

Referat af OB-møde

Mødedato: 6. september 2016 kl. 17.00 **NB! tirsdag**

Til stede: Bent Haupt Jensen, formand
Gunvor Abrahamsen, næstformand
Hanne Dahlerup
Jette Kragh
Bjarne Lindqvist
Søren Jensen
David Jennow
Lean Bernhoff
Christian Høgsbro, adm. direktør
Pia Skov, vicedirektør
Helle Friis Nielsen, økonomichef
Inge Vilhof, direktionssekretær

Kontaktperson

Inge Vilhof
Direktionssekretariatet
Direkte tlf.: 33 76 01 02
E-mail: ivi@aab.dk

Dato

6. september 2016

Afbud: Claus Olander

Næste møde: 5. oktober 2016

1. Protokoller og økonomistyring

- a) Godkendelse af referat fra sidste møde
- b) Revisionsprotokol forvaltningsrevision 2015/2016
- c) Ledelsesrapport 2. kvartal 2016
- d) Budgetopfølgning 2. kvartal 2016
- e) Formueforvaltning 2. kvartal 2016
- f) Afrapportering på årets forvaltningsrevision og eventuelt nye målepunkter
- g) Budget 2017, foreningen (1. behandling)
- h) Revision af takstblad

2. Indstillingssager

- a) Ophævelse af dokument 'Målsætning og regler for afdelingsbestyrelsernes virksomhed'
- b) C. V. Bramsnæs Legat

- c) Afdeling 81, ansøgning om skifte fra parlamentarisk til 'administrativ classic'
- d) Indgåelse af udlejningsaftale med Ballerup Kommune
- e) Afdeling 32 – Opfølgning på tilskud til mini-helhedsplan
- f) Afdeling 83 - tilskud til mini-helhedsplan med henblik på etablering af altaner på gård-siden
- g) Afdeling 95 II – Udbygning af plejehjem i Hvidovre
- h) Afdeling 1 og 5 - Bevilling af trækningsretsmidler
- i) Ansøgning til dispositionsfonden om støtte til boligsociale helhedsplaner
- j) Udvalgsstruktur

3. Orienteringssager

- a) Nye regler for TV-pakker
- b) Årsag til parlamentariske afdelingers underskud og tre afdelingers store overskud
- c) **(lukket punkt)**
- d) Besparelser på ejendomsskatte
- e) Status på etablering af kapacitets- og målstyringsmodel
- f) Undersøgelse af murbindere
- g) Afdeling 38 – Orientering om arbejdet med helhedsplan
- h) **(lukket punkt)**
- i) Orientering fra udvalgene

4. Direktionsberetning

5. Eventuelt

København, den 5. oktober 2016

Bent Haupt Jensen
Formand

Christian Høgsbro
Adm. direktør

1a. Godkendelse af referat fra sidste møde

Side 3

Resume

Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøder den 4. maj 2016, 1. juni 2016 og 29. juni 2016.

Indstilling

At referatet fra organisationsbestyrelsens møder *den 4. maj 2016, 1. juni 2016 og 29. juni 2016* godkendes, og at formand og direktør underskriver dette.

Sagsfremstilling

Referat fra seneste møder i organisationsbestyrelsen fremsendt til godkendelse, hvorefter det åbne referat publiceres på intranettet og sendes til revisionen. Der er ikke modtaget bemærkninger til referaterne.

Bilag

Ingen

Beslutning

Referaterne blev godkendt og underskrevet af formand og direktør.

1b. Revisionsprotokol

Resume

Revisionsprotokol for forvaltningsrevision vedrørende 2015/2016.

Indstilling

Forelægges til godkendelse og underskrift.

Sagsfremstilling

Revisionsprotokol for forvaltningsrevision vil blive gennemgået på mødet. Protokollen fremlægges til underskrift.

Bilag

Revisionsprotokol for forvaltningsrevision, side 98-101.

Beslutning

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Det blev fremhævet, at revisionen er af den opfattelse, at der arbejdes seriøst med forvaltningsrevision, og at de er tilfredse med den rapportering, der udarbejdes.

Revisionsprotokollen er blank.

Revisionsprotokol for forvaltningsrevision blev godkendt og underskrevet.

1c. Ledelsesrapport 2. kvartal 2016

Side 5

Resume

Ledelsesrapporten 2. kvartal 2016 viser henholdsvis positiv målopfyldelse og positiv udvikling generelt.

Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen at tage ledelsesrapporteringen 2. kvartal 2016 til efterretning.

Sagsfremstilling

AAB's økonomistyring består af:

Økonomistyring		
Ledelsesinformation		
Ledelsesrapport		
Afdelingernes styringsrapport (kommende)		
BI, Business Intelligence (kommende)		
Forvaltningsrevision		
Finansiell styring	Kapacitetsstyring	Aktivitetsstyring
Regnskab	kommende	Ledelsesrapport, indeholdende
Budget		målstyring samt opfølgning på
Budgetopfølgning		projekter og byggesager
Formueforvaltning		

Ledelsesrapporten for AAB er et 'kig ind i maskinrummet' og giver en status i overblikksform på en række centrale områder for AAB.

Rapporten giver et overblik over det langsigtede økonomiske fundament via opgørelserne af fondene. Og et overblik over aktivitetsstyringen via de i alt 14 udvalgte målepunkter fra henholdsvis AAB's målstyringstavle for hovedprocesserne og AAB's medarbejder målstyring. Målepunkterne balancerer målinger opdelt i fire fokusområder efter teorien i Balanced Scorecard:

- Økonomi
- Kunde
- Hovedprocesser
- Medarbejder og forandring

Nogle af målepunkterne skal ses i det lys, at vi følger udviklingen for at kunne gribe ind, hvis data viser en afvigelse fra det velkendte. Det kunne f.eks. være et stigende sygefravær eller at der er udeståender hos fraflyttere, som stiger voldsomt. Så skal vi handle. Andre målepunkter skal sikre, at vi får fulgt op på beslutninger. Det er f.eks. beslutninger om tilskud til afdelinger fra dispositionsfonden eller ønsket om at øge fokus på kompetenceudvikling, for at give medarbejderne et kompetenceløft. Også her kan der være brug for at justere indsatsen, hvis data viser at der er behov for det.

Som det fremgår ovenfor er det tanken på sigt at supplere ledelsesinformationen med en årlig styringsrapport om udvikling i nøgletal for afdelingerne. Det er tanken at dette materiale

senere skal udføre AAB's forvaltningsrevision.

Side 6

Bilag

Ledelsesrapport 2. kvartal 2016

Beslutning

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Ny version af ledelsesrapporten blev gennemgået. Vi har valgt ikke kun at have fokus på økonomi, men også være opmærksomme på de mere bløde ting, så vi ikke mister fokus på f.eks. medarbejderne så de bliver syge og forlader AAB.

Der arbejdes på udarbejdelse af en ny styringsrapport med nøgletal om afdelingerne, der bl.a. skal omhandle effektiviseringsmål. Styringsrapporten og ledelsesrapporten skal tænkes ind i nye målepunkter i forvaltningsrevision

Ledelsesrapport for 2. kvartal 2016 blev taget til efterretning.

Administrationen blev bedt om at udarbejde et oplæg til økonomi- og forvaltningsudvalget (ØFU) om håndtering af manglende indsendelse af kassekladder med henblik på drøftelse i OB.

1d. Budgetopfølgning 2. kvartal 2016

Side 7

Resume

Budgetopfølgningen pr. 30. juni 2016 viser et resultat for prognosen for året på 0 mio.kr. Den væsentligste afvigelse i forhold til budgettet for 2016 er mindre byggesagshonorar på ca. 1,7 mio.kr. Det skyldes forsinkelse i mini-helhedsplaner og forsinket kloakreovering. De ledige stillinger i Byggeri og Vedligehold og energi, genbesættes først når, der er opgaver hertil.

Indstilling

At organisationsbestyrelsen tager budgetopfølgningen pr. 30. juni 2016 til efterretning.

Sagsfremstilling

Den første kolonne i budgetopfølgningen viser regnskabstal for perioden sammenlignet med budgettet for året. Prognosen er administrationens forventning til hele regnskabsåret med de ændringer og forudsætninger som er kendte på nuværende tidspunkt.

Beløbsmæssigt fordeler de fleste af foreningens indtægter og omkostninger sig jævnt henover året. Forventningen er derfor, at for langt de fleste konti er halvdelen af budgettet brugt pr. 30. juni 2016. Undtaget herfra er bl.a. revisionsudgiften, der først faktureres ultimo året, og udgiften til vikarer der i sagens natur ikke har sæson.

Administrationen følger løbende udviklingen i de enkelte poster med henblik på at identificere områder, der udvikler sig anderledes end antaget i forbindelse med budgettet. Dermed sikres, at behov for ledelsesbeslutninger som følge af udviklingen i regnskabstal kontra budget identificeres, beskrives og præsenteres for ledelsen så tidligt som muligt.

Bemærkninger til prognosen

Plus(+) = højere indtægt eller lavere udgift - Minus(-) = højere udgifter eller lavere indtægter.

Kontonavn	Tekst	t.kr.
Udgifter		
Repræsentantskab og udvalg	Flere udgifter til møder. Prognose 2016 justeret udgifter op med 40 t.kr.	-40
Personaleudgifter	Forventes færre personaleudgifter på grund af perioder med vakante stillinger. Prognose 2016 nedjusteret udgifter med i alt 600 t.kr.	+681
Kontorholdsudgifter	Besparelse på porto samt faste bredbåndsforbindelser og en merudgift på konsulentydelse til mål- og kapacitetsstyring og rekruttering af nye ansatte samt PBS gebyrer. Prognose 2016 nedjusteret udgifter med i alt 288 t.kr.	+288
Kontorlokaleudgifter	Besparelser på husleje, budgetteret med 2% stigning (max iflg. lejekontrakt), realiseret 0,6%. Prognose 2016 nedjusteret udgifter med i alt 790 t.kr.	+790
Afskrivninger, driftsmidler	Nedjustering af udgifter til afskrivning af IT med i alt 218 t.kr.	+218
Indtægter		
Tillægsydelse	Færre indtægter fra varmecentraler, grundet nedlæggelse af varmecentraler. Prognose 2016 nedjusteret indtægter med 454 t.kr.	-454
Byggesagshonorarer	Forventes færre indtægter på byggesagshonorarer. Prognose 2016 nedjusteret indtægter med i alt kr. 1.681 t.kr.	-1.681

Ekstraordinære indtægter	Ekstraordinære indtægter vedr. afslutning af boligbutikken samt vedr. tidligere år førte udgifter på i alt 198 t.kr.	+198
	Samlet ændring	0

Bilaget viser prognosen pr. 30. juni med de justeringer som er vist i ovenstående skema. Administrationen forventer på nuværende tidspunkt at årets resultat samlet set vil give et resultat på 0 mio.kr.

Bilag

Budgetopfølgning 2. kvartal 2016

Opfølgning på byggesagshonorar 2. kvartal 2016

Beslutning

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Budgetopfølgningen viser afvigelser på flere konti. Den væsentligste ligger på byggesagshonorarer, hvilket skyldes at der pt. er to ledige stillinger i Vedligehold & Energi og en i Byggeri.

Budgetmodellen er udarbejdet, således at genbesættelse forudsætter, at der er opgaver til det. Det er derfor besluttet, at der ansættes to i Vedligehold & Energi, men at genbesættelse af stillingen som energikonsulent afventer nærmere afdækning af afdelingernes forventninger til området og at stillingen i Byggeri afventer nye byggeopgaver.

Budgetopfølgning for 2. kvartal 2016 blev taget til efterretning.

1e. Formueforvaltning 2. kvartal 2016

Side 9

Resume

Det fremgår af rapportering af formueforvaltning for 2. kvartal 2016, at afkastet beregnet som årsrente er steget med 0,56%-point fra 2,05% i 1. kvartal 2016 til 2,61%. Det ikke realiserede afkast på obligationerne er steget, og alle tre kapitalforvaltere ligger over benchmark. Benchmarket EFFAS 1-3y er fra 1. kvartal 2016 til 2. kvartal 2016 steget med 0,28 %-point. Stigningen i afkastet skyldes primært faldende renter, hvilket var en reaktion på folkeafstemningen i Storbritannien. Stigningen var forventet, men på grund af Storbritanniens valg om at udtræde af EU er udviklingen svær at forudsige.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager afrapportering af formueforvaltningen for 2. kvartal 2016 til efterretning.

Sagsfremstilling

Kvartalsrapportering, jf. den finansielle styringspolitik, af AAB's formueforvaltning pr. 30. juni 2016.

Status - formue

	1. kvartal 2016	2. kvartal 2016
<i>Kursværdi inkl. likvider</i>	919.867.788 kr.	1.010.587.197 kr.
<i>Nominal værdi inkl. likvider</i>	901.786.883 kr.	987.160.714 kr.

Afkast i procent (årsrente)

	1. kvartal 2016	2. kvartal 2016	Akk. afkast sidste 4 kvartaler
<i>Ikke realiseret afkast</i>	2,05	2,61	1,43

Udvikling i likvider (ultimo)

2. kvartal 2015	3. kvartal 2015	4. kvartal 2015	1. kvartal 2016	2. kvartal 2016
67.167.950 kr.	-437.168 kr.	58.616.497 kr.	4.610.635 kr.	69.326.502 kr.

Som det fremgår af ovenstående, har AAB i 2. kvartal 2016 opnået et afkast, beregnet som årsrente på 2,61% af den kapital, der er placeret enten hos kapitalforvaltere eller på AAB's anfordringskonti. Det akkumulerede afkast for de sidste 4 kvartaler er 1,43%.

Det bemærkes, at ændringen i likvide beholdninger mellem 1. kvartal 2016 og 2. kvartal 2016 primært kan forklares med følgende forhold:

- Større træk på byggelån end i 1. kvartal 2016
- handler på i alt 20,4 mio. kr. (kursværdi) fra 2. kvartal 2016 med valørdato i juli 2016

Bilag

Opgørelse pr. 30. juni 2016.

Beslutning

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

2. kvartal viser et afkast på 2,61%, hvilket er tilfredsstillende.

Side 10

Afreportering for 2. kvartal 2016 blev taget til efterretning.

1f. Afrapportering for forvaltningsrevision 2015-16 og udpegning af et nyt måleområde for 2016-17

Side 11

Resume

Årets resultater for 2015-16 viser, at målsætningerne er nået for punkterne overblik og opfølgning på byggesager, deltagelse i afdelingsmøder og nedbringe udledning af CO². Der er fortsat behov for at arbejde videre med indsatserne for at nå de satte mål. På den baggrund foreslås det, at målsætningerne skadeprocenter – forsikringspræmie, overblik og opfølgning på byggesager, sygefravær ejendomsfunktionærer, selvbetjeningsløsninger og genudlejningstid videreføres til forvaltningsrevision 2016-17.

Administrationen anbefaler følgende nye måleområder for 2016-17:

- Sygdom i administrationen
- Udsendelse af materiale til politiske udvalg
- Bestyrelseskørekort
- Bygningsgennemgang

Disse måleområder vil starte en proces, hvor der sker gradvis tilpasning af emnerne for forvaltningsrevision til de måleområder, der indgår i den model for målstyring og kapacitetsplanlægning, som er under udvikling, jf. såvel OB's som direktionens årsplan. For 2016/17 anbefaler administrationen på denne baggrund at tilføje mål for "sygefravær i administrationen" og "udsendelse af materiale til politiske organer".

Indstilling

At OB:

1. tager afrapporteringen for forvaltningsrevision 2015-16 til efterretning.
2. beslutter at videreføre målsætningerne omkring skadeprocenter – forsikringspræmie, overblik og opfølgning på byggesager, sygefravær ejendomsfunktionærer, selvbetjeningsløsninger og genudlejningstid.
3. godkender at der til punkt 2.1 tilføjes målet "sygefravær administrationen", og at der til punkt 3.1 tilføjes målet "service af politiske organer".

Sagsfremstilling

Boligforeningen har pligt til årligt at gennemføre forvaltningsrevision. I 2015-16 har fokus været på at gennemføre forvaltningsrevision inden for nedenstående udvalgte mål:

- 1.1) Skadeprocenter – Forsikringspræmie
- 1.2) Overblik og opfølgning på byggesager
- 2.1) Sygefravær ejendomsfunktionærer
- 3.1) Selvbetjeningsløsninger
- 4.1) Genudlejningstid
- 5.1) Deltagelse i afdelingsmøder
- 6.1) Nedbringe udledning af CO²

Årets resultater for 2015-16 viser at målsætningerne er nået for punkterne overblik og op-

følgning på byggesager, deltagelse i afdelingsmøder og nedbringe udledning af CO², dog er der fortsat behov for at arbejde videre med nogle af målsætningerne, da der stadig er relevante fokusområder at tage fat i. På den baggrund foreslås det, at målsætningerne skadeprocenter – forsikringspræmie, overblik og opfølgning på byggesager, sygefravær ejendomsfunktionærer, selvbetjeningsløsninger og genudlejningstid videreføres til forvaltningsrevision 2016-17.

Det forslås at der til punkt 2.1 tilføjes ”sygefravær i administrationen” og til punkt 3.1 tilføjes ”service af politiske organer”. Begge disse indgår i den model for mål- og kapacitetsstyring, som er under udvikling.

Hvis det skal være realistisk at arbejde med forvaltningsrevision, skal der arbejdes med op til syv målsætninger, hvilket betyder at OB kan udpege to nye mål.

Det anbefales at der til punkt 5.1 vælges ”bestyrelseskørekort” og til punkt 6.1 vælges ”bygningsgennemgang”. Begge disse mål indgår i målstyring som KPI-målene. Der skal helst være sammenfald mellem målene for forvaltningsrevisionen og målstyringens kpi, for at holde fokus og derved opnå de bedste resultater.

Målene skal bredt dække følgende indsatsområder:

1. Økonomi og drift
2. Administrativ ledelse
3. Beboerdemokrati
4. Udlejning
5. Boligområderne og afdelingerne
6. Nybyggeri og renovering

Bilag

Forvaltningsrevisionsrapport 2015-16
 Bruttoliste med forslag til indsatsområder for 2016-17
 Liste over mål ifm. målstyring.

Beslutning

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

OB bad administrationen undersøge hvilken påvirkning branden i afdeling 8/24 har haft på den gennemsnitlige forsikringsudgift i 2016.

Det blev bemærket, at antallet af tryghedsanalyser ikke er så højt som forventet. Økonomi- og forvaltningsudvalget (ØFU) vil undersøge, om afdelinger med mange forsikringssager ikke har fået foretaget en tryghedsanalyse, så der kan sættes større fokus herpå.

Organisationsbestyrelsen tog afrapportering for forvaltningsrevision 2015-16 til efterretning, og besluttede at videreføre målsætningerne omkring skadeprocenter – forsikringspræmie, overblik og opfølgning på byggesager, sygefravær ejendomsfunktionærer, selvbetjeningsløsninger og genudlejningstid.

Til punkt 2.1 tilføjes målet 'sygefravær administrationen' og til punkt 3.1 tilføjes målet 'service af politiske organer'. Endvidere sættes fokus på økonomiske nøgletal, så der kan foretages sammenligning afdelingerne imellem, fx mislighold og normal vedligehold, hvor administrative afdelinger brugere mere end de parlamentariske afdelinger.

OB bad administrationen om at komme med forslag til økonomiske nøgletal, så der kan foretages sammenligning afdelingerne imellem, samt understøtte effektiviseringskravene.

1g. Budget 2017, foreningen (1. behandling)

Side 14

Resume

AAB's budgetproces betyder at budgettet behandles tre gange. Ved første behandlingen er budgettet fremskrevet uændret ift. året før, dvs. 2016. Til næste OB-møde indarbejdes projekter og tiltag.

Indstilling

Administrationen indstiller at:

- OB drøfter første budgetudkast for 2017 og administrationen indarbejder bemærkningerne herfra i 2. udkast til budget 2017.

Sagsfremstilling

Første budgetudkast 2017 er udarbejdet som en alt andet lige fremskrivning af prognosen for 2016. Det betyder, at der er regnet i forventede priser for 2017, med uændret aktivitetsniveau ift. 2016:

1. Husleje reguleret i henhold til kontrakt
2. Løn er reguleret med 2 %, hvilket svarer til forventningen fra overenskomsterne
3. Vikarer er budgetteret med de kendte barsler mv.

For at få budgettet til at balancere indeholder første budgetudkast forslag om øgede indtægter:

1. Betaling for tillægsydelser (debiterbare timer) er forhøjet med 2 % til 796 kr. pr. time, svarende til forventningen til stigninger i overenskomsterne.
2. Ajourføringsgebyr stiger med 5 kr. til 160 kr.
3. Opnoteringsgebyr stiger med 5 kr. til 180 kr.

Første budgetudkast for 2017 indeholder ingen større IT projekter, da alle IT investeringer forventes finansieres af arbejdskapitalen via midlerne til lokal IT-understøttelse.

	2016	2017
Lejemålsenheder	19.436	19.436
<i>Opgjort i kr. pr. lejemålsenheder</i>		
Bidrag til arbejdskapitalen	100	100
Administrationsgebyr	3.700	3.700
<i>Opgjort i kr. stk.</i>		
Ajourføringsgebyr (årligt)	155	160
Opnoteringsgebyr (ved indmeldelse)	175	180
Påkravsgebyr	275	275
Hævegebyr	100	100
Inkassoomkostninger interval	350-500	350-500
Oprettelsesgebyr frivilligt forlig	200-500	200-500
Rykkergebyr flytteopgørelse og frivilligt forlig	100	100

Oplæg til proces frem til andet budgetudkast for 2017

6. september 2016 OB drøfter første budgetudkast for 2017
5. oktober 2016 OB behandler andet budgetudkast for 2017

Hvis der bliver behov for 3. behandling kan det nås til november mødet, inden endelig forelæggelse for Repræsentantskabet.

Bilag

Budget 2017, foreningen (førstebehandling).
Takstblad.

Beslutning

Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt

Der var enighed om, at det kan være nødvendigt at der skal være fokus på indkøb, hvorfor der vil blive udarbejdet et oplæg om et pilotprojekt til drøftelse i OB efter seminaret.

2. budgetoplæg skal endvidere indeholde model for etablering af lokale driftscentre til de parlamentariske afdelinger og økonomien i centrene skal oplyses..

Økonomi- og forvaltningsudvalget (ØFU) genoptager arbejdet med nye forslag til takstkatalog.

2a. Ophævelse af dokumentet '*Målsætning og regler for afdelingsbestyrelsens virksomhed*'

Resume

På det afsluttende møde i DFK-styregruppen (projektet vedrørende decentral forvaltning) den 8. juni 2016 blev det besluttet at indstille, at ophæve dokumentet '*Målsætning og regler for afdelingsbestyrelsens virksomhed*', da en del af dokumentet er forældet og relevante informationer nu er skrevet (og skal skrives) ind i den nye afdelingshåndbog. Dokumentet vil i sagens natur blive arkiveret som et historisk dokument.

Indstilling

DFK-styregruppen indstiller, at OB ophæver dokumentet '*Målsætning og regler for afdelingsbestyrelsens virksomhed*'. Bilaget 'løntabeller' der er en oversigt over fordeling af honorarer til afdelingsbestyrelser opretholdes som gældende.

Sagsfremstilling

'*Målsætning og regler for afdelingsbestyrelsens virksomhed*' blev vedtaget af repræsentantskabet den 20. november 1995 og trådte i kraft den 1. januar 1996. I takt med udviklingen i organisationen, er dokumentet efterfølgende blevet behandlet og tilrettet på repræsentantskabsmøderne den 17. juni 1997, 24. november 1998 og 22. juni 2000.

'*Målsætning og regler for afdelingsbestyrelsens virksomhed*' beskriver de regler, der var gældende, inden arbejdet med udviklingen af det decentrale forvaltningskoncept gik i gang. I det repræsentantskabet besluttede, at organisationen skulle udvikle det decentrale forvaltningskoncept og efterfølgende at implementere den nye driftsmodel 'administrativ light', er kompetencen i forhold til ophævelse af dokumentet flyttet fra repræsentantskabet til OB, da OB i medfør af AAB's vedtægter § 12 er ansvarlig for organisationens drift, og at den daglige administration sker i overensstemmelse med de gældende regler.

I forbindelse med DFK-projektet er relevante afsnit i dokumentet skrevet ind i Afdelingshåndbogen. Dog med undtagelse af afsnit 9 vedrørende lokale samarbejdsudvalg, der fortsat mangler at blive behandlet politisk i Arbejds miljøudvalget og efterfølgende indarbejdes det i afdelingshåndbogen.

På mødet i DFK-styregruppen den 8. juni 2016 bad styregruppen desuden administrationen om også fremadrettet at arbejde med materialet, der udleveres til nyvalgte bestyrelsesmedlemmer så det tydeligt fremgår, hvad der er AAB's 'fundament'.

DFK-styregruppen bad ligeledes administrationen om at sørge for, at bestyrelseskørekortet og de forskellige moduler i uddannelsesforløbet beskrives i velkomstmaterialet, der sendes til nyvalgte beboerdemokrater. Begge følger administrationen op på.

Bilag

Bilag - Målsætning og regler for afdelingsbestyrelsens virksomhed.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at ophæve dokumentet '*Målsætning og regler for afdelingsbestyrelsens virksomhed*'. Bilaget 'løntabeller' der er en oversigt over fordeling af honorarer til afdelingsbestyrelser opretholdes som gældende og det publiceres med nye takster i

afdelingshåndbogen.

Side 18

2b. C. V. Bramsnæs' Legat

Side 19

Resume

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til, om der skal udloddes midler fra C. V. Bramsnæs' Legat

Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen drøfter, hvorvidt, der skal udloddes midler fra C. V. Bramsnæs' Legat, samt hvilket beløb, der eventuelt skal udloddes.

Sagsfremstilling

C. V. Bramsnæs Legat er kommet ud af 2015 med et negativt resultat, hvorfor der ikke er midler til udlodning, medmindre OB beslutter at tage midler fra kapitalen. En legatportion udgør 1.000 kr., der er skattepligtig. Der vil medio oktober skulle udsendes meddelelse til afdelingerne med annoncering efter ansøgere til legatportioner, såfremt, der er beløb til udlodning.

Bilag

Fundats for C. V. Bramsnæs Legat

Beslutning

Der var enighed om ikke at udlodde midler fra C. V. Bramsnæs' Legat. OB tilkendegav at det på sigt bør overvejes om legatet skal opretholdes.

2c. Afdeling 81 – ansøgning om skifte fra parlamentarisk til 'administrativ classic'

Resume

OB skal tage stilling til om en ansøgning fra afdeling 81, hvor afdelingen ønsker at vende tilbage til at benytte driftsmodellen 'administrativ classic'. Afdeling 81 har siden primo 2014 haft status som parlamentarisk afdeling.

Indstilling

Administrationen indstiller til OB:

- at afdeling 81 gives mulighed for, efter de vedtagne regler, igen at benytte driftsmodellen 'administrativ classic'
- Skiftet forudsætter, at der sker en sikker overdragelse af opgaverne fra Ejendomsservice & fraflytning, Økonomi samt Vedligehold & energi til afdelingsbestyrelsen.

Sagsfremstilling

Ved brev af 28. februar 2014 blev det meddelt afdelingsbestyrelsen i afdeling 81, at de midlertidigt var frataget alle administrative opgaver og at afdelingens drift fra denne dato skulle overtages af AAB Drift (i dag kaldet Ejendomsservice & fraflytning). Årsagen var uoverensstemmelser med afdelingens kassekladder og bestyrelsens manglende samarbejde i forbindelse med udredning af problemet.

Afdeling 81 har ved mail af 10. juli 2016 ansøgt om "at skifte til driftsmodel administrativ classic så hurtigt som muligt".

Ud fra et generelt princip er det administrationens opfattelse, at en sådan ansøgning skal imødekommes for at støtte op om, at så mange initiativrige og kompetente afdelingsbestyrelser som muligt benytter en af de to administrative driftsmodeller i det decentrale koncept.

Af følgende konkrete årsager indstiller administrationen at ansøgningen imødekommes:

- afdeling 81 har siden februar 2015 rettidigt indsendt kassekladder
- medlemmerne af afdelingsbestyrelsen har alle bestået bestyrelseskørekortet

Ud over de i ansøgningen nævnte betingelser, skal det bemærkes, at OB den 6. april 2016 traf beslutning om at parlamentariske afdelinger, der ønsker at blive administrative, ændrer status umiddelbart efter vedtagelsen på afdelingsmødet, men at der skal betales for driftsmæssige ydelser i 6 måneder. For afdeling 81's vedkommende vil det betyde, at de skal betale driftsmæssige ydelser 6 måneder fra godkendelsesdatoen.

Administrationen samler afdelingens ressourcepersoner og aftaler møderække, som ligger inden for opsigelsesperioden. Afdelingsrådgivningen er koordinerende for opgaven.

Bilag

Ansøgning om overgang til driftsmodel 'administrativ classic' fremlægges til gennemsyn på mødet

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at afdeling 81 gives mulighed for, efter de vedtagne regler, igen at benytte driftsmodellen 'administrativ classic'.

Skiftet forudsætter, at der lægges en plan for og gennemføres sikker overdragelse af opgaverne fra Ejendomsservice & Fraflytning, Økonomi samt Vedligehold & Energi til afdelingsbestyrelsen.

Side 21

2d. Indgåelse af udlejningsaftale med Ballerup Kommune

Side 22

Resume

I slutningen af 2015 indgik AAB og de øvrige boligorganisationer rammeaftale med Ballerup Kommune om udlejning af boliger. Aftalen indeholdte krav om fleksibel udlejning i alle familieboligafdelinger samt en række muligheder for forskellige forsøgsordninger.

På baggrund af AAB's oprindelige forslag til udlejningsaftale, stormøde med alle Ballerupafdelingerne, arbejde i en mindre Ballerupgruppe, samt behandling i Boligudvalget af rammeaftalen, har administrationen nu forhandlet udlejningsaftale, der ligger inden for rammen af rammeaftalen.

Indstilling

Boligudvalget indstiller, at organisationsbestyrelsen godkender aftale med Ballerup Kommune om udlejning i 2016-2019.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen tiltrådte ved OB-møde den 2. september 2015 Rammeaftale for udlejning af almene boliger i Ballerup Kommune. Det blev ved tiltrædelsen besluttet at de individuelle aftaler skulle behandles i BU og godkendes af OB. Op til sommerferien 2016 blev administrationen og kommunen færdige med de sidste detaljer i udkast til udlejningsaftale.

I løbet af disse forhandlinger har alle ballerupafdelinger været hørt til individuelle ønsker om omfanget og type af fleksibel udlejning inden for rammeaftalens muligheder. I forhold til tilbagemeldingerne er alle afdelinger blevet imødekommet. Dog har afdeling 54 ikke fået mulighed for helt at frasige sig fleksibel udlejning, selvom dette var et ønske, da denne mulighed ikke forelå i rammeaftalen. Argumentet for, at det på første møde med alle Ballerupafdelingerne, blev godkendt at der skulle gælde fleksible kriterier i alle afdelinger, var at der ville være forhøjet risiko for skævvridning af beboersammensætningen, hvis en afdeling stod uden for.

Udkastet ligger inden for tidligere indgået rammeaftale. Af særlige forhold kan nævnes:

1. Aftalen gælder for samtlige afdelinger i kommunen med undtagelse af afdeling 96 (side 1). Ny aftale for afdeling 96 kommer på dagsordenen på næste møde i boligudvalget.
2. Aftalen giver ikke flere boliger til kommunal anvisning end hidtil. Det vil sige fortsat 25% (side 1).
3. Der er fortsat fuld oprykningssret internt i afdelingen og mellem afdelingerne i AAB (side 2).
4. Aftalen indeholder fleksibel udlejning i alle afdelinger (side 2-3). I alle afdelinger, bortset fra 108, der ønskede 50% fleksibel udlejning, er andelen sat til 25%. Af de 25% udlejes 2/3 til personer der er i job, mens 1/3 udlejes til studerende.

Bilag

Bilag: Udkast til aftale om udlejning mellem AAB og Ballerup Kommune
Rammeaftale for udlejning af almene boliger i Ballerup Kommune fremlægges til gennemsyn på mødet

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte aftale med Ballerup Kommune om udlejning i 2016-2019.

Side 23

2e. Afdeling 32 - Opfølgning på tilskud til mini-helhedsplan

Side 24

Resume

Behandling af indstilling om tilskud til gennemførelse af mini-helhedsplan i afdeling 32, efter gennemførelse af indeklimateundersøgelse. Denne viser problemstillinger som der løbende skal følges nøje, men projektet bibeholdes med enkelte projekt- og prisjusteringer.

BPU behandlede sagen på sit møde den 22. august 2016.

Indstilling

BPU indstiller til OB, at der ydes tilskud fra egne trækingsretsmidler på 9,4 mio. kr. som beskrevet i indstillingen behandlet på OB-møde den 7. oktober 2015.

Udvalgets indstilling blev givet under følgende forudsætninger:

- 1) At beboerne på førstkommende afdelingsmøde orienteres om indeklimateundersøgelsens konklusioner vedrørende skimmelsvampesporer under gulve i rækkehusene
- 2) At henlæggelser til drift og vedligeholdelse øges. Der skal henlægges til dækning af udgifter til løbende tilsyn med udvikling af skimmel under gulv samt til udskiftning af gulve på sigt.

Sagsfremstilling

Afdeling 32 ligger i Emdrup og består af 378 boliger.

Indstilling om tilskud til gennemførelse af mini-helhedsplan i afdeling 32, blev den 7. oktober 2015 behandlet i OB, hvor det blev besluttet at følge BPU's anbefaling om at godkende indstillingen, med en tilføjelse om at de fysiske arbejder i mini-helhedsplanen ikke måtte igangsættes før yderligere kontrolprøver for skimmelsvamp forelå.

Undersøgelser er foretaget af SBMI, og viser at afdelingen har store problemer med fugtindtrængning i både terrændæk, sokler og facader mod jord. I forbindelse med fugtundersøgelsen blev der målt forhøjet sporekoncentration af skimmelspore, under stuegulvene i under halvdelen af lejemålene i forhold til udendørs niveau. Dog kan det konstateres, at der i indeluften ikke blev målt forhøjede koncentrationer af skimmelspore, og derfor ikke umiddelbar er nogen helbredsmæssig risiko ved at bebo boligen. Det anbefales, at der løbende foretages indeklimateundersøgelser, som følger udviklingen af skimmelsporer i indeluften. Dette arbejde vil fremadrettet blive indarbejdet i dv-planen for afdelingen.

Administrationen har foretaget mini-udbud af rådgiverydelsen, som blev vundet af sbs rådgivning a/s. Rådgiver har herefter kigget på muligheder for en helstøbt løsning med SBMI rapportens nævnte problemstillinger indarbejdet, inden for den allerede fastsatte budgetramme.

I mini-helhedsplanen er der allerede indarbejdet skadebegrænsende arbejder, så vandet holdes ude af konstruktionerne. Rådgiver vurderer ikke, at der inden for budgetrammen også kan indarbejdes løsning af problemstilling med membran under stuegulve.

Dette projekt vil kræve yderligere undersøgelser, herunder at løsningsmodellen afprøves i et lejemål, og at der i en årrække derefter testes og måles for effekt. Og da dette ikke er direkte relateret til de resterende arbejder i mini-helhedsplanen vil dette kunne udføres som et selv-

stændigt projekt uden meromkostninger. Ydermere vurderer rådgiver, at der til dette selvstændige projekt muligvis vil kunne ydes tilskud fra landsbyggefonden.

Finansieringen af dette projekt vil blive indarbejdet i afdelingens dv-budget.

På baggrund af rådgiverens arbejde, er der foretaget enkelte projekt- og prisjusteringer i det endelige projekt, men det er overordnet det samme projekt som tidligere har været fremlagt for OB.

Bilag

Bilag – Anlægsbudget

SBMI indeklimaundersøgelse af 3. marts 2016 fremlægges til gennemsyn på mødet

Beslutning

Gunvor Abrahamsen forlod mødet under dette punkt.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der ydes tilskud fra egne trækingsretsmidler på 9,4 mio. kr. som beskrevet i indstillingen behandlet på OB-møde den 7. oktober 2015.

OB's tilsagn blev givet under følgende forudsætninger:

- 1) At beboerne på førstkommende afdelingsmøde orienteres om indeklimarapportens konklusioner vedrørende skimmelsvampesporer under gulve i rækkehusene
- 2) At henlæggelser til drift og vedligeholdelse øges. Der skal henlægges til dækning af udgifter til løbende tilsyn med udvikling af skimmel under gulv samt til udskiftning af gulve på sigt.

2f. Afdeling 83 – Tilskud til minihelhedsplan med henblik på etablering af altaner på gårdsiden

Resume

Forslag om at yde tilskud fra trækningsretsmidlerne til at etablere 12 altaner på gårdsiden – dvs. i alle boliger fra 1. sal – i overensstemmelse med kriterierne for minihelhedsplan. BPU-udvalget behandlede indstillingen på deres seneste møde mandag d. 22. august 2016.

Indstilling

BPU indstiller til OB, at der fra trækningsretsmidlerne ydes et tilskud på 339.000 kr. – svarende til ca. 20 pct. af entreprisensummen – til etablering af altaner i afdeling 83. Tilskuddet forventes udbetalt i 2017 og reguleres i henhold til den endelige entreprisensum.

BPU ønskede oplyst om afdelingens henlæggelsesniveau var tilstrækkeligt til at bære afdelingens drift og vedligeholdelse. Det blev oplyst at afdelingen henlægger tilstrækkeligt til at dække tilstandsregistreringen.

Sagsfremstilling

Afdelingen består af 15 boliger, heraf fem stk. 2-rumsboliger på ca. 56 m², fem stk. 3-rumsboliger på ca. 92 m² og fem stk. 4-rumsboliger på ca. 113 m². Ejendommen er opført i 1904 og ligger på Flensborggade 36-38 på Vesterbro i København. Afdelingens dv-henlæggelser vurderes at være på et passende niveau.

Ejendommen gennemgik en byfornyelse kort inden årtusindeskiftet, hvor der blev gennemført en tagrenovering, samt modernisering af lejemaalene – herunder bl.a. vinduer, køkkener og badeværelser.

Fremtidssikring

I overensstemmelse med repræsentantskabets politik for fremtidssikring, vil etablering af altaner gøre boligerne mere attraktive for familier, som ønsker at blive boende i byen, og projektet kan derfor betragtes som et vigtigt element i fremtidssikringen af afdelingens lejemål. Eftersom ejendommens facader vender mod øst og vest, har man morgensol på gadesiden og aftensol på gårdsiden. Det betyder, at afdelingens beboere vil kunne nyde dagens sidste lyse timer med udsigt til den aflukkede gård. For en børnefamilie vil det f.eks. betyde, at man nemt kan holde øje med og have kontakt med sine børn, når de leger i gården.

Økonomi og godkendelser

Afdeling 83 har på ekstraordinært afdelingsmøde den 20. juni 2016 vedtaget forslag om etablering af 12 altaner.

Arbejdet omfatter 12 af afdelingens 15 boliger, idet det ikke giver mening at etablere altaner i stueetagen. Der vil blive søgt om tilladelse til at etablere altaner i en størrelse, så man har mulighed for at placere et lille havebord med tilhørende stole. Opsætning af altaner forudsætter godkendelse hos kommunen og skal respektere ejendommens arkitektur.

Udgifterne til det samlede anlægsarbejde er i anlægsbudget (bilag 1) foreløbig estimeret til at udgøre 1,82 mio. kr.

Af den samlede anlægssum søges kr. 339.000, svarende til ca. 20 pct., finansieret med tilskud fra trækningsretsmidler, og 1,48 mio. kr. realkreditfinansieres. Projektet vil medføre en gennemsnitlig stigning i boligafgiften på 10,9 pct., svarende til en stigning på mellem 425 og 797 kr. pr. måned, alt efter boligens og altanens størrelse. Boligafgiften ændres ikke for boli-

gerne i stueplan.

Side 27

Bilag

Bilag - Anlægsbudget af 9. marts 2016.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der fra trækingsretsmidlerne ydes et tilskud på 339.000 kr. til etablering af altaner i afdeling 83. Tilskuddet forventes udbetalt i 2017 og reguleres i henhold til den endelige entreprisesum.

2g. Afdeling 95 II - Udbygning af plejehjem i Hvidovre

Side 28

Resume

Hvidovre Kommune ønsker at opføre flere nye plejeboliger som tilbygning til plejehjemmet AAB afdeling 95. Kommunen har i den forbindelse forespurgt AAB om boligforeningen vil påtage sig denne opgave, både som bygherre og driftsherre. Opførelsen af plejeboliger i Hvidovre Kommune er i overensstemmelse med boligforeningens vedtagne byggepolitik. BPU behandlede sagen på sit udvalgmøde den 22. august 2016.

Indstilling

BPU indstiller til OB at godkende opførelse af nye plejeboliger som tilbygning til eksisterende plejehjem, AAB afdeling 95 etape II.

Sagsfremstilling

Hvidovre Kommunen mangler plejeboliger og har analyseret mulighederne for udbygning/tilbygning af plejeboliger i ét af kommunens eksisterende plejehjem. På baggrund af analysen har kommunen udpeget plejehjemmet Dybenskærhave, AAB afdeling 95, som det sted, hvor udbygning ønskes foretaget. Kommunen har rettet henvendelse til AAB, og anmodet AAB om at indtræde som ejer og forestå såvel opførelse som drift af yderligere ca. 60 plejeboliger. Afdeling 95 består i dag af 72 boligenheder.

AAB's administration har tilkendegivet over for kommunen, at boligforeningen er indstillet på at forestå opgaven, både som bygherre og driftsherre. For opgavens gennemførelse kræves godkendelse af ændret lokalplan, som tillader øget bebyggelse på grunden. Proces for ændret lokalplan tager ca. 1 år.

Det eksisterende plejehjems konstruktion er udført, så det er muligt at udbygge opad med en ekstra etage. Herudover har kommunen lavet forstudier som indbefatter udbygning ved forlængelse af eksisterende bygninger. AAB og Hvidovre Kommune har aftalt, at det endelige projekt for udbygning må bero på tilbundsgående studier af de konkrete udbygningsmuligheder, fordele og ulemper.

Der er ikke krav om tillægskøbesum på ejendommen, hvilket giver et godt økonomisk udgangspunkt for byggesagens realisering inden for rammebeløbet.

Opførelse af yderligere plejeboliger i AAB afdeling 95 er i overensstemmelse med boligforeningens vedtagne byggepolitik, som også omfatter opførelse af støttede plejeboliger i kommuner, hvor boligforeningen i forvejen er repræsenteret. Det anbefales at opføre AAB afdeling 95 etape II i henhold til ovenstående.

Bilag

Ingen

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at opføre nye plejeboliger som tilbygning til eksisterende plejehjem, AAB afdeling 95 etape II. Beslutningen forudsætter repræsentantskabets godkendelse.

2h. Afdeling 1 og 5 - Bevilling af trækingsretsmidler

Side 29

Resume

Der er udarbejdet byggeregnskab for byggesagen i afdeling 1 og 5, og det viser et merforbrug på 8,7 mio. kr. i forhold til den af afdelingsmødets godkendte lejestigning.

Med baggrund i de meget store huslejestigninger, som allerede er gennemført i afdelingerne, anbefales det, at merforbruget dækkes ved en udvidelse af allerede bevilget støtte via trækingsretten.

BPU behandlede sagen på udvalgs møde 22. august 2016.

Indstilling

BPU indstiller til OB at den del af byggesagens merforbrug, i alt 8,7 mio. kr., som ikke kan dækkes inden for afdelingsmødets godkendte lejeforhøjelse, dækkes ved øget bevilling af trækingsretsmidler.

Sagsfremstilling

AAB afdeling 1 og 5 ligger på Frederiksberg og består af henholdsvis 52 boliger og 16 boliger, inklusiv de 9 støttede familieboliger, som er opført i afdelingernes loftsetage.

I forbindelse med de byggetekniske indgreb i de gamle bygningsdele i afdelingerne, har der vist sig mange store udfordringer og uforudsete forhold omkring husenes statik, skæve trappeårne, hvor der i dag er etableret elevatorer, omfanget af bly og andre tungmetaller i materialer, nedbrudte gesimser, murkroner og skorstene, råd og svamp i etagernes bjælkelag, tagremme og tagfødder mv. Det har medført væsentlige merudgifter, som der ikke har kunnet findes besparelser eller dækning for inden for det af beboerne godkendte anlægsbudget.

Merforbruget som ikke kan dækkes inden for allerede godkendte huslejestigninger andrager i alt 8,7 mio. kr. Og der er allerede gennemførte huslejestigninger på hhv. ca. 38% i afdeling 1 og ca. 70% i afdeling 5 i henhold til afdelingsmødernes godkendelse forud for byggesagens igangsætning. På baggrund af de store procentuelle huslejeforhøjelse, som har været nødvendig for byggesagens igangsætning, vurderes det hensigtsmæssigt at boligforeningen finder en finansieringsmæssig løsning, som friholder afdelingernes beboere for yderligere forhøjelser. Derfor anbefaler administrationen, at merforbruget dækkes ved at øge bevillingen af trækingsretsmidler fra de oprindelige 7,6 mio. kr. til i alt 16,3 mio. kr.

Administrationen har tidligere orienteret organisationsbestyrelsen samt bygge og projektudviklingsudvalget herom. Det er tillige oplyst, at boligforeningen, i henhold til indhentet oplysning fra Landsbyggefonden (LBF), er berettiget til at øge sin bevillingen af trækingsretsmidler, idet LBF forud for byggesagens igangsætning har godkendt anvendelsen af trækingsretsmidler.

Bilag

Ingen

Beslutning

Bjarne Lindqvist forlod mødet under dette punkt

Organisationsbestyrelsen godkendte, at øge tildelingen af trækingsretsmidler til afdeling 1 og 5 med 8,7 mio. kr.

2i. Ansøgning til dispositionsfonden om støtte til boligsociale helhedsplaner

Resume

OB skal tage stilling til en indstilling fra afdelingsudvalget om medfinansiering af en række boligsociale projekter.

Indstilling

Afdelingsudvalget indstiller til OB, at dispositionsfonden dækker den kontante medfinansiering af de boligsociale helhedsplaner med samlet 1.578.280 kr. i overensstemmelse med hidtidig praksis.

Sagsfremstilling

Afdeling 38/80, afdeling 50 samt afdeling 52 deltager alle i boligsociale helhedsplaner støttet af Landsbyggefonden. Planerne udløber hhv. ultimo oktober 2016 samt ultimo december 2016 og står foran fornyelse.

Landsbyggefonden dækker 75 % af udgifterne, mens kommune og boligorganisation(er) deler de resterende 25 % af udgifterne.

Dispositionsfonden ansøges om støtte til dækning af AAB's medfinansiering.

I alt ansøges der således om 1.578.280 kr. fordelt over de kommende 4 år. Medfinansieringen er hhv.:

AFDELINGER I AAB	ØVRIGE DELTAGENDE BOLIGORGANISATIONER	SAMLET BUDGET (MIO. KR)	AAB-FINANSIERING VIA DISPOSITIONSFONDEN
Afdeling 38/80	Fsb (adm.)	14.700.000	925.000
Afdeling 50	AKB, København (KAB (adm.)), Boligforeningen 3B SAB (KAB), VIBO	23.400.000	270.000
Afdeling 52	AB Gladsaxe, Boligforeningen 3B (adm.), FA09, Lejerbo	15.300.000	383.280
I ALT		53.400.000	1.578.280

Da helhedsplaner og budgetter ikke er endeligt godkendt i LBF, kommune og afdelinger endnu, kan det endelige beløb divergere en smule fra ovenstående i begge retninger.

Bilag

Fremlægges på mødet

Beslutning

Formanden bemærkede indledningsvis, at han var af den opfattelse, at afdelingerne selv bør være med til at betale til de boligsociale helhedsplaner, når LBF i en periode har givet tilskud, da det er vigtigt at beboerne og afdelingerne skal tage ejerskab til helhedsplanerne og deres aktiviteter. Dette sker bedst gennem et økonomisk bidrag.. Han forlod herefter mødet under drøftelse af punktet.

Der var enighed om, at en revidering af ASA-politikken skal indeholde beskrivelse af nytte-

værdien af projekterne.

Side 32

Organisationsbestyrelsen godkendte, at dispositionsfonden dækker den kontante medfinansiering af de boligsociale helhedsplaner med samlet 1.578.280 kr. i overensstemmelse med hidtidig praksis.

2j. Udvalgsstruktur

Side 33

Resume

Repræsentantskabet har nedsat en række udvalg hvor også OB har repræsentanter. Desuden har OB nedsat interne udvalg. Der skal vælges nye medlemmer til afdelingsudvalget.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen udpeger Gunvor Abrahamsen som formand for afdelingsudvalget, samt at Lean Bernhoff indtræder i afdelingsudvalget.

Sagsfremstilling

Ved repræsentantskabsmødet den 15. juni 2016 trådte Jørn Nielsen ud af OB. Jørn Nielsen var af OB udpeget som formand for afdelingsudvalget, hvorfor der skal vælges ny formand og et medlem til afdelingsudvalget, såfremt Gunvor Abrahamsen vælges som formand for udvalget.

Bilag

Oversigt over udvalgsposter.

Beslutning

Der var enighed om at udvide styregruppen for lokal it-anvendelse med Søren Jensen. Møderne holdes primært i i dagtimerne.

Hanne Dahlerup udtræder af uddannelsesudvalget
Lean Bernhoff træder ind i uddannelsesudvalget.

Næstformanden indtræder som formand for afdelingsudvalget

3a. Nye regler for TV-pakker

Resume

Den 1. juli 2016 trådte loven om frit valg af TV-pakker i kraft. Loven giver lejerne muligheden for at fravælge TV-pakker gennem boligforeningen.

De eksisterende kontrakter mellem afdelingerne og leverandørerne skal dog respekteres i kontraktens løbetid. Det betyder, at valgfriheden først træder i kraft, når kontrakten udløber eller når bindingsperioden udløber og den kan opsiges.

Administrationen anbefaler derfor, at afdelingsbestyrelserne ikke indgår nye bindende aftaler med TV-udbydere, da lejerne har frit valg til at afmelde sig aftaler, der er indgået efter 1. juli 2016. Hvis der er omkostninger forbundet med en lejers frmelding af TV-pakke, er det afdelingen der hæfter for disse omkostninger.

For afdelinger, der har et såkaldt sløjfeanlæg gælder lovgivningen først pr. 1. januar 2018. Det udskudte tidspunkt for sløjfeanlæg skyldes, at det på nuværende tidspunkt ikke er teknisk muligt at frakoble en enkelt lejer på et sløjfeanlæg.

Orientering

Alle aftaler, der er indgået inden 1. juli 2016 gælder bindingsperioden ud. Først herefter kan beboerne framelde sig TV-pakkerne. Sløjfeanlæg er undtaget fra loven indtil 1. januar 2018. Det anbefales, at disse omlægges til stikledningsanlæg for at sikre, at vi kan leve op til loven pr. 1. januar 2018. YouSee har pt. en leveringstid på ca. 1½ år på omlægning.

Administrationen er i fuld gang med at danne sig et overblik over, hvilke afdelinger der har sløjfeanlæg, hvilke der er bundet af kontrakter, samt hvilke der har kontrakter der med fordel kan siges op. Når dette arbejde er færdiggjort vil administrationen udsende cirkulære til de administrative afdelinger hvor de nye reglerne vil blive gennemgået.

Hvis en beboer ønsker at opsiges en TV-pakke er det afdelingsbestyrelserne i de administrative afdelinger der står for afmeldingen hos udbyderen. For de parlamentariske afdelinger varetages opsigelserne af Ejendomsservice & fraflytning. Der er udarbejdet en blanket, som beboerne skal udfylde inden vi afmelder, så vi er sikre på, at vi har den korrekte information. Når forbindelsen afbrydes vil dette gælde både TV-pakke og evt. internetforbindelse samt IP-telefoni, der leveres sammen med TV-signalet.

Mange af AAB's anlæg er ældre anlæg, og giver ikke den fleksibilitet, der er ønsket i loven. Hvis en beboer ønsker at afmelde TV-pakken, kan det alt efter anlæggets art blive en beko-stelig affære, såfremt anlægget er ejet af afdelingen. Det er ikke beboeren selv der hæfter for omkostningerne til at til- eller afmelde TV-pakken, men derimod hele afdelingen. Hvis beboeren senere ønsker at få TV-pakke igen, eller en ny beboer ønsker at blive tilkoblet, vil det igen give udgifter til afdelingen i form af genetablering. For de administrative afdelinger er det afdelingsbestyrelsernes ansvar at vi på vores egne anlæg kan dokumentere over for Verdens-TV, at beboeren er korrekt frakoblet. For parlamentariske afdelinger er der Ejendomsservice & fraflytning, der har ansvaret.

Hvis det derimod er YouSee der ejer anlægget, står de for alle omkostninger i forbindelse med til- og frakobling. Udbydere som Novamatrix, Andels.net, Fibia, Fiberby samt Antenne-

foreningen af 1986 (tidligere Antenneforeningen Brøndby) har ikke udgifter i forbindelse med fysiske ændringer i anlægget når en lejer ønsker at framelde.

Hos Kanal Digital samt Stofa kan der være omkostninger på gamle anlæg, men disse udbydere ønsker umiddelbart ikke at overtage vores anlæg.

Selvom en beboer er framelde TV-pakker, kan de fortsat opkræves for betaling af det tekniske udstyr, kabling i ejendommen og administration af kabel-tv i afdelingen. Regnskab udarbejder en oversigt over hvor stor en andel dette udgør i de enkelte afdelinger.

I anlæg, der ejes af andre end boligafdelingen kan beboere fortsat pålægges at betale til etablering, forbedring og drift, herunder administration af anlægget, under forudsætning af, at anlægges også anvendes til andet end TV-signal, eksempelvis bredbånd.

Fremover skal der i antennebudgetterne hensættes midler til brug for til- og fra-kobling af beboere. Dette gælder især for afdelinger med sløjfeanlæg, da omkostningerne her kan blive rigtig dyre.

Bilag

Ingen

OB's bemærkninger

Afdelingerne vil modtage besked om ændringen.

Orienteringen blev taget til efterretning.

3b. Årsag til parlamentariske afdelingers underskud og tre afdelingers store overskud

Side 36

Resume

11 ud af 14 afdelinger med underskud er parlamentariske afdelinger. Hovedårsager er udefrakommende begivenheder, der typisk har belastet konto 115 almindelig vedligeholdelse og upræcis budgetlægning. Der ses ikke gennemsnitligt set at være signifikant forskel på brugen af budgetterede midler på konto 114 og 115 for administrative contra parlamentariske afdelinger, men der er markant flere overskridelser af konto 115 med 65% overskridelser i parlamentariske afdelinger mod 43% i administrative afdelinger. Resultatet kan pege i retning af driftsmodellen spiller en rolle for budgetlægningen, hvor viden i de parlamentariske afdelinger kan være mindre bl.a. på grund af ejendommenes typisk kortere historik, nyere afdelinger og ny medarbejder stab i Ejendomsservice & fraflytning.

Overskuddene i 2015 kan for de nominelt største overskud delvist henføres til konto 115 og derudover ændringer i forhold til den oprindelige budgetlægning, såsom forhold vedrørende lån, salg af - og nyt vaskeri.

Orientering

OB har på møde af 1. juni 2016 ønsket at få oplyst baggrunden for hvorfor 11 ud af 14 afdelinger med underskud er parlamentariske afdelinger. Samtidig ønskes der også forklaring på de tre største overskud.

14 ud af 107 årsregnskaber udviste underskud i 2015, svarende til 13%. Hovedårsager er angivet i nedenstående tabel:

Afdelinger med negativt resultat årsregnskab 2015

Afdeling	Resultat t.kr.	Hovedårsag budgetoverskridelser (resultat under t.kr. 100)
34	-1.696	Kt. 115 t.kr. 938 vej istandsættelse påbud KK/ Kt. 201 t.kr. 788 hjemfald ej taget ud af budget
38	-1.034	Adm. Kt. 115 t.kr. 226 skimmelsvamp/ kt. 111 t.kr. 214 større elforbrug/ kt. 201 t.kr. 383 hjemfald ej ud af budget
98	-926	Kt. 134 t.kr. 839 korrektion bl.a. refusionsopg./ Kt. 111 t.kr. 401 budget for lavt på elforbrug
95	-748	Kt 115 t.kr. 294 ekstra omk. til bl.a. køkken og udendørsbel./ kt. 134 t.kr. 164 korrektion vedr. fjernvarme og løn
48	-655	Kt. 115 t.kr. 127 højere forbrug alm. vedligehold/ kt 114 t.kr. 95 højt forbrug desinfektion
78	-255	Kt. 107 t.kr. 113 stign. vandforbrug og pris/ kt. 201 t.kr. 169 hjemfaldsindt. budgetteret for højt
61	-250	Kt. 115 t.kr. 364 bl.a. skimmelsvamp og udskiftning armaturer
77	-145	Kt. 203 t.kr. 184 underskud 2014 gav mindre ovf. opsamlet resultat
93	-118	Kt. 119 t.kr. 180 udgift til advokatbistand
65	-101	Kt. 115 t.kr. 107 reovering badeværelse ej dækket af forsikring (vandskade)
75	-63	
69	-39	
112	-30	Administrativ
12	-2	Administrativ

De tre administrative afdelinger er angivet i skemaet, og hovedårsagerne til budgetoverskridelserne er angivet for afdelinger med negativt resultat over t.kr. 100.

Afdeling 34 havde det største underskud på t.kr. 1.696, som kan tilbageføres til dels ikke budgetterede udgifter til vejstandsættelse på t.kr. 1.056, hvilket betød en stor overskridelse på t.kr. 938 på kontoen for almen vedligeholdelse, og dels til fejl i budgetgrundlag hvor indtægter i forbindelse med frikøb af hjemfaldsklausul ikke var taget ud. Uden disse to poster havde afdeling 34 haft et driftsresultat tæt på nul.

Også både i afdeling 38 (administrativ) og 78 har fejl i budgetgrundlag med budgetteret indtægt til hjemfald spillet en rolle for underskuddets størrelse, og i afdeling 98 hvor budget var for lavt på elforbrug. I afdeling 93 vedrører de t.kr. 180 udgift til honorar for føring af sag vedrørende tilbagebetaling af ejendomsskat. Ejendomsskatten er kommet retur i 2014, og skulle derfor have været hensat i regnskab for 2014.

Overskridelse af konto 115 er en del af grunden til underskud i flere af afdelingerne.

Det største underskud pr. lejemål stod afdeling 95 og 48 for med godt kr. 10.000.

Generelt er mange af afdelingerne berørt af udefrakommende begivenheder, der ikke har kunnet foruddiskonteres i budgetlægningen, det gælder bl.a. skimmelsager i afdeling 38 og 61, samt forsikringskade i afdeling 65.

På det foreliggende grundlag kan det derfor konkluderes, at afdelingerne generelt ser ud til at have en fornuftig økonomistyring. Da det må antages, at administrative afdelinger har de samme udfordringer som parlamentariske afdelinger med uforudsete udgifter er det nærliggende at antage, at økonomistyringen i administrative afdelinger i højere grad fokuserer på aktivt at styre resultatet. De konti, afdelingen har den største indflydelse på, er konto 114 til konto 119. I bilag er vedlagt tabel over den procentuelle afvigelse mellem realiseret 2015 og budgetteret 2015 for de to driftsmodeller.

Af bilag ses ikke overordnet, at være en stor forskel på forbrug og budget afhængig af driftsmodel, og budgettet for så vidt angår de større udgiftskonti 114 og 115 er gennemsnitligt set forholdsvis præcise i forhold til det realiserede. Det kan derfor ikke konkluderes, der administreres forskelligt, selv om det større antal af overskridelser i parlamentariske afdelinger (65% mod 43%) for så vidt angår konto 115 kan siges at pege i retning af en større budgetopfyldelse i administrative afdelinger.

Årsagerne til hvorfor en så forholdsvis stor del af underskuddene kommer fra parlamentariske afdelinger, skal derfor snarere søges i hvorfor afdelingerne har de pågældende driftsmodeller. F.eks. kunne det argumenteres for, at:

- Parlamentariske afdelinger typisk er nyere opførte boliger, hvor kendskabet til ejendommen ikke er så stort som i de ældre administrativt ledet boliger. 7 ud af de 11 afdelinger med underskud er opført efter 1993.
- De administrative afdelinger har qua større kendskab til ejendommen også et større kendskab til kommende udgifter.

- De administrative afdelinger er mere aktivt ledet end parlamentariske, da afdelingen også har det budgetmæssige ansvar.
- Osv.

De resterende 93 årsregnskaber udviste et større eller mindre overskud, hvoraf de 15 udviste et resultat på over t.kr. 1.000:

Afdelinger positivt resultat årsregnskab 2015

Afdeling	Resultat t.kr.	Hovedårsag budgetbesparelser (resultat over t.kr. 1.000)
55	9.912	Kt. 115 t.kr. 4.877 besparelse alm. vedligehold/Kt. 119 t.kr. 1.976 budgetreserve ej brugt/kt. 125 t.kr. 1.301 låneoml.
100	4.195	Kt. 101 t.kr. 3.879 lån optaget 030615 budget hele året/Kt. 114 t.kr. 289 rengøringsbudget for højt
103	3.533	Kt. 115 t.kr. 1.856 besparelse alm. vedligehold/Kt. 119 t.kr. 874 budgetreserve ej brugt/kt. 206 korrektion tab fraflyttere m.m.
54	2.399	Kt. 107 t.kr. 1.182 mindre vandforbrug /Kt. 114 t.kr. 335 færre ejendomsfunktionærtimer
46	1.826	Kt. 119 t.kr. 681 varmecentral solgt /Kt. 107 t.kr. 658 mindre forbrug vand pga. nyt vaskeri
111	1.810	Kt. 115 t.kr. 527 under helhedsplan/Kt. 11 t.kr. 490 en ejendomsfunktionær færre/kt. 107 lavere vandforbrug 117/239 lejemaal beboet
32	1.443	Kt. 115 t.kr. 599 bedre udnyttelse DV-planens midler/kt. 206 t.kr. 430 korrektion tilbagebetaling vand
33	1.377	Kt. 115 t.kr. 322 budget for højt/kt. 114 t.kr. 277 modtaget løntilskud
41	1.330	Kt. 115 t.kr. 558 budget for højt/kt. 119 t.kr. 215 budgetreserve ej brugt
19	1.286	Kt. 115 t.kr. 1.031 spares på vedligeholdelse grundet tidligere underskud/kt. 201 t.kr. 464 stign. erhvervsleje
37	1.211	kt. 119 t.kr. 452 budgetreserve ej brugt/kt. 107 t.kr. 325 mindre afr. vand/kt. 106 ejendomsskat lavere pga. ommærket til ungdomsboliger
25	1.158	Kt. 115 t.kr. 420 besparelse vedligehold pga. større DV-plan/kt. 132 t.kr. 229 færdig lån dispositionsfonden
35	1.146	Kt. 115 t.kr. 447 budget for højt/kt. 119 t.kr. 379 budgetreserve ej brugt
101	1.087	Kt. 115 t.kr. 429 forbrug faldet efter tagreovering/kt. 107 t.kr. 207 faldende vandafgift
47	1.079	Kt. 125 t.kr. 584 budget med lån tagprojekt først 2016/kt. 115 t.kr. 294 besparelse vedligehold

Af de tre afdelinger med størst nominelt overskud er afdeling 55 og 100 parlamentarisk. I alt 4 ud af 15 afdelinger med størst nominelt overskud er parlamentariske.

Afdeling 55 udviste det suverænt største overskud i absolutte tal med t. kr. 9.912, men er også klart den største afdeling. Således var overskuddet pr. lejemaal t.kr. 5, hvor de største overskud pr. lejemaal var i afdeling 100, t.kr. 82 (hovedårsag for højt budget på kapitaludgifter) og afdeling 87 (hovedårsag tilbagebetalt ejendomsskat) med henholdsvis t.kr. 51, t.kr. og afdeling 27 (Besparelse konto 115) med t.kr. 21.

I afdeling 100 udgjorde resultatet ca. 45% af de totale indtægter for de 81 lejemaal, hvilket hovedsagligt skyldtes optagelse af lån først blev foretaget et halvt år senere end budgetteret. Samme årsag kan forklare halvdelen af overskuddet i afdeling 47, og t.kr. 1.301 på grund af

En stor del af forklaringen på de store overskud skal også ses i besparelser på konto 115 for almindelig vedligehold, der for de flestes vedkommende er en reel budgetbesparelse, der ikke nødvendigvis kan forventes at kunne gentages, men for nogle også skyldes et for højt budgetgrundlag. Således skyldtes halvdelen af afdeling 55's overskud budgetbesparelse, og også for afdeling 103, 111, 32, 19, 37, 25 og 101 er besparelse en stor del af forklaringen på overskuddet i 2015.

En del af afdelingerne havde betydeligt lavere udgifter til vand men af vidt forskellige årsager, Afdeling 46 på grund af nyt vaskeri, afdeling 111 færre lejermål beboet, afdeling 54, 37 og 101 grundet lavere forbrug og/eller faldende afregningspriser.

Generelt går de samme forklaringer igen længere nede på overskudslisten. En del af forklaringen på de mange overskud, dog kun med mindre påvirkning i 2015 er indgåelse af nye forsikringsordninger, der kun er slået igennem for et kvartal i 2015, men vil spille en betydelig positiv rolle for resultaterne i 2016.

Bilag

Forskelle mellem realiseret og budgetteret konto 114-119 fordelt på driftsmodel

OB's bemærkninger

Det blev supplerende oplyst, at underskud i afdeling 34 skyldes påbud om renovering af en vej, hvilket menes at være en fejl i forbindelse med afgivelse af påbud fra 2013, som er trukket tilbage.

I afdeling 93 vedrører de 180 t.kr. udgift til honorar for føring af sag af Property Consult vedrørende tilbagebetaling af ejendomsskat. Tilbagebetaling af ejendomsskatten er bogført i regnskab for 2014, og honorar skulle derfor have været hensat i regnskab for 2014, og ikke først ført i 2015. Property Consult opererer under aftale om no Cure no Pay. Det samme gør AAB's andre leverandører af ydelser vedrørende undersøgelser om reguleringer af ejendomsskat Cekon og advokatfirmaet Kirk Larsen.

3c. (lukket punkt)

Side 40

3d. Besparelser på ejendomsskatter

Resume

Boligforeningen AAB har indgået aftale med advokatfirmaet Kirk Larsen om at undersøge mulighederne for regulering af ejendomsskatterne og dermed tilbagebetaling af – og besparelse på fremtidige ejendomsskatter.

Indtil nu i 2016 er der opnået besparelser og tilbagebetalinger for 9,5 mio.kr., hvilket inklusiv honorar netto betyder tilbagebetalinger og besparelser på 5,7 mio.kr.

Derudover har afdelingerne 87, 92 og 115 modtaget nettotilbagebetalinger på mio. kr. 4,8 for 2015 og 2016. Tilbagebetalingerne tilfalder afdelingen såvel som fremtidige besparelser.

Orientering

Advokatfirmaet Kirk Larsen og Boligforeningen AAB har indgået aftale om at undersøge mulighederne for at ændre skattegrundlaget. De tilbagebetalte ejendomsskatter og besparelser hidtil vedrører forkert ansættelse af grundværdien f.eks. fejlagtig registrering af planforhold.

Herudover verserer der en retssag, der ikke vedrører AAB, om de såkaldte 'romertalsdeklamationer' som primært findes i Københavns Kommune, men også findes i nogle af de øvrige hovedstadskommuner. En romertalsdeklaration betragtes – i modsætning til hjemfaldspligten – som en offentligretlig klausul, og sådanne skal Skat tage i betragtning ved vurderingerne. Udfaldet af retssagen om romertalsdeklamationer kan betyde, at der kan reguleres i ejendomsskatten længere tilbage i tiden end Skat vil anerkende på nuværende tidspunkt.

I bilaget ses oversigt over de foreløbig opnåede tilbagebetalinger og besparelser fordelt på afdelinger, samt honorar til advokatfirmaet. Netto beløbet fremgår af kolonnen yderst til højre. Alle sager uden beløb er udtryk for de sager advokatfirmaet undersøger med henblik på regulering af ejendomsskatten p.t., og det kan *ikke* konkluderes at alle disse sager vil føre til besparelser og tilbagebetalinger. De ejendomme der vedrører romertalsdeklamationer er:

- Afd. 33 Magistervej 62 m.fl.
- Afd. 40 Frederikssundsvej 119A-212B
- Afd. 50 Sjælør Boulevard 91-109 m.fl.
- Afd. 49 Stærevej 62-64
- Afd. 32 Emdrupvej 1-41
- Afd. 49 Stærevej 30-60, 70-74
- Afd. 32 Lyngbyvej 133-155 m.fl.
- Afd. 38 Kobbelvænget 51-63 m.fl.
- Afd. 34 Emdrupvej 43-87

Ved tilbagebetaling af ejendomsskatter i det omfang, har det været forespurgt revisionen om afdelingerne selv kan disponere over de modtagne midler, eller om de skal tilbagebetales til de beboere, der har beboet ejendommen og igennem huslejen har betalt til de nu tilbagebetalte ejendomsskatter. Revisionen mener de tilbagebetalte midler kan betragtes som tilhørende afdelingen, og dermed de nuværende beboere. Kirk Larsen bekræfter, det er normal praksis.

De opnåede besparelser på ejendomsskatten for 2017 er medtaget i budget 2017 for de be-

rørte afdelinger, hvor besparelsen har været kendt på budgettidspunktet.

Side 42

Bilag

Oversigt over tilbagebetaling og besparelser på ejendomsskat 2016

OB's bemærkninger

Det blev oplyst, at alle romertalsdeklarationstal fortsat udestår, hvilket forventes at give tilsvarende besparelser.

Orienteringen blev taget til efterretning.

3e. Status på etablering af kapacitets- og målstyringsmodel

Side 43

Resume

Der er etableret tre tavler for henholdsvis 'målstyring', 'styring af udviklingsprojekter' samt 'kapacitetsstyring'. Arbejdet med at etablere data til målstyring samt styring af udviklingsprojekter er godt i gang. Der udestår etablering af data til tilfredshedsmålinger og styring af bygge-, moderniserings- og renoveringssager. Der er lavet en model for kapacitetsstyring. Det hidtidige arbejde viser, at der er behov for at vide mere om forventede mængder af de forskellige opgavetyper samt bedre planlægningsværktøjer til nogle opgavetyper.

Orientering

Arbejdet med etablering af en model for kapacitets- og målstyring er i gangsat, jf. såvel OB's som direktionens årsplaner for 2016. Arbejdet har været tilrettelagt med input fra alle administrationens områder og ved bistand fra eksterne konsulenter med erfaring fra området og med afsæt i de værktøjer som ligger i værktøjskassen 'lean' som alle mellem- og ledere i AAB er uddannet i. Der er etableret tre tavler for henholdsvis 'målstyring', 'styring af udviklingsprojekter' samt 'kapacitetsstyring'. Nedenfor gives kortfattet status for de tre styringsredskaber, som fortsat er under udvikling:

Målstyring

Målstyringen er introduceret for AAB's kerneprocesser, dvs. de opgaver som vi *skal* udføre og det er kritisk hvis opgaverne ikke udføres. Med afsæt i den kunderejse, som blev etableret i 2014 i projektet om 'god og effektiv drift' er der identificeret syv kerneprocesser: 'fracflytning og udlejning', 'regnskab og budget', 'opkrævning', 'drift og vedligeholdelse', 'nybyggeri', 'modernisering og renovering' samt 'beboerdemokrati'. Vi har identificeret 76 målepunkter, som måles med varierende interval. Nogle måles årligt andre på månedsbasis. Da målepunkterne blev etableret var der data for nogle få udvalgte kerneopgaver. Arbejdet med at skabe datagrundlag er godt i gang, og det har vist sig nødvendigt at justere på mål og målemetoder i takt med at data er fundet frem/etableret.

Der er to hovedgrupper af kpi som fortsat mangler at etablere målepunkter:

- Det første handler om opstart, gennemførelse af byggesager (såvel fra dv-plan som moderniserings-sager) samt måling af budgetoverholdelse. Vi mangler et godt planlægningsværktøj til dette og er ved at afdække mulighederne.
- Det andet handler om måling af kunde/brugertilfredshed inden for en række af kerneopgaverne, så vi kan bruge feedback til at forbedre løsningen af kerneopgaver. Dette forventer vi at tage hul på i 3. kvartal 2016.

Endelig har vi netop besluttet, at det er u hensigtsmæssigt at kerneprocessen 'afdelingsmøder' ikke fremgår direkte af tavlen, hvorfor den vil få en selvstændig række (og dermed bliver nogle af de andre kortere).

Endelig er det tanken at udvalgte dele af målstyringen med fordel kan indgå i den lovpligtige forvaltningsrevision, samt at den nye ledelsesrapport indeholder rapportering kvartalsmæssigt for udvalgte af de fastsatte mål.

Styring af udviklingsprojekter

Styringstavlen skal give et overblik over igangværende tværgående udviklingsprojekter, som kan være igangsat af organisationsbestyrelse og/eller ledelsesteamet. Sideløbende er udvik-

let et simpelt projektstyringsværktøj som betyder at ingen projekter igangsættes uden at der er en godkendt businesscase, at der følges op på denne, at der holdes styregruppemøder efter fast dagsorden, laves kommunikationsplan, at projekterne opsamler brugerønsker og at projektet evalueres ved afslutning. Ledelsesteamet skal i 2. halvår have fokus på implementering af alle elementerne på tavlen.

Kapacitetsstyring

Kapacitetsstyring går ud på at afdække, hvor mange ressourcer, der er til rådighed, og sammenholde det med de forestående opgaver. Det er med andre ord *ikke* et 'regnskab' over den tid der er anvendt, men et forsøg på bedre at planlægge de kommende måneders opgaver. Modellen er etableret, og der er efter bedste bud skabt data over forventede opgaver. Mange opgaver har vi ikke mængder på, hvorfor der i et vist omfang er tale om bedst mulige skøn. Vi forventer at ESDH med tiden vil hjælpe med at identificere omfanget af de enkelte sager samt hvornår de typisk falder. Ledelsesteamet har besluttet, at vi vil hente inspiration eksternt fra virksomheder som arbejder med denne type af kapacitetsstyring i servicevirksomheder. Desuden er vi ved at afsøge om der er mulighed for bedre it-understøttelse, da formatet ikke fungerer som forventet. Endelig har det hidtidige arbejde sat fokus på tidsforbruget på interne møder, som vi derfor vil lægge om i efteråret for både at tilrettelægge den interne information i administrationen bedre samt nedbringe ressourcetrækket på interne møder med forventeligt ca. 10%.

Tavlerne kan ses ved direktionens kontor.

Bilag

Ingen

OB's bemærkninger

Orienteringen blev taget til efterretning.

3f. Undersøgelse af murbindere

Resume

Willis advarer om, at forsikringselskaberne nok ikke vil yde dækning for nedstyrtende mure på grund af skader, hvis ikke ejerne af bygningerne kan dokumentere, at de har fulgt myndighedernes anbefalinger. For AAB var det derfor relevant at få undersøgt problemets omfang i 21 afdelinger. Efter der var foretaget destruktive indgreb, viste det sig der kun var enkelte afdelinger, der havde murværk, hvor murbinder var ramt af korrosion. Afdeling 32 og afdeling 57, blev der fundet murbindere i delvis god stand. På afdeling 49 kunne det konstateres, at murbindere var i god stand.

Orientering

Forsikringsmægler Willis har på baggrund af SBI-anvisning 21 fra 2005, udgivet af Statens Byggeforskningsinstitut, anbefalet AAB at gennemgå visse typer af ejendomme. Ejendomme opført i perioden 1939 til 1984 kan have problemer med defekte murbindere. Willis advarede derfor om, at forsikringselskaberne nok ikke vil yde dækning for nedstyrtende mure på grund af skader, hvis ikke ejerne af bygningerne kan dokumentere, at de har fulgt myndighedernes anbefalinger.

For AAB var det relevant at få undersøgt problemets omfang i 21 afdelinger opført i perioden og OB bevilligede ved mødet den 3. juni 2016 835.000 kr. til at få eksternt rådgiver til at gennemgå de berørte afdelinger, herunder gennemføre destruktive undersøgelser.

Efter at have gennemført en udbudsproces, med indhentelse af tre tilbud, blev der indgået rådgiveraftale med Gaihede, som har gennemførte undersøgelsen af murbindere hos de berørte afdelinger.

Efter der var foretaget destruktive indgreb, viste det sig, at flere afdelinger var opført i massivt murværk, eller med faste bindere. Afdelinger med faste bindere eller massivt murværk har ikke tegn på svækkelse i murværk, ej heller er der tegn på revner og skader på murværk. På baggrund af disse undersøgelser vurderer rådgiver, at ejendomme med faste bindere eller massivt murværk ikke har problemer med murbindere.

Enkelte afdelinger havde murværk, hvor murbinder var ramt af korrosion. Ved undersøgelserne kunne der ikke ses ydre tegn, så som revner eller skader på murværk, hvor murbinder var svækket og korrosionsramt. De afdelinger, hvor murbindere var i god stand, og ikke havde tegn på revner og skader, anbefales det, at der foretages tilsyn og registrering af murbinder inden for 10-15 år. Dette beskrives på bygningsdelskort for afdelingen, så aktiviteten senere dukker op ifm. dv-planlægning.

For afdelingerne 32 og 57, blev der fundet murbindere i delvis god stand. Der er enkelte steder murbindere, som var ramt af korrosion. Det anbefales, at der foretages tilsyn og registrering af murbindere igen inden for 5-7 år. Dette beskrives på bygningsdelskort for afdelingen, så aktiviteten senere dukker op ifm. dv-planlægning.

Ejendomme, hvor der er registreret murbindere med korrosion, viste ikke tydelige tegn på skader eller revner i murværk. Der anbefales derfor ingen arbejdere eller tiltag på facader.

På afdeling 49 kunne det konstateres, at murbindere var i god stand. Der var ved enkelte

hultagninger områder uden murbinder. Da murværket omkring den manglende murbinder ikke havde tegn på større revner, eller skader i murværk, anbefales det, at der generelt holdes skærpet tilsyn på afdeling 49, for om facader har sætningsskader, knækket sten eller fuger, der er porøse i form af revner. Dette beskrives på bygningsdelskort for afdelingen, så aktiviteten senere dukker op ifm. dv-planlægning og indgår i øvrigt i det videre arbejde med helhedsplanen for afdelingen.

Administrationen har orienteret berørte afdelinger (uge 34) samt Willis om udfaldet af undersøgelserne.

Slutopgørelse for økonomi vedr. murbinderundersøgelse - opgjort pr. 3. juni 2016

	Faktureret i kr.
Gaihede a/s (teknisk rådgivning)	389.000
Entreprenør	109.815
Uforudseelige udgifter	0
SUM (kr. ekskl. moms)	498.815
SUM (kr. inkl. moms)	623.519

Bilag

Notat af 31. maj 2016 vedrørende murbindere fremlægges til gennemsyn på mødet

OB's bemærkninger

Orienteringen blev taget til efterretning.

3g. Afdeling 38 - Orientering om arbejdet med helhedsplan

Side 47

Resume

Afdelingsbestyrelsen har klaget til OB over arbejdet med deres helhedsplan.

Orientering

AAB afdeling 38 ligger i Brønshøj/Husum og består af 400 boliger.

Siden 2011 har der været arbejdet med en helhedsplan i AAB afdeling 38 med støtte fra Landsbyggefonden. I vedlagte bilag er en opridsning af tidsforløbet samt en kopi af klagen fra afdelingsbestyrelsen i AAB afdeling 38, som OB opfordres til at drøfte.

Bilag

Notat om tidsforløb med handlingsplan i AAB afdeling 38
Klage fra AAB afdeling 38

OB's bemærkninger

OB udtrykte kritik af direktionens håndtering af udgifter til rådgiver i forbindelse med helhedsplanen i afdeling 38. OB finder det kritisabelt at der er udbetalt 3,2 mio. kr. i rådgiverhonorar, når der i marts 2015 er bevilget 1 mio.kr. til forundersøgelser. OB har ikke fået forelagt og godkendt forbrug ud over dette beløb, med det resultat at der ikke er hensat tilstrækkelige midler på dispositionsfonden til imødegåelse af OB's forpligtelser i forbindelse med helhedsplanen . For så vidt angår vedtagne vil AAB erfaringsmæssigt give tilskud, der overstiger udgifterne til forundersøgelse og således dækker udgifterne hertil.

Det pålægges direktionen, at der udarbejdes klare retningslinjer for hensættelser på dispositionsfonden herunder håndtering af merforbrug.

Til orientering kan oplyses at afdeling 38 på et afdelingsmøde i 2011 har godkendt, at der kunne bruges 500.000 kr. til forundersøgelser i forbindelse med udarbejdelse af en helhedsplan.

OB pålagde direktionen at:

- sikre at OB orienteres ved merforbrug på hensættelser på dispositionsfonden og at den fornøden tillægsbevilling gives inden rammen overskrides
- udarbejde en ny oversigt over forbrug/hensættelser på dispositionsfonden til møde i OB i oktober 2016
- udarbejde en oversigt over igangværende mini-helhedsplaner med oplysning om budgetlagt rådgiverhonorar og forbrug på rådgiverhonorar
- udarbejde en forretningsgang vedrørende den beboerdemokratiske beslutningsproces i en helhedsplans forskellige etaper
- komme med oplæg til OB som sikrer at den støtte som AAB sædvanligvis støtter op om ved helhedsplan indeholder det fornødne råderum til nødvendige forundersøgelser og at bevillingen til den konkrete sag hæves fra 1 til 4 mio. kr., uanset at en betydelig del af forundersøgelserne er sket før sagens godkendelse som helhedsplan.

Der var desuden enighed om, at formand og et OB-medlem sammen med direktøren tager et møde med afdelingen og herefter se om der er grundlag for foretræde for OB.

3h. (lukket punkt)

Side 48

3i. Orientering fra udvalgene

- a) Økonomi- og forvaltningsudvalget (ØFU)**
- b) Bygge- og projektudvalget (BPU)**
- c) Boligudvalget (BU)**
- d) Uddannelsesudvalget (UU)**
- e) Afdelingsudvalget (AU)**
- f) Arbejdsmiljøudvalget (AMU)**
- g) Styregruppe for lokale IT-anvendelse**
- h) Arbejdsgruppen vedrørende risiko**

4. Direktionsberetning

Effektiv drift

BL, KL og regeringen indgik før sommerferien aftale om effektiviseringer i den almene sektor. Et egentligt lovforslag er i høring og de endelige regler for aftalen forventes vedtaget inden længe. Aftalen vil blive gennemgået mundtligt på mødet.

Afdeling 8/24 – Storbrand

Branden fandt sted den 6. juni 2016, og der blev den 28. juni 2016 holdt informationsmøde for afdelingens beboere. Mødet forløb tilfredsstillende.

Nedtagningen af ejendommens brand- og fugtskadede bygningsdele er i fuld gang. De murbrokker, der faldt ned fra tagkonstruktionen under branden, er fjernet, og lige nu strippes væggene i de berørte boliger. Dette arbejde forventes afsluttet i løbet af september måned. Sideløbende med dette er forsikringsselskabets rådgivere i gang med at beregne og udarbejde tegninger samt kontakte myndigheder, så udbudsmaterialet kan blive færdiggjort i løbet af oktober måned. Efterfølgende kommer projektet i udbud, hvor der skal findes en eller flere hovedentreprenører til genopbygning af tag og boliger.

De ødelagte døre i afdelingen har fyldt meget - og gør det fortsat – hos beboerne. Status er p.t., at forsikringsselskabet naturligvis betaler for udskiftning af de ødelagte døre. Derudover vil afdelingen selv igangsætte et projekt, så samtlige indgangsdøre ind til boligerne i den "tidligere" afdeling 24 bliver udskiftet i løbet af 2017. Dette kommer til at ske uden huslejestigning, da der er penge til at igangsætte dette arbejde inden for afdelingens budget og dv-plan for 2017.

Administrationen har holdt et højt informationsniveau til både afdeling og beboere, hvilket lader til at være modtaget positivt. Der er afdelingsmøde den 24. august 2016 og alle beboere vil inden mødet modtage en informationsmail vedrørende situationen efter branden. Det sker formentlig allerede i løbet af denne uge. Fod god ordens skyld deltager driftskoordinatoren i afdelingsmødet, hvilket er afstemt med afdelingsformanden, som ikke forventer at mødet vil berøre emnet i væsentlig grad.

iSyn i afdelinger med få fraflytninger

Ved OB-mødet den 2. december 2015 besluttede OB at afdelinger med få fraflytninger mod betaling kunne få administrationen til at overtage alle opgaver knyttet til istandsættelse af flytteboliger, samt indflytningssyn og mangelistegennemgang. Administrationen udsendte i marts 2016 et brev til 15 administrative afdelinger, som årligt har højest 1-3 fraflytninger, med et tilbud om at overtage processen omkring fraflytning, så afdelingsbestyrelsen ikke selv behøver indkøbe iPad, betale årlig licens samt opretholde iSyn kompetencer.

Ud af de 15 adspurgte afdelinger har syv afdelinger valgt at takke ja til at lade Ejendomsservice & fraflytning forestå den fremtidige fraflytningsproces, som bl.a. inkluderer "Rekvirering af håndværkere og igangsætning af arbejder", "Opfølgning & Kontrol på bestilte opgaver" & "Indflytning". De resterende afdelinger, som gerne selv vil forestå opgaverne i forbindelse med iSyn og fraflytninger vil blive tilbudt et kursus i iSyn.

Tabt anciennitetssag ved Østre Landsret

AAB tabte den 10. juni 2016 en ankesag ved Østre Landsret, hvor to ansøgere (Trolle Ørberg) fik medhold i, at de skulle have deres anciennitet tilbage til trods for manglende betaling af ajourføringsgebyr. AAB havde anket sagen, da vi oprindeligt havde tabt den i byretten.

Østre Landsret lagde vægt på følgende:

- 1) AAB har ubestridt risikoen for at NET's opkrævningsbreve er afsendt og kommet frem.
- 2) Landsretten fandt, at AAB's to breve rent faktisk var afsendt, og at de ikke er kommet retur. Landsretten lægger dog særlig vægt på, at ansøgerne og deres forældre benægtede at brevene var kommet frem.
- 3) Landsretten lægger desuden vægt på, at ansøgenes mor straks reagerede overfor AAB, da hun blev opmærksom på, at ansøgerne var blevet slettet fra ventelisten.

Landsrettens begrundelse er meget vidtgående set i forhold til anciennitetsopkrævninger og påmindelser i øvrigt. Det forhold, at AAB har modtagelsesrisikoen betyder altså, at man som vidne troværdigt skal godtgøre, at man ikke har modtaget brevet. Det er et stort problem for AAB og branchen i øvrigt, da vi i en række sager sender såkaldte påmindelser, der har til formål at forpligte modtageren, hvad angår betalingskrav.

Administrationen har henvendt sig til BL's juridiske afdeling. BL oplyser at de godt kan se det problematiske i, at AAB får en dom imod sig til trods for at alle BL's anbefalinger er fulgt til punkt og prikke. BL har dog alligevel meddelt, at de ikke ønsker at gå ind i sagen.

Administrationen har kontaktet PostNords juridiske afdeling og bedt dem forholde sig til den efter AAB's vurdering problematiske dom, idet dommen sætter spørgsmålstegn ved leveringssikkerheden af almindelig brevpost. PostNord har ikke reageret.

AAB har søgt Procesbevillingsnævnet om tilladelse til at få sagen for Højesteret. Det er dog kun i meget få tilfælde at 3. instansbevilling opnås og i skrivende stund foreligger der ikke svar på ansøgningen.

Da Østre Landsret lagde vægt på de konkrete vidneudsagn og troværdigheden af disse, har administrationen vurderet, at der ikke er grund til at foretage sig yderligere, i forhold til andre ansøgere, der gennem tiden har svaret AAB, at de aldrig har modtaget vores opkrævninger.

Kort tid efter medlemmernes manglende indbetaling kom der nye lovregler i udlejningsbekendtgørelsen. Det betyder at AAB i dag kun kan fjerne et medlem fra AAB's venteliste såfremt medlemmet både har fået et indbetalingskort samt en betalingspåmindelse og ikke reageret på nogen af disse. De to medlemmer, der vandt sagen ved Østre Landsret, har fået deres anciennitet tilbage.

Der er tale om en principiel sag, der får stor betydning fremover.

Gunvor Abrahamsen var ikke enig i, at AAB skal bruge penge på sådan en retssag. Hun var af den opfattelse, at nogle medlemmer havde mistet deres medlemskab på grund af fejl i administrationen. Hun mener at OB fremover skal spørges inden der køres retssager. Det blev oplyst, at AAB havde 110.000 medlemmer i 2009. Efter den nye lovgivnings ikrafttræden var der 52.000, så ca. 50.000 blev udmeldt. AAB modtager fortsat henvendelser fra

medlemmer, der er røget ud ad ventelisten. Administrationen undersøger dem alle sammen og bruger ressourcer på dem alle sammen. Det vil være i strid med reglerne, hvis vi bare lader dem komme tilbage på ventelisten og de der har betalt gebyret til tiden vil få en ringere placering på ventelisten. . Det er ikke muligt at gardere os mod at møde i retssager fremover. Denne sag giver problemer, da alle uanset hvilken måde brevene sendes på, vil betyde, at AAB har risikoen for om et brev når frem. Det har stor betydning for andre vigtige brevtyper f.eks. påkravsbreve.

Formanden bemærkede, at han gennem mange års deltagelse i repræsentantskabsmøderne har en klar opfattelse af, at der skal værnes om vores medlemskab. Det er vi nødt til indtil repræsentantskabet har besluttet andet.

Spørgsmålet har været drøftet med ministeriet, der direkte har oplyst, at der ikke er hjemmel til at udvise konduite. Der er i stedet i bekendtgørelsen nu indført en obligatorisk rykkerprocedure som AAB følger.

Forretningsgang ved skifte af driftsmodel (parlamentarisk til administrativ)

Afdelingsudvalget har haft en indledende drøftelse af hvilken forretningsgang, der skal være i forbindelse med at en afdeling igen kan blive parlamentarisk efter i en periode at have været frataget administrative beføjelser. Sagen genbehandles igen den 24. august 2016, hvorefter OB orienteres om udfaldet af drøftelserne.

lukket punkt

Afdeling 95 – Plejehjemmet Dybenskærhave, Hvidovre Kommune

Hvidovre Kommune har politisk besluttet at udbygge plejehjemmet Dybenskærhave, AAB afdeling 95, med yderligere 60 boliger. Kommunen har i den forbindelse anmodet AAB om at forestå opgaven som både bygherre og driftsherre.

Kommunens administration har ved samme lejlighed rejst tvivl om, hvorvidt AAB har forvaltet gennemførelsen af 1-års og 5-års eftersyn på forsvarlig vis. Og kommunen har tilkendegivet, at man ikke er indstillet på at deltage i økonomisk dækning af eventuelle bygningsfejl og mangler, som der berettiget kunne være reklameret for, overfor totalentreprenøren. Det skal hertil oplyses, at kommunen står som ejer af servicearealer samt fællessal.

AAB's administration har foreløbig meddelt kommunen, at der foreligger behørig reklamation på baggrund af Byggeskedefondens 1-års og 5-års rapporter mv., og at vi afventer tilbage melding fra totalentreprenøren, MT Højgaard, på fremsendt 5-års reklamation. Når tilbage melding foreligger vil sagen blive gennemgået sammen med kommunens folk.

Afdeling 75 II – Amagerbrogade

Byggeriet er afleveret og beboerne flyttede ind den 1. august 2016, fire måneder senere end planlagt indflytning, og ca. halvdelen af beboerne til lejlighederne har været genhuset i perioden. Der er rejst dagbods krav overfor hovedentreprenøren, Dahl Entreprise, og der er foretaget tilbagehold i slutfakturaer, svarende til det kalkulerede dagbods krav. Sagen er af entreprenøren indgivet for Voldgiftsnævnet, men det må forudses, at der kommer til at gå en rum tid før sagen vil blive berammet til domsafsigelse.

Administrationen er i gang med at opgøre sagens økonomi og udarbejde bygge-regnskab. Det er allerede oplyst overfor OB, at der er et merforbrug på byggesagen, og den må påregnes at blive højere end tidligere meddelt. Så snart der foreligger gennemarbejdet opgørelse, vil denne blive forelagt OB med forbehold for Voldgiftens kendelse. I forbindelse med byggesagens økonomiske afslutning påregnes det nødvendigt, at tilføre byggeriet nogle grønne elementer på friarealer og på tårnbygningen, som i dag står i ren beton. Administrationen vurderer i øjeblikke i samarbejde med kommunens folk i TMF, mulighederne for med enkle midler, at tilfredsstille klage fra Amager Øst Lokalråd.

Afdeling 111 - Følfodvej

I forbindelse med gennemførelse af den store helhedsplan i afdeling 111, har der vist sig en række statiske problemer i forhold til oprindeligt udbudt løsning på gennemførelse af de nye badeværelser i projektet. Konsekvensen er væsentlige projektændringer og merudgifter til allerede gennemførte badeværelsesrenoveringer anbefalet af totalrådgiverens underrådgiver, ingeniørfirmaet Lemming & Eriksson (L&E).

Efterfølgende er L&E gået konkurs og det nye ingeniørfirma Danakon, som totalrådgiveren, JJW arkitekter, har tilknyttet sagen, har rejst tvivl om løsningens tilstrækkelighed, ligesom der er rejst tvivl om statikken på de ombyggede huses tagkonstruktion, som får tilført et 'ventilationshus'.

Konkrete forslag fra rådgiver til de fremtidige løsninger, samt løsninger, hvor renoveringerne allerede er gennemført, er under udarbejdelse og prissætning. En del af udgifterne forventes dækket af forsikringen, når det gælder løsning af allerede udførte arbejder, men de fremadrettede arbejder – og projektændringer – forudses betragtet som nødvendige merarbejder. Med ændringerne følger også længere arbejdsprocesser, hvorfor udgifterne til genhusning bl.a. på grund af dette forhold vil overstige det budgetterede.

Landsbyggefonden (LBF) er løbende orienteret om sagens udvikling, og sagens øgede merudgifter. Og LBF har bl.a. på denne baggrund godkendt, at der ydes huslejetilskud til helhedsplanen. Når administrationen har et mere detaljeret overblik, vil der blive indgivet formel indstilling til OB for sagens finansielle løsning med landsbyggefondens deltagelse.

Udskudt opgradering af Bolig 4

I årshjulet for Bolig 4 er der to årlige opgraderinger, en i starten af juni og en i november, hvor AAB får fejlrettelser samt ny funktionalitet til Bolig 4. Til juni versionen i år var der blandt andet den længe ventede nyudviklede version af boligbasen (ansøgerweb) samt fejlrettelser i servicen samt funktionalitet til iBygning og iSyn.

Administrationen havde planlagt en opgradering af Bolig 4 den 17. juni, hvor boligbasen samtidig ville være lukket i perioden fra den 17. juni og frem til den 22. juni i forbindelse med opsætningen af forretningsgange til den nye version. Desværre konstaterede Unik en grave-rende fejl i versionen den 16. juni, der betød at ansøgere fik en fejl på boligbasen hvis de slettede opnoteringer.

Udfordringer ved at udskyde opgraderingen:

1. KC bruger mange ressourcer på at svare opkald på spørgsmål omkring boligbasen, da brugerne ikke forstår den
2. Der er fejl i iBygning, der gør at Vedligehold & energi ikke kan teste funktionali-

tet, samt at de manuelt skal rette fejlværdier som iBygning indlæser i Bolig 4. Derudover er det ikke muligt at udskrive bygningsgennemgangene samt at tilknytte flere billeder i iBygning.

Ledelsesteamet konkluderede, at det var bedst at udskyde opgraderingen til den 19. august selv med de kendte udfordringer. Desværre kunne Kundecenter og IT igen kort før opgraderingen den 19. august konstatere, at der var nye fejl i boligbasen. Denne gang fik ansøgerne sporadiske fejl på siderne, samt en fast fejl, hvis de valgte boliger før de loggede på boligbasen. Derudover kunne Bolig 4 ikke foretage automatiske udligninger i forbindelse med indbetalinger på boligbasen.

Unik er ved at rette fejlene, og opgraderingen er derfor fastsat til fredag den 9. august, hvor boligbasen er lukket frem til den 13. august.

Derudover har Unik valgt at udskyde november versionen til en gang i februar 2017. Hvilke konsekvenser det får kan vi ikke sige endnu.

OB-seminar om DUS

Det blev aftalt at holde OB-seminar den 26. november 2016 om DUS. Bjarne Zetterstrøm, BL – Danmarks Almene boliger, deltager.

Aftale om boliger til flygtninge – Københavns Kommune

Aftale mellem BL's 1. kreds og Københavns Kommune foreligger nu i endelig form og vil på næste OB-møde blive forelagt til behandling.

Dommertilkendegivelse vedrørende overdragelse af bolig fra mor til datter

AAB har modtaget en dommertilkendegivelse i en sag der vedrører overdragelse af en bolig fra mor til datter. Iht. almenlejelovens § 74 kan parter, der ophæver samlivet aftale, hvem af parterne der skal have ret til at fortsætte lejeforholdt, når parterne har haft fælles husstand i mindst to år. Udlejer kan i særlige tilfælde dispensere fra dette udgangspunkt hvis parterne har haft fælles husstand i kortere end to år. I den konkrete sag flytter lejers datter sin folkeregisteradresse til afdelingen ca. 1 ½ år før moderen flytter på plejehjem.

Efter en vurdering af om der forelå en særlig situation, afslår AAB ansøgning om overdragelse af lejemålet til datteren og hun stævner derefter AAB. Under sagen har AAB fremlagt forskellig dokumentation for, at der ikke har været fælles husstand i mindst to år. Dommeren tilkendegav mundtligt at AAB burde have benyttet dispensationsmuligheden, og at boligen skal overdrages til datteren. Vi har bedt om en dom for at kunne læse en eventuel begrundelse og må på den baggrund vurdere om boligen skal overdrages eller sagen skal ankes til landsretten.

5. Eventuelt

Side 55

Resume

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt