

Referat fra ordinært Repræsentantskabsmøde

Mødedato: Onsdag den 27. november 2013 kl. 19.00

Sted: HK's mødesal
Svend Aukens Plads 11
2300 København S

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

Dato:
9. december 2013

Formanden, Bent Haupt Jensen, bød velkommen til repræsentantskabsmødet og præsenterede Organisationsbestyrelsen og den adm. direktør Christian Høgsbro.

Ad dagsordenens punkt 1.

Valg af dirigent

Organisationsbestyrelsen indstillede næstformand Jørn Nielsen, afdeling 47, som dirigent.

Der fremkom ikke andre forslag, og Repræsentantskabet valgte enstemmigt Jørn Nielsen som dirigent.

Dirigenten, Jørn Nielsen, takkede for valget og konstaterede, at Repræsentantskabet var lovligt indkaldt, hvorefter han gennemgik dagsordenen.

Dirigenten konstaterede, at stemmeudvalget var repræsenteret ved Leif Christensen, afdeling 21, Leif Nehm, afdeling 45 og Ole Christensen, afdeling 47.

Dirigenten oplyste, at der kl. 19.10 var mødt 99 deltagere mod 188 mulige.

Ad dagsordenens punkt 2.

Budget 2014

Formanden orienterede om de politiske betragtninger, der ligger bag budgetforslaget:

De seneste 2 år har administrationsbidraget været holdt i ro. I budgettet for 2014 foreslås en stigning på 163 kr., svarende til 4,7%.

Organisationsbestyrelsen finder det nødvendigt at opnormere på en række områder, hvor der er truffet beslutning om forøgede arbejdsopgaver. Her tænkes først og fremmest på fremtidssikring af boligmassen, hvor der laves tilstandsregistrering i alle afdelinger. Og forhåbentlig vil flere afdelinger få lavet minihelhedsplaner. Endvidere er der igangsat en række store renoveringsprojekter med renoveringsstøtte fra Landsbyggefonden, ligesom vores ny-byggeri er i fremdrift. Dette kræver en klar definition af de ydelser, der leveres omkring drift- og byggesager.

Budget 2014 indeholder derfor en opnormering af medarbejderne i drifts- og byggeafdelingen.

Administrationen skal fortsat have fokus på optimal udnyttelse af ressourcerne, bl.a. gennem Lean-projekter, således at det sikres, at ressourcerne udnyttes de rigtige steder. Herudover er der afsat 1 mio.kr. i reserve, så der er mulighed for at tilføre yderligere ressourcer i driftsafdelingen, hvis de enkelte driftscoordinatorer fortsat har for meget at se til, hvilket hverken afdelinger eller medarbejdere kan være tjent med.

Revisionen har anbefalet, at de frie midler i arbejdskapitalen skal ligge på godt 25 mio.kr., mod i dag 19 mio.kr.

Arbejdskapitalen kan styrkes på 2 måder – enten ved en opkrævning direkte i afdelingernes budgetter, eller via et eventuelt overskud i foreningens regnskab. Hvis der ikke bliver brug for opnormering af medarbejderstaben vil pengene blive brugt til styrkelse af arbejdskapitalen.

Organisationsbestyrelsen vil lægge op til, at vi fra og med budget 2015 kommer til at opkræve 50 kr. pr. lejemålsenhed direkte til arbejdskapitalen. Dette vil blive indarbejdet i budgetforudsætningerne for afdelingsbudgetterne, der skal behandles til foråret. Et formelt forslag til forhøjelse af bidraget til arbejdskapitalen vil blive forelagt Repræsentantskabet sammen med budget 2015 til næste år.

Som følge af en lovændring skal Dispositionsfonden betale en del af udgifterne ved tab i forbindelse med fraflytning. Økonomichefen har i samarbejde med revisionen afklaret, at ændringen har virkning for tab vedrørende fraflytninger, der sker efter den 1. januar 2014. Det betyder, at ændringen stort set ikke får konsekvenser for dispositionsfonden i 2014, men det betyder, at tabene skal indarbejdes i budgetforudsætningerne for 2016. For afdelingerne betyder det, at tabene i afdelingerne – stort set -også skal dækkes af egne henlæggelser i 2014, samt fortsat vedr. fraflytninger for 1. januar 2014.

Formanden oplyste, at en sammenligning af AAB's administrationsbidrag med andre sammenlignelige organisationer giver en indikation på, at AAB leverer en konkurrencedygtig service til en god pris.

Adm. direktør Christian Høgsbro fik ordet for gennemgang af de konkrete tal i budgettet.

Den største udgiftspost er personaleudgifter, hvor der lægges op til en stigning på 2,9 mio.kr., primært vedrørende udgifter til administrativt personale, byggeteknikere mv. Endvidere fremhæves en forøgelse af kursuskontoen, da det er vigtigt at have veluddannede medarbejdere.

Der er budgetteret med en ekstra driftscoordinator til driftsafdelingen, en medarbejder til byggeafdelingen, samt en ekstra medarbejder i HR til implementering af Det decentrale driftskoncept.

Den boligsociale indsats er en opgave, der har medført en øget udgift på 2½ medarbejder. Dette påvirker personaleudgiften, men til gengæld refunderes disse udgifter som en ekstraordinær indtægt.

På indtægtssiden har der ikke været de store udsving. Der lægges op til, at opnoteringsgebyret stiger med 5 kr. til udvikling af nyt ansøgningsmodul til hjemmesiden.

Det fremlagte administrationsbudget indebærer en stigning fra 3.435 kr. til 3.598 kr. Vores administrationsbudget skiller sig ud i forhold til de andre boligorganisationer ved at være lavere.

Rasmus Paludan, afdeling 61, spurgte hvorledes honorar til Organisationsbestyrelsen fastsættes, samt Organisationsbestyrelsens uddannelsesniveau. Han efterspurgte endvidere en oversigt over medarbejdernes kompetencer og lønninger.

Ilse Nørgaard, afdeling 11, spurgte, om der i forbindelse med justering af it-systemet er overvejelser om ændringer, så det bliver muligt at vælge, hvilke bekvemmeligheder den pågældende vil bo i, fx ejendom med altan eller en røgfri ejendom. Hun spurgte, om AAB's bankengagementer har været i udbud, som lovet på repræsentantskabsmødet i juni.

Gunvor Abrahamsen, afdeling 23, opfordrede til at stemme nej til budgetforslaget. Hun bemærkede, at lønudgifterne fra 2011 til 2014 er steget med 13 mio.kr. og mente, at der bør ske en omorganisering i stedet.

Formanden oplyste, at Organisationsbestyrelsen vælges af Repræsentantskabet blandt Boligforeningen AAB's boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Ved vedtægtsændringen for et par år siden var der ikke noget ønske om, at udvide kredsen med professorer og borgmestre, som man ser visse andre steder. Organisationsbestyrelsens honorar følger de af ministeriet fastsatte satser.

Han bemærkede, at der tidligere har været en betydelig kritik af den service, der leveres fra administrationens side. Der er gjort en ihærdig indsats for at løfte servicen og for at ændre medarbejdersammensætningen til medarbejdere, hvis kvalifikationer matcher de udfordringer, man har i dag. Det er absolut ikke tilfældet, at man ikke kigger indad og forsøger at optimere budgettet og arbejdsopgaverne. Det er sket, og det vil fortsat ske.

Christian Høgsbro bemærkede, at bestyrelsesvederlaget er lovreguleret og kan ses på BL's hjemmeside. Lønningerne i administrationen følger gældende overenskomster, der er indgået mellem BL og de relevante faglige organisationer.

For så vidt angår it-systemet, har vi et stort ønske om at gøre det lettere at søge særlige boliger, men der vil desværre gå mange år før det vil være muligt at vælge specifikationer, som fx altaner.

AAB har pt. drøftelser med Danske Bank og andre banker med henblik på at finde en fornuftig bankforbindelse, der giver AAB de mest optimale kundeforhold.

Hanne Dahlerup, afdeling 86, bemærkede, at hvis der vises tal med forskellige selskabers administrationsudgifter, skal tallene være sammenlignelige.

Det bør overvejes, om arbejdsopgaver udføres af medarbejdere med de rigtige kvalifikationer. Personalebudgettet burde have været på plads inden afdelingernes budgetter blev lavet.

Leif Janhede, afdeling 37, bemærkede, at han havde boet i AAB i 10 år, heraf 9 som bestyrelsesmedlem. Han havde tidligere boet i AKB og KAB, hvor administrationsbidragene var

langt højere. Da han flyttede til AAB var der behov for fornyelse, og det koster. Han var af den opfattelse, at der er behov for dygtige medarbejdere.

Rasmus Paludan, afdeling 61, bemærkede, at det ikke er tanken, at dygtige medarbejdere skal have dårlig løn, men dårlige medarbejdere skal ikke have høj løn.

Gunvor Abrahamsen, afdeling 23, bemærkede, at hun også har efterlyst bedre service centralt fra, men ønskede oplyst, hvad stigningen i lønudgifterne fra 2011 til 2014 på 9 mio.kr. er brugt til.

Gunvor Christensen, afdeling 31, bemærkede, at afdelingen havde bemærket, at der manglede personale, specielt i driftsafdelingen. Hun opfordrede til at ansætte kompetente medarbejdere, som også kunne være mere opsøgende hos bestyrelserne.

Formanden var enig i, at det er vigtigt at have de rigtige kompetencer de rigtige steder. Hvis der er et ønske om at skære i personaleomkostningerne, må der samtidig tages stilling til, hvilken service, der skal skæres væk.

Thomas Borg Mogensen, afdeling 20, var enig i, at der er sket forbedringer i administrationen gennem de sidste år. AAB er blevet mere professionel og effektivt, men det kan gøres billigere, når man anvender nye teknologier. Målsætningen må være at fastholde og nedbringe administrationsbidraget på sigt.

Christian Høgsbro bemærkede, at stigningen fra 2011 til 2012 skyldes udgifter til lokaleleje på Svend Aukens Plads. Budgettet har været uændret i henholdsvis 2012 og 2013. I forbindelse med kundetilfredshedsmåling i 2009 fik teknisk afdeling stor kritik, hvorfor Drift blev opnormeret fra 3 til 6 medarbejdere. Herudover ønskes udarbejdet minihelhedsplaner og renoveringssager m.v., hvilket giver behov for en yderligere opmanding. Der er ansat 2 medarbejdere i Økonomi, 1 kommunikationsmedarbejder til opjustering af hjemmesiden samt 2 medarbejdere til Team Jura. Stillingen som vicedirektør er ikke blevet genopslået. Der er pt ansat 3 vurderingsfolk, der vurderer 2.500 lejemaal om året, hvorfor det er besluttet at indføre iSyn. Der opnormeres ikke uden grund, men fordi der efterspørges flere services og fordi der kommer flere opgaver til.

Ilse Nørgaard, afdeling 11, bemærkede, at det koster at få mere service. Vi kan ikke bede om mere service, hvis vi ikke vil betale.

Ole Heilmann, afdeling 28/30, kunne godt forstå betænkelighederne ved stigning af administrationshonoraret, men hvis der ses bort fra boligudgifter, svarer stigningen til 15 kr. pr. måned pr. lejemaal. Det må erkendes, at der er øget behov for støtte og vejledning. Han opfordrede derfor til at stemme ja til budgettet.

Rasmus Paludan bemærkede at han synes man skal overveje meget grundigt, uanset hvor flotte ord der kom, om det er troværdigt, og fuldstændig umuligt at yde en bedre service uden at skulle ansætte en hel masse flere mennesker. Han ønskede, at det personale, der allerede er ansat, yder en tilstrækkelig god service.

Dirigenten satte herefter Budget 2014 til afstemning.

Der blev ønsket skriftlig afstemning.

Dirigenten oplyste, at stemmeseddel nr. 1 anvendes. Hvis man er for forslaget skrives "ja", hvis man er imod forslaget skrives "nej".

Stemmeudvalget konstaterede, at der var:

70 stemmer for
20 stemmer imod
7 blanke stemmer

Dirigenten konstaterede herefter at Budget 2014 er godkendt.

Ad dagsordenens punkt 3. Mødeplan for 2014

Adm. direktør Christian Høgsbro fik ordet for gennemgang af mødeplanen.

Dirigenten konstaterede, at Repræsentantskabet enstemmigt kunne godkende mødeplan for 2014.

Ad dagsordenens punkt 4 Indkomne forslag

a) Fremtidige driftsmodeller i AAB

Formanden fik ordet for en gennemgang.

På baggrund af drøftelser på dialogmøder og efterårskonference fremlægges forslaget til godkendelse i Repræsentantskabet.

Hvis forslaget bliver vedtaget, ligger der en stor opgave foran og venter for administrationen, der skal bruge 2014 på at køre de nye modeller i stilling, så de kan gå i luften i 2015. Og afdelingerne skal gennem et undervisningsforløb.

Der er endnu ikke taget stilling til de store inspektøraftdelinger. Der vil blive taget en dialog med disse afdelinger for at få afdækket, om der er afdelingsbestyrelser, der udfører opgaver, som ligger ud over almenboligloven, og som i så fald skal honoreres.

Gunvor Abrahamsen, afdeling 23, var godt tilfreds med den præsenterede model og ønskede at stemme for. Hun foreslog dog at slette sidste afsnit på side 15 og 1. og 2. afsnit under punkt 2 på side 16.

Hanne Dahlerup, afdeling 86, var enig i, at det var et godt oplæg, der giver afdelingerne forskellige muligheder for administrationsmodel. Hun manglede dog nævnt, om det er afdelingsbestyrelse eller afdelingsmøde der vælger model. På side 18, 1. afsnit blev der stillet spørgsmål om, hvorfor det kun er light, der kan vælge at få honorarnedsættelse.

Leif Janhede, afdeling 37, var af den opfattelse, at der havde været for kort tid til at drøfte ændringerne i. Han foreslog at beslutningen udskydes til sommeren 2014 eller 2015.

Merete Monberg, afdeling 15, spurgte til konsekvenserne ved at stemme nej.

Formanden var enig i at sidste afsnit på side 15 kunne udgå, men han ønskede 1. og 2. afsnit under punkt 2 på side 16 bibeholdt, da det er en vigtig del af historikken med Københavns Kommune.

Han var ligeledes enig i, at ændre 1. afsnit på side 18, så det ikke kun er de afdelinger, der er light, der kan vælge at få honorarnedsættelse. For så vidt angår beslutning om valg af model kan en afdelingsbestyrelse til enhver tid med vedtægterne i hånden beslutte ikke at ville påtage sig administrative opgaver.

Formanden bemærkede, at der vil gå 1 år før modellerne implementeres. Hvis der stemmes nej vil vi ikke have nogen driftsmodeller og vil dermed ikke opfylder kommunens krav. Det bliver i så fald nødvendigt at meddele tilsynet dette og efterfølgende se, hvilke konsekvenser det vil få.

Gunvor Abrahamsen, afdeling 23, trak forslaget om at slette 1. og 2. afsnit under punkt 2 på side 16. Hun var af den opfattelse, at der havde været god tid til at tage stilling til modellerne og bemærkede, at en konsekvens af at stemme nej kunne være, at alle blev parlamentariske bestyrelser. Hun anbefalede derfor at stemme ja til forslaget.

Dirigenten oplyste, at der kl. 20.25 var 97 stemmeberettigede til stede.

Stemmeudvalget konstaterede, at der var

95 stemmer for
0 stemmer imod
2 blanke stemme

Dirigenten konstaterede, at Repræsentantskabet kunne godkende Fremtidige driftsmodeller i AAB med ovennævnte ændringer.

b) AAB's vision og strategi

Formanden fik ordet for gennemgang.

Organisationsbestyrelsen har fundet behov for at formulere en overordnet vision, mission og strategi for foreningen. Missionen fortæller vores grundlæggende formål, visionen udtrykker, hvad vi stræber mod at blive og strategien fortæller, hvordan vi vil udføre missionen og gøre visionen til virkelighed.

Rasmus Paludan, afdeling 61, mente ikke der var sammenhæng mellem vision og virkelighed. Han ønskede i stedet, at der stod noget i retning af,

1. at AAB er boligideen om, at boligen ikke skal koste mere end ejerlejligheder af tilsvarende kvalitet, og at kriminaliteten i boligforeningen og den enkelte bolig ikke er mere end gennemsnittet andre steder eller på nordvest, og at hvis man har skimmelsvamp, så skal man ikke vente længere tid end et år på at få det lavet.

Gunvor Abrahamsen, afdeling 23, syntes det er en god ide med et visions og strategipapir for AAB. Hun havde følgende forslag til ændringer:

2. på side 22, 2. afsnit, efter 1. punktum at tilføje "Det gælder fx bygning af miljøvenlige boliger, familieboliger, der er til at betale for alle."
3. på side 22, 1. sætning under vision, at ændre "alle" til "*medlemmerne*"
4. på side 23 at tilføje til missionen, hvem der er målgruppen
5. på side 23, pkt. 1, at ændre sidste sætning til "*Det gør vi blandt andet ved at levere den bedste service og mest lønsomme drift i forhold til vores indtægter, og ved at inddrage beboerne i driften.*"
6. på side 23, pkt. 2, 2. afsnit, 2. sætning tilføjes efter beslutningsprocessen "*og driften*"
7. på side 23, pkt. 2, 2. afsnit, sidste sætning ændres til "*Det betyder inddragelse af beboerne i afdelingernes arbejde. Beboernes indflydelse på egne boliger og det omgivende miljø er med til at fastholde et engagement og en interesse, som har stor betydning for vedligeholdelsesstandard og en god økonomi.*"

Merethe Larsen, afdeling 15, var enig i, at det er en god ide at have en vision. Hun foreslog

8. at visionen skal tilføjes "*.. der er til at betale for alle*". Hun var endvidere af den opfattelse, at "smuk" ikke er det, der er det vigtigste.

Thomas Borg Mogensen, afdeling 20, foreslog

9. på side 23, pkt. 1, at tilføje: "*Med maksimal udnyttelse af it og moderne administrationsmetoder arbejdes der målrettet mod at administrationsbidraget nedsættes.*"

Der blev holdt en kort pause, hvor Organisationsbestyrelsen drøftede de indkomne forslag.

Formanden oplyste, at Organisationsbestyrelsen havde følgende bemærkninger:

ad forslag 2: Enige i forslaget

ad forslag 3: Enige i forslaget

ad forslag 4: Missionen ønskes fastholdt, da det, der står er taget direkte fra vedtægterne

Gunvor Abrahamsen, afdeling 23, frafaldt sit forslag.

ad forslag 5: Enige i forslaget

ad forslag 6: Enige i forslaget

ad forslag 7: Enige i forslaget

ad forslag 8: Foreligger ikke skriftligt ændringsforslag, men mener det indgår i de øvrige rettelser.

Merete Larsen, afdeling 15, var enig i at forslaget indgik i de foreslåede rettelser.

ad forslag 9: Organisationsbestyrelsen ønskede forslaget ændret til ”*Vores administration af boligafdelinger skal drives forsvarligt, professionelt og effektivt med maksimal udnyttelse af it*”

Thomas Borg Mogensen, afdeling 20, ønskede at fastholde sit oprindelige ændringsforslag.

Per Boller, afdeling 43, ønskede at strategien kommer til at omhandle den politik, der føres i Danmark og hvordan vi prøver at yde indflydelse i forhold til vores 18.000 boliger.

Gunvor Abrahamsen, afdeling 23, bemærkede, at alle har lov til at udtrykke deres meninger, men at man skal være forberedt herpå. Hun foreslog, at der udarbejdes et forslag til behandling på næste Repræsentantskabsmøde. AAB's vision og strategi er et dokument, der kan udvides og ændres løbende.

Dirigenten oplyste, at der kl. 21.10 var 94 stemmeberettigede.

Forslag 9 blev sat til afstemning.

Stemmeudvalget konstaterede, at der var

26 stemmer for
59 stemmer imod
9 der undlod at stemme

Dirigenten konstaterede, at forslag 9 var forkastet.

Forslag 2, 3, 5, 6 og 7 blev sat til afstemning.

Stemmeudvalget konstaterede, at der var

82 stemmer for

7 stemmer imod
5 der undlod at stemme

Dirigenten konstaterede, at Repræsentantskabet kunne godkende AAB's vision og strategi med ovennævnte ændringer.

c) Ny AAB-afdeling 109, Carlsberg, København V

Christian Høgsbro fik ordet for gennemgang.

Der er sendt en ansøgning til Københavns Kommune om at få grundkapital til gennemførelse af dette byggeri.

Henrik Denker, afdeling 27, undrede sig over at der projekteres med 2-værelses familieboliger, da flere afdelinger lægger 2-værelses sammen til 4-værelses.

Christian Høgsbro oplyste, at der er ønske om at tilvejebringe afdelinger med varieret boligmix, og politisk menes der at være behov for mindre boliger i attraktive boligområder. Samtidig bliver over 40% af københavnernes singler. Boligindretningen ligger dog ikke fast og afhænger af dialog med Københavns kommune.

Dirigenten oplyste, at der kl. 21.25 var 90 stemmeberettigede.

Stemmeudvalget konstaterede, at der var

87 stemmer for
1 stemmer imod
2 der undlod at stemme

Dirigenten konstaterede, at Repræsentantskabet kunne godkende Ny AAB-afdeling 109, Carlsberg, København V.

d) Ny AAB-afdeling 110, Ørestad Syd

Christian Høgsbro fik ordet for gennemgang.

Der er tale om et byggelod som AAB har fået forkøbsret til. Der er krav om butikskloaker i stueetagen, hvorfor det kræver at der findes en køber til denne. Der er sendt ansøgning til Københavns Kommune om at få grundkapital til gennemførelse af byggeriet.

Dirigenten konstaterede, at der kl. 21.30 var 88 stemmeberettigede.

Lean Bernhoff, afdeling 15, spurgte, om butikken i stueetagen er beregnet på én aftager eller flere individuelle små butikker.

Christian Høgsbro oplyste, at der foretrækkes en/to store aftager(e), da mange individuelle butikker bliver mere vanskeligt at leje ud.

Merete Monberg Larsen, afdeling 15, spurgte om boligerne bliver så dyre, at vi kan risikere, at de bliver svære at udleje til målgruppen.

Christian Høgsbro oplyste, at butikken skal udskilles som selvstændig ejerlejlighed. Han var af den opfattelse, at der ikke bliver problemer med udlejningen. Det vil være en investering i boligforeningen, men også i den fremtidige boligmasse i København. Huslejen vil på sigt (10-30 år) stige mindre end den almindelige inflationsstigning.

Stemmeudvalget konstaterede, at der var

86 stemmer for
1 stemmer imod
1 der undlod at stemme

Dirigenten konstaterede, at Repræsentantskabet kunne godkende Ny AAB-afdeling 110, Ørestad Syd.

e) Afdeling 11: Forslag om etablering af røgfrie boliger i nybyggeri

Ilse Nørgaard, afdeling 11, fik ordet for gennemgang af forslaget.

Formanden oplyste, at de nuværende beboere i en afdeling ikke kan pålægges et rygeforbud i deres egen bolig, hvorfor det kun vil give mening at indføre røgfrie boliger ved nybyggeri.

Han kunne godt støtte tankerne i afdeling 11's forslag, men ønskede at gå et skridt videre og arbejde mod allergivenlige boliger, hvor man fra start indtænker allergivenligt indeklima, materialer og beboeradfærd, herunder rygeforbud.

Formanden kom derfor med følgende ændringsforslag:

"Boligforeningen skal iværksætte et arbejde for at få afklaret muligheden for oprettelse af allergivenlige boliger, herunder røgfri, i nybyggerier – hele opgange eller huse. Skal evt. ske i samarbejde med astma/allergiforbundet eller lignende.

Er der særlige krav til byggematerialer, giver det særlige økonomiske udfordringer, kan vi stille krav i forhold til kommunal anvisning, løsning af tekniske hindringer i udlejningssystemer.

Afrapporteres til Repræsentantskabet senest til november-mødet 2014."

Ilse Nørgaard, afdeling 11, kunne tilslutte sig formandens ændringsforslag.

Lean Bernhoff, afdeling 15, ønsker at den eksisterende boligmasse medtages i undersøgelsen.

Dirigenten bekræftede, at den eksisterende boligmasse ville blive medtaget i arbejdet. Forslaget blev herefter sat til afstemning.

Dirigenten oplyste, at der kl. 21.45 var 86 stemmeberettigede.

Stemmeudvalget konstaterede, at der var

71 stemmer for
7 stemmer imod
8 der undlod at stemme

Dirigenten konstaterede, at Repræsentantskabet godkendte formandens ændringsforslag.

f) Afdeling 1 og 5: Opførelse af 9 nye almene familieboliger

Christian Høgsbro fik ordet for gennemgang af forslaget.

Frederiksberg Kommune har givet tilsagn om grundkapital til i forbindelse med tagrenovering at nyetablere 9 tagboliger. Samtidig etableres minielelevator til de nye tagboliger

Dirigenten oplyste, at der kl. 21.50 var 84 stemmeberettigede

Stemmeudvalget konstaterede, at der var

83 stemmer for
0 stemmer imod
1 der undlod at stemme

Dirigenten konstaterede, at Repræsentantskabet kunne godkende opførelse af 9 nye almene familieboliger i afdeling 1 og 5.

Ad dagsordenens punkt 5.

Eventuelt

Dirigenten spurgte, om der var nogen bemærkninger under eventuelt.

Steen Jepsson, afdeling 34, opfordrede til, eventuelt sammen med andre boligforeninger, at vurdere om de ejendomsvurderinger, der har været gældende fra 2011, kan give anledning til at klage over vurderingerne.

Christina Jensen, afdeling 55, ønskede, at stemmeprocedure og behandling af indkomne forslag overvejes ændret, således det bliver mere overskueligt for deltagerne.

Per Boller, afdeling 43, var enig i, at det er relevant at undersøge om, der kan gøres noget ved ejendomsvurderingerne.

Gunvor Abrahamsen, afdeling 23, kunne tilslutte sig en undersøgelse af grundskyld. Hun bemærkede, at der i referat fra sidste repræsentantskabsmøde står at hun havde udtalt, at LLO ikke er en medspiller. Dette ønskes slettet. Hun oplyste, at afdelingen med stor succes havde haft en vokselev ansat og opfordrede andre til at overveje dette.

Bo Lelund, afdeling 49, bemærkede, at afdelingen er steget ca. 30% i skatter, men at dette ikke skyldes ejendomsvurderingen, men at byggeret tidligere var 92% og nu er ændret til 130%. Det er den difference man får lov at betale for.

Claus Cederholm, afdeling 111, oplyste, at der i det seneste nummer af beboerbladet, står at det er gratis at få undersøgt forholdene omkring ejendomsskatter. Der skal kun betales honorar hvis der sker tilbagebetaling.

Christian Høgsbro oplyste, at AAB har en aftale med et firma, der hedder "Property Consult", der gennemgår ejendomsskatterne. Der har været kontakt hertil for at få undersøgt om der er yderligere at komme efter. Endvidere er der via BL igangsat et udredningsarbejde omkring ejendomsskatter og deres værdiansættelse. Det sker samtidig med, at der er en stor udfordring med hjemfaldsklausuler i omegnskommunerne.

Han oplyste, at AAB i forbindelse med byggesager forsøger at få elever ind. Senest er der indgået en hensigtserklæring med entreprenøren i afdeling 100 om, at de ansætter lærlinge.

Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt. Han gav ordet til formanden for afsluttende bemærkninger.

Formanden takkede for en god debat og ønskede på Organisationsbestyrelsens vegne god jul og rigtig godt nytår.

Den 18. december 2013

Jørn Nielsen, dirigent

Bent Haupt Jensen, Formand