

Referat OB-møde den 5. december 2018

Tidspunkt:	Kl. 17:00
Sted:	Mødelokale Axelborg, 2. sal
Bemærkninger:	Der serveres julemiddag i kantinen kl. 19.00
Til stede:	Christian Høgsbro (CHO), Pia Skov (PSK), Inge Vilhof (IVI), AAB50_Bent Haupt Jensen (BHJ) (Administrativ light), AAB55_Christina Jensen (parlamentarisk), AAB86_Hanne Dahlerup (Administrativ classic), AAB15_Lean Stig Bernhoff (Administrativ light), AAB5_Bjarne Lindqvist (Administrativ classic), AAB73_David Jennow (Administrativ classic), AAB60_Charles Erik Wulff Thomassen (Administrativ classic), AAB46_Jette Kragh (Administrativ light), AAB23_Gunvor Abrahamsen (Administrativ classic)
Fraværende:	
Afbud:	
Mødet slut:	Kl. 17:46

Dagsorden

1. Godkendelse af referat fra sidste møde.....	3
2. Indstilling - Administrative afdelingers kontorhold.....	3
3. Indstilling - Satsler til afdelingernes budget 2020	5
4. Indstilling - Kommissorier for udvalg nedsat af repræsentantskabet	8
5. Indstilling - Kommissorier for OB's udvalg mv.....	10
6. Indstilling - Forretningsorden for direktionen.....	11
7. Indstilling - Udbud af forbrugsmålere	13
8. Indstilling - Afdeling 49; Regnskab for salg af plejehjem	17
9. Indstilling - Digital opmåling, istandsættelsesomkostninger og iSYN	18
10. Indstilling - Dispositionsfonden; øget lånebevilling afd. 49 og afd. 80	21
11. Indstilling - Seniorbofælleskab; en boligform for AAB?.....	23
12. Indstilling - Afdeling 55; udlejning af nye rækkehuse.....	24
13. Indstilling - Evaluering af efterårskonferencen 2018.....	26
14. Indstilling - Evaluering af repræsentantskabsmøde den 28. november 2018.....	28
15. Efterretning - Revisionsprotokol.....	28
16. Efterretning - Formueforvaltning 3. kvartal 2018.....	29
17. Efterretning - Budgetopfølgning 3. kvartal 2018; foreningen	31
18. Efterretning - Budgetopfølgingsrapport 3. kvartal 2018; afdelingerne	32
19. Efterretning - Ledelsesrapport 3. kvartal 2018.....	35
20. Efterretning - Afdeling 83; tilskud til mini-helhedsplan (altaner).....	37
21. Efterretning - Genhusningsboliger til Ballerup Ejendomsselskab v/KAB	39
22. Indstilling - C. V. Bramsnæs Legat (lukket).....	41
23. Efterretning - C.V. Bramsnæs Legat; afvikling.....	41
24. Efterretning - Kørselsgodtgørelse/rejserefusion OB-medlemmer	43
25. Orientering fra udvalg	44
26. Direktionsberetning	45
27. Direktionsberetning (lukket)	47
28. Eventuelt.....	47
29. Køb af nyt domicil	48
30. Arbejdskapital (lukket).....	50

1. Godkendelse af referat fra sidste møde

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Underskrivelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 7. november 2018.

Indstilling

At referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 7. november 2018 underskrives af formand og direktør.

Sagsfremstilling

Referat fra seneste møde i organisationsbestyrelsen fremsendt til godkendelse, hvorefter det åbne referat publiceres på intranettet og sendes til revisionen. Der er ikke modtaget bemærkninger fra OB's medlemmer

Beslutning OB den 5. december 2018:

Referatet var på grund af tekniske vanskeligheder ikke udfærdiget.

2. Indstilling - Administrative afdelingers kontorhold

Sagsnr.: S2018-00135

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

I 1995 ønskede man at øge sammenligneligheden mellem administrative og parlamentariske afdelinger, og de udgifter til kontorhold, som foreningen "udliciterede" til lokaladministrationerne skulle derfor flyttes til foreningens regnskab. På dette grundlag indførte Boligforeningen AAB et rammebeløb til dækning af telefon og telefax på kontoret, kontorartikler og frimærker, som blev overført fra foreningen til de administrative afdelinger.

Henover tid har det vist sig at fordelingen af disse udgifter mellem de administrative og parlamentariske afdelinger ikke er så forskellig. Administrationen foreslår derfor, at foreningen ophører med at give tilskud til administrative afdelingers kontorhold.

Dette vil betyde at administrationsbidraget i 2020 vil kunne sænkes med kr. 40 pr. lejemålsenhed.

Indstilling

ØFU indstiller til godkendelse, at der fra budget 2020 ikke længere overføres et beløb på t.kr. 780 fra foreningens budget til administrative afdelinger, for at sidestille afdelingerne for så vidt angår afholdelse af udgifter til kontorhold.

Sagsfremstilling

I 1995 implementerede Boligforeningen AAB en række lovændringer vedrørende blandt andet administrationsbidraget, som skulle være mere sammenligneligt med øvrige almene boligorganisationer. I et debatoplæg til repræsentantskabet skrev forretningsudvalget således om lovændringen¹:

”Det, der for AAB gør den store forskel, er, at de udgifter, der direkte kan relateres til lokaladministrationen, nu skal udtages af afdelingens budget/regnskab og medtages i administrationsbidraget til foreningen.”

For at kunne bevare det decentrale forvaltningskoncept, dengang kaldet ’lokaladministrationerne’, måtte Boligforeningen AAB således tilpasse såvel metoden for opkrævning af administrations-bidrag som bogføring af udgifter til lokaladministration.

Hidtil var alle udgifter vedrørende afdelingernes kontorhold blevet afholdt i de respektive afdelingers regnskaber, men da de administrative afdelinger dengang nødvendigvis måtte have flere udgifter til kontorhold end de øvrige afdelinger, skulle denne andel af udgifterne flyttes til foreningens regnskab for at afdelingernes regnskaber kunne være sammenlignelige.

For at fordele sol og vind lige udarbejdede forretningsudvalget derfor en løsningsmodel, hvor foreningen hver måned overførte et rammebeløb til kontorhold til de administrative afdelinger. Afdelingerne kunne så forvalte rammebeløbet på kontoen efter behov. Kontorhold omfattede de poster, som dengang var særegne for administrative afdelinger²:

- Telefon og fax på afdelingskontor
- Diverse kontorartikler
- Frimærker.

Efter at modellen har fungeret i 23 år, udgør rammebeløbet i dag 50 kr. pr. lejemålsenhed, som foreningen betaler til de administrative afdelinger. En sammenligning af udgifterne viser at tilskuddet over tid er blevet

¹ Debatoplæg til orienteringsaften 15. marts 1995 side 3.

² Debatoplæg til orienteringsaften 15. marts 1995 side 10-11.

en skævvridning mellem administrative og parlamentariske afdelingers regnskaber frem for den sammenlignelighed, der oprindeligt var tiltænkt.

Af nedenstående skema ses afdelingernes gennemsnitlige udgifter til kontorhold. Afdelingerne er opdelt på henholdsvis administrative og parlamentariske. De seneste to regnskabsår har afdelingerne haft stort set samme udgift til kontorhold. Beslutningen fra 1995 betyder imidlertid at foreningen refunderer kr. 50 til administrative afdelinger, men ikke til parlamentariske afdelinger:

Kontorholdsrefusion

	2016	2017
Uden rammebeløb pr. lejemålsenhed		
Parlamentariske - gennemsnit	207,78	203,15
Administrative - gennemsnit	198,51	207,80
Med rammebeløb pr. lejemålsenhed		
Parlamentariske - gennemsnit	207,78	203,15
Administrative - gennemsnit	148,42	157,62

Præsentation i forbindelse med foreningens budget 2020

I forbindelse med udarbejdelsen af budget for 2020 foreslås det, at der udarbejdes en note, der viser at vi har trukket kontorhold ud af administrationsbidraget. Således at administrationsbidraget viser stigningen med og uden kontorhold.

Implementering

I forbindelse med udarbejdelsen af afdelingsbudgetterne for 2020.

Beslutning OB den 5. december 2018:

Økonomichef Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Godkendelse af indstillingen vil betyde, at administrationsbidraget i 2020 sænkes med kr. 40 pr. lejemålsenhed.

Indstillingen blev godkendt med otte stemmer for og en imod.

3. Indstilling - Satser til afdelingernes budget 2020

Sagsnr.: S2016-00228

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Satserne til brug for udarbejdelse af afdelingsbudgetter 2020 er udarbejdet med en generel fremskrivning på 2%. Da der også er indsat 2% stigning i budget 2019 vil det betyde, at der for budget 2020 budgetteres med en stigning på 4% i forhold til det realiserede resultat i 2017.

Ud over at de enkelte afdelingers effektiviseringsforslag indregnes i budgettet, indregnes et mål, hvor konto 115 som hovedregel højst skal udgøre 10% af det totale vedligehold under hensyntagen til at det stadig er vurderingen af ejendommens vedligeholdelsesbehov, der er afgørende for brugen af vedligehold, og i henhold til klassifikation.

Indstilling

ØFU indstiller satser til brug for udarbejdelse af afdelingsbudget 2020 til godkendelse.

Sagsfremstilling

De foreslåede budgetterede satser for 2020 fremgår af skema på næste side. Foreningens satser i takstkataloget beslutes ved OB's behandling af budget 2020 i februar 2019. Budgetudarbejdelsen for afdelingernes 2020-budgetter er planlagt til at starte den 4. marts 2019, idet de første budgetter forventes behandlet på afdelingsmøder fra primo april.

Ejendomsskatter differentieres afhængigt af beliggenhedskommune og ud fra den mulige stigningstakt:

- a. København 7%
- b. Ballerup 7%
- c. Frederiksberg 3%
- d. Brøndby 2%
- e. Egedal 7%
- f. Furesø 7%
- g. Gladsaxe 2%
- h. Gribskov 7%
- i. Hillerød 7%
- j. Hvidovre 2%
- k. Høje Taastrup 3%
- l. Ishøj 7%
- m. Lyngby-Taarbæk 5%
- n. Rødovre 2%
- o. Tårnby 2%

Foreløbig beholdes de gamle stigningstakter, der har været gældende i 2018 og 2019. Det skyldes at i 2020 skal der i henhold til skatteministeriets fakta ark af 2. maj 2017 vedrørende nyt boligbeskatningssystem ske

en afklaring af den fremtidige stigningstakt i almene boliger. Der tales dog samtidig, om en udsættelse af implementering af det nye vurderingssystem.

Forsikringer kommer med stigninger i præmien i fjerde kvartal. I fjerde kvartal 2018 steg forsikringspræmien med 20%. Der budgetteres med en yderligere stigning for fjerde kvartal 2019 på 10%.

Tab ved fraflyttede lejere er budgetteret for lavt i 2018 og 2018, hvorfor der budgetteres med stigning med nettoprisindekset ca. 1,2%.

Der sættes en generel forventning om, at det almindelige vedligehold (kt. 115) skal udgøre højst 10% af det totale vedligehold (kt. 115+116). Øvrige mål indsættes individuelt afhængigt af afdelingens handlingsplan og efter hvorvidt afdelingerne når effektiviseringsmålene. De afdelinger der i budget 2019 har godkendt udbud af istandsættelse af flytteboliger og digital opmåling vil få indregnet forventet besparelse på kontoen for istandsættelsen af flytteboliger.

Følgende satser i % og stigninger i kr. foreslås brugt til udarbejdelse af budget for 2020:

	Grundlag 2020	2018	2019	2020
Satser AAB administration				
Administrationsbidrag	Forening	3.750	3.780	OB 02/2019
Vand- og varmeregnskabsbidrag	Forening	134	138	OB 02/2019
Gebyr ejendomsservice m/inspektør	Forening	547	670	OB 02/2019
Boligafgiftsopkrævningsbidrag	Forening	86	88	OB 02/2019
Kortvaskeribidrag	Forening	170	173	OB 02/2019
Studiekontrolbidrag	Forening	68	69	OB 02/2019
Bidrag – dispositionsfond	Forening	0	0	OB 02/2019
Bidrag – arbejdskapital	Forening	100	100	OB 02/2019
Tab ved fraflyttede lejere (1,2%)	LBF	323	323	334
Rente mellemregningskonto	Skøn	0,5%	0%	0%
Tilskud fra foreningen	Forening	0	0	0
Offentlige og andre faste udgifter				
Ejendomsskat	Skattebillet 2018	2-7%	2-7%	2-7%

Renovation	Skattebillet 2018	2,0%	2,0%	2,0%
Bygningsforsikring	Willis 2017/2018	9,4%	4,0%	10,0%
Øvrige forsikringer	Willis 2017/2018	2,0%	4,0%	4,0%
El	Regnskab 2018	2,0%	2,0%	2,0%
Vand	Regnskab 2018	1,5%	2,0%	2,0%
G-indskud (pr. m ²)		64,55	64,10	66,70
G-indskud reduceret (pr m ²)	LBF	28,70	29,30	29,90
Variable udgifter				
Lønstigning	Overenskomst	2%	2%	2%
Mødeudgift pr. bestyrelsesmedlem	Regnskab	5.000	5.000	5.000
Uddannelse ejendomsfunktionærer				5.000
Mødeudgifter pr. ejendomsfunktionær				5.000
Arbejdsskedeforsikring	Willis 2017/2018	0,0%	4,0%	4,0%
Almindelig prisstigning (2 år)	Regnskab 2018	4,0%	4,0%	4,0%
Henlæggelser	dv-plan 2020	Individuel	Individuel	Individuel
Vedligehold konto 115/(kt. 115+116)	Regnskab		14%	10%

Implementering

I forbindelse med udarbejdelsen af afdelingsbudgetterne for 2020.

Beslutning OB den 5. december 2018:

Økonomichef Helle Friis deltog under dette punkt.

Det blev ønsket at oversigten skal indeholde tal for kontorhold (jf. dagsordens punkt 2) så det fremgår at der sker en ændring i 2020.

Indstillingen blev godkendt.

4. Indstilling - Kommissorier for udvalg nedsat af repræsentantskabet

Sagsnr.: S2017-22521

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

Resume

OB skal drøfte forslag til kommissorier for de udvalg, som foreslås nedsat af repræsentantskabet. Strategiarbejdsgruppen foreslår at kommissorierne, efter OB's behandling, sendes til kommentering i de eksisterende udvalg inden OB endeligt behandler disse med henblik på forelæggelse for repræsentantskabet i juni 2019.

Indstilling

Strategiarbejdsgruppen indstiller at:

- 1) godkende kommissorier for følgende udvalg:
 - a) Byggeri, renovering og vedligeholdelse (BRVU) (*BPU høres*)
 - b) Afdelingernes økonomi og drift (AØD) (*ØFU høres*)
 - c) Beboerdemokrati (BDU) (*AU og UU høres*)
 - d) Beboere og udlejning (BU) (*BU høres*)
 - Med henblik på at sende dem til kommentering i de eksisterende udvalg.
- 2) alle OB-udpegninger, inklusive formandsposterne, er til drøftelse, når der sker konstituering efter repræsentantskabet har godkendt kommissorierne.

Sagsfremstilling

Udvalgsstrukturen i AAB har senest været behandlet i repræsentantskabet i juni 2005. Som led i OB's strategiarbejde under tema 2: 'Roller og opgaver i foreningen i hele "kæden" fra beboer til medarbejder.' har strategigruppen haft til opgave at give udvalgssammensætningen et eftersyn, herunder kommissorierne. Over årene har emnerne udviklet sig og OB havde en første drøftelse af opgaver for udvalgene ved OB's seminar medio september måned.

På den baggrund er der udformet en standard for udvalgenes kommissorier, så de alle tydeliggør:

- Udvalgets politiske afgrænsning
- Udvalgets sammensætning
- Formanden for udvalget
- Udvalgets generelle og **specifikke** opgaver (sidstnævnte er med rød skrift for at lette læsningen)
- Udvalgsformandens opgaver
- Udvalgsmedlemmernes opgaver
- Mødehyppighed.

Med afsæt i drøftelserne ved OB-seminaret indgår det i forslagene at:

- udvide opgaverne for ét repræsentantskabsudvalg (nu: Beboerdemokrati)
- flytte nogle politikområder mellem udvalgene, se i de enkelte kommissorier.

Referat OB-møde den 5. december 2018

Onsdag kl. 17:00

Udvalgene er omdøbt for at tydeliggøre for repræsentantskabet, hvilke emner der arbejdes med og det er hensigten at foreslå repræsentantskabet at OB har mulighed for at foretage mindre justeringer i udvalgenes opgaver, inden for den givne overskrift.

Strategiarbejdsgruppen har drøftet størrelsen på udvalgene. Det er gruppens synspunkt, at der ikke skal være for stor forskel på repræsentationen fra henholdsvis repræsentantskabet og OB. Ob foreslår desuden at det er et medlem af OB, der fungerer som formand for udvalgene af hensyn til at sikre den nødvendige koordinering mellem udvalgene.

Implementering

Høring af udvalg 14 dage efter godkendelse af referat.

Nye konstitueringer: OB-mødet efter godkendelse i repræsentantskabet.

Bilag:

[Afdelingernes økonomi og drift \(AØD\).pdf](#)

[Beboerdemokrati \(BDU\).pdf](#)

[Beboere og udlejning \(BU\).pdf](#)

[Byggeri, reovering og vedligeholdelse \(BRVU\).pdf](#)

Beslutning OB den 5. december 2018:

Punktet blev udsat til næste møde.

5. Indstilling - Kommissorier for OB's udvalg mv.

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

Resume

OB skal drøfte forslag til kommissorier for de udvalg, som er nedsat i henhold til OB's forretningsorden §7.

Indstilling

Strategiarbejdsgruppen indstiller at:

- 1) godkende kommissorier for følgende:
 - e) Risikoudvalg (RIU)
 - f) Styregruppen for Lokalt IT (SLIT)
- 2) alle OB-udpegninger, inklusiv formandsposterne er til drøftelse, når der sker konstituering efter nyvalg til OB i juni 2019.

Sagsfremstilling

Som led i OB's strategiarbejde under tema 2: 'Roller og opgaver i foreningen i hele "kæden" fra beboer til medarbejder.' har gruppen haft til opgave at give udvalgs sammensætningen et eftersyn, herunder af kommissorierne. OB havde en første drøftelse af opgaver for disse ved OB's seminar medio september måned.

På den baggrund er der udformet en standard for udvalgenes kommissorier, så for alle bliver tydeliggjort:

- Udvalgets politiske afgrænsning
- Udvalgets sammensætning
- Formanden for udvalget
- Udvalgets generelle og **specifikke** opgaver (sidstnævnte er med rød skrift for at lette læsningen)
- Udvalgsformandens opgaver
- Udvalgsmedlemmernes opgaver
- Mødehyppighed.

Med afsæt i drøftelserne ved OB-seminaret indgår det i forslagene:

- at nedlægge afdelingsudvalget og sammenlægge opgaverne med opgaverne i det nuværende uddannelsesudvalg i et udvalg nedsat af repræsentantskabet (nu: Beboerdemokrati)

Styregruppen for Lokalt IT forudsættes at være en midlertidig styregruppe, der forventes afsluttet i 2020.

Der er ikke for nuværende udformet nyt kommissorium for strategiarbejdsgruppen, der også er et midlertidigt udvalg. Gruppen vil på næste møde drøfte udestående opgaver og på den baggrund vurdere, om der er behov for en revision af det tidligere udformede kommissorium.

Implementering

OB-mødet fsva. indhold og opgaver mv. ny konstituering til september 2019.

Bilag:

[Risikoudvalg \(RIU\).pdf](#)

[Styregruppe - lokal IT-anvendelse \(SLIT\).pdf](#)

Beslutning OB den 5. december 2018:

Punktet blev udsat til næste møde.

6. Indstilling - Forretningsorden for direktionen

Sagsnr.: S2018-01865

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

Resume

OB skal godkende ny forretningsorden for direktionens arbejde. Forslaget er drøftet i OB's strategiarbejdsgruppe.

Indstilling

Strategiarbejdsgruppen indstiller ny forretningsorden til godkendelse.

Sagsfremstilling

I løbet af 2017/18 har OB med bistand fra ekstern konsulent Bo Degn drøftet ny strategi for AAB og i et særskilt spor hvordan de beslutningskompetente organer i boligforeningen samarbejder omkring dette. Supplerende har OB som 'tema 2' haft seminar om roller og opgaver i foreningen for at tydeliggøre ansvar og opgaver særligt i OB og direktion.

OB bestemmer den nærmere fordeling af opgaverne mellem OB og direktion og fastsætter direktionens forretningsorden, jf. forretningsorden for OB §1, stk. 10.

Sammen med vedtægter, forretningsorden for repræsentantskab og for OB er direktionens forretningsorden styrende for samarbejdet med direktionen. Dokumentet vil derfor, for nye medlemmer af OB, også være en indføring i hvordan de enkelte niveauer i AAB spiller sammen i arbejdet.

Forslaget er drøftet ved strategiarbejdsgruppens møde den 14. november 2018 og de (få) ændringer som blev drøftet ved mødet er indarbejdet i forslaget, der fremlægges for OB.

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse.

Bilag:

[Forslag til forretningsorden for Direktionen.pdf](#)

Beslutning OB den 5. december 2018:

Der kom mindre forslag til ændringer til forretningsordenen, som bliver indarbejdet med henblik på endelig godkendelse til næste møde.

7. Indstilling - Udbud af forbrugsmålere

Sagsnr.: S2018-00559

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

For henholdsvis at sikre at målerfirma ydelsen kan udbydes uafhængigt af måler leverandør, og for at sikre konkurrenceudsætte af boligforeningens indkøb af forbrugsmålere, foreslås det at opgaven med konkurrenceudsættelse af indkøb af forbrugsmålere foregå som et samlet indkøb. Første konkurrenceudsættelse vedrører forbrugsmålere, der skal udskiftes i perioden 2019-2023.

Indstilling

ØFU indstiller til OB's godkendelse at administrationen konkurrenceudsætter boligforeningens indkøb af forbrugsmålere, som står til udskiftning i 2019 til 2023 (på vegne af i alt 38 afdelinger).

Sagsfremstilling

I samarbejde med afdelingsbestyrelserne har administrationen sikret, at den periodevise udskiftning af målere er indeholdt i alle dv-planer for 2018 og frem.

Administrationen har analyseret afdelingernes køb af forbrugsmålere (varme og vand). Den viser, at når der skal udskiftes forbrugsmålere, vælger afdelingen samme målerleverandør før og efter samt at data fra forbrugsmålerne er bundet til alene at kunne leveres fra selvsamme leverandør.

Ens standard

For at sikre en ensartet understøttelse af energistyring og håndtering af data, herunder i forhold til persondataforordningen, bør AAB have en ensartet standard for elektroniske målere.

Standardkravet til målere skal gælde såvel eksisterende afdelinger som nybyggeri. Der vil også være krav om åbne standarder og adgang til data for boligforeningen.

Hvad kan udbud bidrage til

Afdelingerne får tidssvarende forbrugsmålere som kan:

- Digitalt aflæses (åben standard som er uafhængigt af målerfirma)
- Attraktiv pris for måler og/eller aflæsning?
- En rammeaftale med kontraktperiode på fire år (2019-2023).

Indgåelse af en rammeaftale vil aflaste afdelingsbestyrelser og inspektører i de afdelinger, som skal udskifte forbrugsmålere, fordi køb og ydelse er konkurrenceudsat.

Hvem er omfattet af udbuddet?

Forbrugsmålere som står til udskiftning i 2019-2023 (38 afdelinger).

Ud over de 38 afdelinger, der står for at skulle udskifte deres målere i perioden 2019 til 2023 vil de afdelinger som ikke i dag har elektroniske målere blive tilbudt inden udsendelsen af udbuddet at overgå til elektroniske målere.

Opmærksomhedspunkter

- Det skal sikres, at den valgte målerstype kan udskiftes i hele målerens levetid (normalt 8-10 år), uanset at målerfirmaet, der har leveret måleren, ikke vinder kontrakten for den efterfølgende fire års periode (2024-2028).
- Målerne skal være forberedt for beboeradgang til data. Indtil der kommer krav om beboeradgang til data, er det frivilligt for afdelingen. Udbuddet skal indeholde pris for beboeradgang.

Forventet udskiftning af målere de kommende ti år

År 0-2 Afdeling	År 3-4 Afdeling	År 5-6 Afdeling	År 7-8 Afdeling	År 9-10 Afdeling	Ukendt årstal Afdeling
1	13	24	7	26	19
2	21	34	9	111	23
4	22	36	10		25
5	31	58	12		27
6	43	59	20		40
8	43	77	35		41
11	43	86	37		46
14	43	87	48		57
16	43	113	50		64
17	43	115	51		69
18	43	71	52		71
27	49		52		74
32	49		52		81
42	55		52		81
45	60		56		82
54	70		56		91
62	75		56		92
68	76		56		93
72	78		63		94
79	83		65		96
80			88		97
81			89		97
101			104		100
103			106		108
			107		114

Forbrugsmålere

Forbrugsmålere omfatter varme- og vandmålere. Kravene til målerne beskrives af henholdsvis afdelingsrepræsentanter, som er interesseret i dette og inspektører i forbindelse med udbuddet. Det kunne f.eks. være krav om uafhængig aflæsning, digital forbrugsmåler og nem adgang til data. For at fremtids sikre i forhold til fremtidige behov for beboer adgang til data skal det herudover beskrives hvilke data, der skal kunne aflæses.

Åbne målere har de fordele:

- Uafhængig af målerfirmaet så målerdata kan aflæses og købes uanset målerfirma.
- Behøver ikke adgang til den enkelte bolig for aflæsning.

Pris uden udbud

Fra en af de større aktører på markedet har administrationen fået oplyst et par cirka priser inkl. moms. Pris er ekskl. opsætning samt digital modtager, som skal opsættes i opgang eller som antenne. Den digitale modtager opsamler data til videreformidling af de data som registreres fra de digitale forbrugsmålere.

Referat OB-møde den 5. december 2018

Onsdag kl. 17:00

Prise pr. måler ekskl. opsætning samt digital modtager:

Forbrugsmåler: cirka kr. 150

Vandmåler: cirka kr. 300 – 400.

Ved udbud forventes en attraktiv pris for måler, service og modtager grundet den samlede volumen.

Måler

Eksempel på hvordan en elektronisk forbrugsmåler kunne se ud.



Udbud

Administrationen forventer at kunne gennemføre et udbud med kontraktstart 4. kvartal 2019.

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse.

Beslutning OB den 5. december 2018:

Økonomichef Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Afdeling 15 og afdeling 46 blev tilføjet til listen over afdelinger, der skal have udskiftet målere.

Administrationen anmodes om at være opmærksom på opsigelsesvarsler i eksisterende kontrakter. OB efterlyste en businesscase for at kunne vurdere den samlede økonomi. Økonomi- og forvaltningsudvalget har drøftet dette, herunder hvordan de øvrige boligorganisatiner har indrettet sig. Dette materiale eftersendes til OB.

OB fulgte indstillingen.

8. Indstilling - Afdeling 49; Regnskab for salg af plejehjem

Sagsnr.: S2018-00135

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Salget af Plejehjemmet Stærebo i afdeling 49 har resulteret i et tab på tkr. 1.339, som ifølge tidligere OB-beslutning af 1. oktober 2008 og repræsentantskabsbeslutning 1. december 2008 dækkes af dispositionsfonden. Ledelse og revisor har godkendt det afsluttende salgsregnskab, og det tilhørende revisionsprotokollat skal tillige godkendes af OB.

Indstilling

Administrationen indstiller at OB godkender:

- a) revisionsprotokollatet til det afsluttende salgsregnskab pr. 31. december 2017 vedrørende salget af plejehjemmet Stærebo i afdeling 49
- b) at dispositionsfonden dækker det regnskabsmæssige underskud på kr. 1.338.905.

Sagsfremstilling

Afdeling 49 afhændede i 2011 det ikke-udlejede plejehjem "Stærebo" til Brunder Ejendomme A/S, som efterfølgende gik konkurs. Konkurs- og rekonstruktionsforhandlinger trak desværre sagen i langdrag, men det lykkedes at begrænse tabet i denne sammenhæng til kr. 257.877.

Salgsregnskabet er nu endeligt afsluttet pr. 31. december 2017, og afdelingens samlede tab på manglende udlejning og salg af plejehjemmet udgør kr. 1.338.905, som ifølge tidligere OB-beslutning af 1. oktober 2008 og repræsentantskabsbeslutning 1. december 2008 dækkes af dispositionsfonden.

Ledelse og revisor har godkendt det afsluttende salgsregnskab pr. 31. december 2017 og udarbejdet tilhørende revisionsprotokollat, som skal godkendes og underskrives af ledelsen og OB.

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse.

Bilag:

[Salgsregnskab afdeling 49 plejehjemmet Stærebo.pdf](#)

Referat OB-møde den 5. december 2018

Onsdag kl. 17:00

[Revisionsprotokollat afdeling 49 salg af plejehjemmet Stærebo.pdf](#)

[Revisorerklæring afdeling 49 salg af plejehjemmet Stærebo.pdf](#)

[Regnskabserklæring afdeling 49 salg af plejehjemmet Stærebo.pdf](#)

[Forventet udvikling i Foreningens Dispositionsfond nov 18.pdf](#)

Beslutning OB den 5. december 2018:

Økonomichef Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

OB bemærkede, at sagens afslutning har trukket uforholdsmæssigt langt ud. OB godkendte det afsluttende salgsregnskab samt at dispositionsfonden dækker det regnskabsmæssige underskud på kr. 1.338.905.

Revisionsprotokollen rundsendes efterfølgende i Penneo for underskrivelse.

9. Indstilling - Digital opmåling, istandsættelsesomkostninger og iSYN

Sagsnr.: S2017-01465

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Analysen af udgifterne til istandsættelse af flytteboliger, viser at projektet med digital opmåling og udbud virker. Hvis alle istandsættelser i årets 10 første måneder var blevet foretaget til de priser som de opmålte afdelinger har opnået, ville Boligforeningen AAB samlet kunnet have sparet kr. 8,4 mio. Heraf er 40% fraflytters udgifter.

Opmålingen af boliger og udbud er i gang for pulje 1 (Ballerup-Skovlunde) og pulje 2 (Taastrup & Ishøj). Her forventes kontraktstart i forbindelse med istandsættelse hhv. d. 1. januar 2019 og 1. februar 2019, mens opmåling af udearealer forventes at ske i perioden december 2018 - marts 2019.

Pulje 3 består pt. af de afdelinger, som har sat penge af til det i budget 2019. Dette drejer sig om 21 afdelinger. Disse afdelinger er dog geografisk meget spredte, og det forventes derfor ikke at kunne blive et optimalt udbud. Omvendt vil en fortsættelse af hidtidige strategi med geografiske puljer også være uhensigtsmæssigt, når ikke alle AAB-afdelinger i området er med.

Indstilling

Det indstilles til OB's godkendelse at træffe beslutning om:

- at gøre projektet vedrørende udbud og digital opmåling obligatorisk i alle afdelinger opdelt i puljer i de resterende geografiske områder **alternativt**
- at fortsætte projektet på frivillig basis i alle tilmeldte afdelinger.
- at ved valg af løsning a) tilbydes de afdelinger, der ikke har afsat penge til projektet i deres dv-planer at låne pengene i dispositionsfonden, som besluttet på OB mødet 7. februar 2018, med tilbagebetaling over 10 år. Ydelsen på lånet finansieres som udgangspunkt af afdelingens besparelse på udbuddet af flytteboligerne.

Sagsfremstilling

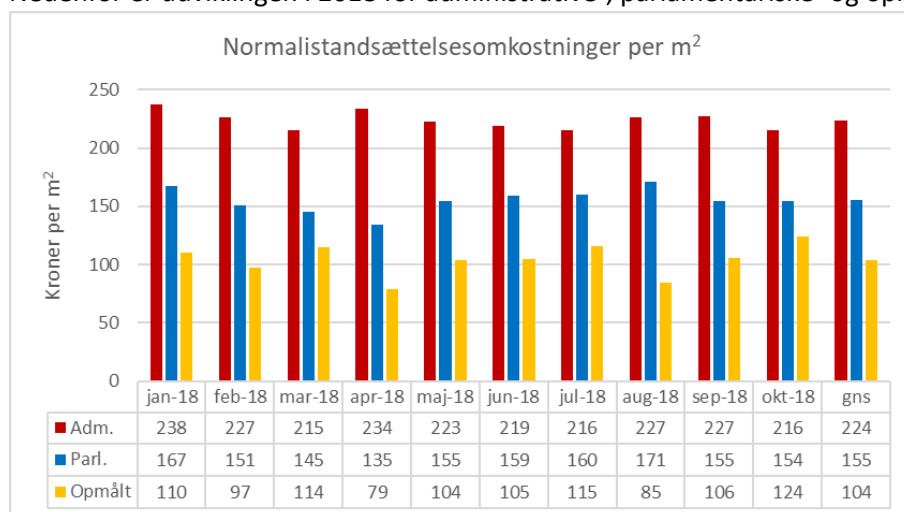
OB har efterspurgt en status på hvordan der står til med udgifter til istandsættelse af flytteboliger og de projekter som vedrører dette. Vedlagte notat gennemgår emnet i tre punkter:

- Udgifter til istandsættelse af flytteboliger
- Status på digital opmåling og udbud
- Hvor mange afdelinger konkurrenceudsætter den enkelte bolig i iSYN?

Ad 1) Udgifter til istandsættelse af flytteboliger

Der har de seneste år været fokus på at bringe udgifterne til istandsættelse af flytteboliger ned, da der de har været høje og varierer meget. iSYN anvendes ved flyttesyn i alle afdelinger. Nøgletallet vi ser på, er udgifterne til *normalistandsættelse* per boligkvadratmeter.

Nedenfor er udviklingen i 2018 for administrative-, parlamentariske- og opmålte afdelinger:



I hele perioden har administrative afdelinger været dyrest, parlamentariske afdelinger i midten mens opmålte afdelinger er billigst. Dette viser, at opmåling af afdelinger fungerer efter hensigten. Selv om der stadig er relativt få fraflytninger for opmålte afdelinger, er forskellene så store og robuste, at der tegner sig et tydeligt mønster.

Ad 2) Status på digital opmåling og udbud

Digital opmåling går i luften med både droner og nye priser på istandsættelse af flytteboliger

Pilot-forsøget for digital opmåling af montagebyggeri er nu i gang. Pilot-forsøget består af to geografiske områder (puljer) og der deltager i alt ni afdelinger, med ca. 722.500 m² udearealer og flere end 4.000 boliger i alt. For begge puljer er projektet i gang med indhentning af tilbud på digital opmåling af udearealer og boliger.

De første digitale opmålinger af udvendige arealer med drone forventer opstart fra december 2018 og helt ind til udgangen af februar 2019, såfremt vejrforholdene tillader det (en drone kan ikke flyve i hård blæst, tung regn og slud/snevejr).

Ad 3) Hvor mange afdelinger konkurrenceudsætter den enkelte bolig i iSYN?

I 59 (21 administrative og 38 parlamentariske) afdelinger konkurrenceudsættes al istandsættelsesarbejdet ved at der i iSyn er tilknyttet flere leverandører til serviceydelsen. I 21 (16 administrative og fem parlamentariske) afdelinger konkurrenceudsættes delvist, dvs. en enkelt ydelse mangler at have flere leverandører. Fsva. de fem parlamentariske afdelinger er der taget skridt til, at der også her indhentes flere tilbud på gulvarbejde fremover.

I egenkontrollen for 3. kvartal 2018 svarer 86% af de administrative afdelinger ja til at alle køb over kr. 10.000 er foretaget efter prissammenligning. I samme egenkontrol svarer 74% af de administrative afdelinger ja til spørgsmålet at de har dokumentation for denne prissammenligning.

Implementering

Afhængigt af OB's beslutning. Ved beslutning a) vil der skulle informeres yderligere til afdelingerne før projektet køre videre.

Bilag:

[Flytteboliger.pdf](#)

Beslutning OB den 5. december 2018:

OB ønskede en uddybning af finansieringen, oplysning om hvilke afdelinger, der har disponeret overskud til formålet, samt orientering om hvad normalistandsættelse dækker.

Punktet blev udsat til næste møde.

10. Indstilling - Dispositionsfonden; øget lånebevilling afd. 49 og afd. 80

Sagsnr.: S2018-02244

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

Behovet for udlån fra dispositionsfonden til udvikling af helhedsplanerne i afd. 49 & 80 har vist sig større end den af OB bevilgede låneramme på 4 mio. kr. På den baggrund indstilles det OB, at lånerammen på de to sager hæves.

Indstilling

Det indstilles til OB, at

- a. den stående lånebevilling via dispositionsfonden til udvikling af helhedsplanen i afd. 49 hæves til kr. 5.000.000.
- b. den stående lånebevilling via dispositionsfonden til udvikling af helhedsplanen i afd. 80 hæves til kr. 6.000.000.

Sagsfremstilling

Status på helhedsplanen i afdeling 49

Afdelingen består af 367 boliger, heraf 159 stk. 1-rumsboliger på ca. 36-44 m², 65 stk. 2-rumsboliger på ca. 45-58 m², 65 stk. 3-rumsboliger på ca. 80-83 m², 75 stk. 4-rumsboliger på ca. 77-80 m² og fem stk. 5-rumsboliger på ca. 97 m². Ejendommen er opført i 1969 og ligger på Stærevej 30-36, 46-60 og 70-72 i Nordvest i København.

Efter et stort forarbejde og lange, men konstruktive forhandlinger med Landsbyggefonden, LBF, står vi nu foran en finansieringsskitse, som gerne skulle kunne afstedkomme godkendende beboerafstemning inden jul. Afdeling 49 indgår som udsat afdeling i Stærevejsområdet.

Helhedsplanen omfatter følgende:

- Boligsammenlægninger af 104 små boliger til 48 familieboliger
- Diverse kriminalitetsforebyggende tiltag, som LBF har accepteret at give delvis støtte til (gavlaltaner, stuealtaner, belysning mv.)
- Opgradering af udearealerne inkl. yderligere kriminalitetsforebyggelse
- Beboerhus, til at styrke det lokale fællesskab

- Alle nødvendige vedligeholdelsesarbejder inkl. råderetskøkkener og altaner (nogle med delvis LBF-støtte, andre uden støtte eller ved individuel valgt kollektiv individuel råderet, for nuværende eksisterende beboer
- Infrastrukturforbindelse (slentrestri) gennem afdelingen, som finansieres 100% af LBF – forudsætter igangværende samarbejde med Fynshuse, SAB og Vestergårdsvej, 3B.

Status på helhedsplanen i afdeling 80

Afdelingen består af 167 boliger, 12 stk. 2-rumsboliger på ca. 75 m², 101 stk. 3-rumsboliger på ca. 69-88 m², 29 stk. 4-rumsboliger på ca. 90-93 m² og tre stk. 5-rumsboliger på ca. 109 m². Ejendommen er opført i 1994 og ligger på Frederikssundvej 292-294, Storegårdsvej 14-26, 30, 34, og 36 i Husum, København.

Afdeling 80, Gadelandet er en tvillingebebyggelse, der sammen med Husumgård, fsb er på ghettolisten. I forbindelse med renoveringen af diverse byggeskader er der fra København Kommune krav om opfyldelse af lokalplan herunder tagform, dette kræver ekstraordinært samarbejde og enighed mellem afdeling 80 og fsb. Byggeskader på altaner er mere kompliceret end først antaget og kræver derfor yderligere destruktive undersøgelser samt e.tablering af forskellige prøvealtaner. Tilsvarende gør sig gældende ift. at få finansiering fra infrastrukturpuljen.

Der arbejdes frem mod en finansieringsskitse for helhedsplanen fra Landsbyggefonden i første kvartal 2019.

Helhedsplanen omfatter følgende:

- Renovering som følge af byggeskader på tag og altaner, samstemmende løsninger med fsb er påkrævet
- Opgradering af udearealerne inkl. kriminalitetsforebyggende foranstaltninger, herunder belysning
- Alle nødvendige vedligeholdelsesarbejder inkl. nyt projekt for affaldshåndtering – gerne fælles med fsb
- Opgradering af fælles sti mellem AAB og fsb til infrastrukturforbindelse (slentrestri), som finansieres 100% af LBF – forudsætter igangværende samarbejde med fsb og efter krav fra LBF endvidere at Københavns Kommunes bidrager med en opgradering af vejstykket Gadelandet (beliggende mellem afdeling 38 og 80) med fokus på bløde trafikanter og sikker skolevej.

Implementering

Der arbejdes frem mod en finansieringsskitse for helhedsplanerne i afdeling 49 & 80 fra Landsbyggefonden i første kvartal 2019 og der forventes skema A i andet kvartal 2019.

Beslutning OB den 5. december 2018:

OB ønskede oplyst, hvilke udgifter den bevilgede låneramme på kr. 4 mio. dækker og flere oplysninger om baggrunden for behovet for at øge rammen.

Indstillingen blev udsat til næste møde.

11. Indstilling - Seniorbofælleskab; en boligform for AAB?

Sagsnr.: S2018-02605

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

Resume

Der er blandt seniorer stor efterspørgsel efter boligformen "seniorbofælleskab". Denne aktive boform hæver beviseligt livskvalitet og modvirker ensomhed. AAB mærker tillige en villighed fra vores samarbejdskommuner til at tilvejebringe grundkapital til byggeprojekter vedr. seniorbofællesskaber. Tildelingen af boliger i et seniorbofælleskab afviger fra det ventelisteprincip vi benytter i AAB ved tildeling af familieboliger.

Indstilling

Det indstilles til OB at beslutte, hvorvidt AAB fremover skal anvende ressourcer til at forfølge byggeprojekter vedr. seniorbofællesskaber eller om AAB skal fokusere på de gængse byggerier.

Beslutter OB, at AAB skal arbejde mod at tilvejebringe seniorbofællesskaber foreslår Boligudvalget, at der i tillæg til principperne for tildeling i Ballerup nævnt i bilaget forsøges forhandlet at:

- listen over interesserede føres af AAB og ikke af Ballerup Kommune
- de der opfylder kriterierne, f.eks. alder, indkaldes til samtale i "bosætningsudvalget", efter det sædvanlige ventelisteprincip efter anciennitet
- "Bosætningsudvalget", dvs. det udvalgt der vælger en ny beboer, har en administrativ person siddende i udvalget som garant for en objektiv udvælgelsesproces, så det ikke kun er beboer fra bofællesskabet der gennemfører udvælgelsesprocessen
- Der er sædvanlig anvisningsret til kommunen på 25 % under hensyntagen til at anvisningen sker til et bofællesskab.

Sagsfremstilling

Det var ikke muligt at opnå enighed i Boligudvalget, om hvorvidt AAB fremadrettet skal forfølge denne type byggemuligheder. Uenigheden gik alene på, at tildelingen af en bolig i et seniorbofælleskab ikke alene sker efter anciennitet. Tildelingen er nærmere beskrevet i bilaget. Som det fremgår af bilaget, har Ballerup Kommune og Københavns Kommune ikke helt identiske rammer for tildeling.

Et træk er dog fælles for dem begge og det er, at et udvalg bestående af beboere fra bofællesskabet afholder en samtale med kandidaterne og vælger den de mener er mest egnet i forhold til at sikre en harmonisk beboersammensætning og et velfungerende fællesskab. Netop dette punkt delte vandene i Boligudvalget, hvor nogen mente, at det underminerede vores ventelisteprincip, mens andre mente, at det var med til at sikre at godt og harmonisk fællesskab at ansøgerne skulle deltage i en samtale.

I udvalget var der klar enighed om, at AAB fortsat gerne vil understøtte byggeri som tilgodeser ældre og seniorer, som f.eks. i afd. 96 eller vores pleje- og ældreboliger.

Implementering

Godkendes indstillingen vil AAB arbejde videre med at tilvejebringe seniorbofællesskaber. Opnåede byggemuligheder vil konkrete aftale om tildeling blive forelagt OB efter indstilling fra BU.

Bilag:

[2.c Seniorbofællesskab - en byggemulighed for AAB.pdf](#)

Beslutning OB den 5. december 2018:

OB ønskede fastholdt, at ventelisten skal følges og føres af AAB. Desuden ønskes præciseret, at 'bosætningsudvalget's' administrative medarbejder er fra AAB.

Indstillingen blev godkendt med syv stemmer for og to stemmer imod.

12. Indstilling - Afdeling 55; udlejning af nye rækkehuse

Sagsnr.: S2018-02610

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

Resume

Der skal bygges 58 nye rækkehuse i afdeling 55 i Ishøj. Boligerne står klar om 1½-2 år. Beboerne er på et afdelingsmøde blevet informeret om, at AAB's andel af boligerne udlejes efter et først-til-mølle-princip. Det er ikke normalt i AAB, hvor vi udlejer efter anciennitet.

Indstilling

Boligudvalget indstiller til OB, at boligerne i afd. 55 udlejes efter følgende principper:

Førstegangsudlejning:

- 1) 25 % til kommunalanvisning
- 2) 75 % til intern venteliste
 - a) fortrin til interne på ventelisten i afdeling 55 (de datostemplede sedler fra beboerne kasseres)
 - b) dernæst interne ansøgere i andre AAB afdelinger.

Alle lejere godkendes af kommunen (som der også sker i dag når de rykker til tilsvarende eller større bolig.)

Efterfølgende udlejning:

100 % kommunal anvisning. Der vil fortsat være intern oprykningret i afdeling 55, og fortsat ingen intern oprykningret for resten af AAB's afdelinger.

Sagsfremstilling

I forbindelse med tilvejebringelsen af skema A i denne byggesag, er der lavet en aftale om en 25/75-model. Dvs. hver 25 % skal gå til kommunen og 75 % til ventelisten. Vi har foreslået Ishøj Kommune at dette kun gælder førstegangsudlejningen, hvorefter vi der er 100 % kommunal anvisning som i resten af afdelingen. Vi afventer en endelig tilbagemelding fra kommunen om den sidste del.

I forhold til førstegangsudlejningen er der lidt utraditionelt blevet meldt ud til beboerne på et afdelingsmøde, at de skal skrive til lokalkontoret, hvis de ønsker et rækkehus og så vil boligerne blive tildelt efter først-til-mølle-princippet. Det har 83 beboer gjort indtil videre.

Den mere gængse metode ved tildeling af nybyggede boliger i eksisterende afdelinger er at tildele boligerne efter anciennitet på den interne venteliste. Først-til-mølle-princippet kan dog godt forsvares i afdeling 55. Her er der, af helt naturlige årsager ikke mange opnoteret, da afdelingen i årevis har haft 100 % kommunal anvisning.

Bestyrelsens ønske

Det er et klart ønske fra afdelingsbestyrelsen, at AAB står ved udmeldingen på afdelingsmødet og tildeler boligerne efter de datostemplede sedler der er afleveret på lokalkontoret.

Boligudvalgets tilbagemelding

Det er Boligudvalgets indstilling, at boligerne skal udlejes efter AAB's normale udlejningsprincipper. Dvs. boligerne skal tildeles efter anciennitet til de beboere der har betalt gebyr for at stå på ventelisten. Der er

allerede en intern venteliste og her er opskrevet 70, vi ved selvfølgelig ikke om nogen herfra ønsker et rækkehus. Følger vi først-til-mølle-princippet risikerer vi at de betalende ansøgere på den interne liste forfordes. Der er også den ulempe ved først-til-mølle-princippet at ikke alle beboere har deltaget i afdelingsmødet, hvor informationen blev givet.

Implementering

Beboerne i afdeling 55 orienteres om vilkårene for udlejning af de kommende rækkehuse på deres næste afdelingsmøde medio december 2018 og der skal snarest omdeles sedler i afdelingen om at man skal melde sig ind i AAB og begynde at optjene anciennitet, hvis man ønsker et rækkehus.

Beslutning OB den 5. december 2018:

Christina Jensen, afdeling 55, forlod mødet under behandlingen af dette punkt.

OB godkendte indstillingen med bemærkning om, at opnoteringsformen strider mod AAB's politikker om at leje boliger ud efter anciennitet på ventelisten, og at ikke alle beboere deltog i afdelingsmødet.

Der var enighed om at udarbejde en orientering til alle beboere. Formandsskabet besvarer afdelingsformandens henvendelse til OB.

13. Indstilling - Evaluering af efterårskonferencen 2018

Sagsnr.: S2018-00331

Sagsbehandler: Lasse Ryberg (LRY)

Resume

Indstilling om deltagernes evaluering af AAB's efterårskonference 2018 til brug for OB's egen evaluering samt drøftelse af idéer til næste års konference.

Indstilling

Uddannelsesudvalget indstiller overfor OB at godkende, at tage evalueringen af efterårskonferencen 2018 til efterretning.

Sagsfremstilling

I weekenden den 26.-28. oktober 2018 afholdt AAB den årlige efterårskonference. 44 afdelinger var tilmeldt konferencen.

Overordnet er der igen i år stor tilfredshed med indholdet på efterårskonferencen. Der er med få undtagelser mundtlige og skriftlige tilbagemeldinger om en veltilrettelagt konference med et godt program med relevant fagligt indhold og god afveksling i formen. Mange har pointeret, at det gav god mening at være sammen med det samme hold hele konferencen. Det gav nogle gode diskussioner, at man ikke skulle "starte forfra" ved hver workshop.

Det har været en succes at lade fredagens program være valgfrit. De fleste ankom fredag, mens 15 havde angivet, at de deltog fra lørdag morgen.

Der er i evalueringerne kommet en del forslag til indhold for den/de næste konferencer til at arbejde videre med.

Hvorfor deltog nogle afdelinger ikke i år?

Da deltagerantallet i år er lavere end det har været de foregående år, har administrationen efterfølgende spurgt de ikke deltagende afdelinger om baggrunden for deres manglende deltagelse.

23 afdelinger har besvaret undersøgelsen, heraf langt de fleste administrative afdelinger, hvis bestyrelser tidligere rent faktisk har deltaget på efterårskonferencen. De fleste angiver manglende tid som årsagen til, at de ikke deltog i år – nogle pga. private forhold, andre med begrundelse i arbejdsmængden i afdelingsbestyrelsen. Enkelte angiver prisen som begrundelse for, at de ikke har deltaget.

Uddannelsesudvalget behandlede punktet på sit møde den 20. november 2018.

Implementering

Ingen.

Bilag:

[Deltagerevaluering af efterårskonference 2018 - Sammenfatning.pdf](#)

Beslutning OB den 5. december 2018:

Der var generelt tilfredshed med forløbet af konferencen. Det havde fungeret godt, at der var valgfri deltagelse fredag.

OB tog evalueringen til efterretning.

14. Indstilling - Evaluering af repræsentantskabsmøde den 28. november 2018

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Evaluering af repræsentantskabsmøde den 28. november 2018.

Orientering

Der blev den 28. november 2018 holdt ordinært repræsentantskabsmøde med følgende dagsordenspunkter:

- Valg af dirigent
- Budget 2019
- Mødeplan for 2019
- Revision af Boligforeningen AAB's vedtægter - organisationsbestyrelsen
- Boligforeningen AAB – En forening for stærke fællesskaber – organisationsbestyrelsen
- Eventuelt

Beslutning OB den 5. december 2018:

Der var enighed om, at det havde været et skuffende antal deltagere, samt at det var problematisk at det elektroniske afstemningsudstyr ikke havde fungeret tilfredsstillende.

Der var tilfredshed med den valgte dirigent og enighed om, at bede ham deltage i det ekstraordinære repræsentantskabsmøde den 11. december 2018.

15. Efterretning - Revisionsprotokol

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Der er ikke modtaget nyt materiale til revisionsprotokollen.

Indstilling

At OB tager til efterretning, at der ikke er modtaget nyt materiale siden sidste møde.

Sagsfremstilling

Når der er eventuelt nyt materiale fra revisionen i revisionsprotokollen, skal protokollen fremlægges på mødet og OB skal drøfte og godkende det.

Beslutning OB den 5. december 2018:

Intet at bemærke.

16. Efterretning - Formueforvaltning 3. kvartal 2018

Sagsnr.: S2018-00323

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Det ikke realiserede afkast er faldet fra 2. kvartal 2018 til 3. kvartal 2018, men er stadig positivt. Alle tre kapitalforvaltere ligger over benchmark på 0,01% per 30. september 2018. Afkastfaldet skyldes rentestigning, grundt aftagende politisk uro og inflationsforventninger, men der er fortsat stor udenlandsk interesse. Kapitalforvalterne fastholder sin forsigtig investeringsstrategi, hvor renterisikoen holdes under benchmark. ECB forventer at stoppe deres opkøbsprogram ved udgangen af 2018.

Indstilling

Risikoudvalget indstiller til OB at tage afrapportering af formueforvaltning for 3. kvartal 2018 til efterretning.

Sagsfremstilling

Risikoudvalget har behandlet kvartalsrapporteringen ved møde den 21. november 2018, hvortil der ikke var bemærkninger.

Kvartalsrapportering, jf. den finansielle styringspolitik, af AAB's formueforvaltning per 30.

september 2018.

Status – formue

	2.kvartal 2018	3.kvartal 2018
Kursværdi inkl. likvider	1.463.717.232 kr.	1.513.015.463 kr.
Nominal værdi inkl. likvider	1.409.032.851 kr.	1.519.583.950 kr.

Afkast i procent (årsrente)

	1.kvartal 2018	2.kvartal 2018	3.kvartal 2018	Akk. afkast sidste 4 kvartaler
Ikke realiseret afkast	-0,55	1,87	0,17	0,66

Udvikling i likvider (ultimo)

3.kvartal 2017	4.kvartal 2017	1.kvartal 2018	2.kvartal 2018	3.kvartal 2018
-86.297.844 kr.	-94.043.915 kr.	-129.631.426 kr.	-143.081.541 kr.	29.910.565 kr.

Som der fremgår af ovenstående, har AAB i 3. kvartal 2018 opnået et afkast, beregnet som årsrente på 0,17% af den gennemsnitlige kapital, der er placeret enten hos kapitalforvaltere eller på AAB's anfordringskonti. Det akkumulerede afkast for de sidste fire kvartaler er 0,66%.

Afkast, beregnet som årsrente, er faldet med 1,7 %-point fra 1,87% i 2. kvartal 2018 til 0,17% i 3. kvartal 2018. Faldet skyldes et stigende renteniveau, grundt aftagende politisk uro og inflationsforventninger. Der er fortsat stor udenlandsk interesse for de konverterbare realkreditobligationer. ECB har bekræftet, at de forventer at stoppe deres opkøbsprogram ved udgangen af 2018, og der forventes en europæiske renteforhøjelse fra 2. halvår 2019.

Den korrigerede varighed, som er udtryk for obligationens renterisiko, er i gennemsnit steget lidt fra 2. kvartal 2018 til 3. kvartal 2018. Alle tre kapitalforvaltere ligger tæt på to år og holder sig indenfor det fastlagte risikomål, jf. AAB's finansielle styringspolitik.

Bilag:

[Investeringsoversigt 3. kv. 2018.pdf](#)

Beslutning OB den 5. december 2018:

OB tog sagen til efterretning.

17. Efterretning - Budgetopfølgning 3. kvartal 2018; foreningen

Sagsnr.: S2018-00325

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Budgetopfølgningen pr. 30. september 2018 viser en forbedring i prognosen for året på i alt t.kr. 1.237 i forhold til sidste prognose. Årets resultat forventes at blive t.kr. -413.

Væsentlig årsag til underskuddet er byggesagshonorar. Dog bidrager lavere personaleudgifter og lavere kontorholdsudgifter positivt til det forventet resultat.

Indstilling

Risikoudvalget indstiller at OB tager budgetopfølgningen pr. 30. september 2018 til efterretning.

Sagsfremstilling

Risikoudvalget behandlede budgetopfølgningen ved møde den 21. november 2018 og havde ingen bemærkninger.

Generelt følger prognose det lagte budget. Den store afvigelse ligger i posten omkring byggesagshonorarer, der afviger med t.kr. 3.571. Den samlede budgetafvigelse reduceres af ændring af personaleomkostninger, kontorholdsudgifter, tillægsydelse og lovmæssige gebyrer.

Byggesagshonorarer

Byggesagshonorar forventes at være uændret i forhold til sidste prognose. Dog er der indsendt flere skemaansøgninger. Hvis disse skemaer godkendes, vil dette påvirke byggesagshonorarerne positivt.

Bemærkninger til prognose

Referat OB-møde den 5. december 2018

Onsdag kl. 17:00

Gennemgangen af forbruget gør det realistisk at justere prognosen i den øvrige drift som delvis justering af det prognosticerede underskud:

	Konto Navn	Tekst	Prognose		Ændring
			30/6-18	30/9-18	ift. 30/6
	Udgifter		t.kr.	t.kr.	t.kr.
502	Repræsentantskab og udvalg	Der forventes lavere udgifter udvalgmøder og til agitation. Forventet udgifter 2018 justeret ned med t.kr. 262	112	262	150
511	Personaleudgifter	Der forventes lavere udgifter til personale grundet vakant stilling i Byggeri samt lavere udgifter til fremmed assistance. Forventet udgifter 2018 justeret ned med t.kr. 931	611	931	320
513	Kontorholdsudgifter	Der forventes besparelse på porto, udgifter til medlemsskaber samt rammebeløb for kontorhold udbetalt til administrative afdelinger. Der forventes flere omkostning til frokostordning. Forventet udgifter 2018 justeret ned med t.kr. 724	461	724	263
514	Kontorlokaleudgifter	Lavere stigning på lejeomkostning end forventet. Forventet udgifter 2018 justeret ned med t.kr. 132	132	132	0
516	Egen kursusvirksomhed	Lavere udgifter til afholdelse af efterårskonference. Forventet udgifter 2018 justeret ned med t.kr. 350	0	350	350
Indtægter					
601	Administrationsbidrag og tillægsydelse	Stigning af antallet af parlamentariske afdelinger giver større inspektørbidrag (tillægsydelse). Forventet indtægter 2018 justeret op med t.kr. 420	420	420	0
602	Lovmæssige gebyrer	Flere indtægter på ajourføringsgebyr end forventet. Forventet indtægter 2018 justeret op med t.kr. 339	185	339	154
606	Byggesagshonorarer, Drift og Køkkensager	Forventes færre indtægter på byggehonorarer. Forventet indtægter 2018 justeret ned med i alt t.kr. 3.571	-3.571	-3.571	0
Samlet ændring (underskud)			-1.650	-413	1.237

Bilag:

[Total Budgetopfølgning AAB pr. 30-09-18.pdf](#)

Beslutning OB den 5. december 2018:

OB tog sagen til efterretning.

18. Efterretning - Budgetopfølgingsrapport 3. kvartal 2018; afdelingerne

Sagsnr.: S2017-00007

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Der er 10 færre afdelinger med et prognosticeret overskud på mere end 2% end i 2017. Det var ventet bl.a. fordi posten 'uforudsete udgifter' er udgået. Samtidig er overskuddene i procent af huslejen betydeligt mindre end i 2017.

Der er i lighed med sidste år en overvægt af parlamentariske afdelinger med underskud på mere end 2% af huslejen. Regnskab afholder møde med inspektør i alle parlamentariske afdelinger og med afdelingsbestyrelsen i afdelinger med underskud, samt i nogle afdelinger med forventede store overskud.

Indstilling

Risikoudvalget indstiller til OB at tage afdelingernes budgetopfølgingsrapport for 3. kvartal til efterretning.

Sagsfremstilling

Risikoudvalget behandlede rapporten ved møde den 21. november 2018 og havde ingen bemærkninger.

Budgetopfølgning for 3. kvartal giver en god indikation af årets resultat, men giver også mulighed for i et vist omfang at kunne foretage korrigerende handlinger. Administrationen holder budgetopfølgingsmøde med inspektøren i alle parlamentariske afdelinger og afdelingsbestyrelsen får tilbud om at være med. I alle afdelinger med et prognosticeret underskud bliver afdelingsbestyrelsen også indkaldt, og i de møder deltager regnskabschefen. Det samme gælder for nogle afdelinger med stort overskud, især hvis det skønnes, det er som følge af manglende aktivitet i afdelingen.

Sammenfattende om prognosen

I den vedlagte oversigt er afdelinger opdelt efter en prognose for overskud i forhold til budget; Overskud større end 2% af huslejen, over/underskud der ligger inden for 2% af huslejen og afdelinger med underskud større end 2% af huslejen.

- 36 administrative afdelinger (og 24P) forventer et overskud der er større end 2%
- 5 parlamentariske afdelinger (og 2A) forventer et underskud større end 2%
- 23 administrative afdelinger (og 16P) forventer et over-/underskud der ligger inden for 2%

Forholdet ml. planlagt (kt. 116) og almindeligt vedligehold (kt. 115)

Der har igen i år været fokus på forholdet mellem konto 115 og 116, herunder om de planlagte arbejder bliver igangsat. For parlamentariske afdelinger har der også været fokus på, at driftsinspektøren sørger for at implementere besparende tiltag og især i de bestyrelsesløse afdelinger undgår at fordyre afdelingens drift.

Udgiften til det planlagte vedligehold (kt. 116) er kun ca. 39% af årets budgetterede forbrug pr 30. september, hvilket er på niveau med sidste år, hvor forbruget var 36%. På det almindelige vedligehold (kt. 115) er brugt 64% af årets forbrug, mod 61% af årets forbrug efter tre kvartaler i 2017.

Afdelinger med prognose om overskud

Der er 60 afdelinger, der har prognosticeret overskud, der er større end 2% over huslejen mod 70 afdelinger på samme tidspunkt sidste år. Generelt har forbruget på konto 115 været lavere end budgetteret. Og herudover får nogle afdelinger stadig ejendomsskatter retur og nogle opnår besparelser på ejendomsskatten.

Af de største relative overskud har afdeling 111 et prognosticeret overskud på 15,2%, der skyldes helhedsplanen. Noget af overskuddet vil blive flyttet til byggesagen. Det samme gælder afdeling 103 med et prognosticeret overskud på 14,0%. Afdeling 75 skyldes tilpasning af budget efter bygning af nye boliger til afdelingen.

Afdelinger inden for normalafvigelse

39 afdelinger ligger i prognosen inden for en normalafvigelse på 2% set i forhold til den samlede husleje mod 28 afdelinger sidste år. Holder resultatet for 2018 i disse afdelinger vil et evt. over/underskud have en mindre betydning for huslejen i kommende år. En øgning af afdelinger inden for normalafvigelsen kan alt andet lige ses som et udtryk for en bedre økonomistyring. Det er et mål, at alle afdelinger skal ligge inden for denne margen, da det hjælper til at opretholde målet om stabil huslejeudvikling.

Afdelinger med prognosticeret underskud

Efter tredje kvartal 2018 har syv afdelinger et prognosticeret underskud på mere end 2% af huslejen (i 2017 8 afdelinger), hvoraf de fem er parlamentariske afdelinger (i 2017 7 parlamentariske og 1 administrativ):

Afdeling 69 (-13,1%): Var også udfordret de foregående to år, og er steget 8% i husleje for 2018 og 5% i 2019. Det er en lille afdeling på Amager med 19 ungdomsboliger, hvor selv mindre beløb på almindeligt vedligehold (kt. 115) slår igennem på resultatet. Regnskab havde møde med afdelingens inspektør og lederen af 'Ejendomsservice og Fraflytning' og det blev konstateret, at afdelingens udfordringer bl.a. følger af for dyr ekstern ejendomsservice. Denne vil blive opsagt. Afdelingen har brug for at være med i samdrift eller sammenlægning for at kunne stabilisere udgifterne i afdelingen. Huslejen vil i 2019 være på kr. 1.124 pr. m² og vil komme til at stige yderligere i 2020.

Afdeling 82 (-8,6%): Består af otte lejemål på Gråbrødre Torv. Lige som i afdeling 69 er det for dyrt at have ekstern ejendomsservice fast i afdelingen, og så er der desværre budgetteret for lavt på låneydelsen.

Afdeling 84 (-4,8%): Består af 20 boliger på Christianshavn. Ikke budgetteret med udgifter til gårdlaug.

Afdeling 8 (-2,1%): Opsætning og indkøb af ikke budgetterede nye vandmålere. Det forventes, at mødet med afdelingen vil føre til et resultat inden for normalafvigelsen på 2%.

Plejhjem

Alle tre plejhjem står til underskud, hvilket blandt andet skyldes, at kommunen og plejhjemsbeboere slider mere på ejendommen og har højere krav, end vi er vant til fra det normale almene byggeri:

Afdeling 93 (-6,0%): Plejhjem i Helsingør. I afdelingen er der overskridelser på renovation og almindeligt vedligehold.

Afdeling 95 (-4,8%): Plejhjemmet Dybenskærhave. AAB har haft samarbejdsproblemer med Hvidovre Kommune og manglet driftsaftale og dermed har den økonomiske styring været mangelfuld. AAB og Hvidovre Kommune er i dialog, og har nu en fælles forståelse af hvilke udgifter, der skal pålægges beboere og hvilke der skal pålægges kommunen. Når dialogen er endeligt afsluttet, vil eventuelle ændringer i huslejen blive reguleret i 2019. Der er igen i år overskridelser til almindeligt vedligehold (kt. 115).

Afdeling 98 (-2,9%): Plejhjemmet Dronning Ingrid's Hjem. Overskridelse på almindeligt vedligehold (kt. 115) og rengøring (kt. 114).

Implementering

Ikke aktuel.

Bilag:

[Budgetopfølgingsrapport 3. kv. 2018 D2018-379177 1.0.pdf](#)

Beslutning OB den 5. december 2018:

OB tog sagen til efterretning.

19. Efterretning - Ledelsesrapport 3. kvartal 2018

Sagsnr.: S2017-01476

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Generelt fortsættes den gode udvikling fra forrige kvartal i 3. kvartal 2018. Enkelte punkter har udviklet sig i negativ retning hvilket forklares i rapporten. Risikoudvalget har ved behandlingen udpeget opmærksomhedspunkter.

Indstilling

Risikoudvalget (RU) indstiller med nedenstående bemærkninger at OB tager ledelses-rapporteringen for 3. kvartal 2018 til efterretning:

RU udtrykker bekymring for:

- a) boligafdelingernes manglende brug af DocuNote
- b) udviklingen i antallet af bestyrelsesmedlemmer uden kørekort.

Risikoudvalget:

- mener det ikke det er er tiden værd at gennemgå erhvervslejekontrakterne med leje under kr. 100.000
- er bekendt med at ikke alle afdelinger havde samme vedligeholdelsesreglement. Hvilket måske påvirkede tallene for normalstandsættelse
- spørger til om ikke Docunote kan levere data for administrationens overholdelse af 14 dages regel for besvarelse på henvendelser
- ønsker målepunkterne vedrørende sygefravær og anciennitet opdelt på administrationens områder.

Sagsfremstilling

Ledelsesrapporten har været drøftet af risikoudvalget ved mødet den 21. november 2018.

Nyt i ledelsesrapporten:

Rapport indeholder for første gang afsnittet vedrørende opfølgning på udviklingsomkostninger til byggeri. Og rapporten er udvidet med en sides rapportering pr. projekt for de største tværgående projekter i AAB.

Generelt har vi stadig en god udvikling. De punkter som afviger, eller af andre grunde er væsentlige, gennemgås i dette afsnit.

Istandsættelse af flytteboliger

Vi har i denne rapport skiftet data for hvad vi måler på. Før var det både udgifter til mislighold og normalstandsættelse, mens vi nu blot ser på normalstandsættelse. Det skyldes at tallene for specielt opmålte afdelinger, blev påvirket meget af enkelte misligholdssager. Afdelingerne betaler ikke for misligholdelse, hvilket også taler for at trække misligholdelse ud af tallet. Med de nye tal fremgår det tydeligt at administrative afdelinger er dyrest og opmålte afdelinger billigst.

Flyttereanskaber

I ledelsesrapport for 2. kvartal 2018 beskrev og forklarede vi årsagen til et fald i rettidigheden på dette punkt. I denne rapport for 3. kvartal 2018 er vi som forventet tilbage på rette spor.

Regulering af erhvervslejemål

Dette projekt er nu i mål og er med i for sidste gang. Ud af 48 vurderede erhvervslejemål er 17 blevet reguleret, svarende til 35% af de lejemål der indgår i projektet.

Egenkontrol

Blot 53% af de administrative afdelinger har afleveret egenkontrolskemaet rettidigt. Dette er det laveste niveau siden opstarten af obligatorisk aflevering. Der rykkes for besvarelser og tilbydes vejledning.

Implementering

OB møde marts 2019, i forbindelse med ledelsesrapporten for 4. kvartal 2018.

Bilag:

[Ledelsesrapport 3. kvartal 2018.pdf](#)

Beslutning OB den 5. december 2018:

Der var enighed om at punktet behandles som en indstilling.

OB godkendte indstillingen med følgende bemærkninger:

Der er enighed om ikke at gennemgå erhvervslejekontrakter med årsleje under kr. 100.000 yderligere.

Reguleringer for affaldsgebyr skal medtages i kommende ledelsesrapportering.

Det noteres, at der arbejdes på løsning i Docunote for overholdelse af svarfrist på 14 dage.

20. Efterretning - Afdeling 83; tilskud til mini-helhedsplan (altaner)

Sagsnr.: S2017-01116

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

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. OB har tidligere givet tilsagn om tilskud fra trækningsretsmidlerne med kr. 339.000. Projektet er ikke igangsat pga. diverse forsinkelser og forventes at blive dyrere, bl.a. på grund af mulighed for større altaner. Der foreslås nu at øge tilskuddet fra trækningsretten til i alt kr. 475.000. Ændringen udgør kr. 136.000.

Formandskabet har drøftet indstillingen ved møde den 26. november 2018 og anbefaler at sagen behandles som efterretningssag.

Indstilling

BPU indstiller til OB, at der ydes et tilskud på 475.000 kr. – svarende til 20 pct. af entreprisensummen, som forventes udbetalt i 2019.

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.

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

OB har d. 5. oktober 2016 givet tilsagn om trækningsretsmidler 339.000 kr., svarende til ca. 20 pct. af entreprisensummen, til etablering af altaner. I mellemtiden har det vist sig at altanerne kan blive større end først ansøgt, samt at prisudviklingen generelt i branchen fører til en ændret pris.

Efterfølgende er den som AAB-afdeling blevet løbende vedligeholdt ind- og udvendigt. F.eks. har afdelingen renoveret deres kloakker, samt repareret og malet murværket. Som følge af det løbende vedligehold har man kunnet holde henlæggelsesniveauet på 262 kr./m² i mange år, hvilket også er forudsat fremadrettet i afdelingens dv-plan.

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. Ejendommens facader mod øst og vest, giver morgensol på gadesiden og aftensol på gårdsiden. Afdelingens beboere vil dermed kunne nyde dagens sidste lyse timer fra altanen 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 20. juni 2016 vedtaget forslag om etablering af 12 altaner, 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 2.365.892 mio. kr.

..

Af den samlede anlægssum søges kr. 475.000, svarende til ca. 20 pct., finansieret med tilskud fra trækingsretsmidler, og 1,89 mio. kr. realkreditfinansieres. Projektet vil medføre en gennemsnitlig stigning i boligafgiften på 12,4 pct., svarende til en stigning på mellem kr. 631 og kr. 758 pr. måned, alt efter boligens og altanens størrelse. Huslejen ændres ikke for boligerne i stueplan.

Implementering

Der vil kunne skrives kontrakt med vindende entreprenør inden udgangen 2018.

Bilag:

[Afd. 83 - Anlægsbudget - Altaner.pdf](#)

Beslutning OB den 5. december 2018:

Det blev foreslået at efterse om retningslinjerne for tilskud fra trækingsretsmidlerne skal være højere.

OB tog indstillingen til efterretning.

21. Efterretning - Genhusningsboliger til Ballerup Ejendomsselskab v/KAB

Sagsnr.: S2018-02547

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

Resume

Grundet konstruktionsfejl i en boligafdeling i Ballerup Ejendomsselskab Ellebo, som administreres af KAB, ønskes hjælp med op til ni genhusningsboliger i Ballerup/Skovlunde.

Formandskabet har drøftet indstillingen ved møde den 26. november 2018 og anbefaler at sagen behandles som efterretningssag.

Indstilling

Boligudvalget indstiller til OB, at AAB bistår Ballerup Ejendomsselskab Ellebo afdeling v/KAB med permanent genhusning af ni beboere i forbindelse med helhedsplanen. Det er en betingelse, at beboerne opfylder et af de fleksible kriterier for at få en bolig i den pågældende afdeling.

Sagsfremstilling

OB har tidligere godkendt, at Boligforeningen AAB kunne hjælpe med genhusning af beboere fra afdeling Ellebo i Ballerup Ejendomsselskab, som administreres af KAB. Afdelingen er nu kommet i den situation, at de måtte stoppe en helhedsplan for afdelingen grundet konstruktionsfejl i fundamentet, og i stedet søge om nedrivning af halvdelen af afdelingen. Der arbejdes derfor på, at blok 1 og 2 skal være tømt for beboere inden 1. maj 2019.

Ballerup Ejendomsselskab genhuser selv en stor del af beboerne fra Ellebo, men der mangler fortsat et stort antal boliger, og KAB har derfor anmodet Boligforeningen AAB om hjælp. Der er ni familier, der har ønsket at flytte til afdelinger i AAB:

- 1 familie ønsker 3 rums bolig i afd. 47 eller afd. 106 eller afd. 107
- 1 familie ønsker 3 rumsbolig i afd. 47
- 1 familie ønsker 2-3 rumsbolig i afd. 46 eller afd. 108
- 1 familie ønsker 2-3 rumsbolig i Afd.96
- 1 familie ønsker 2 rumsbolig i afd.54
- 1 familie ønsker 3 rumsbolig i afd. 46
- 1 familie ønsker 3 rumsbolig i afd. 46 eller afd.108
- 1 familie ønsker 2-3 rumsbolig – afd. 108
- 1 familie ønsker 2 rumsbolig i afd. 47 eller afd. 106 eller afd. 42.

Det er kutyme, at boligorganisationer hjælper hinanden i disse situationer. AAB har selv modtaget hjælp ved nedrivningen af højhusene i afdeling 43 i Rødovre, ligesom vi efterfølgende har hjulpet DOMEA, KAB

mfl. med genhusningsboliger. Det er på langt sigt i alle boligorganisationernes interesse, at vi hjælper hinanden med at løse disse udfordringer.

Lovgrundlaget findes i almenboliglovens § 51, stk. 7:

”Den almene boligorganisation kan indgå aftale med en anden almen boligorganisation om anvisning af almene familieboliger til lejere, som den anden boligorganisation er forpligtet til at genhuse, jf. § 86, stk. 1, i lov om leje af almene boliger.”

I lyset af udspillet til parallelsamfundspakken har Boligudvalget ønsket, at genhusning sker på betingelse af, at beboerne der genhuses opfylder de fleksible kriterier, som fremgår af ”Ballerupaftalen mellem Ballerup Kommune og de almene boligorganisationer om adgangen til kommunens almene boligmasse”.

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse.

Beslutning OB den 5. december 2018:

OB tog sagen til efterretning.

22. Indstilling - C. V. Bramsnæs Legat (lukket)

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

23. Efterretning - C.V. Bramsnæs Legat; afvikling

Sagsnr.: S2017-00043

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Samfundsudviklingen har efter 81 år udfaset nyttevirkningen af C.V. Bramsnæs Legat, mens de administrative byrder er uændrede. I overensstemmelse med OB's ønske har administrationen derfor

undersøgt mulighederne for at afvikle C.V. Bramsnæs Legat og foreslår på dette grundlag at søge Civilstyrelsen om tilladelse til at afvikle den over tre år ved at uddele hele kapitalen på tkr. 1.541 i overensstemmelse med formålet.

Formandskabet har drøftet indstillingen ved møde den 26. november 2018 og anbefaler at sagen behandles som efterretningssag.

Indstilling

Administrationen indstiller til OB at godkende administrationens forslag om at søge Civilstyrelsen om tilladelse til at afvikle fonden over tre år ved uddeling af fondskapitalen med tillæg af afkast i overensstemmelse med formålsbestemmelsen som tilskud til betaling af boligafgift som anført.

Sagsfremstilling

C.V. Bramsnæs Legat blev stiftet i 1937 med det formål at give tilskud til betaling af boligafgift til beboere i AAB, som på grund af alder, forsørgers død, langvarig sygdom eller lignende havde vanskeligheder ved at udrede den sædvanlige boligafgift. I dag 81 år senere er det tildelte legat skattepligtigt og bliver i øvrigt modregnet i modtagerens pension. Legatportionerne på 1-2.000 kr. har således ikke længere den tiltænkte effekt.

Afkastet i C.V. Bramsnæs Legat, som bruges til uddeling, er af beskeden størrelse. Der er således ikke blevet uddelt noget for 2014 og 2015, mens der er uddelt kr. 10.000 for 2016 og henstår kr. 28.000 til uddeling i 2018. Til gengæld påfører C.V. Bramsnæs Legat hvert år Boligforeningen AAB administrative byrder af betydeligt omfang, idet der skal udarbejdes skriftligt materiale vedrørende uddelinger, herunder indstillinger, referater og opslag, der skal modtages og udvælges ansøgninger, udbetales uddelinger og udarbejdes regnskab og selvangivelse.

I maj 2018 besluttede OB, at administrationen skulle undersøge muligheden for at afvikle C.V. Bramsnæs Legat indenfor fundatsens formål, og det lader til at være muligt om end kapitalen *ikke* kan overgå til Boligforeningen AAB, idet det følger af almindelige fondsregler, at kapitalen aldrig kan komme tilbage til stifter.

Den mest nærliggende metode at afvikle C.V. Bramsnæs Legat på er ifølge advokat Bruno Månsson at ansøge Civilstyrelsen om tilladelse til at uddele hele fondskapitalen i overensstemmelse med formålet over tre år. Ultimo 2017 udgjorde fondskapitalen kr. 1.541.318, og det er op til bestyrelsen af bestemme udlodningernes størrelser og modtagere. Det er sandsynligt men ikke sikkert, at Civilstyrelsen vil godkende en sådan ansøgning, og advokat Bruno Månsson estimerer erfaringsmæssigt sagsbehandlingstiden i Civilstyrelsen til omkring et år.

Advokatomkostninger i forbindelse med afviklingen kan retmæssigt afholdes af C.V. Bramsnæs Legat, og det forventes at advokatarbejdet i forbindelse med ansøgningen til Civilstyrelsen kan holdes indenfor en ramme på tkr. 30.

Skulle det trods en ihærdig indsats og eventuelt større legatportioner vise sig, at der ikke er nogen indenfor fondens kernegruppe, der kan og vil søge, og der således ikke er nogen at uddele til, kan man til den tid anmode Civilstyrelsen om tilladelse til at støtte formål, som ligger tæt op ad fondens formål. Ifølge advokat Bruno Månsson vil Civilstyrelsen formentlig bede AAB om forslag til sådanne.

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse.

Beslutning OB den 5. december 2018:

OB tog sagen til efterretning.

24. Efterretning - Kørselsgodtgørelse/rejserefusion OB-medlemmer

Sagsnr.: S2018-02554

Sagsbehandler: Lasse Ryberg (LRY)

Resume

Indstilling om rammer for og håndtering af kørselsgodtgørelse/rejserefusion til medlemmer af organisationsbestyrelsen (OB).

Formandskabet har drøftet indstillingen ved møde den 26. november 2018 og anbefaler at sagen behandles som efterretningssag.

Indstilling

Formandskabet indstiller overfor OB at godkende, at udbetales kørselsgodtgørelse/refusion ved transport til og fra møder og arrangementer, hvor organisationsbestyrelsesmedlemmet deltager i sin egenskab af OB'er, efter retningslinjer beskrevet nedenfor.

Sagsfremstilling

Formandskabet har anmodet administrationen om at udforme forslag til retningslinjer for kørselsgodtgørelse/rejserefusion til medlemmer af OB.

Medlemmer af organisationsbestyrelsen har et særligt ansvar og deraf følgende opgaver i form af deltagelse ved møder og arrangementer i relation til boligforeningen.

AAB bør derfor udbetale kørselsgodtgørelse/rejserefusion for de rimelige udgifter, der er forbundet med denne deltagelse.

Konkret kan der udbetales:

- Kørselsgodtgørelse efter Skats høje takst (pt. kr. 3,54) ved kørsel i egen bil,
- Parkeringsudgifter forbundet med kørslen,
- Færge- eller broafgift, og
- Refusion af billet til tog/bus/metro.

AAB refunderer ikke parkeringsafgifter (bøder).

Procedure

OB-medlemmet udfylder relevante blanketter og bilag til hhv. kørselsgodtgørelse og andre udgifter, sender det til Løn, der udbetaler, når bilaget er godkendt af foreningens regnskabsmedarbejder.

Implementering

Senest 14 dage efter referatets godkendelse modtager OB besked om relevante blanketter, frister for indsendelse af kørselsregnskab samt kontaktoplysninger til relevante medarbejder.

Beslutning OB den 5. december 2018:

OB drøftede forslaget og ønsker at mulighederne for at benytte taxakørsel, elbil og delebil/bybil beskrives, ligesom det præciseres hvilke mødeaktiviteter der er omfattet. Punktet blev derfor udsat til næste møde.

25. Orientering fra udvalg

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Udvalg med repræsentantskabsmedlemmer:

- a) **Økonomi- og forvaltningsudvalget (ØFU)**
v/Hanne Dahlerup
- b) **Bygge- og projektudvalget (BPU)**
v/Bent Haupt Jensen
- c) **Boligudvalget (BU)**
v/Jette Kragh
- d) **Uddannelsesudvalget (UU)**
v/David Jennow

OB-udvalg:

- e) **Afdelingsudvalget (AU)**
v/Gunvor Abrahamsen
- f) **Styregruppe for lokal IT-anvendelse**
- g) **Arbejdsgruppen vedrørende risiko (RU)**
- h) **Strategiarbejdsgruppen**

Øvrige:

- i) **Arbejds miljøudvalget (AMU)**
v/Christian Høgsbro

Beslutning OB den 5. december 2018:

Der var enighed om, at OB skal drøfte hvilke tiltag, der skal foretages ved manglende bestyrelseskørekort, overholdelse af egenkontrol og anvendelse af Docunote.

Arbejds miljøudvalget har holdt årlig arbejds miljødrøftelse med deltagelse af både arbejdsgiver- og arbejdstagerrepræsentanter. De er enige om, at der i det kommende år skal arbejdes med det psykiske arbejds miljø.

26. Direktionsberetning

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

Eksterne forhold og politik

Parallelsamfund – lovpakke behandlet

Første del af regeringens Parallelsamfundspakke blev vedtaget den 27. november 2018.

Regeringen, bakket op af S, SF og DF, vedtog den 27. november 2018 første del af parallelsamfundspakken uden væsentlige ændringer i forhold til de elementer, som allerede er kendt. Indsigelser fra BL, boligorganisationer og kommuner har tilsyneladende ikke gjort det store indtryk.

Den anden del Parallelsamfundspakken, nemlig loven om de såkaldte "ghettorepræsentanter", er først planlagt til endelig vedtagelse i Folketinget den 20. december 2018. BL har igennem længere tid argumenteret for en model, hvor regeringens tre ghettherepræsentanter kan indstille, at en plan om afvikling af familieboliger i et "hårdt ghettoområde" kan stilles i bero, hvis området er inde i en god udvikling væk fra en status som "hård ghetto". Denne model hører teknisk hjemme i lovforslaget om ghettherepræsentanter, der som nævnt først skal endelig behandles lige før jul. Det giver mere tid, til at lande det samlede lovkompleks på en tilfredsstillende måde.

Den ajourførte ghettoliste bliver offentliggjort den 1. december 2018.

Andet

Dialogmøder med AAB's afdelinger

Der afholdes dialogmøder med AAB's afdelinger i foråret 2019 på følgende dage:

Mandag den 18. marts 2019 kl. 18-20

Torsdag den 4. april 2019 kl. 18-20

Onsdag den 10. april 2018 kl. 18-20.

Der udsendes i foråret indbydelse med emner og lokation for møderne.

Evaluering af fireårigt projekt: 'Reorganisering af Ejendomsservice & fraflytning'

Efter OB's årsplan skulle projektet evalueres i december 2018. Evalueringen er forsinket og vil i stedet blive fremlagt i løbet af 1. kvartal 2019.

Dansk Erhverv

En enig bestyrelse i BL indstiller til godkendelse i BL's repræsentantskab BL melder sig ind i Dansk Erhverv.

Ønsket om indmeldelse i Dansk Erhverv skal ses i sammenhæng med, at BL blev selvstændig arbejdsgiverorganisation i 2015 og har i den forbindelse fået mange erfaringer, som viser at boligorganisationerne i stigende grad efterspørger velkvalificeret rådgivning omkring efteruddannelse, HR, arbejdsmiljø. Dansk Erhverv har en række tilbud, som er interessante for boligorganisationerne fsva. juridisk rådgivning inden for det arbejdsretlige område mv. BL har udformet en pjece som gennemgår forslaget. Denne er lagt i OB's digitale orienteringsmappe til mødet i december.

Beslutning OB den 5. december 2018:

Direktøren oplyste, at den offentliggjorte ghettoliste viser, at afdeling 50 ikke længere er på listen, samt at afdeling 49 ikke længere er et udsat boligområde. Vedtagelsen af lovgivningen er på vej igennem Folketinget. Dog mangler den del, der skal beskrive de tre ghettorepræsentanters muligheder for afvikling af familieboliger i et "hårdt ghettoområde". Det lader til at det er indarbejdet, at kommunen skal give tilladelse til flytning af folkeregisteradresse, tilsvarende 'Ballerup-modellen'.

27. Direktionsberetning (lukket)

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

28. Eventuelt

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt

Beslutning OB den 5. december 2018:

Der blev udtrykt utilfredshed med forløb og udarbejdelse af materiale forud for beslutning om køb af nyt domicil.

29. Køb af nyt domicil

Sagsnr.: S2018-01168

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Organisationsbestyrelsen besluttede den 28. november 2018, at bede revisionen udarbejde en uvildig kvalitetssikring af de økonomiske konsekvenser ved køb af Havneholmen. OB tilsluttede sig, at repræsentantskabet kunne indkaldes på det foreliggende grundlag.

Indstilling

OB skal tage stilling til om revisors bemærkninger eller andre forhold giver anledning til at justere det udsendte materiale til repræsentantskabet.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen har besluttet at købe Havneholmen 21 på de vilkår, der er forhandlet på plads med 3B.

OB ønskede, at revisionen foretager en uvildig kvalitetssikring af de økonomiske konsekvenser ved køb af Havneholmen.

OB ønsker sikkerhed for, at

- lovgivningen følges
- finansieringen er korrekt
- der er taget højde for relevante forhold/udgifter
- risici er belyst

Teknisk gennemgang

Der vil i forbindelse med overtagelsen blive foretaget en teknisk gennemgang af huset, hvor væsentligste bygningsdele og tekniske anlæg besigtiges, og for hver del vurderes i forhold til kvalitet, tilstand og evt. behov for ekstraordinært vedligehold eller udbedring. Gennemgangen foretages af et rådgivende ingeniørfirma, Emcon. Handelen vil være betinget af, at der ikke konstateres væsentlige fejl og mangler ved denne gennemgang.

Der er endnu ikke foretaget 5 års gennemgang af huset. Emcon har modtaget 1-årsgennemgangen til granskning.

Implementering

Bilag:

[Indstilling Nyt domicil 28112018.pdf](#)

[Forventet udvikling i Foreningens Arbejdskapital - Udlån domicil 3.0.pdf](#)

[Forventet Udvikling i Foreningens Egenkapital udlån domicil 28_11 1.0.pdf](#)

[Domicil - OB 28. november 2018 4.0.pdf](#)

[2018-12-03 - Mail fra Bent Haupt Jensen til OB ad Havneholmen.pdf](#)

[Indstilling nyt domicil 05122018.pdf](#)

Beslutning OB den 5. december 2018:

Revisor Benny Lundgaard og økonomichef Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Direktøren oplyste, at KAB har accepteret principperne for dækning af de faktiske udgifter i forbindelse med lejemålet, hvilket indskrives i lejeaftalen. Det er endvidere aftalt, at inventar, der forventes nedskrevet til kr. 400.000, betales med 50% til KAB og 50% til AAB. De kr. 200.000 trækkes fra istandsættelsesudgifterne på kr. 920.000, hvorefter KAB betaler kr. 720.000 til istandsættelse ved deres fraflytning af lejemålet. Der skal herudover tages forbehold for misligholdelse. Endvidere dækker KAB halvdelen af skødeomkostningerne. Det er aftalt, at AAB's kontorareal dækker 1. og 2. sal.

Revisor Benny Lundgaard oplyste, at han samtidig er revisor for Boligforeningen 3B, Boligkontoret Danmark og AAB, hvorfor han kender bygningen godt. Han var af den opfattelse, at OB ikke alene skal vægte de økonomiske årsager ved køb af ejendommen, men også medtage de andre fordele der følger med ved køb af eget hus.

Formanden oplyste, at revisor ikke skal forholde sig til købsprisen, men principperne ved købet.

Revisor Benny Lundgaard oplyste at han af administrationen har været inddraget i processen op til endelig indstilling blev udformer. Revisor gennemgik købsvilkårene:

I lignende sager har det tidligere været muligt at anvende provenue fra tidligere ejendomssalg, hvorfor AAB har bedt tilsynet om at søge styrelsen om denne mulighed. Da der ikke er samtidighed mellem salget af Havnegade og køb af Havneholmen er det nok usikkert om ansøgningen bliver imødekommet.

Afdragsfrihed i 2,5 år vil få indflydelse på renteberegningen, hvilket skal betales af KAB.

At der med, de kendte forudsætninger, kan forventes en besparelse på ca. kr. 2 mio. pr. år i forhold til udgifterne på Svend Aukens Plads.

Han vurderede flytteomkostningerne sat lidt lavt.

Der blev gjort opmærksom på, at Havneholmen ikke har kapacitet til afholdelse af repræsentantskabsmøder, hvorfor de vil skulle afholdes uden for huset.

OB godkendte indstillingen. Det blev præciseret at det forudsætter, at tilstandsregistreringen ikke

har væsentlige bemærkninger. Der vælges F5 lån og KAB betaler som udgangspunkt alle udgifter i forbindelse med deres lejemaal. Der kan dog være behov for at små udgifter dækkes af arbejdskapitalen og OB afsatte op til kr. 200.000 til formålet.

30. Arbejdskapital (lukket)

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)