

Referat af FU-møde den 6. oktober 2010

Afbud fra: Jørn Nielsen, Palle Madsen og Michael Bagge Kuehn

1. Protokoller

Politiske sager:

2. Budgetopfølgning pr. 30. juni 2010
3. Afkastoversigt pr. 30. juni 2010 og forrentning af mellemregning
4. Forslag til budget 2011 – 1. behandling
5. Evaluering af afdelingsmøder
6. Evaluering af BTA - Hvor langt er vi nået
7. Bestyrelsesvederlag for lejemålsenheder i drift
8. Fraflytningsgæld
9. Huslejerestancer
10. Aftale om principper for udlejning og anvisning i Københavns Kommune i 2011 til 2014
11. Revision af aftale med Københavns Kommune om udlejning af ledige ældre boliger
12. Bemyndigelse vedrørende afvisning af fraflytningsager
13. Udkast til dagsorden til Repræsentantskabsmødet den 25. november 2009
14. Evaluering af Repræsentantskabets besigtigelsestur og middag den 8. september 2010
15. Styringsreform og dokumentationspakke

Afdelingsrelaterede indstillingssager:

16. Afdeling 88 – repræsentation i ejerforening
17. Afdeling 51 – solcelleanlæg

Direktionsberetning

Personaleforhold

18. Orientering fra udvalgene
 - a. Dagsorden til Sikkerhedsudvalgets temadag
 - b. BPU-udvalget
 - c. Boligudvalget
 - d. ØF-udvalget
 - e. Afdelingsudvalget
19. Eventuelt

1. Protokoller

Sagsfremstilling

Referat fra Forretningsudvalgsmøderne den 29. august 2010 og 1. september 2010 skal godkendes og underskrives af formand og direktør.

Indstilling

Fra Bent Haupt Jensen, er der indkommet ændringer til referatet fra den 29. august 2010. Ændringerne er indarbejdet i referat.

Punkt 1 Velkomst ved det nye formandskab

Det indstilles, at Forretningsudvalget godkender referatet fra Forretningsudvalgsmødet den 29. august 2010 med de indkomne ændringer og formand og direktør underskriver dette.

Det indstilles, at Forretningsudvalget godkender referatet fra Forretningsudvalgsmødet den 1. september 2010 og formand og direktør underskriver dette.

Bilag

Bilag 1.1 Referat af forretningsudvalgsmøde 29. august 2010 med ændringer

Sagsgang

Administrationen

Beslutning

Referat et blev godkendt og formand og direktør underskrev protokol.

Underskrives

Referatet blev godkendt og formand og direktør underskrev protokol

København, den 3. november 2010

Bent Haupt Jensen
Formand

Christian Høgsbro
Direktør

2. Budgetopfølgning pr. 30. juni 2010

Sagsfremstilling

Budgetopfølgningen pr. 30.06. 2010 viser et skønnet samlet nettoudgiftsforbrug på 39,6 mio. kr.

Der er budgetmæssigt afsat 39,5 mio. kr. til udgifter. Således bliver der tale om et merforbrug på 0,1 mio. kr. på udgiftssiden.

Udgifterne vedrørende uforudsete udgifter vil i størst muligt omfang blive omposteret til dispositionsfonden. (tomgangsleje).

Tilsvarende skønnes nettoindtægterne til 34,7 mio. kr. Ifølge budgettet skulle nettoindtægterne udgøre 40,3 mio. kr. Det giver umiddelbart en mindreindtægt på 5,6 mio. kr.

I den forbindelse skal der specielt gøres opmærksom på, at der ikke er bogført indtægter vedrørende antenneregnskaber (sker i forbindelse med årsregnskabet), samt indtægter for byggesags honorarer for såvel nybyggeri som forbedringsarbejder.

Tages der højde for disse manglende indtægter – skønner økonomiafdelingen, at forbruget pr. 30.06. ser fornuftigt ud, og at forventningerne til regnskabet for 2010 vil være at budgettet overholdes.

Indstilling

Det indstilles, at den fremlagte budgetopfølgning pr. 30.06 2010 tages til efterretning.

Bilag

Bilag 2.1. Budgetopfølgning pr. 30. juni 2010

Sagsgang

Administrationen

Beslutning

Budgettet blev taget til efterretning

3. Afkastoversigt pr. 30. juni 2010 og forrentning af mellemregning

Sagsfremstilling

Økonomiafdelingen har udarbejdet afkastoversigt for perioden 01.01. 2009 til 30.06. 2010 for

portefølje i henholdsvis Nordea og Danske Capital. Afkastene er holdt op mod benchmark på markedet. Resultatet fremgår således:

Afkastrapportering Danske Capital og Nordea Investment Management

	<u>1/1 - 31/12 2009</u>	<u>1/1 - 30/6 2010</u>
DBC	6,31 %	2,91 %
NIM	5,97 %	3,26 %
Benchmark	4,29 %	3,11 %

Som det kan ses har Danske Capital givet afkast på 6,31 % i 2009 og 2,91 % i første halvår af 2010. Tilsvarende har Nordea givet 5,97 % i 2009 og 3,26 % i 2010. I samme periode har benchmarkrenten været 4,29 % i 2009 og 3,11 % i 2010.

I 2009 har formueforvalterne givet henholdsvis 2,02 % (Danske Capital) og 1,68 % (Nordea) over benchmark. I 2010 har Danske Capital ligget 0,2 % under benchmark det første halvår, medens Nordea har ligget 0,15 % over benchmark i samme periode.

Alt i alt må afkastet i perioden anses for tilfredsstillende.

For mellemregningskontoens vedkommende, er gennemsnitsrenten for indlån i 2009 0,17 % og for udlån 2,57 %, og i 2010 er indlånsrenten 0,0 % og udlånsrenten 1,77 %.

Indstilling

Forretningsudvalget tager indstillingen til efterretning.

Bilag

Bilag 3.1 Fællesforvaltning pr. 30.06. 2010

Sagsgang

Administrationen

Beslutning

Indstillingen tages til efterretning.

4. Forslag til budget 2011 - 1. behandling

Sagsfremstilling

Administrationen har udarbejdet forslag til budget 2011 for boligforeningen, der vedlægges.

Personaleudgifterne er i budgetforslaget forhøjet med 7,0 mio. kr. med baggrund i et ønske om at styrke administrationens service.

Kontorholdsudgifter er forhøjet med knap 2,0 mio. kr., hvilket hovedsagelig skyldes større udgifter til porto og IT- abonnementer.

I forbindelse med fusion mellem AAB, SAB og KBF er der indarbejdet en mindreindtægt på 0,5 mio. kr. på tillægsydelse vedrørende datterforeningerne.

Herudover er konto for gebyrer hævet med 4,6 mio. kr. i henhold til ny lovgivning om ventelister. Beløbet er skønnet ud fra tidligere års erfaringer.

Indstilling

Det indstilles at budgetforslaget godkendes og fremsendes til 2. behandling.

Bilag

Bilag 4.1 Budgetforslag 2011 – foreningen AAB

Sagsgang

Administrationen – FU – administrationen – FU - Repræsentantskabet

Beslutning

Budgettet er godkendt og fremsendes til 2. behandling

5. Evaluering af afdelingsmøder

Sagsfremstilling

De vedlagte bilag giver et overblik over den opfølgning der er sket på medlemsmøderne 2009/2010. Oversigten blev drøftet på afdelingsudvalgets møde den 9. september, med bemærkning om, at BTA skal afrapportere deres opfølgning. Dette er ikke nået mellem mødet i afdelingsudvalget og udsendelse af materiale til forretningsudvalgets møde, men vil ske fortløbende.

Bilaget om fremmødeprocenter er udarbejdet i forhold til beslutningen i forretningsudvalget om forvaltningsrevision af området, hvor et af målene er, at der fremover skal deltage mindst 25 % af beboerne i medlemsmøderne. Som det fremgår af oversigten er der et stykke vej endnu inden dette er en realitet i alle afdelinger.

Indstilling

Det indstilles, at forretningsudvalget tager de fremlagte bilag til efterretning.

Bilag

Bilag 5.1 Oversigt over opfølgning på møderne 2009/2010

Bilag 5.2 Oversigt over fremmødeprocent til de enkelte møder

Sagsgang

Afdelingsudvalget

Beslutning

Der skal følges op på nye afdelingsbestyrelser og derudover skal afdelingsudvalget udarbejde oplæg til fortsat drøftelse af større beboerinddragelse i demokratiet.

6. Evaluering af BTA

Sagsfremstilling

Byggeteknisk chef Gorm Evers vil på mødet komme med en mundtlig evaluering af organiseringen i byggeteknisk afdeling.

Indstilling

Bilag

Ingen

Sagsgang

Beslutning

Den mundtlige orientering blev taget til efterretning

7. Bestyrelsesvederlag for lejermålsenheder i drift

Sagsfremstilling

BL har fremsendt information om bestyrelsesvederlag for lejermålsenheder i drift.

Vederlaget reguleres fra 69,86 kr. til 71,49 kr. for de første 100 lejermålsenheder, og fra 41,91 til 42,89 kr. for øvrige lejermålsenheder.

Lønkontoret har som følge heraf beregnet oversigt over lejermålsenheder pr. 31.12.2010 til brug for FU honorarer 1. januar – 31. december 2011, der vedlægges.

Indstilling

Det indstilles at de beregnede vederlag godkendes.

Bilag

Bilag 7.1 Oversigt over lejermålsenheder pr. 31.12. 2010 til brug for FU honorarer 1. januar – 31.12. 2011.

Sagsgang

Administrationen

Beslutning

Den vedlagte stigning blev taget til efterretning. Dog eftersendes en ajourført oversigt i henhold til fusionen med KBF og SAB.

8. Fraflytningsgæld

Forretningsudvalgsmedlem Jette Kragh har fremsendt sagsfremstilling vedrørende det stigende problem vedrørende fraflytningsgæld og mulighederne for at få dem betalt.

Økonomiafdelingen er blevet anmodet om at redegøre for proceduren i den forbindelse:

Når flytteopgørelse er udsendt til fraflyttet lejer og der ikke er sket betaling, fremsender inkassoafdelingen en rykker 1, med henblik på at få beløbet betalt, eller som alternativ, at få indgået et frivilligt forlig – der vil sikre betalingen. (Blanket til frivilligt forlig medsendes).

Hvis ikke der herefter sker betaling – eller indgås betalingsaftale, udsendes rykker 2, hvori der gøres opmærksom på, at dersom betalingen ikke finder sted, vil sagen overgå til behandling hos advokat.

Hvis ikke inkassoafdelingen modtager svar fra den tidligere lejer, udsendes rykker 3 (blanket vedlægges), idet det i denne skrivelse gøres klart, at der vil ske indberetning til RKI – og stadig er der mulighed for på samme blanket at tilbagesende nederste del – for indgåelse af betalingsaftale.

Mellem disse 3 rykkerskrivelser går som hovedregel 14 dages frist mellem hver skrivelse.

Hvis den tidligere beboer gør indsigelse i rykkerforløbet, overgår sagen til Kundeservice, (juridisk behandling), hvor der erfaringsmæssigt er temmelig lang behandlingstid pt. (Det har formentlig med bemandingsforholdene at gøre). Kundeservice vil kunne redegøre nærmere for dette.

Hvis ikke der er sket betaling efter de 3 rykkerskrivelser, overgår sagen til advokat.

Advokaten tilskriver den fraflyttede lejer om afdragsordning om muligt, eller alternativt vil sagen gå til domsafgørelse. Meningen i denne fase er stadig at få en ordning med den fraflyttede (et frivilligt forlig), men desværre ender mange sager med at gå til domsafgørelse, hvor mange ender i, at den fraflyttede lejer bliver erklæret insolvent af retten.

Vedrørende dødsboer:

Hvis kommunen har indsat beboeren iflg. §59 sendes regningen der er opgjort i forbindelse med dødsboet til kommunen – der som regel betaler.

Hvis der er tale om boudlæg – afskrives flytteregningen, hvis der ikke er penge i boet til betaling af kravet.

Ved privat skiftet bo – følges udviklingen på samme måde som for øvrige debitorer, dvs. som proceduren er beskrevet ovenfor.

Når sagen er afskrevet herfra, følges denne alligevel, idet vi samarbejder med 2 firmaer på markedet - Inrium Justitia og Difko – der forfølger de afskrevne sager, både indenlands og udenlands for at holde øje med at den erklærede insolvente lejers økonomiske forhold, og indgå betalingsaftale om muligt, eller hvis de kommer til penge, at sørge for at få indfriet vores krav. Der er ikke vedtagen forretningsgang på hvilke sager, der oversendes til disse firmaer. Hidtil beror det på konkrete skøn fra inkassoafdelingens side.

Udsættelsessager

Udsættelsessagerne forstås altid af advokat, der efter at udsættelsen er foretaget tilbagesender sagen til AAB med henblik på at få udarbejdet en flytteopgørelse. Når flytteopgørelse er udarbejdet forsøges det altid at få beløbet indbetalt, eller som et minimum, at få indgået et frivilligt forlig med en afdragsordning.

Mange af de der udsættes – er indsat af kommunen i henhold til §59. De udsatte har ingen mulighed for at få ny bolig i AAB før det er godtgjort, at de ikke skylder os penge.

Indstilling

Det indstilles, at Forretningsudvalget pålægger administrationen at undersøge om, der er mulighed for en bedre inddrivelse af fraflytningsgæld.

Bilag

Ingen.

Sagsgang

Beslutning

Jette Kraghs indstillinger i det eftersendte bilag blev fulgt. Administrationen skal se til, at gæld bliver afskrevet hurtigst muligt, og boligindskuddet bør sættes op i afdelingerne i henhold til den ny bekendtgørelse. Administrationen skal se på forretningsgange.

9. Huslejerestancer

Sagsfremstilling

Indstilling fra Jette Kragh:

Ude i afdelingerne er der stor frustration over de meget lange ventetider på behandling af sager omkring huslejerestancer.

Vi ser oftere og oftere, at der går op til 6 måneder eller mere før en restant bliver sat ud af fogden, og dette betyder at restancen, der kommer til at fremgå af fraflytningsopgørelsen, kan komme til at lyde på op til 9 måneders husleje.

Samtidig må vi også konstatere, at netop de grupper af beboere, der udsættes af deres lejligheder p.g.a. restance, også er de grupper, der senere ikke har mulighed for at betale deres fraflytningsopgørelse.

Hvem sidder så tilbage med smerten. Det gør de beboere, der bor i den pågældende afdeling, og det synes aldeles urimeligt.

Er bekendt med, at hvis det drejer sig om kommuneansvister, så betales selve flytteomkostningerne af kommunen, men stadig er det beboerne i den pågældende afdeling, der kommer til at betale for huslejerestancen.

AAB's inkassoafdeling, har gjort, hvad de kunne, men det er ikke længere nok.

Boligforeningen bør rette henvendelse højere oppe i systemet, ved f.eks. at indgive skriftlig klage over de lange behandlingstider af fogedsager eventuelt til retspræsident for Glostrup Ret Lisbeth Larsen, eller andets sted ved BL forsøger at få hul igennem til retssystemet over de lange behandlingstider.

Indstilling

Det indstilles til Forretningsudvalget at drøfte Jette Kraghs forslag.

Sagsgang

Forretningsudvalget - administrationen

Beslutning

Det er et år siden at BL kreds 1 rettede henvendelse til Justitsministeriet. Der er ikke kommet svar. BL rykker igen og sagen har været drøftet i direktørklubben. Afdelingerne skal på forhånd orienteres om udsættelsessager.

10. Aftale om principper for udlejning og anvisning i Københavns Kommune i 2011 til 2014

Sagsfremstilling

Københavns Kommune og BL's 1. kreds har forhandlet en ny aftale om principper for udlejning og anvisning i Københavns Kommune gældende for årene 2011 til 2014.

Vedlagt er orientering om evaluering af gældende aftale samt elementerne i den nye aftale.

Inden for rammen af aftalen, skal de enkelte boligorganisationer inden årsskiftet indgå individuelle udlejningsaftaler. Det sker i forbindelse med styringsdialogen som i år finder sted den 1. december 2010. Kommunen skal modtage vores materiale 10 dage før.

Boligudvalget har drøftet aftalen på et udvalgsmøde den 15. september 2010, hvor også foreningens repræsentanter i BL's 1. kreds deltog.

Der afholdes informationsmøde for alle berørte afdelinger i uge 41. FU vil på november mødet få forelagt indstilling til forhandlingsramme for indgåelse af udlejningsaftalerne.

Indstilling

Boligudvalget indstiller at AAB tiltræder aftalen og godkender tidsplanen.

Boligudvalget indstiller at administrationen søger at opnå aftale om 100 % fleksibel udlejning i de afdelinger som opfylder disse kriterier:

- Har mere end 35 % af beboerne på overførselsindkomst, fordi der er risiko for at de rykker op og bliver 40+ områder. Eller
- Er omfattet af boligsociale indsatser. På den måde kan udlejningsaftalerne bedst muligt støtte op om andre indsatser i disse problemramte områder.

Det drejer sig om afdelingerne: 4, 6, 7, 17, 33, 49, 50, 59, 60, 61, 65 og 66.

Bilag

Bilag 10.1 BL - aftalen 2010 'Læs Let – Version' af 23. august 2010.

Interesserede kan bestille det samlede materiale hos Pia Skov (omfattende).

Bilag 10.2 Notat af 3. september 2010 – Orientering om ny aftale om anvisning og udlejning af boliger i Københavns Kommune.

Sagsgang

Forretningsudvalget - administrationen

Beslutning

Indstillingen følges med den tilføjelse, at det skal gøres gældende overfor BL at regeringens ghettoliste omfattes og at administrationen bemyndiges til også at forhandle aftale, såfremt beløbet for de 250 særboliger hæves til boliger under 4000 kr.

11. Revision af aftale med Københavns Kommune om udlejning af ledige ældre boliger

Sagsfremstilling

Boligforeningen AAB har siden 2006 været omfattet af en aftale om at leje tomme ældreboliger ud til andre målgrupper. Boligudvalget er senest orienteret om aftalen på mødet den 21. oktober 2009.

I forbindelse med at der har været nedsat en arbejdsgruppe, der skal se på tilpasning af ældreboligmassen i København, er man nået frem til at aftalen skal revideres/genbekræftes.

I store træk er der tale om en videreførelse af den gældende aftale.

Som nyt indeholder aftalen:

- en præcisering af, at når de tomme ældreboliger lejes ud som familieboliger skal udlejningen så vidt muligt følge kriterierne i aftalen om fleksibel udlejning.
- Mulighed for at leje ud på midlertidige kontrakter til f.eks. boligsøgende med behov for en midlertidig bolig i København, f.eks. pga. udstationering.

Indstilling

Boligudvalget indstiller af AAB følger aftalen.

Bilag

Bilag 11.1 Aftale af 13. september 2010 om udlejning af ledige ældreboliger i Københavns Kommune.

Sagsgang

Administrationen

Beslutning

Forretningsudvalget godkender at AAB følger aftalen. Det præciseres at det er Københavns Kommune der står for udlejningen, herunder for tomgangsleje.

12. Bemyndigelse vedrørende afvisning af fraflytningssager

Sagsfremstilling

Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger indeholder regler om proceduren ved lejers overtagelse af nyt lejemål:

§ 7. Boligorganisationen syner enhver bolig i forbindelse med indflytningen. Den indflyttende lejer skal indkaldes til synet.

Stk. 2. Der udarbejdes en indflytningsrapport ved indflytningen. Rapporten udleveres til leje ren ved synet eller sendes til lejeren senest 14 dage efter synet, såfremt denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.

§ 8. Indflytningsrapporten skal indeholde en nærmere beskrivelse af boligens tilstand, jf. § 2, stk. 2, i denne bekendtgørelse samt § 14 og § 25, stk. 2, i lov om leje af almene boliger.'

I Boligforeningen AAB har afdelingsbestyrelsen ansvaret for at gennemføre indflytningssyn og udarbejde indflytningsrapporten, jf. afdelingshåndbogens afsnit om indflytning.

Kundeservice har erfaring for, at mange afdelinger ikke laver disse indflytningsrapporter, hvilket er et problem hvis sagen senere ved fraflytning ender i Beboerklagenævnet. Sagen er tabt på forkant fordi boligforeningen ikke kan løfte bevis for boligens stand på indflytningstidspunktet.

Særligt beboerklagenævnet i København har tilkendegivet at disse sager ikke burde indbringes af boligforeningen af denne årsag.

Samtidig forekommer det uhensigtsmæssigt at bruge mange timers arbejde samt ventetid hos Beboerklagenævn i de sager hvor uenigheden angår et forholdsvis mindre økonomisk mellemværende. Derfor foreslås det at Kundechefen bemyndiges til at unklade at indbringe sager hvor kravet er på mindre end kr.2.500,- medmindre sagen har principiel karakter.

Hvis Forretningsudvalget godkender delegationen vil Kundeservice sende et cirkulære ud der præciserer at afdelingerne skal lave indflytningssyn.

Indstilling

Boligudvalget indstiller at Kundechefen får bemyndigelse til:

1. at vurdere om en fraflytningssag, der ikke indeholder indflytningsrapport, skal indbringes for Beboerklagenævnet. Medmindre der foreligger anden dokumentation for boligens stand på overtagelsestidspunktet vil sagen som udgangspunkt ikke blive indbragt for Beboerklagenævnet.
2. at unklade at indbringe sager med et økonomisk mellemværende på under 2.500 kr., medmindre sagen har principiel betydning.

Bilag

Ingen

Sagsgang

Forretningsudvalget

Beslutning

Indstillingen følges med den præcisering at bemyndigelsen gives til administrationen. Administrationen undersøger, i forhold til beboerklagenævnet, hvorledes man gør i sager der er så gamle, at der ikke har været krav om flytterapport. Der udarbejdes en statistik i kundeservice over hvilke flyttesager der tabes og hvorfor. Politikken skal være at der ikke føres sager, som med overvejende sandsynligvis tabes, med mindre det er et helt principielt spørgsmål.

13. Udkast til dagsorden til Repræsentantskabsmødet den 24. november 2010

Sagsfremstilling

Udkast til dagsorden til Repræsentantskabsmødet den 24. november 2010 i Ingeniørforeningens Mødecenter, Kalvebod Brygge 31-33, København V.

Indstilling

Det indstilles, at Forretningsudvalget godkender udkast til dagsorden til ovennævnte Repræsentantskabsmøde.

Bilag

Bilag 13. 1 Udkast til dagsorden til Repræsentantskabsmødet den 24. november 2010

Sagsgang

Administrationen

Beslutning

Dagsorden godkendes under forbehold af at repræsentantskabet godkender vedtægtsændringen.

14. Evaluering af repræsentantskabets besigtigelsestur og middag den 8. september 2010

Sagsfremstilling

Den 8. september 2010 blev der afholdt besigtigelsestur for Repræsentantskabets medlemmer til afdeling 53, hvor Afdelingsformad Gert Pedersen og Byggetekniskchef Gorm Evers fortalte om den helhedsplan afdelingen netop har afsluttet. Afdelingens højhus har undergået en kolossal forvandling både udvendigt og indvendigt og alle lejligheder i lavhusene har fået udvidet deres udeareal med dybere altaner.

Repræsentantskabet havde mulighed for at besigtige 2 lejligheder i højhuset.

Efter rundvisningen i afdelingen kørte vi til Restaurant La Candela i Skovlunde, hvor menuen i år stod på italienske delikatesser.

Jubilæumslegatet blev i år uddelt til Annie Bentsen Skaarup, Afdeling 50.

Indstilling

Det indstilles, at Forretningsudvalget drøfter besigtigelsesturen og middagens forløb.

Bilag

Ingen

Sagsgang

Forretningsudvalget – Administrationen

Beslutning

Stor tilfredshed med turen

15. Styringsreform og dokumentationspakke

Sagsfremstilling

I forbindelse med styringsdialogen skal AAB udfylde en ret omfattende dokumentationspakke, der skal fremsendes til tilsynskommunen. Landsbyggefonden er ved at udarbejde en hjemmeside, der skal være den platform, hvor dokumentationspakken bliver udfyldt i. Mange oplysninger i pakken bliver autogenereret fra Landsbyggefondens database. Det drejer sig om økonomisk forhold og boligstørrelser m.v.

Derudover forestår der et ret omfattende afrapporteringsarbejde omkring vedligeholdelsestilstand, vurdering af beboerdemokratiet og behovet for renoveringer. Disse vurderinger beror på subjektive vurderinger og spørgsmålet er, hvem der skal komme med input hertil. Der vil blive tale om en ret omfattende høringsproces, hvis der lægges op til at alle afdelinger, skal give deres besyv med. Omvendt vil det være uhensigtsmæssigt, at dokumentationspakken ikke tager højde for det lokale kendskab til de udfordringer, som boligafdelingernes står over for.

Dokumentationspakken skal fremsendes til kommunen medio november, og hjemmesiden til indtastning er endnu ikke offentligt tilgængelig. Det foreslås, at alle afdelinger får et skema til udfyldelse med en svarfrist på 14 dage. De afdelinger som ikke melder tilbage, bliver udfyldt af administrationen. Pakken forelægges for FU til november mødet og repræsentantskabet orienteres på februarmødet.

På mødet vil der blive foretaget en mundtlig gennemgang af kravspecifikationerne i dokumentationspakken.

Indstilling

Det indstilles, at dokumentationspakken udfærdiges således, at alle afdelinger får et skema til udfyldelse med en svarfrist på 14 dage. De afdelinger som ikke melder tilbage, bliver udfyldt af administrationen. Pakken forelægges for FU til november mødet og repræsentantskabet orienteres på februarmødet.

Bilag

Ingen

Sagsgang

Administrationen - FU - repræsentantskabet

Beslutning

Indstillingen blev fulgt

16. Afdeling 88 - Repræsentation i ejerforening

Sagsfremstilling

I forbindelse med salg af almene boliger i AAB afdeling 88 etableres der en ejerforening,

Der blev afholdt generalforsamling den 8. december 2010. kl. 19:00 i Havnegade i Ejerforeningen Fuglsangpark. Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom og øvrige fælles anliggender for medlemmerne, der er samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen.

Der er p.t. 3 ejerlejligheder. Den ene lejlighed ejes af AAB og de to andre er private. Man stemmer efter fordelingstal, men der er en mindretalsbeskyttelse i vedtægterne.

Den almene boligafdeling er repræsenteret ved organisationsbestyrelsen, der handler på afdelingens vegne på ejerforeningens generalforsamling. Afdelingsbestyrelsen har ret til at deltage i generalforsamlingen med taleret, men uden stemmeret.

Inden generalforsamlingen skal man indhente afdelingsbestyrelsens godkendelse til indstilling om stemmeafgivelse vedrørende forslag til budget, regnskab, forslag af betydning for fællesudgifternes størrelse og forslag om iværksættelse af øvrige arbejder eller aktiviteter i ejendommen.

Såfremt der ikke kan opnås enighed mellem boligorganisation og afdelingsbestyrelse om disse punkter, skal den kommunale tilsynsmyndighed træffe afgørelse om, hvordan boligorganisationen skal stemme.

Valg af bestyrelse skal ikke forelægges afdelingsbestyrelsen.

Afdelingsbestyrelsen har ved mail fremsat ønske om, at repræsentere AAB på generalforsamlingen og i bestyrelsen, jf. bilag 16.1. De aftaler der henvises til her genkendes ikke af direktionen. Der var oprindeligt et ønske om at tildele stor indflydelse til afdelingsbestyrelsen, men indtil samarbejdet omkring afdelingen fungerer bedre og der administreres professionelt er det vigtigt, at boligforeningen sikrer sig kontrol med den nye ejerforenings ageren.

AAB har ikke erfaringer med drift af den særlige administrative konstruktion et salg medfører, og det er vigtigt, at sikre en fortsat fornuftig drift af afdelingen. Driften af ejerforeningen skal naturligvis ske i tæt samarbejde med den siddende afdelingsbestyrelse, der jo også har medindflydelse på væsentlige spørgsmål. Det er derfor et ønske at involvere bestyrelsen og man kunne derfor tildele bestyrelsesformanden en plads.

Der vedlægges notat fra advokat Jakob Grøndahl af 24. august 2010 om generalforsamlingen og kompetencer bilag 16.2.

Indstilling

Det indstilles, at Forretningsudvalget drøfter den nye ejerforenings kompetencer, at Forretningsudvalget udpeger det antal repræsentanter man ønsker til ejerforeningen. Medlemmerne kommer fra Forretningsudvalget og/eller administrationen.

Bilag

Bilag 16.1 Mail fra afdelingsbestyrelsen vedrørende repræsentation på generalforsamling

Bilag 16.2 Notat fra advokat Jakob Grøndahl af 24. august 2010 om generalforsamlingen og kompetence

Sagsgang

Administrationen

Beslutning

Forretningsudvalget udpeger de 4 medlemmer, der er stemmeberettigede på generalforsamlingen den 8. december 2010. Man ønsker en professionel bestyrelse. Administrationen udarbejder et oplæg om hvordan den daglige drift skal køre fra nu af.

17. AAB afd. 51 Solcelleanlæg

Sagsfremstilling

AAB afdeling 51 har i forbindelse med udarbejdelse af projekt for renovering af tag og gavle også bedt om at få undersøgt rentabiliteten i udnyttelse af solenergi. Rådgivende ingeniørfirma Klaus Nielsen A/S har i den forbindelse anbefalet at der ses nærmere på solceller, som kan etableres på 4 sydvendte gavle i afdelingen.

Afdeling 51 har bedt AAB, BTA om at verificere rådgiver Klaus Nielsens oplæg. BTA har udarbejdet vedlagte rapport. Som det fremgår heraf er det ikke den økonomiske fordel, der skal være udslagsgivende for at etablere et solcelleanlæg. Man skal derfor udelukkende opføre solcelleanlægget p.g.a. signalværdien og læring i etablering og drift af nye energianlæg.

Merudgiften ved opsætning af solcelleanlæg er 1.280.000 kr. Tilbagebetalingstiden er knap 23 år, garantien 25 år og levetiden forventelig 35 år. Herudover vil anlægget betyde øgede driftsudgifter til vedligeholdelse.

Sagen blev behandlet i BPU-udvalget den 15.9.2010 som et orienteringspunkt. Udvalget fandt imidlertid, at det er vigtigt at AAB er med til at etablere og støtte grønne projekter. Der blev derfor givet en indstilling til Forretningsudvalget.

Indstilling

BPU-Udvalget indstiller til Forretningsudvalget at solcelleanlægget etableres som et forsøgsprojekt støttet af midler fra "egen trækingsret". Støtten gives under den forudsætning at hele AAB skal opnå læring af projektet – det vil bl.a. betyde at der skal gives adgang til anlægget. BPU-udvalget indstiller at det fulde beløb på kr. 1.280.000,- bevilges fra kontoen "egen trækingsret". Det er en forudsætning at afdelingen selv finansierer den øgede driftsudgift.

Bilag

Bilag 17.1 Rapport om solenergi

Sagsgang

Forretningsudvalget.

Beslutning

Indstillingen blev fulgt

18. Orientering fra udvalgene

a) Sikkerhedsudvalget

b) Afdelingsudvalget

Der har været afholdt møde i udvalget den 9. september 2010.
Referatet ligger til gennemlæsning i orienteringsmappen

c) BPU-udvalget

Der har været afholdt møde i udvalget den 15. september 2010.
Referatet ligger til gennemlæsning i orienteringsmappen

Udover de sager der er nævnt i referatet orienteredes omkring afd. 17, hvor vedligeholdelsesniveauet ikke er tidssvarende.

d) Boligudvalget

Der har været afholdt møde i udvalget den 15. september 2010.
Referatet ligger til gennemlæsning i orienteringsmappen

Der arbejdes på at man godt kan få tilbudt samme lejlighed flere gange.

e) ØF-udvalget

Der har været afholdt møde i udvalget den 16. september 2010.
Referatet ligger til gennemlæsning i orienteringsmappen

18. a. Sikkerhedsudvalget

Sagsfremstilling

Sikkerhedsudvalget udsender medio september invitation til temadagen i 2 eksemplarer til alle afdelinger. Arrangementet foregår den 26. oktober 2010 i 3 AAB-afdelinger, nemlig afdeling 58, 54 og 55. I år er fokus rettet mod at deltagerne skal opleve reelle sikkerhedsproblematikker og nogle af de nyttige hjælperedskaber der findes på markedet.

Prisen for temadagen er kr. 150,- og dækker forplejning i løbet af dagen inkl. frokost.

Tilmeldingsfristen er den 6. oktober 2010.

Det foreløbige program indeholder følgende punkter:

- Kl. 08:00 **Ankomst i afdeling 58 med morgenbrød og kaffe**
- Kl. 08:30 Velkomst
v/Formanden for sikkerhedsudvalget Käthe Pedersen
- Kl. 08:45 Arbejdstilsynets påbud mht. skraldehåndtering, og de problemer der er forbundet med at finde en løsning der er tilfredsstillende for alle parter. Sagsfremstilling og rundgang i afdelingen.
v/Ejendomsinspektør Dan Levin Hansen & Sikkerhedsrepræsentant Kurt Helmann Jensen.
- Kl. 09:45 **Buskørsel til afdeling 54**
- Kl. 10:30 Moderne arbejdsredskaber og mandskabsrum i afdeling 54. Fremvisning af hjælpemidler der anvendes for at skåne medarbejderne i afdelingen.
v/Arbejdsleder Jenny Jakobsen sammen med afdelingens ejendomsfunktionærer.
- Kl. 12:00 **Buskørsel til Restaurant La Candela (Skovlunde)**
- Kl. 12:15 **Frokost**
- Kl. 13:00 Kaffe og sikkerhedsgruppedialog. Mød din sikkerhedsrepræsentant, og fortæl om hvordan APV-undersøgelsen er forløbet i din afdeling.
- Kl. 13:30 **Buskørsel til afdeling 55**
- Kl. 14:00 Fokus på helhedsplanen omkring et af Danmarks største renoveringsprojekter. Fremvisning af velfærdsforholdene for ejendomsfunktionærerne, lejlighedsfremvisning samt fremvisning af varmecentralen.
v/Arbejdsleder Pia Voel sammen med afdelingens ejendomsfunktionærer.
- Kl. 15:00 **Program slut**

Indstilling

Til orientering

19. Eventuelt

SAB har foreslået en formel sammenslutningsceremoni. KBF har også udtrykt tilfredshed.

Der udsendes program til efterårskonferencen til FU medlemmerne med angivelse af hvilke opgaver FU medlemmer har.

De for meget udbetalte rejsediæter trækkes tilbage ved næste lønkørsel.

Sagsfremstilling

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt.