, og det tager flere år, fra man starter udviklingen af en helhedsplan, til arbejdet kan gå i gang.

SAB i tal

Boligorganisationen SAB

Resultatet

SAB har i regnskabsåret den 1. august 2019 til den 31. juli 2020 et overskud på godt 700.000 kr. Overskuddet skyldes færre udgifter end budgetteret til fx personale, møde- og kursusaktivitet og kontorhold.

I modsætning til tidligere år har SAB haft et negativt renteafkast på investerede midler.

Egenkapitalen er organisationens formue. Den er opdelt i arbejdskapitalen og dispositionsfonden. SAB's samlede egenkapital er godt 248,5 mio. kr., og det er knap 1 mio. kr. lavere end sidste år.

Dispositionsfonden

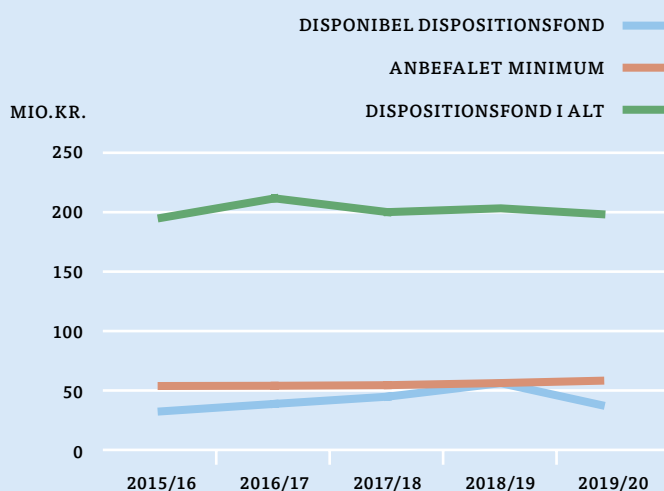
Den disponible del af dispositionsfonden - selskabets sikkerhedskapital - er nu 38,4 mio. kr. Det svarer til 3.919 kr. pr. lejemålsenhed. Beløbet er 18,1 mio. kr. under det anbefalede niveau, som er 56,5 mio. kr.

Flere års positiv udvikling er efterfulgt af et fald, bl.a. fordi SAB er startet med at afdrage lån hos Landsbyggefonden til frikøb af hjemfaldsordninger.

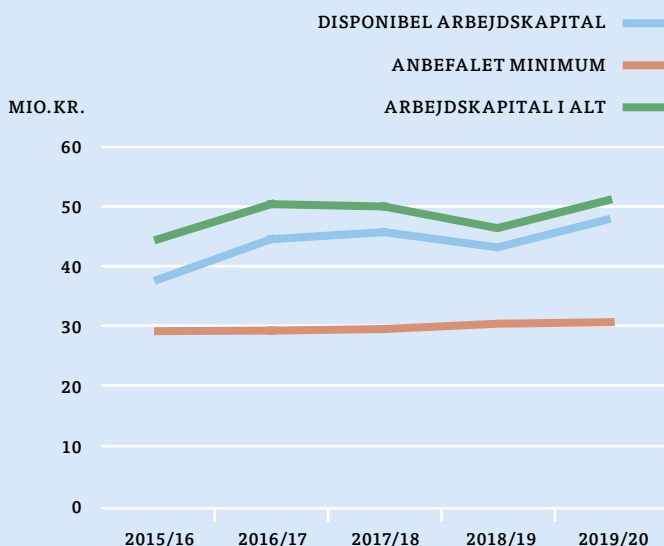
Arbejdskapitalen

Den disponible del af arbejdskapitalen er øget til 48 mio. kr., som er 17,1 mio. kr. højere end det anbefalede minimum. Det svarer til 4.895 kr. pr. lejemålsenhed.

DISPOSITIONSFONDEN 2015-2020



ARBEJDSKAPITALEN 2015-2020



Få flere tal om SAB

SAB ÅRSBERETNING 2020
BESTÅR AF TO DELE:

- Organisationsbestyrelsen beretter
- Økonomisk årsrapport

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

SAB og de andre boligselskaber

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

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

	LEJEMÅLSENHEDER	DISPONIBEL DEL AF DISPOSITIONSFOND PR. LEJEMÅLSENHED	DISPONIBEL DEL AF ARBEJDSKAPITAL PR. LEJEMÅLSENHED
SAMVIRKENDE BOLIGSELSKABER	9.262	5.984 KR.	4.672 KR.
BOLIGSELSKABET AKB, KØBENHAVN	9.899	2.846 KR.	973 KR.
BOLIGFORENINGEN 3B	12.910	4.283 KR.	2.185 KR.
FSB	13.451	7.257 KR.	1.674 KR.
ARBEJDERNES ANDELS BOLIGFORENING	8.575	11.718 KR.	11.925 KR.
BOLIGFORENINGEN AAB	19.517	6.652 KR.	2.674 KR.
FYNS ALMENNYTTIGE BOLIGSELSKAB	8.952	13.926 KR.	4.761 KR.
HIMMERLAND BOLIGFORENING	7.012	6.546 KR.	1.781 KR.
BOLIGGÅRDEN	6.071	5.049 KR.	4.542 KR.
BOLIGSELSKABET SJÆLLAND	11.318	897 KR.	1.361 KR.
ALBOA, ALMEN BOLIGORGANISATION AARHUS	7.689	6.748 KR.	3.202 KR.

Kilde: Landsbyggefondens tvillingeværktøj, sammenligningen trækker på selskabernes regnskaber, der er afsluttet i 2019.

Boligafdelingerne

Resultater

31 boligafdelinger af selskabets i alt 61 boligafdelinger i regnskabsåret 2019-2020 har underskud. Det ekstraordinært store antal afdelinger med underskud skyldes det negative renteafkast på investerede midler. 23 afdelinger kan trække på akkumulerede overskud og påvirkes ikke mærkbart af det negative resultat, mens 8 boligafdelinger har et samlet underskud.

Effektiviseringer

SAB skal opfylde kravet fra regeringen, BL – Danmarks Almene Boliger og KL til den almene sektor om i gennemsnit at spare 8,2 % på driftsomkostningerne, i alt 1,5 mia. kr.

I 2018 satte selskabet turbo på besparelserne og iværksatte en række effektiviseringer, der også udvikler SAB som et grønt og bæredygtigt selskab:

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

SAB SKULLE I 2014-20 SPARE	25,8 MIO. KR.	8,2 %
SAB HAR I 2014-20 SPARET	30,6 MIO. KR.	10 %

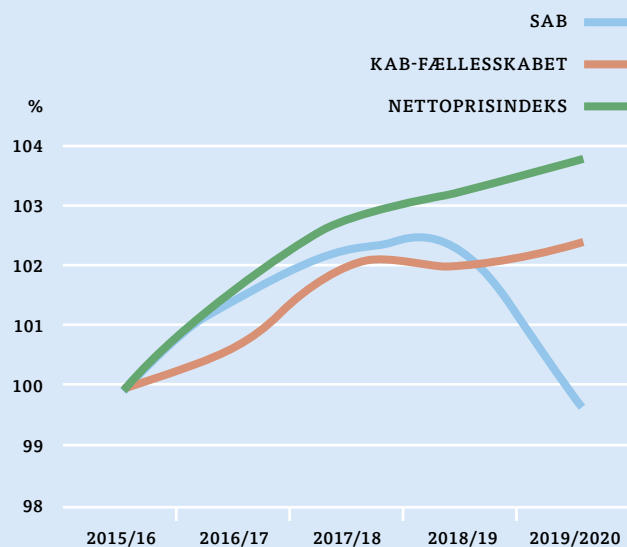
Husleje

Den gennemsnitlige husleje for familieboligerne i regnskabsåret 2019-2020 er 914 kr. pr. m².

Til sammenligning er gennemsnitshuslejen 906 kr. pr. m² for en almen familiebolig i Region Hovedstaden i 2020.

Prisniveauet i samfundet er øget støt over de sidste fem år, og dette afspejles almindeligvis i højere huslejer. Alligevel er den gennemsnitlige husleje i SAB nu på et lavere niveau end for fem år siden. Effektiviseringer kompenserer for nettoprisudviklingen.

HUSLEJEN 2015-2020



Få flere tal om SAB

SAB ÅRSBERETNING 2020
BESTÅR AF TO DELE:

- Organisationsbestyrelsen beretter
- Økonomisk årsrapport

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

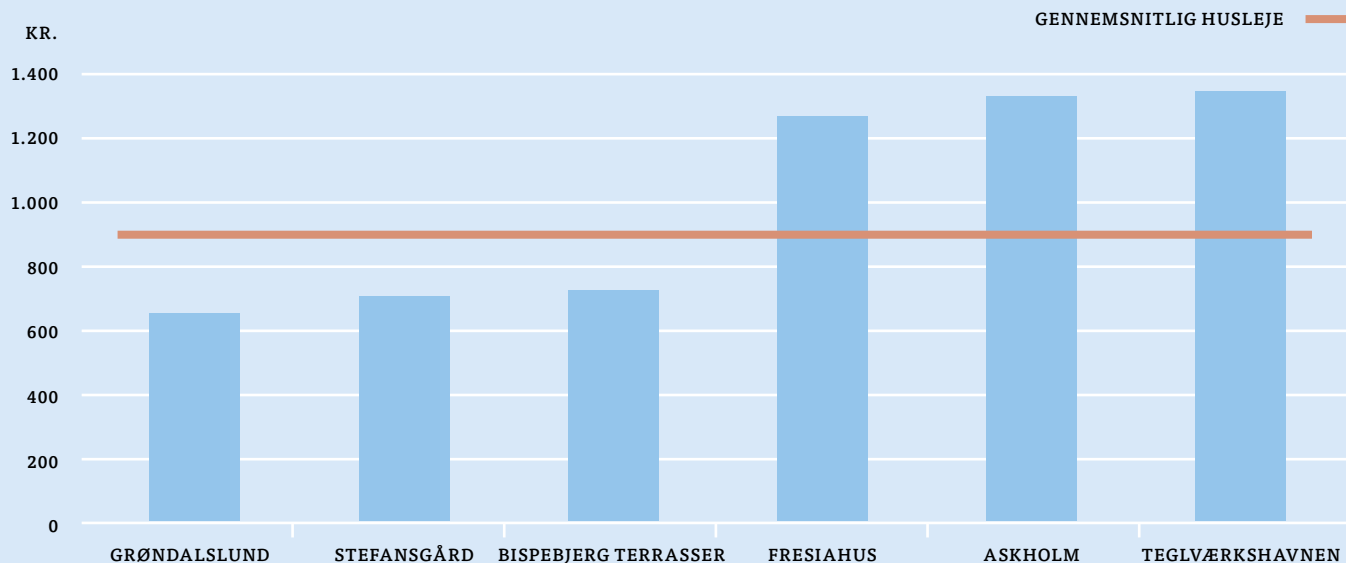
DE HØJESTE HUSLEJER PR. M²
FINDES I BOLIGAFDELINGERNE:

SAB TEGLVÆRKSHAVNEN (2007)	1.345 KR.
SAB ASKHOLM (2008)	1.330 KR.
SAB FRESIAHUS (2020)	1.267 KR.

DE LAVESTE HUSLEJER PR. M²
FINDES I BOLIGAFDELINGERNE:

SAB GRØNDALSLUND (1954)	651 KR.
SAB STEFANSGÅRD (1942)	709 KR.
SAB BISPEBJERG TERRASSER (1942)	721 KR.

HUSLEJE KR./M²





Godt 9.000 boliger i hovedstaden

SAB har i alt 9.276 boliger i 61 boligafdelinger. 1.143 af boligerne er ældre- og plejeboliger, og 897 er ungdomsboliger.

På Sporet blev fortid

Boligafdelingen på Amager var fra starten i 2001 midlertidig og bestod af 12 skæve boliger på en grund ejet af DSB – svenske mobile træhytter med hver deres lille terrasse og have til. Københavns Kommune lejede i perioden grunden og anviste tidligere hjemløse til SAB's boliger. Alle beboere i afdelingen er tilbudt anden bolig.

SAB på Amager

Abildgården
Brohuset
Eksercerpladsen
Flexibo
Kastrupvej Ungdomsboliger
Livornoparken
På Sporet – NEDLAGT PR. 30/9
Sejlhuset
Strandlodshus
Strandlodsvej, plejeboliger
Voldboligerne
Wittenberghus

SAB i Brønshøj

Bellahøj I-II
Bellahøj III
Tingbjerg I-V
Tingbjerg Hjemmet
Tusindfryd
Utterslevhuse

SAB i Herlev

Herlevhuse
Herlev Åhuse

SAB i Husum

Falsterbo
Glumsøparken
Humlevænget
Husum Vænge
Langelandshus
Lollikhuse
Rolandsgården
Toften

SAB i København N

Stefansgård
Sølund

SAB i København NV

Bispebjerg Hjemmet
Bispebjerg Terrasser
Fynshuse

SAB i København SV

Askholm
Dybbølhus
Sjællandshuse
Teglværkshavnen

SAB i København V

Absalonhus
Saxobo
Vesterbo

SAB i Valby

Astersrækkerne
Elleparken
Fresiahus – NY PR. 1/2
Lykkebo
Skyttevænget
Valbyholm
Hafniakollegiet – NY PR. 15/1-2021

SAB i Vanløse

Bonderupgård Plejeboliger
Grøndalslund
Grøndals Ældreboliger
Himmerlandshuse
Holmehusene
Jydeholmen
Jyllandshuse
Lønstruphuse
Rebildhuse
Sallinghus
Stilledal



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

Organisationsbestyrelsen

SAB's organisationsbestyrelse er økonomisk og juridisk ansvarlig for hele SAB og har det overordnede ansvar for ledelsen af selskabet og boligafdelingerne. Bestyrelsen beslutter bl.a. rammerne for, hvordan SAB skal udvikle sig.

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 2019-20 har SAB udbetalt i alt 480.199 kr. i honorar til organisationsbestyrelsen.

"Jeg er optaget af, i hvilken retning SAB udvikler sig, og hvordan vi kan involvere beboerne og forbedre kommunikationen. Desuden arbejder jeg for, at SAB får en mere selvstændig profil og opnår klarere linjer i forholdet til KAB."

Morten Bekholm, SAB's bestyrelse – valgt i 2020

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 en person 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.

Der er ikke udbetalt honorar for hverken byggesager eller renoveringer med helhedsplaner i regnskabsåret 2019-2020.



SAB's organisationsbestyrelse vælges af repræsentantskabet for to år ad gangen og består af 11 personer: 8 bor i selskabet, 2 er særligt valgt og 1 er medarbejder i selskabet. Repræsentantskabet vælger alle, undtagen medarbejderen der vælges af medarbejderne.

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

Morten Bekholm

kritiker, kommunikation med beboerne i centrum

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



ORGANISATIONSBESTYRELSEN
BERETTER
SAB 2020

ISBN 978-87-999624-3-3

Redaktion: Annette Birkov (ansvar),
Gry Abrahamsen (redaktør)

Tekster: Gry Abrahamsen,
Annette Sadolin (s. 11),
Marianne Svolgaard (s. 18)

Layout: Louise Zyskind

Cover: Jon Skræntskov

Tryk: Litotryk

Oplag: 400

 sab-bolig.dk
 facebook.com/SABbolig

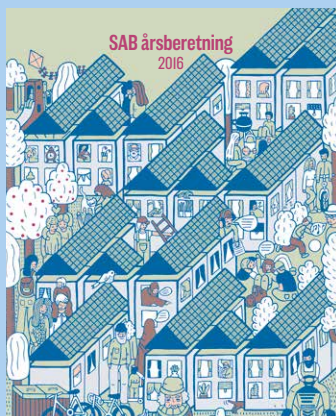
SAB v. KAB, Vester Voldgade 17,
1552 København V





Logoet er levendegjort

Illustrator Jon Skræntskov har fortolket SAB's logo og skabt liv i og uden for husene. Se illustrationen på forsiden af årsberetningen.



Majbritt Linnebjerg



WOYE



Louise Rosenkrands

