

Formanden fik ordet for afgivelse af beretning.

Formanden bemærkede, at de pågående regeringsforhandlinger betyder, at det endnu ikke vides, hvilket ministerium vi kommer ind under eller om der vil ske ændringer for vores midler i Landsbygefonden.

Formanden berørte herefter følgende emner:

Københavns Kommunes tilladelse

Københavns Kommune har langt om længe godkendt vores nye driftsmodeller, hvilket betyder, at vi kan bevare vores decentrale koncept. Det sker dog med særligt fokus på AAB fremover. Tilsynet vil løbende følge udrulningen af de nye modeller. Tilsynet har gjort opmærksom på, at det overordnede ansvar for afdelingernes drift ligger hos organisationsbestyrelsens medlemmer, der vil kunne drages til ansvar. De understreger, at AAB skal være lige så effektive som andre boligorganisationer, hvilket skal kunne dokumenteres.

Tilsynets tilladelse har været gennemgået på forårets dialogmøder, og der er planlagt yderligere et dialogmøde den 10. september 2015, hvor tilsynets godkendelse vil blive præsenteret for de afdelinger, der ikke har haft mulighed for at deltage i tidligere dialogmøder.

Implementering af driftsmodellerne kræver et stort arbejde i både afdelingerne og administrationen. Det er besluttet at indføre et bestyrelseskørekort, der betyder, at vi alle skal gennem et stort uddannelsesmæssigt løft.

Omorganisering af Ejendomsservice og fraflytning

Med budget 2015 er der fundet en løsning, så de enkelte afdelinger selv skal betale for inspektorydelser, og der er iværksat en omorganisering af Ejendomsservice og Fraflytning. Dette skal medvirke til at sikre god og effektiv drift. Administrationen og de parlamentariske afdelinger står overfor et stort arbejde med dimensionering, fælles aftalegrundlag, fastlæggelse af standardydelser og fastlæggelse og prissætning af tillæggydelser – det er en stor opgave og resultatet vil formentlig først kunne måles om et år.

AAB har modtaget et tilskud på 1 mio.kr. fra Boligministeriet til et optimeringsprojekt omkring effektivitet og samdrift.

Grundstenen til det, der skal blive en god og solid driftsorganisation, uanset om man vælger decentral eller parlamentarisk drift, er hermed lagt. Håbet er, at nogle af de afdelinger, der har valgt at være parlamentariske, vender tilbage til vores decentrale koncept.

IT-anvendelse

Det er bydende nødvendigt at give it-anvendelsen et løft. Dette gælder fælles lagringsfaciliteter, deling af dokumenter på tværs af organisationen, men også de mere forretningsmæssige systemer, der benyttes på tværs i AAB. Vi skal ved målrettet brug af it sikre en investering i fremtiden. Den overordnede digitaliseringsstrategi er på dagsordenen senere.

Tilstandsregistrering/vedligeholdelse

Der har været foretaget tilstandsregistrering af samtlige bygningsdele i afdelingerne, således at der nu er et godt fundament at arbejde videre med for at undgå fremtidige overraskelser.

Det er vigtigt, at vi vedligeholder DV-planerne og får medtaget nye installationer, så vi fortsat har et sikkert driftsgrundlag.

Mange steder er der et misforhold mellem afdelingens huslejeniveau og behovet for henlæggelser.

Der er foreløbig identificeret ca. 19 afdelinger med særlige misforhold, der skal undersøges nærmere.

Der skal fastlægges nogle generelle politikker for, hvordan vi får løst udfordringerne i forhold til vedligeholdelseefterslæbet.

Det er positivt, at der er mange afdelinger, der er i gang med helhedsplaner, minihelhedsplaner og andre mindre istandsættelser.

Nybyggeri

Nybyggeriet er også i god gænge, og der er flere spændende projekter på vej. I afdeling 100, der gik i drift ved årsskiftet, blev boligerne nærmest revet væk.

Desværre oplever vi, at det kan være problematisk at få aftaler om nybyggerier på plads med Københavns Kommune. Dog kan vi glæde os over, at kommunen har afsat næsten 1 mia.kr. til investeringer i nybyggeri, og AAB arbejder på nye boligprojekter ved at finde grunde og samarbejdspartnere.

Der arbejdes aktuelt på et spændende rækkehusprojekt i Ishøj. Formanden ser gerne flere rækkehuse i AAB – en boligform, der ikke fylder meget pt.

Økonomi

Foreningen har en sund økonomi, og vi kan glæde os over, at vi ikke har udlejningsvanskeligheder i modsætning til mange af vores kollegaer i provinsen.

Vi kan glæde os over, at det overordnet set går godt.

Dialog

Der er dog også malurt i bægeret. Det kan ikke undgås, at der i en stor organisation sker fejl, både i afdelingsbestyrelserne og administrationen. Vores medarbejdere har pligt til at rådgive os, men også sikre, at lovgivningen overholdes. Det kan medvirke til konflikter. Hvis man ikke er enig i de beslutninger, der træffes, skal man rette henvendelse til administrationens medarbejdere, dennes chef, afdelingsrådgivningen, direktionen eller organisationsbestyrelsen. Det gamle tilbud om et møde med formandsskabet står stadig ved magt. Vi skal behandle hinanden med gensidig respekt og tale og skrive ordentligt til hinanden. Andet er ikke acceptabelt i en moderne organisation.

Manglende overholdelse af aftaler

Som nævnt kan der ske fejl, men vi må skride ind, når en medarbejder f.eks. glemmer at opsigte aftaler, hvilket er sket i en parlamentarisk afdeling.

Med reorganiseringen af AAB drift til Ejendomsservice og Fraflytning er der indført en fælles logbog, så aftaler kan dokumenteres og følges op ved sygdom, ferie eller medarbejderskift.

Sager i beboerklagenævnet

Tilsynet påstod ved styringsdialogmødet, at AAB har for mange sager i beboerklagenævnet. Vi har bedt tilsynet dokumentere dette. Det bliver de holdt op på. Vi skal naturligvis foretage rigtige vurderinger i henhold til lovgivningen.

Vedligehold og energi

Vedligehold og Energi trænger til et nærmere eftersyn. Administrationen har flere gange hørt afdelingsbestyrelser klage over, at det er svært at få fat i driftskoordinatorene, og at de ikke følger op. En medvirkende årsag hertil kan være, at afdelingen har været ramt af sygdom og barsel. Der arbejdes på at organisere afdelingen i 2 teams, så afdelingen bliver mindre sårbar.

Der arbejdes på estimering af tidsforbrug i forhold til DV-arbejdet, men også via de nye DV-planer at få estimeret behovet for tekniske ydelser. Der skal naturligvis være den rette bemanning, og vokser antallet af opgaver, skal afdelingen opnormeres, men omvendt nedjusteres, hvis opgaverne bliver mindre. Afdelingerne skal have den service, de har krav på. Hvis en opgave ikke kan løses indenfor en rimelig tid, skal der ske en tilbagemelding til afdelingen.

Uddannelse af organisationsbestyrelsen

Det kræver uddannelse at deltage i organisationsbestyrelsens arbejde. Derfor blev det sidste år besluttet som et forsøg at deltage i det almene bestyrelsesakademi, der er et samarbejde mellem de store boligorganisationer, og formanden ønskede at dette som en blivende uddannelse. Der stilles større og større krav til indsigt og tid for at sidde i organisationsbestyrelsen, men vi skal være klædt godt på til opgaven. Der holdes seminarer og møder, senest blev brugt en dag til at drøfte kommunikationspolitik. Arbejdet er ikke afsluttet, men der vil blive tale om en bedre kommunikation. Endvidere skal vi internt blive bedre til vidensdeling. Formanden og øvrige organisationsbestyrelsesmedlemmer er glade for de mange aktive afdelingsbestyrelser.

Foreningen

Der har været stor deltagelse i efterårskonferencer, dialogmøder om de nye driftsmodeller og præsentation af driftsorganisationen for de parlamentariske afdelinger og rigtig mange bestyrelsesmedlemmer har deltaget i undervisning i iSyn. Der har også været stor interesse i at deltage i fokusgrupper til sikring af funktionsbeskrivelser vedrørende udmøntning af vores driftsmodeller og andre workshops vedrørende den fremtidige it-understøttelse.

Der bliver også brug for afdelingsbestyrelsernes aktive deltagelse de kommende år, der bliver travle. Vores driftsmodeller skal udmøntes, og der skal tages stilling til finansiering og reorganisering af Ejendomsservice og Fraflytning. Samtidig skal der udrulles ny digitaliseringsstrategi og implementeres en ny kommunikationsstrategi. I afdelingerne skal man klare den daglige drift og fortsatte udvikling..

Administrationen skal også klare den daglige drift og samtidig håndtere rigtig mange projekter og forandringer både internt og i forhold til projekter, der berører afdelingerne direkte.

Vi skal bruge hinanden, vi skal passe på hinanden.

Vores styrke er samspillet mellem aktive afdelingsbestyrelser og professionelle medarbejdere. Sammen kan vi løfte opgaven.

Dirigenten satte herefter den mundtlige og skriftlige beretning til debat.

Leif Janhede, afdeling 37, gjorde opmærksom på, at afdelingsbestyrelserne er lægfolk, der ikke er i stand til at klare alting. Han håbede, at bestyrelseskørekortet vil hjælpe til dette. Han ønskede oplyst, hvad de ansatte i bestyrelsen skal lave, samt om det får indflydelse på honoraret. Han oplyste, at afdeling 37 har mange beboerklager, men han var ikke af den opfattelse, at det skyldes fejl fra inspektørernes side.

Han spurgte, om AAB eller afdelingerne har en forsikring, der dækker udgifter til vandskader og beboere, der ikke har nogen indboforsikring.

Erik Jensen, afdeling 32, takkede for en god beretning. Han bemærkede, at det mindre antal oversvømmelser formentlig skyldes, at de seneste skybrud har været mindre og fra en anden retning, så der forestår fortsat et stort forebyggende arbejde.

Han var godt tilfreds med, at så mange afdelinger er i gang med helhedsplaner. De, der er i gang med helhedsplaner, får en lille huslejestigning i forhold til det, der laves. Afdeling 32 er gået i gang med en minihelhedsplan, men har fået oplyst, at der kun ydes 20% i tilskud. De, der er i gang med helhedsplaner får også 20%, men tillige tilskud for Landsbyggefondens samt en bedre finansiering. Der er pt. 3 afdelinger, der er i gang med minihelhedsplaner, og han opfordrede organisationsbestyrelsen til at vedtage at disse afdelinger får samme tilskud, som de, der udfører helhedsplaner.

Ole Heilmann, afdeling 28/30, bemærkede, at KAB har den holdning af bytte af lejlighed under ferie ikke omfattes af ulovlig fremleje. Han ønskede oplyst, om dette har været drøftet i organisationsbestyrelsen.

Han spurgte, om udfaldet af de sager, der forelægges beboerklagenævnet.

Benedikte Christensen, afdeling 79, spurgte til ændringer i forhold til antennepakker, da dette fylder meget hos beboerne.

Formanden var enig i, at afdelingsbestyrelserne er lægfolk, men det tager tilsynet ikke hensyn til. De kræver, at vi kommer til samme afgørelser som professionelt ansatte ville gøre. Derfor er det nødvendigt at løfte vores viden. Han var af den opfattelse, at der allerede er en bred viden, så der kun vil være tale om et mindre uddannelsesbehov.

Han bemærkede, at det er nødvendigt at afdelingerne følger beboerklagenævnets afgørelser.

For så vidt angår forsikringsforhold i forbindelse med f.eks. vandskader vil han bede om, at reglerne vil blive beskrevet i næste bestyrelsesnyt.

Formanden oplyste, at minihelhedsplaner samt formålet med disse blev omtalt i forbindelse med fremsættelse af forslag om fremtidssikring. Det blev samtidig oplyst, at alle planer vil blive undersøgt for, om de er egnet til at flytte i den bunke, der har Landsbyggefondens inte-

resse, så de kan få tilskud tilsvarende helhedsplaner. Det har medarbejderne stort fokus på. Det er ikke organisationsbestyrelsen, der fastsætter reglerne for tildeling af Landsbyggefondsmidler.

Han var enig i, at det forebyggende arbejde er vigtigt for at forhindre skybrudsskader. Det er en af årsagerne til at trykghedsgennemgangen er så vigtig.

Boligudvalget har drøftet om bytte af lejlighed i ferie ikke skal regnes som ulovlig fremleje, hvilket udvalget ikke kunne tilslutte sig. Organisationsbestyrelsen har tilsvarende drøftet dette med samme udfald. Der pågår et samarbejde med Københavns Kommune for at gøre noget ved den ulovlige fremleje.

Han oplyste, at det er tilsynet, der postulerer, at vi har for mange sager i beboerklagenævnet, og at vi taber for mange fraflytningssager. Der er ikke mange sager, vi har tabt fuldt ud og en del sager har vi næsten fået medhold i. Sagen forfølges med tilsynet.

Den tidligere kulturminister omtalte antennepakker, men der er ikke sket yderligere. Der er en række afdelinger, der har truffet aftale med TDC om finansiering af en ombygning af deres antenneanlæg, så der kan tilbydes forskellige tv-pakker.

Ilse Nørgaard, afdeling 11, oplyste, at afdelingen har fået en foretaget en tilstandsregistrering, der skulle implementeres i den tilstandsregistrering AAB foretog i 2010. Afdeling 11 har gjort indsigelse mod en del af det, det fremgår af tilstandsregistreringen, at der skal laves, men det er ikke blevet hørt, hvorfor det er påført DV-planen som aktivitet fra 2016 og 20 år frem. Hun ønskede oplyst, om alle er tilfredse med de udførte tilstandsregistreringer og de opgaver, der er blevet pålagt afdelingerne.

Erik Jensen, afdeling 32, var ikke tilfreds med svaret om tilskud til minihelhedsplaner. Han var af den opfattelse, at det er urimeligt, at der kun gives 20% i tilskud mod 50% i tilskud til helhedsplaner.

I beretningen er en ekspropriation i afdeling 32 omtalt. AAB hyrede et advokatfirma, der kom frem til, at afdelingen skulle have 7,5 mio.kr. i erstatning, men Københavns Kommune er kommet frem til en erstatning på 350.000 kr., hvilket dårligt dækker reovering af arealet. Samtidig har afdelingen modtaget en advokatregning på 600.000 kr. og arbejde i butikscener er igangsat for penge, der ikke eksisterer. Han var af den opfattelse at advokaten har et ansvar og må have en forsikring, der bør betale. Han opfordrede til at det pågældende advokatfirma ikke anvendes fremover.

Ina Lindholm, afdeling 18, ønskede bekræftet at en helhedsplan skal dække bygningskader på ejendommen for at kunne få tilskud fra Landsbyggefonden.

Hun spurgte om der er ændrede kriterier for at opnå boliggarantibevis.

For så vidt angår tilstandsregistrering er det svært at acceptere, at denne implementeres i den kommende DV-plan, når afdelingens kommentarer ikke har været drøftet.

Formanden tilføjede til feriefremlejeordning, at årsagen til, at dette ikke kan indføres er, at det fra administrationens side vurderes, at der ikke er lovhjælp hertil.

AAB har ikke de samme midler som i Landsbyggefondens, og kan ikke som den understøtte de store helhedsplaner. Det er årsagen til forskellen på tilskud til minihelhedsplaner og helhedsplaner. Hvis der menes at være en forskel i tilskud til de minihelhedsplaner, der har været, må det undersøges nærmere.

Man må gå ud fra, at de tilstandsregistreringer Kuben har foretaget er lavet faktisk korrekt, samt at hvis dette ikke er tilfældet vil det blive rettet. Det er naturligvis ikke rart, når der opdages ting, som afdelingen ikke selv har været opmærksom på. Foreløbig er der fokus på 19 afdelinger, hvor der skal findes en løsning.

Christian Høgsbro oplyste at støtte fra Landsbyggefondens gives i tilfælde af bygningssvigt, f.eks. kritiske betonskader eller andre skader i væsentlige bygningsdele. Samtidig overvejes tilgængelighed, lejlighedssammenlægninger og etablering af badeværelser. Fra administrationens side forsøger man at få så mange afdelinger som muligt med i køen til Landsbyggefondensmidler. Hvis der er tvivl kan man rette henvendelse til byggeafdelingen eller direktøren.

Reglerne for boliggaranti er ændret, således at kriterierne er gjort bredere. Reglerne er pt. under implementering.

For så vidt angår Kuben og tilstandsregistreringer generelt, er de eksperter og vi må bero os på deres vurdering. Dermed ikke være sagt, at vi ikke skal være lydhør overfor de indsigelser, der måtte komme. Det skal være et seriøst arbejdsredskab til det videre arbejde.

Sikander Nazar, afdeling 12, takkede for en god beretning. Han bemærkede til ulovlig fremleje, at det er et problem, da de ikke er registreret i folkeregisteret, og der dermed ikke kan gøres noget. Samtidig er der mange problemer forbundet med de beboere, kommunen anvender. Han var godt tilfreds med administrationens hjælp til afdelingens vinduesprojekt.

Leif Janhede, afdeling 37, bemærkede, at han ikke havde været tilfreds med det svar Team Jura havde givet om indboforsikringer. Det bør ikke være afdelingerne, der skal betale for genhusning mv. for det en beboer uden forsikring har i hjemmet. Afdelingen overvejer at lade en advokat se på sagen. Han omtalte en sag med Københavns Kommune, hvor administrationen anviste en advokat. Sagen tog 2½ år, men mundede ud i 600.000 kr. til afdelingen. I forbindelse med ulovlig fremleje, havde han fotograferet de pågældende, der efterfølgende blev smidt ud af afdelingen.

Gerda Bilde, afdeling 40, var tilfreds med, at der gøres noget ved digitalisering, da der er plads til forbedring. Af den skriftlige beretning fremgår det, at fakturaer fremover skal behandles af weblight, men samtidig er indført anvendelse af iSyn. Man bør være opmærksom, så det ikke behandles 2 steder.

Formanden oplyste, at organisationsbestyrelsen i forbindelse med igangsætning af tilstandsregistrering bevidst havde valgt en uafhængig rådgiver, for at sikre, at der kom nye øjne på bygningerne.

Han opfordrede afdeling 37 til at tage et møde med Team Jura omkring forsikringsforholdene.

Der arbejdes på at få et partnerskab med Københavns Kommune omkring ulovlig fremleje, så vi med de midler lovgivningen stiller til rådighed kan forfølge disse sager. Der er en grænse for, hvor megen overvågning af beboerne, der må foretages.

Han oplyste, at iSyn er koblet op på det samlede boligsystem og fakturaer, derfor gemmes ét sted.

Lean Bernhoff, afdeling 15, takkede for en god beretning. Han oplyste, at afdelingens tilstandsregistrering blev lavet med udgangspunkt i den tidligere rapport og Kuben gjorde ikke meget ud af gennemgangen. Han opfordrede til at genoverveje beslutningen.

Han ønskede oplyst, om uddannelse af afdelingsbestyrelsen gælder den samlede bestyrelse eller hvert enkelt bestyrelsesmedlem.

Ina Lindholm, afdeling 18, ønskede oplyst, hvad boliggarantibeviset er blevet udvidet med i forhold til det tidligere.

Kubens besøg i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsregistrering varede 3 timer, men det er efterfølgende konstateret, at en parlamentarisk afdeling ikke får rapporten forelagt for bestyrelsen.

Hun foreslog, at det overvejes, hvilke medarbejdere, der sidder med telefonen i it-support, da det ikke er alle, der er lige gode til at lære fra sig.

Ilse Nørgaard, afdeling 11, oplyste, at det af deres tilstandsrapport fremgik, at vinduerne skulle males, men da det er aluminiumsrammer er dette ikke rigtigt. Samtidig fremgik det, at der i DV-planen skal afsættes 6,5 mio.kr. til fugtsikring i kælder og mellemdæk. Afdelingens ingeniør har dog oplyst, at fugtigheden ikke overstiger, hvad der er forventeligt i en gammel bygning. Samtidig skal der foretages tv-inspektion af kloaker og afløbsrør, hvilket tidligere er foretaget.

Grethe Bokelund, afdeling 89, foreslog, at man beder lejerne om at tegne indboforsikring.

Jette Nielsen, afdeling 23, oplyste, at de havde gode erfaringer med Kuben, der var lydhøre overfor at foretage ændringer i rapporten.

Henrik Denker, afdeling 27, havde ligeledes gode erfaringer med Kuben. Der blev givet en grundig gennemgang, der tog en hel dag og efterfølgende blev der foretaget en gennemgang af tvivlsspørgsmål. Rapporten blev efterfølgende gennemgået for bestyrelsen, og det der allerede var indarbejdet i helhedsplanen blev hakket af.

Formanden bemærkede til it-support, at der er mange dygtige medarbejdere ansat, og at det i forbindelse med de tiltag, der nu sættes i gang også skal ses på dette.

Det er vanskeligt at forholde sig til afdeling 11's problemer med tilstandsregistreringen. Afdelingen er blevet tilbudt et møde med vicedirektøren med henblik på en gennemgang. Han opfordrede afdeling 15 til at tage kontakt til vicedirektøren for at få afdækket om det er samme problemstilling, der gør sig gældende der.

Der bliver behandlet 200 sager om året om bopælsattester. I 15% af tilfældene ender det med, at beboeren selv opsiger boligen på baggrund af vores henvendelser.

Han mente ikke, at der kan stilles krav om indboforsikring.

Der blev herefter foretaget afstemning.

Stemmeudvalget konstaterede, at der var:

89 stemmer for
0 stemme imod
0 undlod at stemme

Dirigenten konstaterede, at repræsentantskabet enstemmigt kunne godkende Foreningens årsberetning og formandens mundtlige beretning.

Ad dagsordenens punkt 4.

Årsregnskaber for AAB, afdelingerne og C.V. Bramsnæs' Legat

Direktør Christian Høgsbro fik ordet for gennemgang af årets resultat.

Resultatopgørelsen viser et overskud på 2 mio.kr., hvilket er ganske tilfredsstillende, da vi er en non profit organisation, der hverken må have for stort overskud eller underskud. Det skal balancere på indtægter og udgifter, hvilket stort set er tilfældet. Overskuddet skyldes besparelser på udgiftssiden, men væsentligst er indtægter på 1,5 mio.kr., herunder merindtægter på ajourførings- og opnoteringsgebyrer.

Revisionen er af den opfattelse, at arbejdskapitalens disponible kapital bør styrkes, men dette opvejes af, at dispositionsfonden er på 115 mio.kr., hvilket medfører, at der ikke skal opkræves ekstra bidrag fra afdelingerne. Dispositionsfonden har den størrelse der bør være.

Pt. er forrentningen af indeståender i banken negativ, hvorfor der er foretaget tiltag for at minimere indeståender.

Der arbejdes på mange aktiviteter på nybyggeriområdet, men der er foreløbig kun tale om betingede skøder med skema-A ansøgninger. Københavns Kommune ønsker at der opføres yderligere 4.000 almene boliger, og AAB arbejder ihærdigt på at få del i disse.

Eventualforpligtelser indeholder:

- byggegrund i afdeling 43
- afdeling 44, stationscentret, der er solgt på et betinget skøde, der løber over 2 år
- p-deklarationer, 504 stk, som Københavns Kommune på et tidspunkt kan ønske indløst. Det vil koste fra 500.000 kr. til 2 mio.kr. pr. p-plads
- indexregulering af beboerindskud på 47 mio.kr.

Entreprenøren på byggearbejderne i etape 3 og 4 har anlagt sag ved Voldgiftsretten for bygge- og anlægsvirksomhed med krav mod afdelingen subsidært boligforeningen om betaling af 221.854.34672 kr. med tillæg af moms og renter.

Sagen er forliget.

Der blev herefter foretaget afstemning.

Stemmeudvalget konstaterede, at der var

86 stemmer for
0 stemmer imod
3 undlod at stemme

Dirigenten konstaterede, at repræsentantskabet kunne godkende Årsregnskaber for AAB, afdelingerne og C.V. Bramsnæs' Legat.

Ad dagsordenens punkt 5.

Indkomne forslag

a) Organisationsbestyrelsen - Afdeling 53 - hjemfald

Christian Høgsbro oplyste, at repræsentantskabet på sit møde den 16. februar 2014 havde tiltrådt frikøb for hjemfald for AAB afdeling 53 på 29.818.185 kr. Dette beløb var beregnet af Landsbyggefonden og godkendt af foreningens revisor.

Københavns Kommune har dog efterfølgende fundet, at der er en fejl i beregningerne, hvorfor det faktiske beløb, der skal indfries er 36.602.302 kr. Dette skyldes, at der i den oprindelige beregning af hjemfald er angivet et fradrag med henvisning til et tidligere oprindeligt matrikelnummer (4d), hvor der ikke af skødet fremgår at være hjemfald på. Københavns Kommune har dog gjort opmærksom på, at der i skødet på nabogrunden gælder en klausul om, at såfremt AAB erhverver matrikel 4d skal der også gælde hjemfald for denne.

Det er derfor nødvendigt at repræsentantskabet godkender forhøjelsen af frikøbet. For at undgå at indkalde til ekstraordinært repræsentantskabsmøde blev det aftalt med Københavns Kommune, at AAB indbetalte de 36.602.302 kr. med forbehold for repræsentantskabets godkendelse på det ordinære møde i juni 2015.

Konsekvensen for huslejen i AAB afdeling 53 forbliver uændret, men der bliver en forlængelse af tilbagebetalingsperioden.

Det er afgørende for AAB afdeling 53's videre drift, at hjemfaldet bliver indfriet, da afdelingen ellers ikke vil være i stand til at optage realkreditlån, hvorved finansiering af eventuelle renoveringsopgaver vil blive dyrere for beboerne.

Der blev herefter foretaget afstemning.

Stemmeudvalget oplyste følgende stemmetal:

88 stemmer for
 0 stemmer imod
 1 undlod at stemme

Dirigenten konstaterede herefter, at forslaget var godkendt.

b) Afdeling 40 – Oprettelse af dirigentkorps i AAB

Gerda Bilde, afdeling 40, fik ordet for gennemgang af forslaget.

Hun oplyste, at fsb har et dirigentkorps som deres afdelinger kan trække på til afdelingsmøder. Dirigentkorpsset består af en administrationsmedarbejder og organisationsbestyrelsen, der modtager et honorar på 1.100 kr. for dirigenthvervet. Hun ønskede undersøgt, om der kan findes frivillige, f.eks. fra administrationen eller repræsentantskabet til oprettelse af et dirigentkorps.

David Jennow gjorde opmærksom på, at administrationens medarbejdere vil skulle modtage overenskomstmæssig overarbejdsbetaling herfor, hvilket også bør indgå i forslaget. Han foreslog at forslaget forkastes som det foreligger nu, og at uddannelsesudvalget udbyder en dirigentuddannelse. Behovet for et dirigentkorps kan efterfølgende tages op, hvis det skulle vise sig nødvendigt.

John Bøgh, afdeling 42, bemærkede, at organisationsbestyrelsens medlemmer hidtil ikke har sagt nej til at varetage dirigenthvervet, hvis der ikke kunne findes andre. Han anbefalede derfor til at stemme nej til forslaget.

Allan Lund, afdeling 38, var enig i, at der ikke er behov for et dirigentkorps.

Der blev herefter foretaget afstemning.

Stemmeudvalget oplyste følgende stemmetal:

3 stemmer for
 76 stemme imod
 10 undlod at stemme

Dirigenten konstaterede herefter, at forslaget var nedstemt.

c) Organisationsbestyrelsen – Forslag til digitaliseringsstrategi for AAB

Gunvor Abrahamsen fik ordet for gennemgang af forslaget.

Hun beklagede, at det ikke var den endelige indstilling, der var blevet udsendt. Den væsentligste tilføjelse er, at der vil være forventede implementeringsudgifter på 4-5 mio.kr., som vil blive finansieret af arbejdskapitalen, samt at der må påregnes øgede udgifter til it udover 2015-niveauet.

Organisationsbestyrelsen har nedsat en styregruppe, der i samarbejde med konsulentfirmaet Valcon har afholdt flere workshops for afdækning af, hvilke områder og arbejds-

opgaver, der kan sættes strøm til. Der skal etableres et fælles arkiverings- og sagsbehandlingssystem for afdelingerne og administrationen og rekvisitions- og faktureringsystem skal understøttes, så der er sammenhæng mellem rekvisitioner og fakturaer med henblik på lettelse af budgetopfølgningen. Det skal være et fælles system, der beskytter data og forestår back up.

Det er væsentligt at beskytte beboernes retssikkerhed. Hvis der f.eks. er sager i beboerklagenævn eller fogedret skal korrespondancen kunne dokumenteres.

Systemet skal være så enkelt at alle kan anvende det.

Rigtig mange af os er amatører, men Københavns Kommune har stillet krav om, at vi handler professionelt, hvis vores koncept skal overleve.

Per Heede, afdeling 19, foreslog at der arbejdes for at få fælles udstyr, sikkerhedssystemer og support, således at data og oplysninger er tilgængelige for nye bestyrelsesmedlemmer.

Gunvor Abrahamsen oplyste, at det er en af de ting, der er fokus på.

Forslaget blev sat til afstemning.

Stemmeudvalget oplyste følgende stemmetal:

87 stemmer for
1 stemmer imod
1 undlod at stemme

Dirigenten konstaterede, at forslaget var vedtaget.

Jette Kragh overtog herefter dirigenthvervet.

Ad dagsordenens punkt 6.

Organisationsbestyrelsen – Orientering om arbejdet med udredning af forholdene i afdeling 19

Formanden oplyste, at der er tale om et meget omfattende arbejde, og at nogle af de involverede medarbejdere har været på barsel, hvorfor rapporten og de tilhørende konklusioner endnu ikke er færdige.

Det kan dog oplyses, at der er konstateret kreativ bogføring, hvor arbejder foretaget i et år er bogført i efterfølgende år, ligesom gældende udbudsregler ikke har været overholdt. I forbindelse med den daglige drift mangler der dokumentation i afdelingens arkiver, bl.a. bestyrelsesreferater og beslutninger om badeværelsesrenoveringer som individuel, kollektiv råderet, hvor der ikke foreligger gyldig afdelingsgodkendelse og godkendelse fra kommunen. Den daværende afdelingsbestyrelse burde have vidst, at der ikke var lovligt grundlag for renovering af badeværelserne som kollektiv, individuel råderet.

Udvalget har bedt om ekstern juridisk vurdering heraf, men afdelingen har efterfølgende fundet dokumentation for flere aftaler om renovering af badeværelserne.

Endvidere er der konstateret problemer med lejefastsættelse af erhvervslejemål, dels for afdeling 19, men også generelt for visse typer erhvervslejemål. De berørte afdelinger vil blive indkaldt til et informationsmøde, når problemstillingen er afdækket og en løsning er fundet.

Rapporten om afdeling 19 forventes at foreligge til repræsentantskabsmødet til november.

Ad dagsordenens punkt 7a.

Valg af næstformand for organisationsbestyrelsen og repræsentantskabet

Dirigenten oplyste, at Jørn Nielsen, afdeling 47, afgår efter tur og modtager genvalg.

Hun konstaterede, at der ikke var andre kandidater, hvorfor Jørn Nielsen var genvalgt som næstformand for organisationsbestyrelsen og repræsentantskabet.

Ad dagsordenens punkt 7b.

Valg af fire medlemmer til organisationsbestyrelsen for to år

Formanden oplyste, at to organisationsbestyrelsesmedlemmer har valgt at fratræde organisationsbestyrelsen.

Palle Madsen har siddet i organisationsbestyrelsen siden 1993 og er det organisationsbestyrelsesmedlem, der har siddet længst. Palle Madsen har særligt sat sit præg på uddannelsen i AAB og været bannerfører for kendskabet til BL. Han fortsætter arbejdet i afdelingsbestyrelsen og stiller op til uddannelsesudvalget.

Helle Jønsson fraflytter AAB for at flytte tættere på sine børnebørn. Han håbede at der fortsat vil være positive tanker til AAB.

Han takkede Helle Jønsson og Palle Madsen for deres store arbejde for AAB.

Palle Madsen takkede for den tillid repræsentantskabet havde vist ham gennem mange år. Han bemærkede, at en af de ting, der har betydet mest, har været deltagelse i afdelingsmøderne, der har givet et godt indblik i afdelingernes arbejde. Han takkede organisationsbestyrelsen og administrationen for et mangeårigt godt samarbejde. Samarbejdet med de ansatte har altid været præget af venlighed og imødekommenhed.

Dirigenten oplyste, at Hanne Dahlerup, afdeling 86, og Gunvor Abrahamsen, afdeling 23, afgår efter tur og modtager genvalg. Palle Madsen, afdeling 9, og Helle Jønsson, afdeling 55, afgår efter tur og modtager ikke genvalg.

Hun spurgte, om der var andre kandidater.

Inge Rasmussen, afdeling 87, indstillede Claus Christensen Olander, der siden 2014 har været medlem af afdelingsbestyrelsen i afdeling 87 og i januar blev valgt som formand for afdelingen.

Lean Bernhoff, afdeling 15, ønskede at opstille for at deltage i arbejdet med til de mange spændende tinger, der er sat i gang, bl.a. på it-siden.

Gerda Bilde, afdeling 40, ønskede at opstille, da hun gerne ville deltage i det spændende arbejde der forestår.

Formanden anbefalede på organisationsbestyrelsens vegne at stemme på Hanne Dahlerup og Gunvor Abrahamsen, der har vist at kunne udfylde opgaven i organisationsbestyrelsen og skal have mulighed for at arbejde videre med de opgaver, de er påbegyndt.

Claus Christensen Olander, afdeling 87 oplyste, at han ikke er medlem af repræsentantskabet, men at han år tilbage havde været henholdsvis bestyrelsesmedlem, kasserer og repræsentantskabsmedlem i afdeling 9. Han ønsker at arbejde for AAB, da beboerdemokrati og det decentrale forvaltningskoncept ligger hans hjerte nær. Det er muligt at få indflydelse, når man er indstillet på at gøre en indsats. Han havde fundet det meget naturligt at engagere sig, da han blev opfordret til at opstille i afdeling 87. Han har ikke mange års erfaring med foreningsarbejde, men har andre erfaringer at byde ind med, bl.a. mangeårig ledererfaring fra Danske Bank. Han kan derfor læse et regnskab og har forstand på pengestrømme – og AAB er som bekendt ikke nogen lille forretning. Qua sit lederjob har han stået for ansvaret for indførelse af nye forretningsmodeller og implementering af andre tiltag, så de blev absorberet hos de enkelte medarbejdere.

AAB står i en brydningstid, og der er udført et stort arbejde for at forme AAB til de nye krav og det nye set up og de skal implementeres i de kommende år. Ny teknologi er nødvendig, men det skal sikres, at beboere, organisation og det decentrale koncept er gearret til de nye krav.

Søren Jensen, afdeling 33 ønsker at yde en indsats for at løse de udfordringer AAB er udsat for i dag, bl.a. til gavn for udsatte afdelinger. Samtidig mener han, at det er væsentligt, at de parlamentariske afdelinger er repræsenteret i organisationsbestyrelsen. Han er DJØF'er og vandt til officielt skriftsprog og har den fornødne tid til arbejdet.

Hanne Dahlerup oplyste, at hun havde været med i organisationsbestyrelsen i et år, og at det har været utrolig spændende. Hun har deltaget i implementeringen af det decentrale koncept og sidder i uddannelsesudvalget og i flere interne udvalg, bl.a. afdækningen af problemerne i afdeling 19. Der er et godt samarbejde i organisationsbestyrelsen. Hun ønsker at genopstille for at fortsætte det påbegyndte arbejde.

Gunvor Abrahamsen oplyste, at hun har været i organisationsbestyrelsen i et halvt år og har meget mod på at fortsætte arbejdet. Hun kan sige, at der bliver gjort et stort arbejde og er glad for at arbejde med den øvrige bestyrelse. Men der er en del opgaver, der skal løses, hvis det decentrale koncept skal bevares. Det er vigtigt at arbejde med kommunikationen til afdelingerne, og se på om man, måske via bestyrelseskørekortet, kan satse mere på den personlige kontakt. Afdelingerne på Østerbro har besluttet at mødes med henblik på at stille nogle konkrete og måske kreative krav til administrationen.

Der var herefter følgende kandidater:

Hanne Dahlerup, afdeling 86

Gunvor Abrahamsen, afdeling 23
Claus Christensen Olander, afdeling 87
Lean Bernhoff, afdeling 15
Gerda Bilde, afdeling 40
Søren Jensen, afdeling 33

Dirigenten satte herefter kandidaterne til afstemning. Stemmeseddel nr. 1 blev anvendt

Der var 87 stemmer til rådighed

Stemmeudvalget oplyste følgende stemmetal:

Hanne Dahlerup, afdeling 86 – 85 stemmer
Gunvor Abrahamsen, afdeling 23 – 84 stemmer
Claus Christensen Olander, afdeling 87 – 54 stemmer
Lean Bernhoff, afdeling 15 – 40 stemmer
Gerda Bilde, afdeling 40 – 26 stemmer
Søren Jensen, afdeling 33 – 51 stemmer

Der var 2 ugyldige stemmer.

Dirigenten konstaterede herefter at Hanne Dahlerup, Gunvor Abrahamsen, Claus Christensen Olander og Søren Jensen var valgt til organisationsbestyrelsen.

Ad dagsordenens punkt 7c.

Valg af to medlemmer for to år og et medlem for et år til Økonomi- og Forvaltningsudvalget

Dirigenten oplyste, at Annita Leth, afdeling 43, og Ronnie Nielsen, afdeling 55, afgår efter tur og ikke modtager genvalg. Thomas Borg, afdeling 20, er udtrådt af udvalget, hvorfor der skal vælges et medlem for et år.

Hun spurgte, om der var andre kandidater.

Formanden indstillede på vegne af Økonomi- og Forvaltningsudvalget at anbefale Christina Jensen, afdeling 55, Maria Torr  Borch, afdeling 38, og Birthe Fax e Jensen, afdeling 66, til udvalget. Det vil betyde, at en inspekt rafdeling, en mindre og en større afdeling vil være repræsenteret i udvalget.

Hans Jørgen Boserup, afdeling 55, ønskede at opstille. Han oplyste, at han siden 1977 havde været beskæftiget med alt indenfor ejendomshandel, herunder køb af jord, opførelse af byggerier, udlejning og salg. Han ønskede at se ned i maskinrummet.

Der var herefter følgende kandidater:

Christina Jensen, afdeling 55
Maria Torr  Borch, afdeling 38
Birthe Fax e Jensen, afdeling 66
Hans Jørgen Boserup, afdeling 55

Benny Zacho, afdeling 48, foreslog til afstemningen, at der blev skrevet én kandidat på hver stemmeseddel, så optællingen kan foregå hurtigere.

Dirigenten konstaterede, at dette ikke var muligt, da det ikke vil fremgå om den enkelte kun stemmer én gang på en kandidat.

Dirigenten satte herefter kandidaterne til afstemning. Stemmeseddel nr. 2 blev anvendt

Stemmeudvalget oplyste følgende stemmetal:

Christina Jensen, afdeling 55 – 63 stemmer
 Maria Torr  Borch, afdeling 38 – 80 stemmer
 Birthe Fax e Jensen, afdeling 66 – 75 stemmer
 Hans Jørgen Boserup, afdeling 55 – 34 stemmer

Dirigenten konstaterede, at Maria Torr  Borch og Birthe Fax e Jensen var valgt for to år, og at Christina Jensen var valgt for et år.

Repræsentantskabets medlemmer i økonomi- og Forvaltningsudvalget er:

Inge Rasmussen, afdeling 87 (på valg i 2016)
 Christina Jensen, afdeling 55 (på valg i 2016)
 Maria Torr  Borch, afdeling 38 (på valg i 2017)
 Birthe Fax e Jensen, afdeling 66 (på valg i 2017)

Ad dagsordenens punkt 7d.

Valg af to medlemmer til Bygge- og Projektudvalget

Dirigenten oplyste, Steen Kevings, afdeling 53 afg r efter tur og modtager genvalg. Erik Ebert, afdeling 112, er udtrådt af udvalget.

Steen Kevings er ikke tilstede, men der er modtaget skriftlig tilkendegivelse om, at han modtager genvalg.

Hun spurgte, om der var andre kandidater.

Peter Hjorth, afdeling 45, indstillede Birger Nielsen, afdeling 45, som kandidat. Birger Nielsen har deltaget i afdelingens store renovering og har været ansat som beboerkoordinator, hvilket han havde udført til stor tilfredshed.

Formanden indstillede på vegne af Bygge- og Projektudvalget genvalg af Steen Kevings og nyvalg af Per Boller, afdeling 43. Per Boller har et stort kendskab til de mange renoveringsprojekter, der har været i afdeling 43.

Per Boller takkede for anbefalingen. Han ønskede at deltage i arbejdet med at skabe b redydgtige renoveringsprojekter. Udvalget arbejder primært med at få økonomien til at række med henholdsvis Landsbyggefondsmidler og egne midler. Det er et spændende arbejde, når man har været med i stort set alle kroge i AAB. Han ønskede at indtænke ungdoms- og ældreboliger i AAB's bebyggelser og samtidig se på tilgængelighed og størrelse.

Birger Nielsen oplyste, at han havde været med i afdelingsbestyrelsen i 8 år og inden da havde deltaget i planlægning og gennemførelse af afdelingens helhedsplan. Som beboerkoordinator har han fået stor indsigt i mange detaljer ved gennemførelse af en helhedsplan. Han har boet i AAB i 40 år og kender systemerne godt. Han besidder en håndværksmæssig baggrund som bygningsmaler.

Der var herefter følgende kandidater:

Steen Kevings, afdeling 53
Per Boller, afdeling 43
Birger Nielsen, afdeling 45

Dirigenten satte herefter kandidaterne til afstemning. Stemmeseddel nr. 3 blev anvendt

Der var 83 stemmeberettigede

Stemmeudvalget oplyste følgende stemmetal:

Steen Kevings, afdeling 53 – 52 stemmer
Per Boller, afdeling 43 – 57 stemmer
Birger Nielsen, afdeling 45 – 57 stemmer

Dirigenten konstaterede herefter, at repræsentantskabet valgte Per Boller og Birger Nielsen til Bygge- og Projektudvalget

Repræsentantskabets medlemmer i Bygge- og Projektudvalget er herefter:

Claus Cederholm, afdeling 111 (på valg i 2016)
Leif Janhede, afdeling 37 (på valg i 2016)
Per Boller, afdeling 43 (på valg i 2017)
Birger Nielsen, afdeling 45 (på valg i 2017)

Ad dagsordenens punkt 7e.

Valg af to medlemmer for to år og et medlem for et år til Boligudvalget

Dirigenten oplyste, at Gerda Bilde, afdeling 40, og Leif Janhede, afdeling 37, afgår efter tur og modtager genvalg. Jørgen Nydal, afdeling 54, afgår, da han fraflytter afdelingen, hvorfor der skal vælges et medlem for en et-årig periode.

Hun spurgte, om der var kandidater.

Allan Lund, afdeling 38, indstillede Maria Torr  Borch, afdeling 38.

Der fremkom ikke yderligere kandidater.

Dirigenten konstaterede herefter, at repræsentantskabet enstemmigt valgte Gerda Bilde, Leif Janhede og Maria Torr  Borch til Boligudvalget.

Repræsentantskabets medlemmer i Boligudvalget er herefter:

Maria Torré Borch, afdeling 38 (på valg i 2016)
Jens Sørensen, afdeling 106 (på valg i 2016)
Gerda Bilde, afdeling 40 (på valg i 2017)
Leif Janhede, afdeling 37 (på valg i 2017)

Ad dagsordenens punkt 7f.

Valg af to medlemmer til Uddannelsesudvalget

Dirigenten oplyste, at Erik Jensen, afdeling 32, afgår efter tur og modtager genvalg. Bilal Corap, afdeling 55, afgår efter tur og modtager ikke genvalg.

Hun spurgte, om der var kandidater.

David Jennow indstillede på uddannelsesudvalgets vegne Palle Madsen, afdeling 9 og Erik Jensen, afdeling 32.

Dirigenten konstaterede herefter, at Palle Madsen og Erik Jensen er valgt til Uddannelsesudvalget

Repræsentantskabets medlemmer i Uddannelsesudvalget er herefter:

Allan Lund, afdeling 38 (på valg i 2016)
Gerda Bilde, afdeling 40 (på valg i 2016)
Erik Jensen, afdeling 32 (på valg i 2017)
Palle Madsen, afdeling 9 (på valg i 2017)

Ad dagsordenens punkt 7.

Valg af revisor

Dirigenten gav ordet til direktøren.

Organisationsbestyrelsen indstillede, at boligforeningens nuværende revisor Statsautoriseret Revisionspartnerselskab PricewaterhouseCoopers vælges for det kommende år. Der var 77 stemmer til rådighed.

77 stemmer for
0 stemmer imod
0 undlod at stemme

Dirigenten konstaterede herefter, at repræsentantskabet enstemmigt godkendte forslaget.

Ad dagsordenens punkt 8.

Eventuelt

Dirigenten spurgte, om der var nogen bemærkninger under eventuelt.

Benny Zacho, afdeling 48, foreslog, at Team Jura udsender cirkulære om, hvorledes afdelingerne skal forholde sig i forbindelse med f.eks. brand og vandskader så man får kendskab til, hvad der dækkes/ikke dækkes.

Han bemærkede, at det har taget 4 år fra afdelingens vedtagelse til igangsætningen af renoivering af afdelingens køkkener, hvilket synes at være urimelig lang tid.

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

Formanden oplyste, at der findes beredskabsplaner i afdelingshåndbogen.

Han bemærkede, at det havde været nødvendigt undervejs i forløbet med køkkenudskiftninger at stoppe op, hvilket havde forlænget processen for nogle afdelinger.

Han takkede for de mange gode synspunkter, der var fremkommet under mødet. Disse vil organisationsbestyrelsen og udvalgene arbejde videre med. Han ønskede alle en god sommer.

Den 5. august 2015

Hanne Dahlerup, dirigent

Jette Kragh, dirigent

Bent Haupt Jensen, formand