

## Referat af OB-møde

**Mødedato:** 4. marts 2015 kl. 17.00

**Til stede:** Bent Haupt Jensen, Formand  
Jørn Nielsen, Næstformand  
Hanne Dahlerup  
Jette Kragh  
Bjarne Lindqvist  
Palle S. Madsen  
Helle Jønsson  
Gunnvor Abrahamsen  
Christian Høgsbro, Adm. Direktør  
Pia Skov, Vicedirektør  
Inge Vilhof, Direktionssekretær

**Afbud:** David Jennow

**Næste møde:** 8. april 2015

### Kontaktperson

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

### Dato

25. februar 2015

### 1. Protokoller

- a) Godkendelse af referat fra sidste møde
- b) Revisionsprotokol

### 2. Økonomi

Ingen punkter

### 3. Afdelingsrelaterede sager

- a) Afdeling 20 – Støtte til forundersøgelser og ide til helhedsplan
- b) Afdeling 23 – Støtte til forundersøgelser og ide til helhedsplan
- c) Afdeling 38 – Støtte til forundersøgelser og ide til helhedsplan
- d) Afdeling 49 – Støtte til forundersøgelser og ide til helhedsplan
- e) Afdeling 55 – Støtte til forundersøgelser og ide til helhedsplan
- f) Afdeling 80 – Støtte til forundersøgelser og ide til helhedsplan

#### **4. Politikker**

- a) Politik for udbud/valg af leverandører – 1. behandling
- b) Politik for IT-anvendelse i afdelingerne

#### **5. Politiske sager**

- a) Evaluering af ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 16. februar 2015
- b) Initiativaftale for Vesterbro/Kgs. Enghave/Sjælør
- c) Dispositionsfondsdekning af udgifter til nybyg projekter
- d) Boliggarantibevis – revidering
- e) Forsikringsårsrapport 2015 (lukket)
- f) Udbud af forsikringer
- g) Udpegelse til 2 OB ad hoc udvalg
- h) Organisationsbestyrelsens årsplan
- i) Evaluering af direktionen
- j) Kunstlegat
- k) Orientering fra udvalgene

#### **6. Orientering fra direktionen**

- a) Direktionsberetning

#### **7. Interne forhold**

- a) Personaleforhold

## 8. Eventuelt

Side 3

København, den 8. april 2015

---

Bent Haupt Jensen  
Formand

---

Christian Høgsbro  
Adm. direktør

## **1a. Godkendelse af referat**

### **Sagsfremstilling**

Referat fra Organisationsbestyrelsesmøde den 4. februar 2015 skal godkendes og underskrives af formand og direktør.

### **Indstilling**

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen godkender referatet fra Organisationsbestyrelsesmøde den 4. februar 2015, og at formand og direktør underskriver dette.

### **Bilag**

Ingen

### **Beslutning**

Næstsidste afsnit i punkt 2b blev rettet til:

”Gunvor Abrahamsen mener, at afdelingerne selv skal sørge for at deres DV-planer pris- og løntalsreguleres. Det skal ikke være administrationens opgave. Såfremt administrationen regulerer DV-planerne mener hun, at det kræver en repræsentantskabsbeslutning.”

Referatet blev herefter godkendt. Formand og direktør underskrev referatet.

## **1b. Revisionsprotokol**

### **Sagsfremstilling**

Der er ikke modtaget nyt materiale til revisionsprotokollen. Side 50 er sidst indsatte side. Protokollen fremlægges på mødet.

### **Indstilling**

Forelægges til orientering.

### **Bilag**

Ingen

### **Beslutning**

Orienteringen blev taget til efterretning.

## 2. Økonomi

Der er ingen punkter til behandling under Økonomi

### **3a. Afdeling 20 – Støtte til forundersøgelser og ideskitse til helhedsplan**

#### **Sagsfremstilling**

Afd. 20 er opført i 1923 og består af 154 boliger. Afdelingen er beliggende på Ellevangen m.fl. i Brønshøj.

Afdelingen er udfordret på en række byggetekniske problemstillinger med fugt i kældre under række-/dobbelthuse og i kælderen i afdelingens karrebebyggelse. Afdelingsbestyrelsen og administrationen har over en periode arbejdet på udviklingen af en minihelhedsplan, men inden der arbejdes videre i dette spor, vil man gerne have afklaret, om afdelingen eventuelt vil kunne opnå støtte via Landsbyggefonden.

Administrationen har efter aftale med afdelingsbestyrelsen oprettet sagen på LBF's støtteportal og indgivet alle foreliggende tekniske oplysninger mv. Landsbyggefonden har på baggrund heraf meddelt, at afdelingen vil blive besigtiget om ca. 1 år, på hvilket møde administrationen forventer, at få en tilkendegivelse om muligheder og krav til en eventuel helhedsplan. Fra administrationens side er sagen tilrettelagt, således at der anvendes færrest mulige udviklingsomkostninger inden en udtalelse fra Landsbyggefonden foreligger.

I henhold til repræsentantskabets vedtagelse om støtte til fremtidssikring af AAB boligbebyggelser kan OB godkende, at AAB's dispositionsfond dækker afholdte udgifter til forundersøgelser og udarbejdelse af helhedsplan, hvis arbejdet ikke resulterer i en byggesag. En eventuel støtte til forundersøgelser m.v. forudsætter OB's godkendelse inden igangsættelse heraf. Jf. den vedtagne støttepolitik er støtten betinget af, at OB vurderer, at afdelingen opfylder kravene til at kunne opnå støtte til en helhedsplan fra Landsbyggefonden. Det er administrationens vurdering, at der kan opnås støtte fra Landsbyggefonden, og administrationen har i øvrigt tilrettelagt sagen således, at der anvendes så få midler som muligt, inden der foreligger en tilkendegivelse fra fonden.

#### **Indstilling**

Administrationen indstiller til OB, at det godkendes, at dispositionsfonden dækker udgifter til forundersøgelser og udarbejdelse af ideskitse til helhedsplan, dog således at udgifterne holdes lavest muligt indtil der foreligger en udtalelse fra Landsbyggefonden.

Såfremt der opnås godkendelse til gennemførelse af en helhedsplan med støtte fra LBF skal samtlige udgifter indeholdes i denne.

Såfremt der gennemføres en renoveringssag uden støtte fra LBF, dækker dispositionsfonden den del af udgifterne, som ikke direkte relaterer sig til renoveringssagen. Og dispositionsfonden dækker samtlige udgifter, hvis arbejdet med forventning ikke resulterer i en renoveringssag, støttet som ustøttet.

Dispositionsfondens dækningsbevilling er maksimeret til 1 mio. kr.

**Bilag**

Side 8

Ingen

**Beslutning**

Oversigt over dispositionsfonden blev gennemgået. Den disponible del er stadig over minimumsgrænsen.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.



### **3b. Afdeling 23 – Støtte til forundersøgelser og ideskitse til helhedsplan**

#### **Sagsfremstilling**

Afd. 23 er opført 1 1925 og består af 388 boliger. Afdelingen er beliggende på Østerbrogade m.fl. på Østerbro.

Afdelingen har over en periode arbejdet med en minihelhedsplan for udvidelse og renovering af eksisterende små badeværelser. De til sagen knyttede rådgivere har undervejs i processen rettet henvendelse til Landsbyggefonden med forespørgsel om muligheden for støtte til projektet. Og rådgiver har meldt tilbage til afdelingsbestyrelsen, at der i særlige tilfælde kan opnås støtte til denne type arbejder.

AAB's administration har på denne baggrund fulgt op overfor Landsbyggefonden og fået oplyst, at der er en støttepraksis hos fonden, som kan give mulighed for støtte til renovering og fremtidssikring af eksisterende små toiletter/badeværelser. Denne støttepraksis er ikke nedfældet i LBF's regulativ.

Administrationen har efter aftale med afdelingsbestyrelsen i afdeling 23 indberettet sagen på Landsbyggefondens støtteportal og LBF har meldt tilbage, at der vil blive gennemført en besigtigelse, dog tidligst om ca. 1 år. LBF har samtidig afsat 180 mio. kr. til renoveringsstøtte i 2020 med meddelelse om, at boligforeningen bør fremme sagen mest muligt.

I henhold til repræsentantskabets vedtagelse om støtte til fremtidssikring af AAB boligbebyggelser kan OB godkende, at AAB's dispositionsfond dækker afholdte udgifter til forundersøgelser og udarbejdelse af skitser mv., hvis arbejdet ikke resulterer i en byggesag. En eventuel støtte til forundersøgelser m.v. forudsætter OB's godkendelse inden igangsættelse heraf. Det skal hertil oplyses, at det til dato udførte projektarbejde er igangsat som en minihelhedsplan. Jf. den vedtagne støttepolitik er støtten betinget af, at OB vurderer, at afdelingen opfylder kravene til at kunne opnå støtte til en helhedsplan fra Landsbyggefonden. Som angivet ovenfor har LBF tilkendegivet, at der i visse tilfælde og under særlige konditioner er mulighed for, at få støtte fra Landsbyggefonden til renovering og udvidelse af små toiletter/badeværelser. Endvidere har LBF afsat midler til renoveringsstøtte i afdeling 23. Administrationen vurderer, at sagen kan opnå støtte fra Landsbyggefonden.

#### **Indstilling**

Administrationen indstiller til OB, at det godkendes, at dispositionsfonden dækker udgifter til det videre arbejde med forundersøgelser og udarbejdelse af ideskitser mv. til en helhedsplan.

Såfremt der opnås godkendelse til gennemførelse af en helhedsplan med støtte fra LBF skal samtlige udgifter indeholdes i denne, herunder også udgifter til badeværelsesprojektet afholdt før 1.12.2014.

Såfremt der gennemføres en renoveringssag uden støtte fra LBF, dækker dispositionsfonden den del af udgifterne, som ikke direkte relaterer sig til renoveringssagen, og som er afholdt efter 1.12.2014.

Dispositionsfondens dækning er maksimeret til 1 mio. kr. Udgifter, som relaterer sig til arbejder udført før 1.12.2014, indgår ikke i dispositionsfondsdækningen.

### **Bilag**

Ingen

### **Beslutning**

Gunvor Abrahamsen forlod mødet under dette punkt.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

### **3c. Afdeling 38 – Støtte til forundersøgelser og ideskitse til helhedsplan**

#### **Sagsfremstilling**

Afd. 38 er opført i 1951 og består af 400 boliger. Afdelingen er beliggende på Kobbelvænget m.fl. i Brønshøj.

Afdelingen er optaget på Landsbyggefondens reservationsliste for renoveringsstøtte i 2017/2019, og der er afsat 120 mio. kr. i støttet lånekapital. Reservationen er baseret på en besigtigelse, som fandt sted i 2011.

Der er store problemer med skimmelsvamp i boligernes badeværelser og delvis i køkkenerne som følge af manglende mekanisk ventilation og manglende opvarmning. Her udover er der meget få store familieboliger i afdelingen, hvorfor der er udarbejdet skitseprojekt for lejlighedssammenlægninger i 3 lavhus-boligblokke samt handicapegnede boliger i stueetager i højhuse.

Administrationen har efter aftale med afdelingsbestyrelsen i afdeling 38 udarbejdet skema A ansøgning for en helhedsplan i 2014 og sendt denne med tilhørende økonomi til LBF. Fonden har meddelt at tilbagemelding kan forventes i 1. kvartal 2015.

I henhold til repræsentantskabets vedtagelse om støtte til fremtidssikring af AAB boligbebyggelser kan OB godkende, at AAB's dispositionsfond dækker afholdte udgifter til forundersøgelser og udarbejdelse af plan, hvis arbejdet ikke resulterer i en byggesag. En eventuel støtte til forundersøgelser mv. forudsætter OB's godkendelse inden igangsættelse heraf. Det skal hertil oplyses, at helhedsplansarbejdet er igangsat forud for repræsentantskabets godkendelse af fremtidssikringspolitikken. Jf. den vedtagne støttepolitik er støtten betinget af, at OB vurderer, at afdelingen opfylder kravene til at kunne opnå støtte til en helhedsplan fra Landsbyggefonden. Som angivet ovenfor har LBF sat afdeling 38 på reservationslisten, og der er derfor reel mulighed for, at få støtte fra Landsbyggefonden. Administrationen vurderer, at der kan opnås støtte fra Landsbyggefonden.

#### **Indstilling**

Administrationen indstiller til OB, at det godkendes, at dispositionsfonden dækker udgifter til forundersøgelser og udarbejdelse af ideskitse til helhedsplan.

Såfremt der opnås godkendelse til gennemførelse af en helhedsplan med støtte fra LBF skal samtlige udgifter indeholdes i denne.

Såfremt der gennemføres en renoveringssag uden støtte fra LBF, dækker dispositionsfonden den del af udgifterne, som ikke direkte relaterer sig til renoveringssagen.

Dispositionsfondens dækning er maksimeret til 1 mio. kr.

#### **Bilag**

Ingen

**Beslutning**

Side 12

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

### **3d. Afdeling 49 – Støtte til forundersøgelser og ideskitse til helhedsplan**

#### **Sagsfremstilling**

Afd.49 er opført i 1969 og består af 367 boliger. Afdelingen er beliggende på Stærevej, København NV.

Afdelingen har 159 1-værelses boliger ud af i alt 367 boliger. De mange små boliger har over årene givet en del problemer i forhold til fraflytningsfrekvens og beboersammensætning i afdelingen. Derfor har der været drøftelser mellem administrationen og afdelingsbestyrelsen om muligheder for sammenlægning af nogle af de små boliger.

I henhold til Landsbyggefondens regulativ er der mulighed for at få støtte til lejlighedssammenlægninger, når det medfører en bedre boligfordeling og beboersammensætning i afdelingen. Københavns Kommune har endvidere udvist interesse i, at der udarbejdes en helhedsplan for afdeling 49, hvor friarealforbedringer kan kobles med de områdeforskønnelser, som kommunen har planlagt at gennemføre i boligkvarteret.

Administrationen vil efter aftale med afdelingsbestyrelsen i afdeling 49 indberettet sagen på LBF's driftsstøtteportal. Omfanget af materiale til indberetningen mv. vil blive holdt på et minimum, og de større arbejder og indsatser vil først blive igangsat, når Landsbyggefonden har besigtiget bebyggelsen og givet forhåndsmelding og støttemuligtilsagn.

I henhold til repræsentantskabets vedtagelse om støtte til fremtidssikring af AAB boligbebyggelser kan OB godkende, at AAB's dispositionsfond dækker afholdte udgifter til forundersøgelser og udarbejdelse af plan, hvis arbejdet ikke resulterer i en byggesag. En eventuel støtte til forundersøgelser mv. forudsætter OB's godkendelse inden igangsættelse heraf. Det skal hertil oplyses, at helhedsplansarbejdet først igangsættes nu. Jf. den vedtagne støttepolitik er støtten betinget af, at OB vurderer, at afdelingen opfylder kravene til at kunne opnå støtte til en helhedsplan fra Landsbyggefonden. Som angivet har LBF i henhold til sit regulativ adgang til at støtte en helhedsplan i afd.49 med det angivne tema. Og afdelingens problemstilling er af en karakter, som LBF normalt giver støtte til at løse. Administrationen vurderer, at der kan opnås støtte fra Landsbyggefonden.

#### **Indstilling**

Administrationen indstiller til OB, at det godkendes, at dispositionsfonden dækker udgifter til forundersøgelser og udarbejdelse af ideskitse til helhedsplan.

Såfremt der opnås godkendelse til gennemførelse af en helhedsplan med støtte fra LBF skal samtlige udgifter indeholdes i denne.

Såfremt der gennemføres en renoveringssag uden støtte fra LBF, dækker dispositionsfonden den del af udgifterne, som ikke direkte relaterer sig til renoveringssagen.

Dispositionsfondens dækning er maksimeret til 1 mio. kr.

**Bilag**

Ingen

Side 14

**Beslutning**

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

### **3e. Afdeling 55 – Støtte til forundersøgelser og ideskitse til helhedsplan for lokalcenteret**

#### **Sagsfremstilling**

Afd.55 er opført i 1973 og består af 1.711 boliger. Afdelingen er beliggende Østregården m.fl. i Ishøj.

Landsbyggefonden har tilkendegivet, at man er indstillet på at yde støtte til renovering af lokalcenteret i AAB afdeling 55, Vejleåparken. I princippet har indsatsen omkring en genopretning af centeret afventet afslutningen af voldgiftsagen med det konkursramte entreprenørfirma Pihl & Søn.

Administrationen vil efter aftale med afdelingsbestyrelsen i afdeling 55 indberettet sagen på LBF's driftsstøtteportal, når der er staget stilling til, hvilke indsatser, der skal gøres. Herunder er det aftalt med afdelingsbestyrelsen, at en revitalisering af den tidligere varmecentral skal indarbejdes i helhedsplanen.

I henhold til repræsentantskabets vedtagelse om støtte til fremtidssikring af AAB boligbebyggelser kan OB godkende, at AAB's dispositionsfond dækker afholdte udgifter til forundersøgelser og udarbejdelse af plan, hvis arbejdet ikke resulterer i en byggesag. En eventuel støtte til forundersøgelser mv. forudsætter OB's godkendelse inden igangsættelse heraf. Det skal hertil oplyses, at det konkrete helhedsplansarbejde endnu ikke er igangsat. Jf. den vedtagne støttepolitik er støtten betinget af, at OB vurderer, at afdelingen opfylder kravene til at kunne opnå støtte til en helhedsplan fra Landsbyggefonden. Som angivet har LBF tilkendegivet at ville støtte en helhedsplan for genopretning og udvikling af lokalcenteret i afdeling 55. Administrationen vurderer, at der kan opnås støtte fra Landsbyggefonden.

#### **Indstilling**

Administrationen indstiller til OB, at det godkendes, at dispositionsfonden dækker udgifter til forundersøgelser og udarbejdelse af ideskitse til helhedsplan for lokalcenteret i afdeling 55.

Såfremt der opnås godkendelse til gennemførelse af en helhedsplan med støtte fra LBF skal samtlige udgifter indeholdes i denne.

Såfremt der gennemføres en renoveringssag uden støtte fra LBF, dækker dispositionsfonden den del af udgifterne, som ikke direkte relaterer sig til renoveringssagen.

Dispositionsfondens dækning er maksimeret til 1. mio. kr.

#### **Bilag**

Ingen

#### **Beslutning**

Helle Jønsson forlod mødet under dette punkt.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

Side 16



### **3f. Afdeling 80 – Støtte til forundersøgelser og ideskitse til helhedsplan**

Side 17

#### **Sagsfremstilling**

Afd.80 er opført i 1994 og består af 167 boliger. Afdelingen er beliggende på Frederikssundsvej i Brønshøj.

Landsbyggefonden har af egen drift rettet henvendelse til AAB og anmodet boligforeningen om, at oprette en sag for afdeling 80. Initiativet er foranlediget af fsb, som har en "tvillingebebyggelse" i Husum Gadelandet. LBF foretog besigtigelse i oktober 2014.

LBF anbefaler, at der udarbejdes plan for miljøarbejder, som omfatter friarealforbedringer og forbedringer omkring fælleshuset. Der er registreret skader på badeværelser, som i en periode har været under udbedring. LBF har meddelt at badeværelsessagen kan indgå i en helhedsplan og at udgifter, afholdt indenfor de seneste 2 år, kan indgå i sagen. Fonden har samtidig afvist at medvirke til udbedring af ledningsføringer til skraldsug-anlæg i jord.

Administrationen har efter aftale med afdelingsbestyrelsen i afdeling 80 indberettet sagen på LBF's driftsstøtteportal. Det er endvidere aftalt at gennemføre yderligere forundersøgelser mv. med tilkøbt rådgiver på sagen.

I henhold til repræsentantskabets vedtagelse om støtte til fremtidssikring af AAB boligbebyggelser kan OB godkende, at AAB's dispositionsfond dækker afholdte udgifter til forundersøgelser og udarbejdelse af plan, hvis arbejdet ikke resulterer i en byggesag. En eventuel støtte til forundersøgelser mv. forudsætter OB's godkendelse inden igangsættelse heraf. Det skal hertil oplyses, at helhedsplansarbejdet i princippet først igangsættes nu, men at allerede afholdte udgifter til badeværelser, ført over driften vil blive tilbageført til den nu oprettede byggeskadesag. Jf. den vedtagne støttepolitik er støtten betinget af, at OB vurderer, at afdelingen opfylder kravene til at kunne opnå støtte til en helhedsplan fra Landsbyggefonden. Som angivet har LBF tilkendegivet at ville støtte en helhedsplan i afd.80. Administrationen vurderer, at der kan opnås støtte fra Landsbyggefonden.

#### **Indstilling**

Administrationen indstiller til OB, at det godkendes, at dispositionsfonden dækker udgifter til forundersøgelser og udarbejdelse af ideskitse til helhedsplan.

Såfremt der opnås godkendelse til gennemførelse af en helhedsplan med støtte fra LBF skal samtlige udgifter indeholdes i denne.

Såfremt der gennemføres en renoveringssag uden støtte fra LBF, dækker dispositionsfonden den del af udgifterne, som ikke direkte relaterer sig til renoveringssagen.

Dispositionsfondens dækning er maksimeret til 1 mio. kr.

#### **Bilag**

Ingen

**Beslutning**

Side 18

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

#### **4a. 1. behandling af Politik for udbud/valg af leverandører**

Side 19

##### **Sagsfremstilling**

Det er blevet besluttet, at OB skal fastlægge og godkende en række overordnede politikker, indenfor hvilken afdelingsbestyrelser og administration skal agere. Herunder skal OB lægge en politik for udbud/valg af leverandører.

Politikkens udmøntning vil blive understøttet af en eller flere forretningsgange, som beskriver hvem der gør hvad og hvornår.

##### **Indstilling**

Administrationen indstiller, at udkastet til politikken drøftes og derefter sendes til behandling i BPU udvalget, inden den endeligt godkendes af OB.

##### **Bilag**

Notat af 11. februar 2015 "Politik for udbud/leverandører"

##### **Beslutning**

Organisationsbestyrelsen drøftede udkastet til politik for udbud/valg af leverandører. Politiken blev sendt til behandling i BPU-udvalget, hvorefter det skal behandles i ØKF-udvalget inden 2. behandling i Organisationsbestyrelsen.

## **4b. Politik for IT-anvendelse**

### **Sagsfremstilling**

Organisationsbestyrelsen førstebehandlede på sit møde den 5. november 2014 udkast til politik for it-anvendelse. Udkastet blev sendt videre uden bemærkninger til behandling i Økonomi- og forvaltningsudvalget.

Økonomi- og forvaltningsudvalget havde ingen bemærkninger til udkastet.

### **Indstilling**

Økonomi- og forvaltningsudvalget indstiller politik for IT-anvendelse til endelig godkendelse i OB.

### **Bilag**

Notat af 21. oktober 2014 "Politik for IT-anvendelse"

### **Beslutning**

Der var enighed om at ændre første sætning til

"AAB's administrative IT-politik rummer alle led, herunder ..."

Med denne ændring blev politik for IT-anvendelse godkendt.

## **5a. Evaluering af ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 16. februar 2015**

### **Sagsfremstilling**

Der blev holdt ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 16. februar 2015.

### **Indstilling**

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen drøfter forløbet af det ekstraordinære repræsentantskabsmøde.

### **Bilag**

Ingen

### **Beslutning**

Organisationsbestyrelsen drøftede forløbet af det ekstraordinære repræsentantskabsmøde. Der var tilfredshed med fremmødet, fremlæggelsen af problemstillingen om hjemfald og afstemningsresultatet.

### Sagsfremstilling

AAB er blevet forespurgt og anmodet om at indgå i et samarbejde med Københavns Kommune om en række indsatser i AAB afdeling 35 og AAB afdeling 50. De drøftede indsatser er fra alle parter side vurderet hensigtsmæssige og vurderes at ville have en positiv indflydelse på boligmiljøet i afdelingerne.

Den foreliggende initiativaftale er udarbejdet i samråd mellem parterne og afdelingsbestyrelserne i afdeling 35 og afdeling 50 har godkendt initiativaftalens indhold, og at den forelægges Organisationsbestyrelsen til tiltrædelse.

### Indstilling

Det indstilles, at OB godkender "Initiativaftale for Vesterbro/Kgs. Enghave/Sjælør" og underskriver aftalen

### Bilag

Initiativaftale for Vesterbro/Kgs. Enghave/Sjælør

### Beslutning

Initiativaftalen er en udløber af godkendelsen af den boligsociale helhedsplan for Sjælør Boulevard.

Det blev bemærket, at Organisationsbestyrelsen burde have været involveret i udarbejdelsen af initiativaftalen. Organisationsbestyrelsen har nu ingen indflydelse i indholdet.

Formanden bemærkede, at OB normalt ikke detailbehandler denne type aftaler, men sikrer at de overordnede rammer er på plads og i overensstemmelse med AAB's generelle politik.

Organisationsbestyrelsen godkendte initiativaftalen for Vesterbro/Kgs. Enghave/Sjælør.

## 5c. Udlån og tilskud fra dispositionsfonden til udvikling af byggemuligheder/nybyggeri

Side 23

### Sagsfremstilling

I henhold til AAB's mission og gældende byggepolitik skal boligforeningen og dens administration arbejde aktivt for at tilvejebringe flere almene AAB afdelinger i de kommuner, hvor AAB i dag har etableret boligafdelinger, samt i nabokommuner. For byggemuligheder i andre af hovedstadsregionens kommuner skal det i hvert enkelt tilfælde vurderes og besluttes, om AAB vil etablere sig i pågældende kommune.

For at opnå kommunal godkendelse til opførelse af nyt alment boligbyggeri, er der altid behov for at udvikle skitseprojekter mv. på de potentielle byggemuligheder, administrationen arbejder med. Kommunerne kræver enten via konkurrenceudskrivning eller på anden vis, at byggeprojektmuligheder belyses mht. volumen, planløsninger, arkitektur og økonomi. Administrationen har derfor brug for et økonomisk grundlag til udvikling af potentielle byggemuligheder i samarbejde med eksterne rådgivere m.fl.

Jf. lov om almene boliger og den tilknyttede vejledning er der taget højde for boligorganisationernes behov for udviklingskapital i forbindelse med deres fortsatte virksomhed, herunder ved tilvejebringelse af nye almene boliger. Loven giver således mulighed for, at almene boligorganisationer kan udlåne midler via dispositionsfonden til betaling af rådgiverbistand mv. i forbindelse med udvikling af nye potentielle byggemuligheder. Samtidig fastlægger loven, at hvor sådanne udlån/udlæg ikke medfører tab, skal de tilbageføres til dispositionsfonden, når dette bliver muligt. Det betyder, at når udviklingsarbejdet resulterer i en byggesag, så skal udlånet så vidt muligt dækkes over byggesagen.

Administrationen indstiller på ovenstående grundlag, at OB godkender en generel lånebevilling via dispositionsfonden til udviklingen af potentielle byggesager, som ligger indenfor rammerne af AAB's gældende byggepolitik. Det indstilles endvidere, at bevillingen udmøntes således, at udlån/udlæg følger den enkelte potentielle byggesag og at det fulde udlæg så vidt muligt tilbageføres til dispositionsfonden, når udviklingsarbejdet resulterer i en byggesag. Dette indebærer samtidig, at AAB's dispositionsfond dækker afholdte udgifter til forundersøgelser og projektudarbejdelse mv., hvis udviklingsarbejdet ikke resulterer i en byggesag. Indstillingen svarer i hovedtræk til den ordening OB har godkendt for udarbejdelse og gennemførelse af helhedsplaner i eksisterende afdelinger.

### Indstilling

Det indstilles til OB at godkende:

- At der gives en generel/stående lånebevilling via dispositionsfonden til udvikling af potentielle byggesager, som ligger indenfor rammerne af AAB's gældende byggepolitik
- At udlån til dækning af udlæg til udvikling af en potentiel byggemulighed følger den konkrete byggeudviklingssag
- At det fulde udlån/udlæg på den konkrete byggeudviklingssag så vidt muligt tilbageføres til dispositionsfonden, når udviklingsarbejdet resulterer i en byggesag
- At udlån/udlæg dækkes af dispositionsfonden, hvis udviklingsarbejdet ikke resulterer i en byggesag – og at udviklingsudgifterne afskrives, når sagen opgives.

- Den stående lånebevilling via dispositionsfonden er maksimeret til 2 mio. kr.

### **Bilag**

Ingen

### **Beslutning**

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen. Det blev dog bemærket, at det fulde ud-lån/udlæg på den konkrete byggeudviklingssag SKAL tilbageføres til dispositionsfonden, når udviklingsarbejdet resulterer i en byggesag.



## 5d. Boliggarantibevis – ændring af vilkår for udstedelse

### Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen besluttede i 2007, at AAB skulle tilbyde fraflyttere mulighed for at købe et boliggarantibevis inden de har forladt deres AAB-bolig. Med sådan et bevis i hånden kunne en fraflytte de næste tre år flytte tilbage til den afdeling, hvor han kom fra. Boliggarantibeviset kunne erhverves i to situationer:

1. fraflytter bor alene, men ønsker at flytte sammen med sin partner i ny fælles bolig
2. fraflytter er efterlønsmodtager eller pensionist og ønsker at flytte i sommerhus.

Boliggarantibeviset koster i dag 900 kr. og udløber tre år efter købsdatoen. Der har været ca. 10-20 udstedelser af boliggarantibeviset årligt siden det blev indført. I dag får en person, der indløser sit boliggarantibevis to boliger tilbudt.

Indimellem oplever administrationen, at de må skuffe en indløser af et garantibevis fordi en afdeling har så få flytteboliger, at der går mange måneder før en tilsvarende bolig bliver ledig. Administrationen tilbyder i disse tilfælde, at udvide søgningen efter tre måneder til også at omfatte omkringliggende afdelinger efter følgende principper:

1. Afdelinger i samme bydel/kommune
2. Hvis der ikke findes afdelinger i samme bydel, kan søgningen yderligere udvides til en radius af fem kilometer fra den oprindelige afdeling, dog skal de fortsat være i samme kommune
3. Medlemmet kan ikke vælge afdelinger til og fra. Hvis søgningen udvides til at omfatte afdelinger i bydelen eller efter radius, så er det alle afdelinger, der tæller med. Hvis medlemmet ikke ønsker søgningen udvidet på disse præmisser, så må han vente til der bliver en bolig ledig i den oprindelige afdeling
4. Hvis medlemmet ønsker det, kan søgningen udvides til at omfatte boliger med færre rum end den oprindelige bolig
5. Hvis medlemmet ønsker det, kan søgningen ændres til at omfatte boliger med en højere husleje end den oprindelige

Boligudvalget har ved møde den 2. oktober 2014 drøftet disse principper og foreslår, at OB tiltræder disse. Boligudvalget drøftede samtidig, at prisen for Boliggarantibeviset bør reguleres og foreslår, at prisen reguleres så den fremover bliver 900 kr. + 3 x ajourføringsbeløb, og at dette reguleres årligt.

Endelig har Boligudvalget foreslået at OB drøfter udvidelse af målgruppen, således at Boliggarantibeviset fremover kan erhverves af:

- a) nuværende målgruppe **samt** fraflyttere, der ønsker at flytte i ejerbolig *eller*
- b) kan erhverves af alle, der fraflytter en AAB-bolig, dog med undtagelse af fagedudsættelser

### Indstilling

Formand og næstformand indstiller til OB, at

- Følge Boligudvalgets forslag om at prisen på boliggarantibeviset stiger fra kr. 900 til kr. 900 + 3 x årligt ajourføringsgebyr samt, at prisen fremover skal reguleres i takt med prisen for ajourføringsgebyret.
- Boliggarantibeviset fremover kan erhverves af alle, der fraflytter en AAB-bolig, dog med undtagelse af fogedudsættelser
- Principperne 1-5 anvendes i forbindelse med at et medlem ønsker at udvide sin søgning grundet få fraflytninger i den oprindelige afdeling

## **Bilag**

Udlejningsbekendtgørelsen § 6

## **Beslutning**

Formandskabet indstillede at udvide kredsen til alle fraflyttere, dog med undtagelse af fogedudsættelser.

Gunvor Abrahamsen og Palle Madsen var ikke enige i, at tilbyde boliggarantibevis til alle lejere.

Organisationsbestyrelsen godkendte herefter indstillingen.

**5e. (lukket sag)**

Side 27

**5f. (lukket punkt)**

Side 28

## 5g. Udpegelse til 2 OB ad hoc udvalg

### Sagsfremstilling

Som konsekvens af OB's årsplan, som blev drøftet på OB's seminar, skal der nedsættes 2 OB ad hoc udvalg

- **IT**

Følge- og sparringsgruppe omkring implementering af de beslutninger, der er truffet i forbindelse med budget 2015 vedrørende ESDH.

'Go' eller 'no go' beslutninger træffes af OB

- **Ledelsesinformation og risikovurdering**

- Følge- og sparringsgruppe vedrørende ledelsesinformation – version 2 – og udbygning i forhold til udmøntning af boligaftalen
- Risikovurdering. Identifikation af foreningens risici i bred forstand. Det skal drøftes, om der er noget, der har ændret sig og om der er noget, der skal have særlig fokus. Der udarbejdes oplæg til en årlig drøftelse i OB. Mulige risici skal identificeres og dokumenteres.

DFK-udvalget skal sikre, at nødvendige kontroller m.v. iværksættes i forhold til det decentrale koncept. DFK-udvalget skal endvidere vurdere, om brevet fra kommunen om vores koncept giver anledning til yderligere tiltag. DFK-udvalgets arbejde indgår i risikovurderingen

De 2 ad hoc udvalg nedlægges senest ved årsplan 2016 og udvalgenes arbejde skal evalueres inden årsplan 2016.

### Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen drøfter fordelingen af de nye udvalgsposter.

### Bilag

Oversigt over udvalgsstruktur 2014-2015

### Beslutning

Formanden indstillede, at Ledelsesinformation implementeres i DFK-udvalget, samt at risikovurderingen behandles på en OB-temadag.

Organisationsbestyrelsen var enige heri.

Bent Haupt Jensen og David Jennow udarbejder oplæg om risikovurdering til OB-temadag.

IT-udvalget besættes med Bent Haupt Jensen, Gunvor Abrahamsen og Jette Kragh.

DFK-udvalget udvides med Hanne Dahlerup.

Side 30

## 5h. Årsplan for OB 2015

### Sagsfremstilling

På OB-seminar den 2. februar 2015 blev årsplan 2015 for Organisationsbestyrelsen drøftet af OB efter indstilling fra formandskabet.

### Indstilling

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen godkender den vedhæftede årsplan 2015.

### Bilag

Årsplan 2015 for Organisationsbestyrelsen

### Beslutning

Formanden foreslog, at der til august/september holdes en temadag med emner fra BL's kurser. Senere på året foreslås en lørdag hvor OB's måde at arbejde på drøftes. Det blev foreslået at nedsætte et udvalg bestående af Jørn Nielsen, Hanne Dahlerup og Jette Kragh, der samtidig skal overveje en eventuel studietur til foråret 2016, samt det nærmere indhold.

På OB-seminar den 30. maj 2015, hvor AAB's kommunikationsstrategi skal drøftes vil samtidig blive drøftet "tilladelsen" til vores koncept.

Endvidere skal der planlægges dialogmøder til april/maj, hvor afdelingerne præsenteres for "tilladelsen".

## **5i. Evaluering af direktionen**

### **Sagsfremstilling**

Som led i forretningsordenen for direktionen, skal Organisationsbestyrelsen årligt i februar måned foretage en evaluering af direktionen.

### **Indstilling**

Det indstilles, at OB drøfter målopfyldelse for direktionen i henhold til direktionens årsplan

### **Bilag**

Direktionens årsplan

### **Beslutning**

Christian Høgsbro, Pia Skov og Inge Vilhof forlod mødet under dette punkt.



## 5j. Kunstlegat

### Sagsfremstilling

Der er ved ansøgningsfristens udløb kommet 2 ansøgninger

- fra afdeling 43, der har fået lavet en bænk med indgravering af et stykke beton fra sprængningen af Ruskær højhuset i maj 2012
- fra afdeling 14, der påtænker at købe et maleri til deres festlokale – der er budgetteret med 10.000 kr.

Der er i 2013-regnskabet en rentetilskrivning på 5.900 kr. Hertil kommer 10.000 kr. fra foreningens indbetaling i forbindelse med 100-års jubilæet. Der er i alt 15.900 kr. til uddeling.

### Indstilling

Forelægges til drøftelse og eventuel godkendelse

### Bilag

Ansøgning fra afdeling 43

Ansøgning fra afdeling 14

Retningslinjer for uddeling af midler til kunstformål

### Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte at tildele afdeling 43 et kunstlegat på 15.900 kr.

## 5k. Orientering fra udvalgene

- **Uddannelsesudvalget**

- **Økonomi- og Forvaltningsudvalget**

Udvalget har drøftet renteutviklingen. På et tidspunkt vil det formentlig påvirke formueafkastet. Dette vil betyde, at der i nogle budgetter er sat for høje forventninger. ØKF-udvalget har besluttet ikke at ændre budgetforudsætningerne i 2016, men at afdelingerne gøres opmærksom på, at de skal følge renteutviklingen. Der er pt sparet 5 mio.kr. i renter på konvertering af realkreditlån. Afdelingernes budgetter ændres, så der er plads til bemærkninger til de budgetterede udgifter i samarbejde mellem afdeling og økonomi. Der er tilføjet oversigt over DV-plan, således at det fremgår hvor meget den udgør af boligafgiften, samt tilsynets krav. Der er enighed om, at oversigt over, hvor meget henlæggelsen er pr. m<sup>2</sup> ikke kan stå alene. Endvidere indsættes oversigt over huslejeudviklingen for ens egen afdeling og gennemsnit for afdelingerne.

- **Boligudvalget**

Ifølge beboerklagenævnet betragtes nikotinlejligheder ikke som misligholdelse. Udvalget er enige om, at AAB fortsætter med hidtidig praksis. Københavns Kommune har udtalt, at de ikke kan forhindre, at hårde hvidevarer udtages, hvis det fremgår af vedligeholdelsesreglementet.

Udvalget ønsker at drøfte forskellige faste takster for flytteudgifter i forbindelse med genhusning.

- **BPU-udvalget**

Der udarbejdes forslag om at det er udgifterne, der skal fremskrives ikke henlæggelser. Kommer formentlig til OB til april.

Afdeling 1 og 5 har store udfordringer med deres helhedsplan.

- **Afdelingsudvalget**

Møde den 25. marts 2015

- **Arbejds miljøudvalg**

Der har lige været holdt møde

- **Det decentrale forvaltningsudvalg**

## 6a. Direktionsberetning

(lukket punkt)

(lukket punkt)

### **Østre Landsret har omgjort to byretsdomme om mistet anciennitet**

Østre Landsret har den 20. marts 2015 omgjort to tidligere domme fra byretten i Odense som omhandler mistet anciennitet for to medlemmer af CIVICA (tidligere OAB).

Østre Landsret fastslår – modsat byretten – at Beboerklagenævnet ikke har kompetence til at træffe afgørelse i ventelistesagerne. Det er i overensstemmelse med dét, som vi tidligere har konkluderet og passer med den praksis vi har i AAB om at henvise utilfredse slettede medlemmer til domstolene, ikke til Beboerklagenævnet.

### **Vedr. ancienniteten**

I de to sager havde boligforeningen sendt breve ud til medlemmerne på de adresser, som var noteret i boligforeningens system, men som ikke var korrekte på grund af flytninger eller andet. Byretten var nået frem til, at sletningen fra ventelisten var uberettiget, da brevene måtte antages ikke at være kommet frem, og da dette var boligforeningens ansvar. Men Østre Landsret ændrer også på dette punkt de to domme, da Østre Landsret finder, at medlemmerne er nærmest til at bære risikoen for, at boligforeningen er i besiddelse af de korrekte adresser.

Landsretten henviser i sine præmisser til AAB dommen mod Cecilie Otzen hvor betragtningerne om, hvem der er nærmest til at bære risikoen for adresseændringer, går igen. Alt i alt en landsretsdom som støtter bakker om AAB's praksis på området.

(lukket punkt)

### **Ny målerbekendtgørelse**

Der vil blive udarbejdet et cirkulære om den nye målerbekendtgørelse. Der udarbejdes et skema, hvoraf det fremgår hvor det gælder samt hvad der skal være på ejendomme, erhverv og nybyggeri.

### **EU's energjudviklingsregler**

Efter EU's nye regler skal der udarbejdes energisyn. Der vil formentlig kunne tages afsæt i de energimærker, der er lavet og herudover tilføje foreningens energiforbrug.

### **Afdeling 32**

I forbindelse med forundersøgelser til minihelhedsplan for afdeling 32 blev det fundet nødvendigt at undersøge, om der er problemer med skimmelsvamp i husene. En stikprøve på 20 huse har alle vist skimmelsvamp. Det undersøges med ekstern rådgiver, om der er problemer med sundhedsskade. Der udarbejdes et beredskab, så der kan ske hurtig genhusning, hvis det bliver nødvendigt.

### **Sag i boligkommissionen**

Boligkommissionen skal behandle en sag om kondemnering af en bolig i afdeling 32 pgr af

støjgener. Afdelingen har forsøgt at komme ind i lejligheden for at forsøge at udbedre problemet.

Side 36

**(lukket)**

### **Organisationsdiagram**

Organisationsdiagram med angivelse af årsværk i de enkelte afdelinger blev gennemgået.

**7a. Personaleforhold**  
**(lukket)**

## 8. Eventuelt

### **Sagsfremstilling**

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt

**(lukket)**

### **Kredsrepræsentantskabsmøde**

På arbejdsweekend blev der rejst tvivl om, om AAB fortsat er medlem af kreds 9. Hovedaftale blev drøftet

### **Affaldsplan**

Københavns Kommune arbejder på at få ny affaldsplan godkendt, hvilket vi skal være opmærksomme på.