

## Referat fra OB-møde

**Mødedato:** 6. februar 2013 kl. 17.00

**Til stede:** Bent Haupt Jensen, Formand  
Michael Bagge Kuehn  
Bjarne Lindqvist  
Jette Kragh  
Michael Bendixen  
Käthe Pedersen  
David Jennow  
Christian Høgsbro, Adm. Direktør  
Inge Vilhof, Direktionssekretær

**Afbud:** Jørn Nielsen, Næstformand  
Palle S. Madsen

**Næste møde** 6. marts 2013

**Kontaktperson**

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

**Dato**

30. januar 2013

**Protokoller:**

1. Godkendelse af referat fra sidste møde
2. Revisionsprotokol

**Politiske sager:**

3. Evaluering af OB-seminar 1.-3. februar 2013
  - b. Årsplan 2013 for Organisationsbestyrelsen
4. Evaluering af Direktionen (lukket punkt)
5. Oversigt over træk på dispositionsfonden
6. Redegørelse fra revisionen vedrørende omtale af byggesagshonorar i revisionsprotokollater til byggeregnskaber
7. Indgåelse af rammeaftale med Egedal Kommune om udlejning
8. Formueforvaltning
9. Fundats for Kunstfonden

**Afdelingsrelaterede sager:**

10. Fordeling af afdelingsmøder 2013
11. Indstilling om gennemførelse af projekt med trykghedsgennemgang af AAB's afdelinger
12. Afdeling 47 – Dimensionering af varmtvandsbeholdere
13. Afdeling 92 – beboerindskud
14. Afdeling 41, Revisionsnotat nr. 5

**Diverse**

15. Direktionsberetning
  - b. Personaleforhold
16. Orientering fra udvalgene

**Eventuelt:**

17. Eventuelt

København, den 6. marts 2013

---

Bent Haupt Jensen  
Formand

---

Christian Høgsbro  
Adm. direktør

## **1. Godkendelse af referat**

### **Sagsfremstilling**

Referat fra Organisationsbestyrelsesmøde den 5. december 2012 skal godkendes og underskrives af formand og direktør. Der er ikke modtaget kommentarer til det tidligere udsendte udkast.

### **Indstilling**

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen godkender referatet fra Organisationsbestyrelsesmøde den 5. december 2012, og at formand og direktør underskriver dette.

### **Bilag**

Ingen

### **Beslutning**

Referatet blev godkendt. Formand og direktør underskrev protokollen.

## **2. Revisionsprotokol**

### **Sagsfremstilling**

Den 5. december 2012 blev revisionsprotokollat af 1. december 2012, side 1453-1457, vedrørende byggeregnskab afdeling 45 Lilletoften, helhedsplan, forelagt Organisationsbestyrelsen til godkendelse og underskrivelse.

På side 1453, sidste afsnit, første sætning, fremgik det fejlagtigt, at der ikke forelå slutopgørelse til entreprisekontrakter. Dette var ikke korrekt, hvorfor Organisationsbestyrelsen underskrev protokollatet med forbehold for rettelse af fejlen. Dette er sket ved Revisionsprotokollat af 10. december 2012.

### **Indstilling**

Forelægges til godkendelse og underskrivelse

### **Bilag**

Revisionsprotokollat af 10. december 2012, side 1453-1457

### **Beslutning**

Organisationsbestyrelsen godkendte og underskrev revisionsprotokollatet.

### **3. Evaluering af OB-seminar 1.-3. februar 2013**

#### **Sagsfremstilling**

Der blev holdt OB-seminar den 1.-3. februar 2013 på Sonnerupgaard Gods

#### **Indstilling**

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen drøfter forløbet af OB-seminaret

#### **Bilag**

Ingen

#### **Beslutning**

Organisationsbestyrelsen udtrykte stor tilfredshed med indholdet og forløbet af seminaret.

Der var stor ros til Pia Skov og Helle Friis Nielsen for indblikket i deres arbejdsområder, og en vis bekymring for, om der måske var sat for meget i gang på én gang. Der blev udtrykt ønske om et tilsvarende oplæg fra administrationsens øvrige afdelinger.

Der var enighed om, at OB-seminarer så vidt det er muligt ikke skal lægges en weekend forud for et OB-møde, da det giver problemer med forberedelsestiden.

### **3.b Årsplan 2013 for Organisationsbestyrelsen**

#### **Sagsfremstilling**

På OB-seminar den 1.-3. februar 2013 på Sonnerupgaard Gods blev årsplan 2013 for Organisationsbestyrelsen gennemgået.

#### **Indstilling**

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen godkender årsplanen

#### **Bilag**

Årsplan 2013 for Organisationsbestyrelsen

#### **Beslutning**

Der var enighed om at tage punktet på dagsordenen, selv om dette ikke var udsendt med 8 dages varsel.

Årsplanen blev gennemgået på det forudgående bestyrelsesseminar. Der var enighed om, at det kan blive nødvendigt at udskyde nogle af punkterne til 2014. Der var enighed om at holde dialogmøder til efteråret.

Organisationsbestyrelsen godkendte årsplanen for 2013.

#### **4. Evaluering af direktionen (lukket punkt)**

Evaluering er et lukket punkt, da der er tale om personalemæssige forhold..

## **5. Oversigt over træk på dispositionsfonden**

### **Sagsfremstilling**

I bilag vises dispositionsfondens udvikling frem til 2032. Udviklingen er baseret på de på nuværende tidspunkt kendte bevillinger. De kendte bevillinger er specificeret i bilag.

### **Indstilling**

Dispositionsfondens udvikling indstilles til Organisationsbestyrelsens orientering.

### **Bilag**

Dispositionsfondens udvikling.

Oversigt over dispositioner.

### **Beslutning**

Der var enighed om på OB-seminar til september at drøfte prioriteringer og hvor meget, der ønskes trukket på dispositionsfonden.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.



## **6. Redegørelse fra revisionen vedrørende omtale af byggesagshonorar i revisionsprotokollater til byggeregnskaber**

### **Sagsfremstilling**

Byggeregnskab vedrørende afdeling 45 Lilletoften. Revisionsprotokollat af 1. december 2012, side 1453-1457, blev godkendt og underskrevet af Organisationsbestyrelsen på mødet 5. december 2012. Samtidigt bad Organisationsbestyrelsen om en redegørelse fra revisor for kommentaren på side 1454 – byggesagshonorar er ikke fastsat kostægte. Hvilke konsekvenser kan det have i forhold til lovgivningen.

Revisionen har i redegørelsen beskrevet dette.

Administrationen har igangsat den beskrevne sandsynliggørelse af, at boligorganisationens udgifter og indtægter i relation til byggesagsadministration er i balance. Når sandsynliggørelsen foreligger, vil den blive forelagt Organisationsbestyrelsen.

### **Indstilling**

Det indstilles til Organisationsbestyrelsen at tage revisionens redegørelse til efterretning.

### **Bilag**

Redegørelse fra revisionen.

### **Beslutning**

Direktøren oplyste, at det er hele branchen, der har valgt fortsat at beregne byggesagshonorar som en procentsats.

Organisationsbestyrelsen ønskede undersøgt, hvilke procentsatser, de øvrige organisationer anvender.

Det undersøges, hvorfor startkort med anslåret timetal er afskaffet.

Der var enighed om at fortsætte med procentsatshonorar for de store sager indtil området er yderligere belyst og endelig beslutning kan træffes.

## **7. Rammeaftale med Egedal Kommune**

### **Sagsfremstilling**

Boligforeningen er ved at bygge 62 rækkehuse i Stenløse Syd, som afdeling 90. Der er forventet indflytning i maj 2013.

Egedal Kommune har taget initiativ til at lave en rammeaftale om udlejning, der omfatter alle boligorganisationerne i kommunen. Udkast til rammeaftale er vedlagt.

Der er endnu ikke drøftet konkret udlejningsaftale mellem Egedal Kommune og AAB, dog har kommunen meddelt at de afstår fra anvisning ved førstegangsudlejning.

Rammeaftalen indgås med hjemmel i lov om almene boliger § 60, stk.1:

”For almene familieboliger, der ikke er omfattet af § 59, stk. 1 eller 2, eller § 63, kan kommunalbestyrelsen og den almene boligorganisation indgå aftale om, at de ledige boliger i en boligafdeling skal udlejes efter særlige kriterier. Kriterierne fastsættes ved aftale mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen og offentliggøres af kommunalbestyrelsen.”

### **Indstilling**

Boligudvalget indstiller til Organisationsbestyrelsen at rammeaftalen tiltrædes, og at der søges indgået aftale med Egedal Kommune om organisationsaftale om mest muligt fleksibel udlejning efter førstegangs udlejning.

### **Bilag**

Rammeaftale mellem Egedal Kommune og Boligforeningen AAB.

### **Beslutning**

Der er i rammeaftalen nævnt rød-gul-grøn kategorier. Det giver ikke mening med kommunal anvisning her, da boligerne er for dyre. Skal drøftes nærmere når der realitetsforhandles med Egedal kommune.

Organisationsbestyrelsen godkendte rammeaftalen med denne bemærkning.

## 8. Formueforvaltning pr. 31. december 2012

### Sagsfremstilling

Opgørelsen over AAB's samlede formue er i forbindelse med årsregnskabsrevisionen gennemgået og revideret af Revisionsinstituttet.

### Udviklingen de sidste 4 kvartaler 2012

1. kvartal	2. kvartal	3. kvartal	4. kvartal
639.674.169 kr.	709.325.660 kr.	753.182.745 kr.	671.988.886 kr.

### Indstilling

Der indstilles til Organisationsbestyrelsen at formueforvaltningen pr. 31. december tages til efterretning.

### Bilag

Opgørelse pr. 31. december 2012

### Beslutning

Når opgørelsen fremlægges Organisationsbestyrelsen næste gang ønskes udviklingen de sidste 4 kvartaler 2012 medtaget, så det er muligt at foretage en sammenligning.

Organisationsbestyrelsen tog formueforvaltningen pr. 31. december 2012 til efterretning.

## 9. Fundats for Kunstfonden

### Sagsfremstilling

Formandsskabet har bedt om, at "Retningslinjer for uddeling af midler til kunstformål i Boligforeningen AAB" ajourføres. Afdelingsudvalget har på sit møde den 23. januar 2013 behandlet vedlagte bilag a. De oprindelige retningslinjer fremgår af venstre kolonne, og de foreslåede ændringer fremgår af højre kolonne.

Det bemærkes, at der alene er tale om en ajourføring af retningslinjerne, så de stemmer overens med nuværende praksis. Afdelingsudvalget har ikke drøftet eventuelle nye eller supplerende formål eller retningslinjer for Kunstfonden.

### Indstilling

Afdelingsudvalget indstiller de ajourførte retningslinjer til godkendelse i Organisationsbestyrelsen. Det indstilles samtidig, at retningslinjerne tages op til revision igen om et år, med henblik på en drøftelse af eventuelle nye eller supplerende formål eller retningslinjer for Kunstfonden.

### Bilag

- a) Retningslinjer for uddeling af midler til kunstformål i Boligforeningen AAB – med ændringer godkendt af Afdelingsudvalget.

### Beslutning

Det blev bemærket, at Organisationsbestyrelsen besluttede at de 100.000 kr., organisationen indbetalte i forbindelse med foreningens 100 års jubilæum, skal udloddes med 10.000 hvert år. Dette skal fremgå af retningslinjerne.

Organisationsbestyrelsen godkendte de ajourførte retningslinjer med denne tilføjelse. Retningslinjerne forelægges til godkendelse på Repræsentantskabsmødet den 26. juni 2013.

## 10. Fordeling af afdelingsmøder 2013

### Sagsfremstilling

Den årlige planlægning af de ordinære afdelingsmøder i afdelingerne med fordeling af deltagelse fra Organisationsbestyrelsen skal godkendes af Organisationsbestyrelsen.

Af hensyn til administrativ samkøring af datoerne mellem de forskellige aktører i administrationen skal vi oplyse, at datoformatet i oversigten er: **måned/dag/år**.

Møderne er fordelt på Organisationsbestyrelsens medlemmer, idet der så vidt muligt er taget højde for følgende forhold:

- at det enkelte OB-medlem ikke skal ud til afdelingsmøder på sammenfaldende mødedatoer,
- at det enkelte OB-medlem ikke skal ud til afdelingsmøder på dage med træffetider i egen afdeling,
- at OB-medlemmet helst skal have møder i samme afdeling to år i træk,
- at hvert OB-medlem får nogenlunde lige mange møder,
- at kendte problemafdelinger fortrinsvist fordeles til formand/næstformand

Nogle af kriterierne for tildeling af møderne er internt modstridende, så det har været svært helt at lægge en klar linje for buddet på, hvem der deltager i hvilke møder.

Ved enkelte afdelinger, har vi noteret "OB ikke nødvendig" – det er 3 bestyrelsesløse afdelinger (64, 65 & 82), hvor administrationen vil være repræsenteret af tre medarbejdere i forvejen (drift, økonomi og afdelingsrådgiver) samt afdeling 76, der er en meget lille afdeling, og hvor drift og økonomi deltager.

Vi mangler dato på 7 afdelinger, der alle ligger i efteråret – herunder de tre nye afdelinger i Skovlundepark.

Enkelte afdelinger har meldt datoer ind for 2. ordinære møde i efteråret med budget – dem har vi også fordelt, men der vil muligvis komme flere møder.

### Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen:

- Godkender vedlagte oversigt over afdelingsmøder.
- Internt afklarer eventuelle ændringer af OB-medlemmers deltagelse i den enkelte afdelings afdelingsmøde og derefter snarest meddeler ændringerne til Ghita Hjarne i sekretariatet. Ghita ajourfører oversigten og underretter afdelingerne.

## **Bilag**

- Bilag a) Liste over afdelingsmøder fordelt på OB-medlemmer
- Bilag b) Liste over OB's repræsentation ved medlemsmøderne 2009-2012

## **Beslutning**

Organisationsbestyrelsen ønskede listen over repræsentation ved medlemsmøderne 2009-2012 checket, da den tilsyneladende ikke er ført ajour.

Eventuelle ændringer af OB-medlemmernes deltagelse i de enkelte afdelingers afdelingsmøde afklares, og der gives snarest besked til sekretariatet herom.

Organisationsbestyrelsen godkendte oversigt over afdelingsmøder med ovennævnte bemærkninger.

## 11. Indstilling om gennemførelse af projekt med tryghedsgennemgang af AAB's afdelinger

### Sagsfremstilling

Foreningens udgifter til forsikringer har været markant stigende de seneste år. Samtidig har flere skybrud over Hovedstandsområdet haft stor betydning for AAB's afdelinger med vand i kældre mv. Klimænderingerne betyder, at det forekommer sandsynligt at også AAB's beboere i fremtiden må forvente store nedbørsmængder o.lign., og det er derfor vigtigt at afdelingerne bliver opmærksomme på, hvordan de kan forebygge skader ved disse store nedbørsmængder.

AAB's forsikringsmægler Willis anbefaler bl.a. af den grund kraftigt, at boligforeningens afdelinger sætter stort fokus på forebyggelse, så risikoen for skade for ejendommene minimeres, f.eks. efter skybrud, og i det hele taget, at der sker færre skader som forhåbentligt også kan medvirke til at forsikringspræmierne ikke fortsætter med at stige i samme takt.

Konkret er gennemført et pilotforsøg med at lave tryghedsgennemgang i seks afdelinger: 4, 34, 46, 57, 75 og 101. Resultatet er en rapport pr. afdeling, som gennemgår afdelingen ud fra et 'tryghedsperspektiv', og der sættes i rapporten fokus på alt fra problemer med f.eks. kloakker, manglende belysning og 'varmt arbejde'. Som eksempel vedlægges kopi af rapporten for afdeling 34.

Rapporten beskæftiger sig generelt med tryghed i den enkelte afdeling ud fra flere vinkler. Den afdækker om der er problemstillinger som afdelingen med fordel kan afhjælpe eller afdække nærmere. Rapporten ser f.eks. på om der er den fornødne kloakkapacitet. Hvis det vurderes at der ikke er dette, kan problemstillingen løses på flere måder, f.eks. ved større kapacitet eller måske ved LAR. Rapporten giver ikke svaret på dette.

Rapportens anbefalinger er gennemgået med de enkelte afdelingsbestyrelser og afdelingens driftskoordinator, så der er en fælles opfattelse af afdelingens udfordringer, som kan indarbejdes i afdelingens DV-plan.

Pilotforsøget er evalueret af afdelingerne, som overvejende har vurderet tiltaget positivt. En enkelt afdeling havde for nyligt haft besøg fra arbejdstilsynet, og da der viste sig at være sammenfald mellem anbefalingerne gav tryghedsgennemgangen ikke afdelingen ny viden i væsentligt omfang. Evalueringen er vedlagt som bilag.

Besigtigelsen som ligger til grund for tryghedsrapporten kan med fordel så vidt muligt søges koordineret med Willis' folk, så den gennemføres i tilknytning til den årlige markvandring. Afdelingens driftskoordinator skal (selvfølgelig) have rapporten med til det årlige DV-møde, så der kan tages højde for tryghedsrapporten i afdelingens drift- og vedligeholdelsesbudget.

Evalueringen mellem Driftsafdelingen og Willis har også peget på at selve tryghedsrapporten med fordel kan følges op med en handlingsplan og opfølgning på denne, så AAB kan sikre at der følges op på anbefalingerne, og kan sikre den nødvendige rapportering til Organisationsbestyrelsen, hvis det – mod forventning – ikke sker.

Der var ved evalueringen også enighed om, at det kan være nyttigt at foretage en 'mørkevandring' i i alt fald nogle afdelinger.

Willis har afgivet tilbud på tryghedsgennemgang af resten af AAB's afdelinger:

- 15.000 kr. pr. afdeling eller i alt kr. 1.455.000 for de resterende 97 afdelinger

Prisen er ekskl. Handlingsplansmøder, og det er forudsat, at der laves en samlet aftale om besigtigelse af alle afdelinger.

- Kr. 20.000 pr. afdeling, hvis de bestilles i bundter af 15 afdelinger. Samlet pris for alle afdelinger i alt 1.940.000 kr., hvis der skal laves handlingsplansmøder i forbindelse med besigtigelserne

Willis oplyser, at det er for at holde administrationsomkostningerne nede, at de tager samme pris for alle afdelinger uanset størrelse. De oplyser, at de analyserer afdelingen først og kigger på stort set samme antal ting og stort set samme arealer uanset, om det er en stor eller lille afdeling. Tid anvendt på forberedelse, samtalen med bestyrelse og personale samt afrapporteringen tager også lige lang tid i en stor og en lille afdeling.

Priserne er ekskl. moms og der vil ikke blive opkrævet moms, idet arbejdet betragtes som en del af forsikringsydelsen, som ikke er momspligtig.

Alle afdelinger vil få en tilmeldingsfrist og det vil blive forsøgt, at få samlet 15 interesserede afdelinger. Det foreslås, at der kun gives et tilskud til de afdelinger, der tilmelder sig inden for en given dato.



## Indstilling

ØFU indstiller, at der træffes beslutning om at lave tryghedsanalyser i alle afdelinger over en to til tre årig periode. Det skyldes et stort behov for at begrænse forsikringspræmiernes himmelflugt, men også et ønske om at sætte fokus på at forebygge ubehagelige overraskelser hos afdelinger og beboere, som f.eks. vand i kældre eller stigende kriminalitet som kan forebygges. For bl.a. overfor forsikringsselskaber at kunne dokumentere, at der følges op på tryghedsanalyserne skal projektet omfatte, at der laves handlingsplaner. I første omgang vil det dog blive forsøgt om deltagelsen kan ske ad frivillighedens vej. Derimod vil det være op til den enkelte afdeling at beslutte om – og betale for – en eventuel mørkevandring.

Det indstilles at projektet finansieres 50/50 af dispositionsfonden og den enkelte afdeling.

Forventet udgift for Dispositionsfonden bliver 1 mio. kr.

Hver afdeling skal desuden betale 10.000 kr. + evt. 8.000 kr. for mørkevandring.

## Bilag

Evaluering af pilotforsøg med tryghedsgennemgang af afdelingerne 4, 34, 46, 57, 75 og 101 samt eksempel på rapport for afdeling 34.

## Beslutning

Tryghedsgennemgangen og efterfølgende opretning er et af redskaberne for at få sænket forsikringspræmierne. Såfremt ikke nok melder sig eller afdelinger med mange skader ikke melder sig, må det videre forløb af forsikringsmæssige hensyn overvejes.

Der var enighed om, at der henvises til pilotprojektet i afdeling 46 (evt. ved link på intranettet), så afdelingerne kan se, hvad det går ud på.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

## **12. Afdeling 47 - Tilskud til forundersøgelse - underdimensionerede varmtvandsbeholdere**

### **Sagsfremstilling**

Afdeling 47 har i 2008 udskiftet varmtvandsbeholdere. Desværre har det vist sig, at de installerede varmtvandsbeholdere er underdimensionerede, hvilket for beboerne har den konsekvens at der i døgnets spidsbelastningsperioder ikke er varmt vand nok til f.eks. at tage bad.

Det er bekræftet af rådgivende ingeniørfirma Henrik Larsen i september 2012, at alle tre eksisterende varmtvandsbeholdere har for lav kapacitet.

Der har været afholdt adskillige møder mellem leverandøren af varmtvandsbeholderne og det VVS-firma, der varetog opgaven for afdeling 47. VVS-firmer bekræfter, at de har bestilt beholderne på baggrund af oplysninger fra AAB om dimensioneringen. Det har ikke været muligt at påvise, at hverken VVS-firmer eller leverandøren har fået til opgave at dimensionere beholderne, og vi må desværre derfor konkludere, at AAB har afgivet fejlagtige anvisninger på beholdernes dimensionering.

Det foreløbige overslag til udskiftning af alle tre varmtvandsbeholdere skønnes at udgøre 600.000 kr. Inden er der behov for nøje at fastlægge dimensioneringsforudsætningerne, og at det undersøges om der er billigere alternativer end at udskifte alle tre beholdere.

### **Indstilling**

Administrationen indstiller at afdelingen holdes skadesløs, og at der i første omgang bevilges 100.000 kr. fra dispositionsfonden til at gennemføre en forundersøgelse, som har til formål at afdække mulige løsninger samt økonomi omkring løsningen af problemet.

### **Bilag**

Notat af 13. september 2012 fra Henrik Larsen - rådgivende ingeniørfirma a/s.

### **Beslutning**

Organisationsbestyrelsen bevilgede 100.000 kr. fra dispositionsfonden til gennemførelse af en forundersøgelse, der har til formål at afdække mulige løsninger og økonomi.

Forundersøgelsen forelægges Organisationsbestyrelsen for beslutning om det videre forløb.

### **13. Afdeling 92 - angående beboerindskud i afd. 92**

#### **Sagsfremstilling**

I afdeling 92 har Københavns kommune godkendt skema C, byggeregnskabet og endelig finansiering. Beboerinskuddet i afd. 92 er 3.380.535,00 kr. I Byggeregnskabet, hvor den endelige finansiering er angivet, skal beboerinskuddet være 3.219.135,95 kr. Beboerne har derved betalt 161.399,05 kr. for meget. Da der er 89 lejemaal i afdelingen svarer det til 1.813 kr. pr. beboer.

#### **Indstilling**

Beboerne har betalt 161.399 kr. for meget i beboerindskud, svarende til 1.813 kr. pr. boligenhed. Administrationen anbefaler, at man tilbagebetaler det for meget indbetalte beboerindskud.

#### **Bilag**

Ingen

#### **Beslutning**

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

## **14. Afdeling 41, Revisionsnotat nr. 5**

### **Sagsfremstilling**

Revisionen har været på uanmeldt kasseeftersyn den 22. oktober 2012 i afdeling 41. Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger.

### **Indstilling**

Det indstilles til Organisationsbestyrelsen, at tage revisionsnotatet til efterretning.

### **Bilag**

Revisionsnotat nr. 5, Boligforeningen AAB, afdeling 41

### **Beslutning**

Revisionen er foretaget som et led i revisionens normale arbejde, hvor der foretages besøg i nogle afdelinger.

Organisationsbestyrelsen tog revisionsnotatet til efterretning.

## 15. Direktionsberetning

### Orientering om tidsplan for gennemførelse af tilstandsregistrering af AABs afdelinger

#### Sagsfremstilling

OB tilsluttede sig på mødet i december 2012, at gennemføre tilstandsregistrering af alle AABs afdelinger.

#### Afgrænsning

De af AABs afdelinger som har fået lavet tilstandsregistrering, indgår ikke i projektet, dvs.:

- De afdelinger der indgik i pilotforsøget i 2012, dvs. afdelingerne: 9, 32, 46, 47, 50 og 103.
- Nyligt indfusede afdelinger 106 – 108, da der er lavet tilstandsregistrering i tilknytning til beslutningsgrundlaget for fusion med det tidligere 'Skovlunde Park'.
- Afdeling 44, som er sat til salg.

De afdelinger som Byggeafdelingen samarbejder med afdelingsbestyrelser og Landsbyggefond om at afdække behovet for en egentlig Helhedsplan indgår heller *ikke* i projektet. Det skyldes, at LBF stiller flere krav til hvad en sådan tilstandsregistrering skal omfatte. Det er hensigten at materialet fra denne proces skal kunne anvendes som afsæt for tilstandsregistrering af afdelingen i Bolig 4 og derfor som afsæt for fremtidig DV-plan for afdelingen. Det omfatter afdelingerne: 17, 38, 43, 49, 103, og 111.

Opgaven omfatter herefter 86 afdelinger og et areal på godt 1,1 mio. m<sup>2</sup> og er af et sådant omfang at opgaven skal i EU-udbud. Det er målet at tilstandsregistreringerne skal være gennemført senest ved udgangen af 2014.

#### Tidsplan

**Januar – april 2013:** De afdelinger som allerede har henvendt sig om fremtidssikring igangsættes umiddelbart, efter annonceringsreglerne. Det omhandler afdelingerne: 20, 33, 35, 37 og 81. Det svarer til lige under 10% af arealet.

**Ultimo februar:** Orientering af alle afdelinger om at der gennemføres tilstandsregistrering og om den overordnede tidsplan.

**Januar – juni 2013:** Gennemførelse af EU-udbud.

**Juni – Juli 2013:** Detailplanlægning med valgte leverandør(er).

Herefter er det hensigten at opdele processen for tilstandsregistreringerne i seks faser:

- Fase I: Afdelinger som er screenet til potentiel mini-helhedsplan (og høj m<sup>2</sup>-leje)
- Fase II: Afdelinger opført før 1920
- Fase III: Afdelinger opført 1920 – 1940
- Fase IV: Afdelinger opført 1940 – 1960
- Fase V: Afdelinger opført 1960 – 1980
- Fase VI: Afdelinger opført 1980 – 2000
- Fase VII: Afdelinger opført efter 2000

Detailplanlægningen kan først ske, når der er valgt leverandør(er), bl.a. fordi det afhænger af om der vælges én eller flere rådgivere, som kan arbejde sideløbende.

#### *Proces*

For den enkelte afdelingsbestyrelse bliver processen overordnet:

- a) Orientering om projektet og tidsplan
- b) Bygningsgennemgang ved eksterne rådgivere
- c) Materialet sammenskrives af rådgiver og kvalitetssikres af Drifts-kordinator
- d) Materialet registreres i Bolig 4 af driftsassistent i Driftsafdelingen (sideløbende med punktet lige ovenfor)
- e) Rapporten fremlægges for bestyrelsen. I et samarbejde mellem afdelingsbestyrelsen og Driftskordinator, indarbejdes rapportens anbefalinger i afdelingens DV-plan.

Alle sikkerheds- og lovgivningsmæssige krav forudsættes umiddelbart indarbejdet i DV-planen. I det omfang tilstandsregistreringen indeholder anbefalinger i et sådant omfang, at der må ses på fremmedfinansiering, inddrages byggeøkonomi for at undersøge udløb af lån mv., så der kan laves en samlet plan for vedligeholdelse af afdelingen.

BPU/OB orienteres ved afslutningen af hver af projektets faser om evt. sikkerheds- og lovgivningsmæssige krav der ikke måtte være indarbejdet i afdelingernes DV-planer og om omfanget af forventet behov for fremmedfinansiering.

OB har i december 2012 besluttet at finansiere projektet med dispositionsfondsmidler og har afsat en ramme på 12. mio. kr. hertil.

#### **Lovændringer til lov om almene boliger**

Regeringen har fremsat en række ændringer i lov om almene boliger m.v., som er tiltænkt at skulle træde i kraft den 1. april 2013. Lovforslaget indeholder et opsigtsvækkende forslag om, at dispositionsfonden skal dække tab ved fraflytninger (konto 130).

Efter de gældende regler i almenboliglovens § 20, stk. 2, dækkes lejetab (konto 129) fra ikke kommunalt anviste almene boliger af dispositionsfonden. Bestemmelsen skal ses i sammenhæng med driftsbekendtgørelsens § 41, stk. 1, som giver kommunen mulighed for at dispensere fra kravet om lejetabsdækning fra dispositionsfonden, når de opregnede betingelser er opfyldte. Dispensationen gives af hjemstedskommunen.

Efter forslaget udvides dækningsområdet fra dispositionsfonden til også at omfatte det, som i standardkontoplanen betegnes tab ved fraflytninger (konto 130). Begrundelsen er, at det ikke er afdelingen, der administrerer udlejningen, men boligorganisationen. Når der også er gennemført de fornødne ændringer i driftsbekendtgørelsen, vil der ved manglende betaling ved fraflytning (som ikke dækkes af kommunens garantiforpligtelse) gælde samme regler, som ved lejeledighed.

Lovforslaget har været i høring. BL gør opmærksom på, at dette kan medføre nødlidende dispositionsfonde. BL henstiller til, at den nuværende ordning bibeholdes, eller henlæggelsesmulighederne til dispositionsfonden ændres. Landsbyggefonden påpeger, at dette kan blive en udfordring for dispositionsfonde, og der derfor kan være behov for styrkelse af indbetalingsgrundlaget til dispositionsfondene. Lejernes Landsorganisation kan ikke støtte den forslåede ændring. Dispositionsfonden bør kun dække tabet, såfremt tabet skyldes en fejl fra administrationens side.

Hvis forslaget bliver godkendt vil Økonomi- og forvaltningsudvalget drøfte hvilke økonomiske konsekvenser det får, samt om det skal tages op i Organisationsbestyrelsen igen.

## **15a. Personaleforhold**

### **Tiltrædelser**

*Majbritt Skytte* er ansat som vikar i Økonomiafdelingen fra den 3. januar – 31. marts 2013

*Uffe Rasmussen* er ansat som juridisk vikar i Kundeservice fra den 17. januar 2013 og året ud.

*Bente van Oorschot* er ansat som vikar i Kundeservice fra den 21. januar – 31. marts 2013.

*Trine Jessen* er ansat som vikar i Kundeservice fra den 28. januar 2013.

### **Fratrædelser**

*Grethe Jensen*, Økonomi, fratræder med udgangen af februar 2013

*Charlotte Lie*, Økonomi, fratræder med udgangen af februar 2013

*Martin Timm*, Økonomi, fratræder med udgangen af februar 2013

Det blev oplyst, at administrationen er ramt af langtidssygdom, og at der er to barsler på vej.



## 16. Orientering fra udvalgene

**a) Uddannelsesudvalget**

Næste møde den 11. februar 2013

**b) Økonomi- og Forvaltningsudvalget**

Næste møde holdes den 14. februar 2013

**c) Boligudvalget**

Der var møde den 30. januar 2013.

Næste møde er den 13. marts 2013

**d) BPU-udvalget**

Næste møde er den 4. februar 2013

Drøftede beredskabsplan – udvalget ønsker yderligere præcisering og tydeliggørelse.

**e) Afdelingsudvalget**

Der var møde den 23. januar 2013

Næste møde er den 22. maj 2013

**f) Arbejds miljøudvalg**

Næste møde er den 11. februar 2013

**g) Det decentrale forvaltningsudvalg**

## **17. Eventuelt**

### **Sagsfremstilling**

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt

Det blev oplyst, at AAB-logo nu er opsat på gavlen ved indgangen.