

Referat

SAB's repræsentantskabsmøde

Den 22. januar 2025

Udsendt den 20. februar 2025

Repræsentantskabsmøde

Onsdag den 22. januar 2025, kl. 17.00

KOSMOPOL, Fiolstræde 44, 1171 København K

Til stede:

På mødet deltog 77 stemmeberettigede repræsentanter ved mødets start. Deltagerne var organisationsbestyrelsen (10 personer) og fra SAB's boligafdelinger:

Abildgården (2 repræsentanter), Askholm (2 repræsentanter), Astersrækkerne (1 repræsentant), Bellahøj I-II (6 repræsentanter), Bispebjerg Terrasser (3 repræsentanter), Elleparken (1 repræsentant), Falsterbo (2 repræsentanter), Fresiahus (2 repræsentanter), Glumsøparken (4 repræsentanter), Grøndals Ældreboliger (2 repræsentanter), Herlevhuse (4 repræsentanter), Holmehusene (1 repræsentant), Humlevænget (5 repræsentanter), Husum Vænge (2 repræsentanter), Jydeholmen (2 repræsentanter), Jyllandshuse (1 repræsentant), Lange-landshus (2 repræsentanter), Lollikhuse (2 repræsentanter), Lønstruphuse (1 repræsentant), Rebildhuse (1 repræsentant), Rolandsgården (3 repræsentanter), Skyttevænget (3 repræsentanter), Stefansgård (3 repræsentanter), Strandlodshus (2 repræsentanter), Teglværkshavnen (1 repræsentant), Tingbjerg (4 repræsentanter), Vesterbo (2 repræsentanter), Voldboligerne (1 repræsentant) samt Wittenberghus (2 repræsentanter).

Fra KAB:

Kundedirektør Sanne Kjær, økonomidirektør Mikkel Boel, byggedirektør Rasmus Jessing, ejendomsdirektør Lisa Lund Holst, kundeforfatter Louise Lind, senioradvokat Simon Nyvang Simonsen, chefkonsulent Mette Ringvad (referent), konsulent Christoffer Valeur Vestergaard, controller Jakob Monrad Nielsen, driftschef Anders Esbjørn, driftschef Jan Holbæk Nielsen, driftschef Dorte Eren, sekretær Mads Stender og sekretær Merete Rigenstrup.

Desuden deltog revisor Dorte Brandt Andersen fra Revisionsfirmaet Albjerg, Thomas Blæsbjerg fra AV Center samt Tinus Lassen fra BL (dirigent).

Referat

Indholdsfortegnelse

1. Velkomst og åbning af mødet, herunder valg af dirigent og stemmeudvalg samt godkendelse af forretningsorden og referat fra sidste års repræsentantskabsmøde.....	3
2. Aflæggelse af SAB´s årsberetning.....	3
3. Endelig godkendelse af SAB´s og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning	8
4. Godkendelse af SAB´s budget	9
5. Behandling af indkomne forslag.....	9
6. Valg af organisationsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter	16
7. Valg af repræsentanter og suppleanter til KAB´s repræsentantskab.....	18
8. Valg af repræsentanter og suppleanter til repræsentantskabet for BL´s 1. kreds.....	19
9. Valg af revisor.....	19
10. Eventuelt	19

Referat

1. Velkomst og åbning af mødet, herunder valg af dirigent og stemmeudvalg samt godkendelse af forretningsorden og referat fra sidste års repræsentantskabsmøde

SAB's formand John B. Sørensen bød velkommen og præsenterede, at repræsentantskabsmødet 2025 igen blev afholdt i KOSMOPOL og oplyste, at der vil blive serveret mad halvvejs igennem mødet. Han fortalte derudover, at repræsentantskabsmødet senest slutter kl. 23.

Herefter blev organisationsbestyrelsen præsenteret samt deltagerne fra KAB, revisoren, AC-Teknikeren og fotografen.

John B. Sørensen opfordrede til et godt møde i en god og konstruktiv tone.

John B. Sørensen indstillede herefter på vegne af organisationsbestyrelsen, at man valgte Tinus Lassen fra BL's dirigentkorps som dirigent. Dette bifaldt forsamlingen. Tinus Lassen takkede for valget og konstaterede, at repræsentantskabsmødet og dertilhørende materiale var lovligt indvarslet jævnfør SAB's vedtægter. Dette gav ikke anledning til bemærkninger fra forsamlingen. Dirigenten præsenterede så dagsordenen for mødet og oplyste, at der igen i år vil være elektronisk afstemning, og at håbet var at kunne gennemføre mødet med afslutning kl. 21.30.

Dirigenten indstillede herefter, at chefkonsulent Mette Ringvad blev valgt som referent, hvilket salen bifaldt. I den forbindelse orienterede dirigenten om, at deltagerne selv bedes gøre opmærksom på, hvis de ønsker deres navn ført til referat.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at både forretningsordenen samt referatet fra sidste års repræsentantskabsmøde var godkendt og behandlet.

Dirigenten foreslog på vegne af organisationsbestyrelsen, at Dorthe Brandt Andersen, revisor i Albjerg Revision, blev formand for stemmeudvalget, og at der derudover blev valgt to øvrige medlemmer til stemmeudvalget.

Dorthe Brandt Andersen takkede ja til valget. Ulla Nielsen, SAB Husum Vænge, og Nadia Nielsen, SAB Stefansgård, meldte sig til at indgå i stemmeudvalget og blev valgt af forsamlingen med applaus.

Dirigenten gav herefter ordet til John B. Sørensen.

2. Aflæggelse af SAB's årsberetning

John B. Sørensen indledte den mundtlige beretning med at fortælle om rammerne for beretningen, der bestod af hans beretning og efterfølgende af to videoer, hvor henholdsvis Gertie Elleby fortalte om vores arbejde med bæredygtighed og Bjørn Olsen fortalte

Referat

om arbejdet med principper for byggeri og renovering. Herefter var der mulighed for at drøfte beretningen ved bordene i 10-15 minutter. Efter drøftelsen ved bordene, blev der vist yderligere to videoer, hvor Mogens Hansen fortalte om vores arbejde med social drift og Jeanette Staudorf præsenterede status på arbejdet med et stort og synligt SAB. John B. Sørensen fortalte, at den mundtlige beretning ville blive afsluttet med en præsentation af demoversionen for SAB's nye hjemmeside.

John B. Sørensen omtalte følgende emner i sin beretning:

- Pres på økonomien i SAB grundet problematiske byggesager
- Status på Bellahøj
- Beboerundersøgelse 2025
- Principper for samvær i beboerdemokratiet
- Styringsdialog med Københavns Kommune
- Airbnb
- Lukning af skakte
- Kollektive individuelle moderniseringer
- Henlæggelsespolitikken
- Ejendomsvurderinger 2025

Efter John B. Sørensens beretning, blev videoerne af Gertie Elleby og Bjørn Olsen vist.

Efter videoerne var der drøftelser ved hvert bord.

Herefter blev videoerne af Mogens Hansen og Jeanette Staudorf vist.

Konsulent Christopher Valeur Vestergaard præsenterede dernæst SAB's ny hjemmeside.

Herefter var der efterfølgende kommentarer og spørgsmål til SAB's årsberetning.

John Steen Johansen, SAB Bellahøj I og II

Udtrykte, at det var positivt, at organisationsbestyrelsen har drøftet muligheden for, at afdelingsbestyrelserne kan få foretræde til organisationsbestyrelsesmøder, når der skal behandles emner om de enkelte afdelinger. Herefter fortalte han om det forgangne år for beboerne i de tre sammenstyrtningsstruede bygninger i SAB Bellahøj I og II, som var blevet opsagt og genhuset. Han fortalte derefter om, at afdelingsbestyrelsen var blevet inviteret med til møde med SAB og den nye styregruppe, og at der havde været problemer med at få materialet tilsendt forud for mødet. Han fortalte herefter, at man på repræsentantskabsmødet 2024 havde vedtaget, at der skulle være med transparens og åbenhed i byggesagerne, men at han oplevede det modsatte.

Jan Erik Pedersen, SAB Lollikhuse

Spurgte, om det kan være rigtigt, at man ikke kan købe et IKEA-køkken og få sat op af egne håndværkere, og om det skal være Kvik-køkkener mv.

Barbara Cros, SAB Bellahøj I og II

Referat

Fortalte, at afdelingsbestyrelsen i SAB Bellahøj I og II ikke vil anerkende, at bygningerne er sammenstyrtningsstruede. Fortalte herefter, at der var blevet bestilt en advoktrapport, der fortalte, hvordan man kunne få beboerne i SAB Bellahøj I og II ud af deres lejligheder. Herefter kom der påbud fra Københavns Kommune om, at beboerne skulle genhuses. Hun fortalte, hvordan målingerne var blevet foretaget, og 200 beboere i samarbejde med DTU ville måle direkte på murene, hvilket ville koste 750.000 kr., men at organisationsbestyrelsen havde sagt nej.

Hun sluttede af med at fortælle, at der var et underskud på 180.000.000 kr. pga. Bellahøj, og at Slots- og Kulturstyrelsen ikke har sagt ja til, at bygningerne må rives ned.

Rachid Mani, SAB Stefansgård

Kommenterede på Social Drift og fortalte, at det er nødvendigt i Stefansgård, da der er en del, udsatte beboere, der kan være med til at skabe konflikter.

Han fortalte herefter, at Stefansgård ikke er klar til, at skaktene skal lukkes den 28. februar 2025, og at afdelingsbestyrelsen ser en del farer ved at lukke skaktene. Ressourcestærke beboere med blibørn stiller bleerne ude foran dørene til stor irritation for andre beboere. Afdelingsmødet har tidligere stemt organisationsbestyrelsens forslag om at lukke skakte ned, og man afventer fortsat kommunens godkendelse på, at de kan få møkløkker i Stefansgård.

Han omtalte beboerundersøgelsen, og at det ikke var tilfredsstillende, at man ikke kan sortere på afdelinger. Antallet af deltagere er ikke tilfredsstillende. Han udtrykte kritik af driftsfællesskabet, og udtrykte et ønske om, at organisationsbestyrelsen skal prioritere at informere om, hvad afdelingsbestyrelsen kan og skal løse, da afdelingsbestyrelsen får at vide, at de skal løse administrative opgaver, herunder kontakten med håndværkerne.

Michael Fahnø, SAB Rolandsgården

Udtrykte kritik af driftsfællesskabet, og at der er en del udskiftning blandt medarbejderne samt at nuværende medarbejdere har meget overarbejde pga. oprydning efter tidligere medarbejdere.

Sluttede af med at spørge, om ledige boliger var reserveret til genhusning, eller om ledige boliger går til dem på ventelisten.

Lisa Teruel, SAB Jyllandshuse

Stillede spørgsmål til Mogens Hansen om, hvordan medarbejderne får kontakt til de beboere, der er i en stram situation efter, at ejendomskontorerne er flyttet grundet driftsfællesskaberne. Bemærkede, at der er mindre kontakt med de ansatte.

Udtrykte herefter bekymring for lukning af skakte i ældreboligafdelinger.

Karin Jensen, SAB Glumsøparken

Fortalte, at det var en god og spændende må, at beretningen var lavet på.

Kommenterede herefter på beboerundersøgelsen, og at hun mangler en grundigere evaluering af driftsfællesskaberne, hvor for få har deltaget. Hun mener ikke, at det er den evaluering, der blev besluttet på repræsentantskabsmødet 2024.

Ulla Anna Nielsen, SAB Husum Vænge

Referat

Udtrykte stor modstand af, at skakte skal lukkes i ældreboligerne, og at det vil medføre, at medarbejderne skal hjælpe beboerne med at skaffe affaldet væk. Hun mener, at medarbejderne skal bruge værnemidler i stedet, når de skakter.

Claus Aarestrup, SAB Stefansgård

Udtrykte ønske om, at repræsentantskabsmødet lå om lørdagen i stedet, så man ikke skal begrænse sig.

Kommenterede herefter på Social Drift, og at der er afdelinger, der er hårdt belastet, og hvor der ikke skal anvises lige så mange fra kommunen. Mener, at man bør kigge på de enkelte opgange i afdelinger, da nogle afdelinger har store problemer.

Pia Maibrit Johansen, SAB Langelandshus

Udtalte, at de nye skilte mv. skal være i bedre kvalitet end de eksisterende.

Herefter fik John B. Sørensen ordet for at svare på bemærkningerne. I forhold til Bella-højsagen var sagen tidligere drøftet på repræsentantskabsmødet, hvorfor han ikke havde yderligere kommentarer hertil. I forhold til transparens og åbenhed, bemærkede han, at man vil finde former, så vi kan komme tættere på hinanden og undgå misforståelser.

I forhold til spørgsmålet om, hvorvidt man kan installere et IKEA-køkken, fortalte han, at det kan man godt under individuel råderet, men at det der blev omtalt i beretningen, var kollektive individuelle moderniseringer, hvor afdelingen optager et lån.

I forhold til bemærkningerne om lukning af skakte og affaldssortering, sagde han, at kommunen kommer med en affaldsbetalingsstruktur, som medfører, at det bliver for dyrt, hvis beboerne ikke affaldssorterer korrekt.

I forhold til driftsfællesskaberne, fortalte han, at der har været et helt driftsår, hvor der kan samles op på udgifterne, og man kan se noget mere faktuel om økonomien. Fortalte ligeledes, at det er organisationsbestyrelsen, der overordnet er ansvarlig for driftsfællesskaberne, og at administrationen varetager det. I forhold til bemærkningen om at de frivillige beboere skulle have kontakt med håndværkerne, bemærkede han, at det er driften, der skal det.

Han svarede på spørgsmålet om ledige boliger og fortalte, at udlejningsstoppet er ophævet, således at opnoterede på ventelisten kommer ind på normal vis.

Han sagde, at medarbejderne i ældreboligafdelingerne ikke skal gå ned med skraldet for beboerne, og at det er hjemmeplejen, der skal det.

I forhold til bemærkningen om, at man skal kigge på anvisning i de enkelte opgange, der er hårdt belastede, fortalte han, at der er mulighed for at tale med kommunen, hvis der er udfordringer med en opgang.

John Steen Johansen, SAB Bellahøj I og II

Udtalte, at beboerdemokratiet har mangler ift. samarbejdsprincipper, åbenhed og transparens. Fortalte, at han har søgt aktindsigt i de aftaler, der er lavet mellem Landsbygefonden, Københavns Kommune og SAB, men at han ikke kan få indsigt i aftalernes indhold. Det er afdelingernes økonomi og henlæggelser, der er sikkerhedsstillelse. Han oplyste, at det er muligt at nedstemme beretningen.

Referat

Barbara Cros, SAB Bellahøj I og II

Kommenterede på byggesagerne, hvor der har været store økonomiske tab, herunder Bellahøj, Sølund, Eilersminde og Sallinghus, og at pengene skal betales tilbage ved at henlæggelserne hæves i afdelingerne. Udtrykte utilfredshed over, at man ikke kan få indsigt i aftalen mellem Landsbyggefonden, Københavns Kommune og SAB.

Ulla Anna Nielsen, SAB Husum Vænge

Fortalte, at hun har fået at vide, at det er medarbejderne, der skal gå ned med skraldet for de beboere, der ikke har hjemmepleje, og at beboere over 100 år ikke kan gå ned med skraldet. Hun vil opfordre beboerne til at sortere deres affald.

Rachid Mani, SAB Stefansgård

Fortalte, at der har været arbejdsgrupper, hvor de frivillige beboere skulle koordinere med håndværkere om, hvordan beboerlokalet skulle indrettes. Udtrykte derudover, at det er vigtigt at få defineret rollerne mellem medarbejderne og ejendomskontoret.

Berit Breum, SAB Humlevænget

Erklærede sig enig med Ulla Anne Nielsen ift. lukning af skakte i ældreboliger, og at KAB skal gøre, hvad de kan for ikke at lukke skaktene.

Mogens Hansen, organisationsbestyrelsesmedlem

Svarede på Lisa Teruels spørgsmål og sagde, at han havde arbejdet i SAB i mere end 40 år, så han kendte beboerne og vidste, hvornår de er ved at forfalde, og det kan de andre medarbejdere også se.

Herefter fik John B. Sørensen ordet for at svare på bemærkningerne. I forhold til lukning af skakte og ældreboliger var han klar over problemstillingerne med hjemmeplejen. Han fortalte, at der nogle steder er påbud fra Arbejdstilsynet om lukning af skakte, andre steder er det ikke fysisk muligt at overholde påbuddet, og nogle steder er det muligt at lave nogle ændringer.

Fortalte, at der ikke er ventelistestop i SAB længere.

I forhold til samarbejdet mellem frivillige og medarbejderne, fortalte han, at man kan tage de drøftelser, når man skal tale økonomi i driftsfællesskaberne for at afstemme forventningerne til hinanden.

Heine Sørevis, SAB Strandlodshus

Fortalte, at Københavns Borgerrepræsentation har besluttet, at bleer skal sorteres og ikke må puttes i skaktene.

Claus Aarestrup, SAB Stefansgård

Fortalte, at man får frigjort timer i mandskabet, når man lukker skakte, og at disse timer bør bibeholdes i budgettet, så der er en overgangsperiode, hvor medarbejderne hjælper beboerne med affaldet.

Referat

Dirigenten konstaterede, at der ikke var flere kommentarer til SAB's årsberetninger og igangsatte derfor afstemningen. Dirigenten instruerede i den digitale afstemning og lavede en test-afstemning med deltagerne.

Afstemningen om SAB's årsberetning blev herefter igangsat, og 77 stemmeberettigede deltog ved denne afstemning. 56 stemte ja, 17 stemte nej og 3 stemte blankt. Dirigenten konstaterede, at årsberetningen blev godkendt.

3. Endelig godkendelse af SAB's og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning

Kundechef Louise Lind præsenterede SAB's regnskab 2023/2024, der viser et overskud på 5.563.705 kr., som er overført til selskabets arbejdskapital. Hun fortalte, at der er sket en korrektion i selskabet på et sent tidspunkt, som er blevet rettet i selskabets regnskab, men ikke i afdelingernes. Revisor har godkendt, at korrektionen sker i næste års regnskab for afdelingerne.

Louise Lind gennemgik dernæst udviklingen i selskabets dispositionsfond og arbejdskapital samt afdelingernes årsregnskaber. Hun fortalte, at der har været et fald i disponible midler, og at det er korrekt, at der er en trængt økonomi.

I forhold til arbejdskapitalen, ligger den over minimum. Afdelingerne bør dog alligevel begynde at indbetale til arbejdskapitalen, hvilket vil blive gennemgået under budgettet.

46 SAB-afdelinger i regnskabsåret har overskud og 12 SAB-afdelinger har underskud. Derudover har 23 boligafdelinger akkumuleret underskud.

Dirigenten åbnede op for spørgsmål og kommentarer, og der var flere på talerstolen.

John Steen Johansen, SAB Bellahøj I og II

Stillede spørgsmål til den væsentlige fejl i renteberegningen, og hvordan den påvirker den månedlige husleje pr. kvadratmeter, hvilke værdipapirer der er solgt, revisionsprotokollatet og lånet til Sølund.

Kundechef Louise Lind besvarede John Steen Johansens spørgsmål med undtagelse af forklaring om salg af obligationer og afvikling på lånet til Sølund, som økonomidirektør Mikkel Boel redegjorde for.

John Steen Johansen, SAB Bellahøj I og II

Stillede spørgsmål til sikkerhedsstillelsen på 300 mio. kr. fra Danske Bank og udtrykte, at afdelingernes økonomi hviler på et princip om, at økonomien skal kunne hvile i sig selv.

Karin Jensen, SAB Glumsøparken

Udtrykte en utryghed ved lånet på 400 mio. kr. til Sølund. Hun havde derudover specifikke kommentarer til Glumsøparkens regnskab.

Referat

Barbara Cros, SAB Bellahøj I og II

Fortalte, at beboerne burde have adgang til SAB's udvidede regnskab, da det nuværende er uigennemskueligt.

John Steen Johansen, SAB Bellahøj I og II

Fortalte, at afdelingsbestyrelsen i Bellahøj I og II ikke har godkendt afdelingens regnskab og ikke kan godkende SAB's regnskab. Grunden hertil er, at afdelingsbestyrelsen ikke har fået adgang og aktindsigt i dokumenter vedrørende Sølund og lånet hertil, selvom de efter afdelingsbestyrelsens opfattelse er part.

Revisor Dorthe Brandt Andersen fik ordet. Hun fortalte, at sikkerhedsstillingen fra Danske Bank var en sædvanlig sikkerhedsstilling i en sådan situation. Hun fortalte dernæst, at regnskabet er revideret, som en revisor skal og i henhold til de standarder, det skal revideres efter. Der er ingen kritiske bemærkninger, og revisionen har således ikke givet anledning til bemærkninger, der skal stå i påtegningen.

En repræsentant fra SAB Tingbjerg

Udtrykte en usikkerhed om, hvordan man skal stemme, når det er de færreste, der forstår regnskabet. Han spurgte ind til bygningshonorar på 6 mio. kr.

Louise Lind fik herefter ordet og fortalte, at der var misforståelser ift. Byggesagshonoraret og præciserede, at byggesagshonoraret i regnskabet er til KAB for at være byggeforretningsfører og ikke honorar til organisationsbestyrelsen.

Da der ikke var flere kommentarer eller spørgsmål, igangsatte dirigenten den elektroniske afstemning, hvor 75 repræsentantskabsmedlemmer stemte. 39 stemte ja, 23 stemte nej og 13 stemte blankt. Dermed blev selskabets årsregnskab, afdelingernes årsregnskaber og tilhørende revisionsberetning godkendt.

4. Godkendelse af SAB's budget

Louise Lind præsenterede udkast til SAB's budget 2025/2026, herunder stigningen i administrationshonoraret til KAB. Derudover fortalte hun, at budgettet ligger op til, at afdelingerne skal genoptage indbetalingerne til arbejdskapitalen.

Der var ingen bemærkninger fra salen,

Dirigenten igangsatte derfor den elektroniske afstemning, og 75 repræsentantskabsmedlemmer stemte: 53 stemte ja, 9 stemte nej og 11 stemte blankt. SAB's budget for 2025/2026 blev derfor godkendt.

5. Behandling af indkomne forslag

Referat

Dirigenten orienterede om, at der var 8 forslag til behandling: 1 forslag fra Bent Korsfelt og Mike Pedersen, SAB Humlevænget, 1 forslag fra Frank Andersen SAB Bispebjerg Terrasser, 5 forslag fra afdelingsbestyrelsen SAB Bellahøj I og II samt 1 forslag fra Lisa Teruel SAB Jyllandshuse. Dirigenten konstaterede, at alle forslag var indkommet rettidigt.

Forslag 1 fra Bent Korsfelt, SAB Humlevænget: Forslag vedrørende samarbejde med afdelingsbestyrelser i forbindelse med iværksættelse af planlagte- og periodiske vedligeholdelsesarbejder

Bent Korsfelt, SAB Humlevænget, motiverede forslaget.

Kundechef Louise Lind fik herefter ordet og eksemplificerede, hvordan forslaget vil fungere i praksis herunder de økonomiske konsekvenser af forslaget for afdelingernes driftsbudgetter.

Flere repræsentanter gik herefter på talerstolen.

Barbara Cros, SAB Bellahøj I og II

Udtrykte opbakning til forslaget. Hun mener, at driften indhenter dårlige tilbud, og at afdelingsbestyrelserne skal have mulighed for at hjælpe med at finde bedre tilbud.

Karin Jensen, SAB Glumsøparken

Bemærkede, at beløbsgrænsen burde være 40.000 kr. og ikke 20.000 kr.

John B. Sørensen fik herefter ordet. Han udtalte, at når man læser forslaget, er ordningen udgangspunktet og ikke et tilvalg for afdelingerne, og en vedtagelse af forslaget vil derfor betyde, at alle afdelinger i udgangspunktet skal budgettere med ekstratid i driften til håndtering af tilbud mv. Organisationsbestyrelsen anbefalede, at forslaget ikke sættes til afstemning.

Dirigenten besluttede herefter under henvisning til de foreningsretlige regler, at repræsentantskabsmødet inden yderligere drøftelser skulle tage stilling til, hvorvidt forslaget skulle til afstemning.

Dirigenten igangsatte derfor den elektroniske afstemning, og 73 repræsentantskabsmedlemmer stemte: 36 stemte ja, 34 stemte nej og 3 stemte blankt. Behandlingen af forslaget fortsatte derfor.

Berit Breum, SAB Humlevænget

Bemærkede, at det kun er godt, hvis afdelingsbestyrelsen kan indhente tilbud, der er billigere end de tilbud, driften indhenter.

Knud Erik Johansson Staal, SAB Vesterbo

Bemærkede, at beløbsgrænsen på 20.000 kr. er for lav, og at der hvert år skal være et overslag på, hvor mange overskridelser, der har været fra KAB's side.

Referat

Kundechef Louise Lind fik herefter ordet og bemærkede, at der tilfælde, hvor indhentelse af tilbud ikke er gjort godt nok, men at der ikke er tale om svindel eller overskridelser fra driftens side. Det skal indskræpes over for medarbejderne, hvad der er god praksis for indhentelse af tilbud.

Bent Korsfelt, SAB Humlevænget

Bemærkede, at han fornemmede, at forslaget om 20.000 kr. var for lavt, og ønskede derfor grænsen hævet til 40.000 kr.

Organisationsbestyrelsen stillede herefter et ændringsforslag:

KAB kan ikke forinden afdelingsbestyrelsen i en periode på 3 uger har haft adgang til at ytre sig iværksætte planlagte- og periodiske vedligeholdelsesarbejder, når udgiften udgør mere end kr. 20.000 ekskl. moms for det samlede arbejde.

Afdelingsbestyrelsen skal skriftligt orienteres om gennemførelse af de pågældende arbejder, ydelsesbeskrivelse, overslag over udgifterne samt hvilke entreprenører/håndværkere, som KAB har indhentet eller påtænker at indhente tilbud fra.

Afdelingsbestyrelsen skal tilbydes at pege på én anden entreprenør/håndværker forud for, at Boligservice indhenter tilbud fra entreprenør/håndværker, så entreprenørerne/håndværkerne afgiver et tilbud på samme tidspunkt og på lige vilkår.

Afdelingsbestyrelsens formand kan anmode KAB om at deltage i møde med afdelingsbestyrelsen med henblik på nærmere orientering om og drøftelse af de pågældende arbejder. Afregningen sker i så fald efter medgået tid jf. KAB's prisblad.

Er beslutning om iværksættelse af arbejderne uopsættelig, skal KAB orientere afdelingsbestyrelsen om, at fristen på 3 uger som følge heraf ikke kan respekteres.

Det er en betingelse, at afdelingsmødet

- *Vedtager at afdelingen v/afdelingsbestyrelsen skal indgå i den beskrevne proces med Boligservice og KAB.*
- *Afsætter tilstrækkelig økonomi til at dække det merarbejde, som forslaget medfører for Boligservice og KAB.*
- *At afdelingsbestyrelsen underskriver en fortrolighedserklæring vedrørende håndtering af informationer om entreprenører/håndværker, priser, mv.*

Indhentning af tilbud sker under forudsætning af, at det pågældende arbejde ikke er en del af KAB's rammeaftaler, idet arbejdet i så fald skal rekvireres gennem Indkøbsportalen uden mulighed for supplerende udbud.

Det er en betingelse, at afdelingsmødet

- *Vedtager at afdelingen v/afdelingsbestyrelsen skal indgå i den beskrevne proces med Boligservice og KAB.*

Referat

- Afsætter tilstrækkelig økonomi til at dække det merarbejde, som forslaget medfører for Boligservice og KAB.
 - At afdelingsbestyrelsen underskriver en fortrolighedserklæring vedrørende håndtering af informationer om entreprenører/håndværker, priser, mv.
- Indhentning af tilbud sker under forudsætning af, at det pågældende arbejde ikke er en del af KAB's rammeaftaler, idet arbejdet i så fald skal rekvireres gennem Indkøbsportalen uden mulighed for supplerende udbud.

Der var flere spørgsmål til rammeaftalerne, Indkøbsportalen og hvad det betyder. Kundechef Louise Lind fortalte om Indkøbsportalen og besvarede spørgsmålene.

Bent Korsfelt, SAB Humlevænget

Udtalte, at det er intentionen i forslaget, at det skal være frivilligt for afdelingerne, om man vil benytte sig af ordningen. Han præciserede, at afdelingsbestyrelsen skal pege på en leverandør samtidig med, at driften indhenter tilbud.

Dirigenten spurgte forsamlingen, om de kunne godkende, at beløbsgrænsen i forslaget og ændringsforslaget i begge tilfælde blev hævet fra 20.000 kr. til 40.000 kr. Forsamlingen godkendte dette.

Dirigenten igangsatte herefter den elektroniske afstemning, hvor 73 repræsentanter stemte om organisationsbestyrelsens ændringsforslag. 31 stemte ja, 36 stemte nej og 3 stemte blankt. Dette ændringsforslag blev derfor ikke vedtaget.

Dirigenten igangsatte derefter den elektroniske afstemning om det oprindelige forslag 1. 73 repræsentanter stemte, hvoraf 31 stemte ja, 36 stemte nej og 5 stemte blankt. Forslag 1 blev derfor ikke vedtaget.

Forslag 2 fra Frank Andersen, SAB Bispebjerg Terrasser: Afvigelse i regnskab

Frank Andersen, SAB Bispebjerg Terrasser, gik på talerstolen og trak sit forslag.

Forslag 3 fra Barbara Cros, Torben Basse, Thor Nielsen, Klaus Holm Iversen, John Steen Johansen – SAB Bellahøj I og II: SAB's organisationsbestyrelse skal sørge for fuld åbenhed og gennemsigtighed i økonomien i alle bygge- og renoveringssager samt SAB's samlede økonomi, regnskaber og budgetter.

John Steen Johansen, formand for afdelingsbestyrelsen i Bellahøj I og II, gik på talerstolen og motiverede sit forslag.

Herefter fik John B. Sørensen ordet, takkede for forslaget. Organisationsbestyrelsen ser ikke en mulighed for at stemme om forslaget, da det er upræcist, hvad der menes med fuld åbenhed og gennemsigtighed. Derudover sagde han, at i forhold til de konkrete byggesager og den tilhørende økonomi, vil det være direkte skadeligt for boligorganisationen at lægge alle dokumenter frem til offentligt skue. Blandt andet i de igangværende

Referat

voldgiftssager, hvor det vil forringe SAB's retsstilling, hvis punkterne var offentlige, og modparterne kan se vores kommende strategi i håndteringen af disse sager.

Organisationsbestyrelsen anbefalede, at forslaget ikke skulle til afstemning.

Dirigenten besluttede herefter under henvisning til de foreningsretlige regler, at repræsentantskabsmødet inden yderligere drøftelser skulle tage stilling til, hvorvidt forslaget skulle til afstemning.

Dirigenten igangsatte derfor den elektroniske afstemning, og 73 repræsentantskabsmedlemmer stemte: 26 stemte ja, 43 stemte nej og 1 stemte blankt. Behandlingen af forslaget var derfor udtømt, og forslaget faldt uden yderligere behandling.

Forslag 4 fra Barbara Cros, Torben Basse, Thor Nielsen, Klaus Holm Iversen, John Steen Johansen – SAB Bellahøj I og II: Der skal være fuld åbenhed og transparens omkring de aftaler, der indgås mellem Landsbyggefonden, SAB og Københavns Kommune vedr. SAB's økonomi.

John Steen Johansen, formand for afdelingsbestyrelsen i Bellahøj I og II, gik på talerstolen og motiverede forslaget.

John B. Sørensen fik herefter ordet, takkede for forslaget og konstaterede, at forslagsstillerne flere gange tidligere har stillet et forslag magen til. Organisationsbestyrelsen anbefalede, at forslaget ikke skulle til afstemning.

Dirigenten besluttede herefter under henvisning til de foreningsretlige regler, at repræsentantskabsmødet inden yderligere drøftelser skulle tage stilling til, hvorvidt forslaget skulle til afstemning.

Barbara Cros, SAB Bellahøj I og II, protesterede imod dette, da hun havde bemærkninger til John B. Sørensen.

Dirigenten fastholdt beslutningen med henvisning til de foreningsretlige regler og igangsatte herefter den elektroniske afstemning. 72 repræsentantskabsmedlemmer stemte: 22 stemte ja, 45 stemte nej og 3 stemte blankt. Behandlingen af forslaget var derfor udtømt, og forslaget faldt uden yderligere behandling.

Forslag 5 fra Barbara Cros, Torben Basse, Thor Nielsen, Klaus Holm Iversen, John Steen Johansen – SAB Bellahøj I og II: SAB's organisationsbestyrelse skal, når SAB optræder som bygherre finde bedre og mere kvalificeret byggesagsrådgiver end KAB.

John Steen Johansen, formand for afdelingsbestyrelsen i Bellahøj I og II, gik på talerstolen og motiverede forslaget.

Næstformand Frank Sass fik herefter ordet, takkede for forslaget og anerkendte, at der har været flere udfordringer med KAB som byggeforretningsfører. Han fortalte, at det i

Referat

henhold til den nuværende aftale med KAB, er muligt at tilkøbe ydelsen et andet sted end i KAB, hvorfor forslaget er irrelevant, medmindre meningen med forslaget er, at det er alle byggesager, der skal håndteres af en anden byggeforretningsfører, og at det er helt urealistisk, idet markedet er relativt lille. Samtidig vil være i strid med udbudsreglerne hvis KAB afskæres muligheden for at afgive bud. Organisationsbestyrelsen anbefalede forsamlingen at stemme nej til forslaget.

Herefter var flere på talerstolen.

John Steen Johansen, SAB Bellahøj I og II

Oplyste, at forslaget opretholdes for at få et kritisk blik på KAB som byggeforretningsfører.

Dirigenten bad forslagsstillerne præcisere, om man ønsker af udelukke KAB som byggeforretningsfører. John Steen Johansen, SAB Bellahøj I og II, bekræftede dette.

Byggedirektør Rasmus Jessing fik herefter ordet og fortalte, at NCON for 5 år siden havde vurderet kvaliteten af KAB som byggeforretningsfører, og at KAB ligger gennemsnitligt ift. andre, der kan det samme. Han fortalte desuden, at det er tvister, der belaster byggesagerne. Endeligt fortalte han, at der er en ny digital platform på vej, hvor byggesagerne skal håndteres. Forventningen er, at det vil medføre langt færre fejl og mangler.

Barbara Cros, SAB Bellahøj I og II

Udtalte, at man ikke kan mærke, at SAB er kunde, og at der er tabt mange penge.

Flemming Dam-Nielsen, SAB Teglværkshavnen

Udtalte, at det er en dårlig løsning af uddelegere alle byggeforretningsføreropgaver til andre en KAB, da det bliver dyrere, og da andre ikke kender forretningsgangene som KAB gør. Han sagde, at forslaget er irrelevant, da det allerede er muligt at vælge en anden forretningsfører end KAB.

Jørgen Botting, SAB Abildgården

Ønsker forslaget ændret, så forslaget går på, at man skal "prøve at finde" en bedre byggeforretningsfører.

Hertil svarede dirigenten, at det allerede lå i forretningsføreraftalen og derfor var irrelevant, da organisationsbestyrelsen er forpligtet til at undersøge, om der er bedre og billigere byggeforretningsførere til at varetage opgaven.

John Steen Johansen, SAB Bellahøj I og II

Han takkede for debatten og trak forslaget. Han opfordrede organisationsbestyrelsen til at undersøge og optimere ift. byggeforretningsfører i de enkelte byggesager.

Forslag 6 fra Barbara Cros, Torben Basse, Thor Nielsen, Klaus Holm Iversen, John Steen Johansen – SAB Bellahøj I og II: SAB bør iværksætte en undersøgelse af hvorfor, der er

Referat

så mange afdelinger uden afdelingsbestyrelser og redegøre for konkrete tiltag til at genetablere beboervalgte afdelingsbestyrelser og styrke beboerdemokratiet i afdelinger uden afdelingsbestyrelse.

John Steen Johansen, formand for afdelingsbestyrelsen i Bellahøj I og II, gik på talerstolen og motiverede forslaget.

John B. Sørensen fik ordet, takkede for forslaget og oplyste, at organisationsbestyrelsen bakker op om forslaget. Han sagde, at organisationsbestyrelsen ved førstkomende lejlighed vil drøfte, hvorledes undersøgelsen skal håndteres.

Flere repræsentanter gik på talerstolen og fortalte, hvorfor det kan være svært at finde nye kræfter til beboerdemokratiet.

Herefter var der ikke flere bemærkninger, og dirigenten igangsatte derfor den elektroniske afstemning, hvor 71 repræsentantskabsmedlemmer stemte: 61 stemte ja, 8 stemte nej og 2 stemte blankt. Forslaget blev vedtaget.

Forslag 7 fra Barbara Cros, Torben Basse, Thor Nielsen, Klaus Holm Iversen, John Steen Johansen – SAB Bellahøj I og II: SAB's organisationsbestyrelse skal sørge for, at der kvartalsvis fremlægges en opdateret oversigt over tomme/ledige lejemål i SAB med angivelse hvor længe lejlighederne har været ledige og hvorfor de er ledige.

John Steen Johansen, formand for afdelingsbestyrelsen i Bellahøj I og II, gik på talerstolen og motiverede forslaget.

John B. Sørensen fik ordet og takkede for forslaget. Organisationsbestyrelsen bakkede op om forslaget, men ønskede en præcisering. Organisationsbestyrelsen foreslog, at tallene fremlægges for organisationsbestyrelsen ved ordinære møder, og at tallene vil gøres tilgængelige i referaterne fra mødet.

Dirigenten igangsatte derfor den elektroniske afstemning, hvor 71 repræsentanter stemte. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 8 fra Lise Teruel – SAB Jyllandshuse: Udvidet stemmemulighed til afdelingsmøder.

Lisa Teruel, SAB Jyllandshuse, gik på talerstolen og motiverede sit forslag.

Flere repræsentanter gik på talerstolen og kommenterede på forslaget. John B. Sørensen fik ordet og oplyste, at organisationsbestyrelsen ikke bakker op om forslaget, da brevafstemning ikke er muligt rent lovgivningsmæssigt, og da afstemning med fuldmagter kræver en vedtægtsændring.

Lisa Teruel, SAB Jyllandshuse, trak herefter sit forslag.

Referat

6. Valg af organisationsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter

a. Næstformand - vælges for to år

Dirigenten spurgte forsamlingen, om der var andre, som ønskede at opstille som næstformand. Der var ingen andre kandidater og ingen spørgsmål fra salen til Frank Sass

Frank Sass blev genvalgt som næstformand for en 2-årig periode uden modkandidater.

b. Tre organisationsbestyrelsesmedlemmer valgt blandt beboere i SAB´s afdelinger - vælges for to år

Dirigenten nævnte de tre kandidater, som var på valg, henholdsvis Bjørn Christian Olsen, SAB Flexibo, Jeanette Staudorf, SAB Humlevænget, og Lise Buhelt, SAB Jydeholmen – der alle genopstillede. Derudover havde Mike Pedersen, SAB Humlevænget meddelt sin kandidatur forud for repræsentantskabsmødet. Dirigenten spurgte, om der var yderligere kandidater, der ønskede at stille op. Flemming Dam-Nielsen, SAB Teglværkshavnen og Heine Sørevik, SAB Strandlodshus, ønskede at stille op til organisationsbestyrelsen.

De fremmødte kandidater motiverede opstillingen. Bent Korsfelt, SAB Humlevænget, motiverede på vegne af Mike Pedersen, da Mike Pedersen ikke var til stede til mødet.

Dirigenten igangsatte derefter den elektroniske afstemning, hvor 66 repræsentanter stemte.

Stemmetal:

Flemming Dam-Nielsen, SAB Teglværkshavnen: 41

Bjørn Christian Olsen, SAB Flexibo: 39

Jeanette Staudorf, SAB Humlevænget: 34

Mike Pedersen, SAB Humlevænget: 33

Heine Sørevik, SAB Strandlodshus: 22

Lise Buhelt, SAB Jydeholmen: 19

Følgende tre blev dermed valgt for en toårig periode:

- Flemming Dam-Nielsen, SAB Teglværkshavnen
- Bjørn Christian Olsen, SAB Flexibo
- Jeanette Staudorf, SAB Humlevænget

c. Et organisationsbestyrelsesmedlem særligt valgt til organisationsbestyrelsen - vælges for to år

Referat

Dirigenten orienterede om, at organisationsbestyrelsen indstillede Tine Lange til at fortsætte 2 år som særligt udpeget medlem.

Med applaus godkendte repræsentantskabet indstillingen af Tine Lange som særligt valgt medlem i organisationsbestyrelsen for en 2-årig periode.

To suppleanter for de under b valgte - vælges for et år

Dirigenten orienterede om, at de to nuværende suppleanter - Heine Sørevik, SAB Strandlodshus og Claus Aarestrup, SAB Stefansgård - genopstillede. Derudover stillede Olav Csiky, SAB Tingbjerg, Mike Pedersen, SAB Humlevænget og Lise Buhelt, SAB Jydeholmen op som suppleanter.

De fremmødte kandidater motiverede opstillingen.

Dirigenten igangsatte derefter den elektroniske afstemning, hvor 63 repræsentanter stemte.

Stemmetal:

Olav Csiky, SAB Tingbjerg I-V: 31

Heine Sørevik, SAB Strandlodshus: 30

Mike Pedersen, SAB Humlevænget: 27

Lise Buhelt, SAB Jydeholmen: 20

Claus Aarestrup, SAB Stefansgård: 14

Dermed blev Olav Csiky valgt som 1. suppleant og Heine Sørevik valgt som 2. suppleant til organisationsbestyrelsen for en 1-årig periode.

Organisationsbestyrelsens sammensætning er dermed følgende

1. Formand for organisationsbestyrelsen: John B. Sørensen, SAB Grøndalslund (på valg 2026)
2. Næstformand for organisationsbestyrelsen: Frank Sass, SAB Herlev Åhuse (på valg 2027)
3. Bestyrelsesmedlem: Bjørn Christian Olsen, SAB Flexibo (på valg 2027)
4. Bestyrelsesmedlem: Pernille Høholt-Larsen, SAB Tingbjerg I-V (på valg 2026)
5. Bestyrelsesmedlem: Jeanette Staudorf, SAB Humlevænget (på valg 2027)
6. Bestyrelsesmedlem: Flemming Dam-Nielsen, SAB Teglværkshavnen (på valg 2027)
7. Bestyrelsesmedlem: Bjarne Krohn, SAB Strandlodshus (på valg 2026)
8. Bestyrelsesmedlem: Gertie Elleby, SAB Skyttevænget (på valg 2026)
9. Bestyrelsesmedlem: Tine Lange, særligt udpeget (på valg 2027)
10. Bestyrelsesmedlem: Ellen Højgaard Jensen, særligt udpeget (på valg 2026)
11. Bestyrelsesmedlem: Mogens Hansen, medarbejderrepræsentant
12. 1. suppleant: Olav Csiky, SAB Tingbjerg I-V (på valg 2026)

Referat

13. 2. suppleant: Heine Sørensen, SAB Strandlodshus (på valg 2026)

7. Valg af repræsentanter og suppleanter til KAB's repræsentantskab

Dirigenten orienterede om, at der til KAB's repræsentantskab kan vælges i alt 19 repræsentanter samt et antal suppleanter. Det blev foreslået, at de 11 repræsentanter til organisationsbestyrelsen samt de 2 suppleanter indgik som forhåndsvalgte til de første 13 pladser. Det accepterede salen. Derved skulle der vælges yderligere 6 medlemmer.

60 repræsentantskabsmedlemmer stemte på de 12 kandidater, der ønskede at opstille.

De 6 personer med flest stemmer blev valgt til KAB's repræsentantskab

1. Mike Pedersen, SAB Humlevænget (39 stemmer)
2. Christina Holm Nielsen, SAB Lollikhuse (32 stemmer)
3. Lise Buhelt, SAB Jydeholmen (30 stemmer)
4. Abdeslam Saidi, SAB Tingbjerg (29 stemmer)
5. Claus Aarestrup, SAB Stefansgård (25 stemmer)
6. Jan Pedersen, SAB Lollikhuse (21 stemmer)

De øvrige 6 kandidater blev med accept fra forsamlingen valgt som suppleanter

1. Gitte Sommer, SAB Glumsøparken (20 stemmer)
2. Lisa Teruel, SAB Jyllandshuse (19 stemmer)
3. Niels Johansen, SAB Skyttevænget (18 stemmer)
4. Helle Bregnhøj, SAB Glumsøparken (17 stemmer)
5. Hanna Kledal, SAB Rebildhuse (15 stemmer)
6. Jørgen Botting, SAB Abildgården (14 stemmer)

Dermed var følgende personer valgt til KAB's repræsentantskab

1. John B. Sørensen, SAB Grøndalslund
2. Frank Sass, SAB Herlev Åhuse
3. Bjørn Olsen, SAB Flexibo
4. Pernille Høholt-Larsen, SAB Tingbjerg I-V
5. Jeanette Staudorf, SAB Humlevænget
6. Flemming Dam-Nielsen, SAB Teglværkshavnen
7. Bjarne Krohn, SAB Strandlodshus
8. Gertie Elleby, SAB Skyttevænget
9. Tine Lange, særligt udpeget medlem i organisationsbestyrelsen
10. Ellen Højgaard Jensen, særligt udpeget medlem i organisationsbestyrelsen
11. Mogens Hansen, medarbejderrepræsentant i organisationsbestyrelsen
12. Olav Csiky, SAB Tingbjerg I-V
13. Heine Sørensen, SAB Strandlodshus
14. Mike Pedersen, SAB Humlevænget
15. Christina Holm Nielsen, SAB Lollikhuse
16. Lise Buhelt, SAB Jydeholmen
17. Abdeslam Saidi, SAB Tingbjerg I-V

Referat

18. Claus Aarestrup, SAB Stefansgård

19. Jan Pedersen, SAB Lollikhuse

8. Valg af repræsentanter og suppleanter til repræsentantskabet for BL's 1. kreds

Dirigenten orienterede om, at der kan vælges op til 36 repræsentanter samt et antal suppleanter til repræsentantskabet for BL's 1. kreds. Dirigenten foreslog herefter, at de 11 repræsentanter til organisationsbestyrelsen og de 2 suppleanter samt kundechef Louise Lind og chefkonsulent Mette Ringvad indgik som forhåndsvalgte til de første 15 pladser. Der var ikke valg til de øvrige 21 pladser, men forsamlingen godkendte enstemmigt, at hvis der skal træffes beslutninger i BL's 1. kreds i 2025, vil der blive indkaldt til ekstraordinært repræsentantskabsmødet med henblik på at få valgt de resterende 21 repræsentanter.

Følgende personer blev dermed valgt til at indgå i repræsentantskabet for BL's 1. kreds

1. John B. Sørensen, SAB Grøndalslund
2. Frank Sass, SAB Herlev Åhuse
3. Bjørn Olsen, SAB Flexibo
4. Pernille Høholt-Larsen, SAB Tingbjerg I-V
5. Jeanette Staudorf, SAB Humlevænget
6. Flemming Dam-Nielsen, SAB Teglværkshavnen
7. Bjarne Krohn, SAB Strandlodshus
8. Gertie Elleby, SAB Skyttevænget
9. Tine Lange, særligt udpeget medlem i organisationsbestyrelsen
10. Ellen Højgaard Jensen, særligt udpeget medlem i organisationsbestyrelsen
11. Mogens Hansen, medarbejderrepræsentant i organisationsbestyrelsen
12. Olav Csiky, SAB Tingbjerg I-V
13. Heine Sørøvik, SAB Strandlodshus
14. Louise Lind, KAB
15. Mette Ringvad, KAB

9. Valg af revisor

Dirigenten orienterede om, at organisationsbestyrelsen indstiller revisionsfirmaet Albjerg til genvalg, hvilket forsamlingen bifaldt uden bemærkninger. Revisionsfirmaet Albjerg blev dermed genvalgt uden bemærkninger.

10. Eventuelt

Referat

Der var ingen bemærkninger på talerstolen under dette punkt.

Referatet er forelagt og godkendt.

København den 17-02-2025

John B. Sørensen
Formand

Tinus Lassen
Dirigent