

## Referat OB-møde den 3. marts 2021

**Tidspunkt:** Kl. 17:00  
**Sted:** Digitalt  
**Bemærkninger:**  
**Til stede:** AAB4\_Charlotte Stubbe Teglbjærg (Parlamentarisk),  
AAB111\_Kasper Cederholm (Administrativ Classic),  
AAB106\_Jens Nybo Stilling Sørensen (Parlamentarisk),  
AAB43\_Per Boller (Administrativ light), AAB55\_Christina  
Jensen (Parlamentarisk), AAB86\_Hanne Dahlerup  
(Administrativ classic), AAB5\_Bjarne Lindqvist (Administrativ  
classic), Christian Høgsbro (CHO), Pia Skov (PSK), Inge  
Vilhof (IVI), Charles Thomassen (CTH)

**Fraværende:**  
**Afbud:** AAB15\_Lean Stig Bernhoff (Administrativ light)  
**Mødet slut:** Kl. 18:30

Dagsorden

1. Referat fra sidste møde .....	3
2. Godkendelse af dagsorden .....	4
3. Behandling - Budgetopfølgning foreningen 4. kvartal 2020 .....	6
4. Behandling - Ledelsesrapport 4. kvartal 2020 .....	7
5. Behandling - Afdeling 33; Dispositionsfond; garanti for forundersøgelser til helhedsplan .....	10
6. Behandling - Afdeling 34; Dispositionsfond (lukket) .....	12
7. Behandling - Afdeling 51; Trækningsretsmidler; tilskud til skybrudssikring .....	12
8. Behandling - Afdeling 72; Dispositionsfond; tilskud til tilbundsgående undersøgelser af byggeskader .....	15
9. Behandling - Afdeling 107; Dispositionsfond; garanti for forundersøgelser til helhedsplan samt afholdelse af urafstemning .....	17
10. Behandling - Afdeling 33 og afdeling 49; Afholdelse af urafstemning ifm. godkendelse af boligsocial helhedsplan .....	20
11. Behandling - Afdeling 34; Afholdelse af urafstemning vedr. huslejestigning (nødvendige arbejder) .....	23
12. Behandling - Kommissorium support i afdelingerne (supportgruppen) .....	25
13. Behandling - Kunstkapital 2021 .....	28
14. Behandling - Dialogmøder 2021 .....	30
15. Efterretning - Budgetopfølgning afdelinger året 2020 .....	32
16. Efterretning - Administrationens bistand ved overgang fra parlamentarisk til administrativ drift .....	36
17. Godkendelse - Direktionens årsplan 2021; punkterne 3 til 9 .....	39
18. Godkendelse - Altanprojekter udføres som totalentrepriser .....	41
19. Godkendelse - Revision af politik for beboerservice og -information .....	44
20. Orientering fra udvalg .....	45
21. Direktionsberetning (lukket) .....	46
22. Direktionsberetning .....	47
23. Eventuelt .....	49

## 1. Referat fra sidste møde

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

### Resume

Referat fra organisationsbestyrelsens (OB) møde den 3. februar 2021 er godkendt og sendt til underskrivelse den 17. februar 2021.

### Indstilling

At referatet fra OB's møde den 3. februar 2021 er godkendt uden bemærkninger.

### Sagsfremstilling

Ifølge OB's forretningsorden forhåndsgodkendes referatet af formandskabet, hvorefter det sendes til alle medlemmer af OB.

Hvis der ikke kommer indsigelser til referatet senest otte dage efter udsendelse, sendes referatet til digital underskrivelse hos alle OB-medlemmer.

Referat fra seneste møde i organisationsbestyrelsen er den 8. februar 2021 fremsendt til OB's medlemmer til godkendelse. Der er ikke modtaget nogen bemærkninger til referatet, hvorfor det er sendt til elektronisk underskrivelse i OB den 17. februar 2021. Alle mødedeltagere har underskrevet referatet *eller* der er modtaget følgende bemærkninger til referatet, hvorfor det ikke er sendt til underskrivelse.

### Økonomi

-

### Beboerdemokratisk behandling

OB godkendte den 20. maj 2020 forretningsorden for organisationsbestyrelsen

### Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

### Regler

Forretningsorden for organisationsbestyrelsen i Boligforeningen AAB § 4, stk. 12:

## Referat OB-møde den 3. marts 2021

Onsdag kl. 17:00

*I en protokol optages et kort referat fra møderne. Det skal fremgå specifikt med navn af referatet, når et medlem af OB ikke deltager i mødet eller i behandling af et punkt.*

*Referatet forhåndsgodkendes af formandskabet og sendes derefter til digital underskrift til alle medlemmer af OB. Det skal så vidt muligt være udsendt til OB senest 14 dage efter mødets afholdelse.*

*Såfremt der ikke kommer indsigelser til referatet senest otte dage efter udsendelse, underskrives referatet digitalt.*

*OB-medlemmer, der ikke har deltaget i mødet bekræfter ved sin digitale signatur at have læst referatet.*

*Har et OB-medlem indsigelser til referatet skal disse fremsættes skriftligt til formandskabet senest otte dage efter udsendelse af referatet.*

*Kan der ikke opnås enighed om referatet træffer formanden beslutning om formuleringen, jf. stk. 11, 4. punktum, således at referatet kan publiceres senest fire uger efter mødets afholdelse, vedtægternes § 13, stk. 4.*

### Implementering

Sendes så vidt muligt til OB senest 14 dage efter mødets afholdelse.

Publiceres senest fire uger efter mødets afholdelse.

### Beslutning OB den 3. marts 2021:

Formanden oplyste, at der var afbud fra Lean Bernhoff.

Referatet blev godkendt uden bemærkninger.

### 2. Godkendelse af dagsorden

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

### Resume

OB skal godkende dagsorden for dagens møde, herunder fordelingen mellem behandlings-, godkendelses- og efterretningssager.

### Indstilling

Formandskabet indstiller dagsordenen til OB's godkendelse, herunder fordelingen mellem behandlings-, godkendelses- og efterretningssager.

### **Sagsfremstilling**

OB har aftalt at inddele dagsordenens beslutningspunkter i tre grupper:

1. **Behandling:** Sager, der drøftes på mødet (= tidl. Indstillinger). Alle sager om økonomisk støtte skal udformes som punkter til 'Behandling'.
2. **Godkendelse:** Sager, som OB godkender uden egentlig mundtlig drøftelse på mødet. Det er typisk sager, der er behandlet forudgående i et udvalg. F.eks. politikker, ledelsesrapportering mv.
3. **Efterretning:** Sager, hvor OB ikke godkender, men alene tager sagen/orienteringen til efterretning.

Formandskabet har ifm. forberedelse af mødet godkendt dagsordenen og drøftet fordelingen af punkterne på de tre typer af beslutningspunkter.

Ønsker et medlem af OB egentlig drøftelse af en sag angivet som godkendelses- eller efterretningssag på dagsorden, bedes dette tilkendegivet under behandlingen af dette punkt.

### **Regler**

Formandskabet forbereder OB's møder, jf. forretningsorden for formandskabet § 5.

### **Økonomi**

-

### **Beboerdemokratisk behandling**

Forretningsorden for formandskabet er godkendt af OB 7. november 2018.

### **Hvilken betydning har det for afdelingen?**

-

### **Implementering**

-

### **Beslutning OB den 3. marts 2021:**

Dagsordenen blev godkendt uden bemærkninger.

### **3. Behandling - Budgetopfølgning foreningen 4. kvartal 2020**

Sagsnr.: S2019-00978

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

#### **Resume**

Budgetopfølgningen pr. 31. december 2020 viser en forventning om et overskud for året på 1.981 t.kr., hvilket er langt over prognosen pr. 30. september 2020 og budgettet for året. I alt en ændring på 2.554 t.kr. i forhold til budgettet for 2020.

#### **Godkendelse**

Risikoudvalget (RU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende budgetopfølgningen pr. 31. december 2020 på det foreliggende grundlag.

#### **Sagsfremstilling**

Budgetopfølgningen pr. 31. december 2020 viser en forventning om et overskud for året på 1.981 t.kr., hvilket er en ændring på 2.554 t.kr. i forhold til budgettet for 2020.

En lighedeling af forsigtighed og håb for, at Danmark lukkede op i 3. kvartal 2020 gjorde, at vi ikke ændrede prognosen efter 3. kvartal. De væsentligste årsager til resultatet kan tilskrives manglende aktiviteter for i alt 954 t.kr, lavere lejestigning og færre m<sup>2</sup> på Svend Aukens Plads, i alt 743 t.kr. og øget bidrag fra de parlamentariske afdelinger på i alt 900 t.kr.

#### **Økonomi**

Arbejdskapitalen vil ud fra prognosen, med årets udgang blive påvirket positivt med 1.981 t.kr. Der er budgetteret med et underskud på 573 t.kr. Der er et mindre forbrug på året for 2.554 t.kr., hvilket giver et resultat på 1.981 t.kr.

#### **Beboerdemokratisk behandling**

Budgetopfølgning for 4. kvartal blev behandlet af RU den 10. februar 2021.

#### **Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?**

Ikke relevant

## **Regler**

AAB's vedtægter §12:

*'Organisationsbestyrelsen har ansvar for driften af boligorganisationen og dens afdelinger og skal sikre, at den organiseres og tilrettelægges effektivt.'*

På OB møde den 17. marts 2018 blev det besluttet, at der hvert år aflægges fire kvartalsvise budgetopfølgninger.

## **Implementering**

Ikke relevant

Bilag:

[Budgetopfølgning AAB pr. 31-12-20.pdf](#)

[Faktisk 2020 sammenholdt med budget 2020.pdf](#)

## **Beslutning OB den 3. marts 2021:**

Økonomichefen deltog under dette punkt. OB godkendte budgetopfølgningen.

## **4. Behandling - Ledelsesrapport 4. kvartal 2020**

Sagsnr.: S2017-01476

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

## **Resume**

Ledelsesrapporten for 4. kvartal 2020 viser, at vi ligger langt fra vores strategiske målsætning om flere lejemålsenheder, at flere deltager på repræsentantskabsmøderne, og at flere deltager i foreningens årlige arrangementer. Disse resultater skal ses i lyset af COVID-19. Ikke desto mindre betyder det, at vi får ekstra travlt med at realisere de strategiske målsætninger frem mod 2025.

For så vidt angår keredriften, har der hen over året generelt været stabil målopfyldelse, bortset fra to forhold omkring manglende opstart af aktiviteter på afdelingernes dv-planer over 600 t.kr. og udfordringer med bemanningen i Kundeservice ultimo 2020 som er smittet af på service ifm. udlejning. Der er fokus på at få bragt begge forhold i orden inden for den nærmeste fremtid.

## **Indstilling**

Risikoudvalget (RU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende ledelsesrapporten for 4. kvartal 2020.

## Sagsfremstilling

Ledelsesrapporten for 4. kvartal 2020 starter med et afsnit om de aktuelle udfordringer i kernerdriften.

AAB's ledelsesrapportering er OB's mulighed for halvårligt, på et overordnet grundlag at drøfte, om AAB's drift forløber tilfredsstillende i såvel afdelinger som administration. Rapporten skal afspejle, at den administrative ledelse har iværksat relevante korrigerende handlinger, hvor det har vist sig nødvendigt. Skulle det vise sig ikke at være tilfældet, har OB mulighed for at bede direktionen om at iværksætte konkrete tiltag eller fremlægge forslag til en eller flere korrigerende handlinger.

I perioderne mellem OB's drøftelser, er det direktionens opgave, sammen med administrationens ledere, at sikre den daglige drift med særligt fokus på kerneopgaverne. Denne opgave løftes ved, at LTU (alle teamledere og Ledelsesteam) månedligt mødes og drøfter den aktuelle status med udgangspunkt i flere målepunkter end dem, som fremlægges i ledelsesrapporten. Det sker på team/områdeniveau og ved et fælles møde månedligt. Til disse møder drøftes den aktuelle situation i teamet/området, og er der udfordringer, som ikke kan løses på dette niveau, løftes den til det fælles møde.

Rapporten omhandler seneste kvartal, og viser udviklingen over de seneste kvartaler på væsentlige forretningsområder, strategi og effektivisering. Rapporten giver dermed et overblik over hele 2020, som har været påvirket af COVID-19.

Ved udgangen af 2020 viser ledelsesrapporten, at det ikke er lykkedes at målopfylde på strategiske aktiviteter, som tilstrækkelig aktivitet ift. flere lejemålsenheder, og at få flere deltagere til repræsentantskabsmøder og foreningens årlige arrangementer. Disse resultater skal ses i lyset af COVID-19. For så vidt angår kernerdriften, er der hen over året generelt stabil målopfyldelse, bortset fra to forhold omkring manglende opstart af aktiviteter på afdelingernes dv-planer over 600 t.kr. og udfordringer med bemanningen i Kundeservice ultimo 2020, som er smittet af på service ifm. udlejning.

Rapporten har efter ønske fra RU, fået tilføjet nye målepunkter:

- Bestyrelsesmedlemmers brug af AAB-mail
- Risikopunkter fra risikorapporten
- Overblik over dv-arbejder

Flere punkter er også taget ud af rapporten, da der har været målupfyldelse over en længere periode. Dette gælder punkter om faktura til tiden, husleje til tiden og indbetalinger via Nets.



Herudover er der på RU's opfordring udarbejdet en opfølgning på udviklingen på misligholdelse i forbindelse med istandsættelse ved fraflytning.

For målepunkter, hvor der er tilbagegang, eller som af anden årsag giver anledning til kommentarer, er der beskrevet en korrigerende handling.

### **Økonomi**

Ikke relevant.

### **Beboerdemokratisk behandling**

Ledelsesrapporten blev behandlet af RU den 10. februar 2021.

### **Aktuelle udfordringer i kernerdriften**

Fordi RU i det seneste kvartal har oplevet udfordringer i den daglige drift, som ikke (endnu) er afspejlet i ledelsesrapporten, har RU bedt om et supplement til ledelsesrapporten indeholdende:

1. Status på aktuelle driftsproblemer med IT
2. Personalesituation

### **Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?**

Ikke relevant.

### **Regler**

Driftsbkg. § 13, hvorefter boligorganisationens bestyrelse bl.a. skal påse, at boligorganisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol samt løbende fremmer kvalitet og effektivitet under hensyn til almenboliglovens formål og målsætninger.

OB's forretningsorden § 1, stk. 5:

*OB skal med passende mellemrum vurdere, om foreningens daglige administration og drift sker i overensstemmelse med de gældende målsætninger, hvad angår ønskede resultater, kvalitet og effektivitet i service og forvaltning.*

OB har den 7. marts 2018 besluttet, at RU skal behandle ledelsesrapportering kvartalsvis, mens OB alene skal behandle materialet halvårligt. Ledelsesrapportering behandles i RU, inden sagen forelægges OB med RU's eventuelle bemærkninger.

### **Implementering**

Ikke relevant.

Bilag:

[Ledelsesrapportering Q4 2020.pdf](#)

### **Beslutning OB den 3. marts 2021:**

Økonomichefen deltog under dette punkt.

Der var enighed om, at der hurtigst muligt skal findes en løsning på problemet med afholdelse af MUS-samtaler, så det sikres, at alle samtaler holdes. Risikoudvalget (RU) har fokus herpå.

Med denne bemærkning, blev ledelsesrapporten for 4. kvartal 2020 godkendt.

### **5. Behandling - Afdeling 33; Dispositionsfond; garanti for forundersøgelser til helhedsplan** Sagsnr.: S2020-03679

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

### **Resume**

Sagen omhandler reservation af garanti på 4 mio. kr. fra dispositionsfonden til udarbejdelse af ideskitse og forundersøgelser i forbindelse med eventuelt kommende helhedsplan.

Forundersøgelsen målrettes de arbejder, som ifølge rådgiver er dækningsberettigede, som er indeklimate, skimmelsvamp og utidssvarende badeværelser.

### **Behandling**

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende, at dispositionsfonden giver garanti for udgifter til forundersøgelser og udarbejdelse af ideskitse til helhedsplan for afdeling 33 frem til skema A. Dispositionsfondens garanti er maksimeret til 4 mio.kr. Gennemføres helhedsplanen dækkes udgifterne i byggesagen.

### **Sagsfremstilling**

Afdeling 33 er opført i 1939 og beliggende i København NV på Bispebjerg. Afdelingen består af ni blokke i fem etager, bygget i massivt murværk. Afdelingen rummer 549 boliger, heraf 240 stk. 2-rums boliger (54-66 m<sup>2</sup>), 243 stk. 3 & 4-rums (62-80 m<sup>2</sup>) og 2 stk. 6-rums (162 m<sup>2</sup>).

Afdelingen har en del udfordringer i forhold til beboersammensætningen, bl.a. pga. afdelingens mange meget små og relativt utidssvarende boliger med små rum og ekstremt små badeværelser. Der er desuden udfordringer med indeklimaet, idet boligerne generelt er kolde, og især gavlboligerne har tilbagevendende skimmelproblemer. Desuden har afdelingen sin andel af kvarterets udfordringer med kriminelle aktiviteter.

Ud over en tiltrængt skimmelsanering, f.eks. ved etablering af udvendig gavlisolering, vil indeklimaet og afdelingens energiforbrug kunne forbedres væsentligt ad flere veje. Ny mekanisk udsugning med varmegenvinding samt ombygning af det oprindelige, enstrengede varmeanlæg, vil kunne forbedre indeklimaet og nedsætte energiforbruget markant. Også en udskiftning af de ca. 30 år gamle, utætte vinduer vil nedsætte varmekonsumet.

Københavns Kommune har gennem flere år arbejdet på et LAR-projekt (lokal afledning af regnvand) med en tilhørende opgradering af parkstykket Grønningen, som også afdeling 33 grænser op til sammen med AKB og fsb. I forbindelse med udvikling af projektet, har der været gennemført en lang række beboerinddragende tiltag, hvor AAB's beboere har været yderst aktive. Projektet for Grønningen vil blive realiseret indenfor et par år. Der er en del grænseflader og overlapninger med de tilgrænsende afdelinger. Derfor ønsker afdelingsbestyrelsen, at den kommende helhedsplans arbejder på udearealerne bliver koordineret med Grønningen-projektet, så de to projekter understøtter hinanden. Dette vil f.eks. kunne ske ved at aktivere udearealerne i form af nedgange til Grønningen fra boliger i stueetagen.

Landsbyggefonden har meldt ud, at man vil komme på besigtigelse i afdelingen i foråret 2021, da de har vurderet at tilstandsvurderingen for afdelingen omkring de eksisterende forhold berettiger til en besigtigelse.

### **Økonomi**

Der ansøges om, at der i dispositionsfonden reserveres midler til en garanti til forundersøgelser og udarbejdelse af ideskitse til helhedsplan for afdeling 33. Dispositionsfondens garanti er maksimeret til 4 mio.kr.

Hvis der opnås godkendelse til gennemførelse af en helhedsplan med støtte fra Landsbyggefonden, skal samtlige udgifter indeholdes i denne. Hvis der ikke opnås godkendelse til renoveringen fra Landsbyggefonden, dækker dispositionsfonden den del af udgifterne, som ikke direkte relaterer sig til renoveringssagen. OB kan i medfør af driftsbekendtgørelsen § 43, stk. 3, yde tilskud til moderniseringsarbejder.

### **Beboerdemokratisk behandling**

Der har den 4. november 2020 være afholdt et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor det blev godkendt at arbejde videre med en helhedsplan. Der skal afholdes et afdelingsmøde, hvis Landsbyggefonden giver tilsagn om en helhedsplan, hvor det godkendes, at der afsættes midler til forundersøgelser frem til skema A.

Som en del af helhedsplanens udvikling vil der undervejs blive indkaldt til beboerworkshops og informationsmøder. Dette er godkendt på et ekstraordinært afdelingsmøde den 4. november 2020.

### **Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?**

En større variation i boligsammensætningen vil betyde, at f.eks. børnefamilier eller beboere, som får behov for en tilgængelighedsbolig, vil kunne blive boende, ligesom en opgradering af såvel boliger som udearealer vil kunne fastholde og tiltrække ressourcestærke beboere.

### **Implementering**

Der arbejdes på at få udarbejdet et forslag, som kan godkendes af beboerne i løbet af et par år.

Bilag:

[Forventet Udvikling i Foreningens Dispositionsfond februar 2021.pdf](#)

### **Beslutning OB den 3. marts 2021:**

OB godkendte indstillingen.

### **6. Behandling - Afdeling 34; Dispositionsfond (lukket)**

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

### **7. Behandling - Afdeling 51; Trækningsretsmidler; tilskud til skybrudssikring**

Sagsnr.: S2019-04469

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

### **Resume**

Sagen omhandler økonomisk støtte til at udføre et skybrudssikringsprojekt i forbindelse med, at afdelingens kloaksystem skal renoveres. Samtidigt ansøges der om, at OB giver dispensation til, at afdelingen kan ansøge om økonomisk støtte til en minihelhedsplan, indenfor den ellers fastsatte karransperiode på fem år.

## Behandling

'Byggeri, renovering og vedligehold' (BRVU) indstiller til OB, at godkende at:

- a. der ydes trækningsretsmidler på op til 1.222.233 kr.
- b. afdelingen fritages for reglen om, ikke at kunne ansøge om økonomisk støtte igen indenfor en fem-årig periode, i tilfælde hvor der i perioden, allerede er givet økonomisk støtte.

## Sagsfremstilling

Afdeling 51 er opført i 1964 og ligger i Taastrup. Afdelingen har 147 boliger, fordelt på fire blokke.

I henhold til boligforeningens politik for fremtidssikring, har administrationen sammen med afdelingsbestyrelsen siden 2019 arbejdet for at få udarbejdet en mini-helhedsplan, som fremtidssikrer og tilsikrer et kvalitetsløft til afdelingen.

Senest blev det på et afdelingsmøde i september 2019, besluttet at afsætte penge på dv-planen 2020, til at finansiere en række forundersøgelser, med henblik på at kunne initiere en mini-helhedsplan. En del af mini-helhedsplanen skulle indeholde en påkrævet kloakrenovering, hvor skybrudssikrende tiltag skulle udføres.

Årsagen til at kloakprojektet skulle udgøre en del af mini-helhedsplanen, var foruden kloakkens alder – også flere tilfælde af oversvømmede kældre, hvor beboerinventar, skillevægge og særligt ejendomskontoret led skade som følge af vandindtrængen. Navnlig var der ved skybrud og under længere perioder med regn, store udfordringer med kloakkernes funktionalitet. Billeder af skader fremgår af bilag 1 – Skaderapport.

Efter en indledende screeningsrapport og efterfølgende udtømmende TV-inspektion, står det dog klart at kloak- og skybrudsprojektet ikke kan vente til at en forhåbentligt kommende mini-helhedsplan kan igangsættes. Kloakkens ringe forfatning vil under en sådan ventetid fortsætte med at degenerere, og følgeskaderne vil være stigende bekostelige, i takt med at skaderne udvikler sig.

Foruden forslaget om trækningsretsmidler, anbefales det samtidigt at afdelingen fritages for reglen om ikke at kunne ansøge om økonomisk støtte mere end én gang indenfor en 5-årig periode, i tilfælde hvor der i perioden allerede er givet økonomisk støtte.

Det forventes stadig at forundersøgelserne til mini-helhedsplanen skal pågå ultimo 2021, for efterfølgende at blive behandlet på et afdelingsmøde primo 2022, med henblik på at kunne blive igangsat ultimo 2022 – primo 2023.

## **Økonomi**

På baggrund af udført TV-inspektion af kloaksystemet, har en teknisk rådgiver gransket materialet og udarbejdet et budget for projektet. Budgettet er efterfølgende kvalificeret og tilpasset af AAB's administration.

Forslaget indebærer således, at der ydes trækningsretsmidler på op til 1,22 mio. kr., svarende til 66 % af det støtteberettigede beløb på 1.851.868 kr. Se bilag 2 for anlægsbudget.

Afdelingens henlæggelser til planlagt vedligeholdelse udgør i budget 2021 1.905.000 kr., svarende til 165 kr. pr. m<sup>2</sup>. Den gennemsnitlige henlæggelse i AAB er 222 kr. pr. m<sup>2</sup>. Afdelingens saldo efter henlæggelse ultimo 2021 forventes at være 592 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Afdelingens gennemsnitlige husleje før stigning som følge af kloak og skybrudsprojekt udgør 776 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år. Den gennemsnitlige husleje i AAB er 882 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år i budget 2021.

Afdelingen har stadig behov for lånefinansiering og økonomisk støtte til den kommende mini-helhedsplan.

## **Beboerdemokratisk behandling**

På afdelingsmødet i september 2019 blev det besluttet, at der skulle afsættes midler på dv-planen 2020, til igangsætning af forundersøgelser til en minihelhedsplan. Formålet er at undersøge, hvordan kommende vedligeholdelsesarbejder kunne integreres med større fremtidssikrende arbejder, sådan at afdelingen kunne få et tidssvarende kvalitetsløft og fortsætte med at være et sundt og attraktivt sted at bo. Den for nyligt aftrådte afdelingsbestyrelse var meget engageret i både mini-helhedsplan og kloakprojektet. Afdelingen er pt. bestyrelsesløs.

Behandlet i BRVU den 9. februar 2021.

## **Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?**

Kloak og skybrudsprojektet betyder, at afdelingen undgår flere oversvømmelser i kældrene og hindrer at beboerinventar, træskillevægge og ejendomskontor belastes. Indeklimaet i kældrene vil forbedres, ligesom belastning af tilstødende bygningsdele undgås. Det betyder også at omkostninger til skadesudbedring, som ikke er dækningsberettiget af forsikringen, undgår.

## Regler

Politik for fremtidssikring af AAB's boligafdelinger [link](#).

## Implementering

Kloak og skybrudsprojektet vil forhåbentligt kunne fremlægges og vedtages på et afdelingsmøde snarest efter OB's godkendelse. Det forventes at projektet kan projekteres og udføres i løbet af 2021.

Bilag:

[Bilag 1 - Skaderapport.pdf](#)

[Bilag 2 - Anlægsbudget.pdf](#)

[Forventet Udvikling i Foreningens Trækningsretsmidler februar 2021.pdf](#)

## Beslutning OB den 3. marts 2021:

OB godkendte indstillingen.

## 8. Behandling - Afdeling 72; Dispositionsfond; tilskud til tilbundsgående undersøgelser af byggeskader

Sagsnr.: S2018-01719

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

## Resume

Forslag til at yde økonomiske midler til en tilbundsgående bygningsundersøgelse i afdeling 72 med baggrund i formodede byggeskader

## Behandling

'Byggeri, renovering og vedligehold' (BRVU) indstiller til OB, at godkende at yde støtte fra dispositionsfonden på op til 500.000 kr. til en tilbundsgående undersøgelse af formodede byggeskader i afdelingen.

## Sagsfremstilling

Afdeling 72 består af 33 boliger fordelt på 22 stk. 3-rums boliger og 7 stk. 4-rums boliger. Ejendommen er opført i 1997/98 og er beliggende Frederiksborgvej 191A-195B 2400 København NV.

Afdelingen oplever helt generelt fejl og skader, som ikke burde forekomme på nuværende tidspunkt i en forholdsvis ny afdeling. Noget som er blevet påvist ved de seneste års bygningsgennemgange, og diverse eksterne rapporter. Tidligere udarbejdet undersøgelser har ikke kunnet afdække problematikkerne fuldkomment.

Der er forskellige tegn på problemer i afdelingen:

- Afdelingen har udfordringer med fugt med skimmelsvamp til følge, især i boligerne i stueetagen.
- Det er konstateret, at betondækket ligger under terræn, der er ingen omfangsdræn, hvor der ingen kælder er og ingen asfaltpap. Der er ofte blankt vand på gulvet i indgangsrepose, og der blev udført en boreprøve for at afdække problemet. Ved boreprøve blev der ikke konstateret isolering eller kapillarbrydende lag. Terrændæk skal i henhold til bygningsreglementet fra 1995 være isoleret og havde kapillarbrydende lag. Det manglende kapillarbrydende lag kan medføre opfugtning af gulvet ved højt vandspejl i sandaflejringerne. Dette vil normalt ikke betyde udfordringer med vand, men må dog betegnes som byggesvigt.
- Der er konstateret konstruktive revner i væggene i opgangene.
- Inddækninger på taget er revnet i zinkinddækningen, hvilket er unormalt i så nyt et byggeri.
- Altanbetonpladen har fald ind mod bygningerne, og for at modvirke vand ned af ydermuren, har man ved opførelsen valgt at sætte en fuge. Dette bevirker kraftig vandbelastning af murværket samt vand ind i stuerne i nogle tilfælde.
- Der er påvist svigt i kloaknettet, som kan føres tilbage til opførelsestidspunktet.

Ovenstående problematikker gør samlet, at afdelingen og administrationen mener, at der er indikationer på grundlæggende svigt i ejendommen og dårligt byggeri. Det er derfor administrationens opfattelse, at der er behov for en tilbundsgående undersøgelse ved eksternt rådgiver med ekspertise inden for alle ovennævnte bygningsdele.

Administrationen vil selvfølgelig involvere Byggeskadefonden i dialog om forundersøgelserne og det fremadrettede arbejde.

### Økonomi

Afdelingens henlæggelser til planlagt vedligeholdelse udgør i budget 2021 393.000 kr., svarende til 131 kr. pr. m<sup>2</sup>, hvor den gennemsnitlige henlæggelse i AAB er 222 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Afdelingens gennemsnitlige husleje udgør 1.104 kr. m<sup>2</sup>.

Afdelingens størrelse og økonomi taget i betragtning gør, at afdelingen har svært ved at finansiere forundersøgelserne selv.



Forslaget indebærer således, at der ydes støtte fra dispositionsfonden på 500.000 kr., svarende til at dække udgifterne 100 %. Hvis forundersøgelserne giver anledning til en byggeskadesag, vil udgifterne til forundersøgelserne blive indarbejdet i dette projekt.

### **Beboerdemokratisk behandling**

Udfordringerne i afdelingen har været drøftet på afdelingsmøder, dog uden at der har været en egentlig beboerdemokratisk behandling endnu. Der er en stor bekymring fra bestyrelsen og afdelingens driftskordinator, som er årsagen til denne ansøgning.

Behandlet i BRVU den 9. februar 2021.

### **Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?**

Det har stor betydning for afdelingen, at der foretages en byggeteknisk undersøgelse med efterfølgende ansøgning til Byggeskadefonden for udbedring af byggeteknisk svigt.

### **Regler**

Politik for fremtidssikring af AAB's boligafdelinger [link](#).

### **Implementering**

Det forventes at undersøgelsen kan udføres i løbet af 2021.

Bilag:

[Forventet Udvikling i Foreningens Dispositionsfond februar 2021.pdf](#)

### **Beslutning OB den 3. marts 2021:**

OB godkendte indstillingen.

### **9. Behandling - Afdeling 107; Dispositionsfond; garanti for forundersøgelser til helhedsplan samt afholdelse af urafstemning**

Sagsnr.: S2019-00112

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

## Resume

I forbindelse med forundersøgelser til en minihelhedsplan i AAB-afdeling 107 vurderer administrationen, at der er potentiale til at udvide undersøgelserne og arbejde videre med en fuld helhedsplan. Afdelingsbestyrelsen ønsker derfor en afstemning blandt beboerne om dette.

## Indstilling

Administrationen indstiller til OB at godkende, at:

- a. afholde urafstemning, hvis det ikke bliver muligt at gennemføre afdelingsmøde inden den 1. maj 2021
- b. der, under forudsætning af godkendelse fra afdelingsmøde eller flertal ved afviklet urafstemning, afsættes en garanti på op til 4 mio. kr. i dispositionsfonden til at dække udgifter til forundersøgelser og udarbejdelse af helhedsplan. Gennemføres helhedsplanen dækkes udgifterne i byggesagen.

## Sagsfremstilling

Afdeling 107, Grønnehaven er beliggende i Ballerup kommune, Lundebjerggårdsvej 2-102, Skovlunde. Afdelingen er opført i 1962 og består af 6 boligblokke i 4 etager og i alt 405 Lejemål.

Rådgiver har udført forundersøgelser, tilstandsvurdering og forslag til en minihelhedsplan.

Undersøgelserne har dog ikke kunnet afdække problematikkerne fuldkomment. Der er forskellige tegn på problemer i afdelingen:

- Tag - problemer med utætheder og vandskader ved kviste og kvistaltaner.
- Facader og indeliggende altaner - store problemer med kolde boliger på grund af facadernes og altandækkenes konstruktion med fugt og skimmelsvamp til følge.
- Vinduer - utætte og skæve plastvinduer med svigtende funktion og ringe ventilation.
- Ventilation – udfordringer med indeklimaet fordi boligerne er underventileret.
- Tekniske installationer – store udfordringer med varmecentralen, fordi komponenterne ikke kan klare det forhøjede tryk fra forsyningen. Både vand og afløbsinstallationer er tærede og et tiltagende antal reparationer peger på en kort restlevetid.
- Friarealer – problemer med huller og revner i belægninger. Legepladser og affaldsøer fremstår utidssvarende og nedslidte. De omkringliggende plænearealer er tomme, og de tre gårdrum har flere passive arealer.
- Badeværelser – giver udfordringer fordi størstedelen står med oprindelige og slidte overflader uden vådrumsmembran og uden bruseafsnit.

I forbindelse med afholdelse af to workshops i sommeren 2019 blev beboernes idéer og ønsker for fremtiden opsummeret i et idékatalog. De ønsker, der stod højest på listen var:

- Nye badeværelser med brusekabine via udvidelse/nedlæggelse af et fast skab i entreen.
- Større altaner og mere lyse og moderne lejligheder. Udvidelse af kvistaltaner.
- Mulighed for udgang til små private haver ved stuelejligheder.
- Fælles beboerhus med afdeling 106.
- Bæredygtighed – solceller på tagene, ladestandere til elbiler, dyrkning af grøntsager.
- Flere parkeringspladser med permeable belægninger med afledning af regnvand
- Flere grønne opholdssteder og en nedgravet affaldsløsning

- Gode lege- og træningsmuligheder for børn og voksne

Ballerup Kommune har stor fokus på energioptimering, og har på den baggrund givet grønt lys til en radikal ændring af tag, vinduer og facader, med ønske om så vidt muligt at lade det karakteristiske facadeudtryk afspejle sig i de nye facader.

AAB's administration har på baggrund af sagens omfang og i samarbejde med rådgiver og afdelingsbestyrelse til hensigt at udarbejde ansøgning om renoveringsstøtte efter Landsbyggefondens retningslinjer med henblik på at opnå økonomisk støtte til renoveringen.

### **Økonomi**

- a. Formålet med urafstemningen er at få beboernes godkendelse af, at administrationen kan starte dialog med Landsbyggefonden om en mulig helhedsplan. Dette indledende arbejde koster ikke beboerne penge, og har derfor ingen huslejekonsekvens.
- b. Der ansøges om, at der i dispositionsfonden reserveres en garanti til forundersøgelser og udarbejdelse af ideskitse til helhedsplan for afdeling 107. Dispositionsfondens garanti er maksimeret til 4 mio.kr.

Hvis der opnås godkendelse til gennemførelse af en helhedsplan med støtte fra Landsbyggefonden, skal samtlige udgifter indeholdes i denne. Hvis der ikke opnås godkendelse til renoveringen fra Landsbyggefonden, dækker dispositionsfonden den del af udgifterne, som ikke direkte relaterer sig til renoveringssagen. OB kan i medfør af driftsbekendtgørelsen § 43, stk. 3, yde tilskud til moderniseringsarbejder.

### **Beboerdemokratisk behandling**

Der har været afholdt workshops i sommeren 2019 om beboernes ønsker til udearealer, badeværelser og facader. Som oplæg til afdelingsmødet i september 2020 blev der udarbejdet en informationspjece. På afdelingsmødet skulle rådgiver informere om forundersøgelserne og løsningsforslag. Desværre måtte afdelingsbestyrelsen aflyse mødet på grund af COVID-19 restriktioner.

Som følge af forsamlingsforbuddet er det ikke muligt at afholde afdelingsmøde. Bestyrelsen ønsker derfor at sende beslutningen til urafstemning i afdelingen, så processen ikke udskydes yderligere.

### **Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?**

Resultatet af de indledende forundersøgelser har dannet grundlag for tre forskellige løsningsforslag, der alle giver en væsentlig huslejestigning. Den billigste model, som primært indeholder almindelige vedligeholdelsesarbejder, vil medføre en huslejestigning på 42 %.

Det er administrationens og bestyrelsens vurdering, at en huslejestigning på det niveau er helt urealistisk. Men gennemføres arbejderne i stedet løbende, vil det i sidste ende blive endnu dyrere. Det er derfor tvingende nødvendigt at søge Landsbyggefonden om støtte.

## **Regler**

Reglerne om urafstemning følger 'Bekendtgørelse om fravigelse af regler på boligområdet som følge af coronavirus sygdom 2019 (COVID-19)'

<https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2020/1847>, § 4, stk. 6

Reglerne om, at afdelingsmødet beslutter deltagelse i boligsociale helhedsplaner følger 'Bekendtgørelse af lov om almene boliger m.v.' <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2019/119>; kap. 2, § 37, stk. 2

## **Implementering**

- a. Urafstemningen forventes afholdt i marts 2021 med mulighed for at stemme digitalt eller ved afgivelse af fysisk stemmeseddel.  
Informationspjece udarbejdet i samarbejde med rådgiver og bestyrelser omdeles forud for afstemningen, og der gives mulighed for at besvare beboernes spørgsmål via Webinar.  
Urafstemningen udføres med hjælp fra Afdelingsrådgivning og inspektør.
- b. Der arbejdes på at få udarbejdet en ansøgning til Landsbyggefonden indenfor et år.

Bilag:

[Bilag 1 – Pjece 'Beboerinformation ved urafstemning – marts 2021'.pdf](#)

[Bilag 2 – Infoark 'Supplerende information om støttemuligheder'.pdf](#)

[Forventet Udvikling i Foreningens Dispositionsfond februar 2021.pdf](#)

## **Beslutning OB den 3. marts 2021:**

OB godkendte indstillingen.

## **10. Behandling - Afdeling 33 og afdeling 49; Afholdelse af urafstemning ifm. godkendelse af boligsocial helhedsplan**

Sagsnr.: S2016-00154

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

## **Resume**

Sagen omhandler mulighed for at afvikle urafstemning i afdeling 33 og 49 om afdelingens deltagelse i en ny boligsocial helhedsplan, idet COVID-19-situationen lige nu ikke giver mulighed for at afholde fysiske afdelingsmøder.

## Indstilling

Administrationen indstiller til OB at godkende, at

- a. afdeling 33 kan holde urafstemning om deltagelse i en ny boligsocial helhedsplan
  - b. afdeling 49 kan holde urafstemning om deltagelse i en ny boligsocial helhedsplan
- under forudsætning af, at det ikke bliver muligt at gennemføre et afdelingsmøde inden 1. maj 2021.

## Sagsfremstilling

Afdeling 33 på Frederiksborgvej, er opført i 1938-1940 og består af i alt 547 boliger. Afdeling 49 på Stærevej, er opført i 1969 og består af 376 boliger. Begge afdelinger er beliggende i Københavns nordvest kvarter, og har hidtil været en del af den boligsociale helhedsplan Beboerprojekt Puls. Afdeling 49 siden 2008, mens afdeling 33 har været med siden 2014.

Den boligsociale helhedsplan udløber den 30. juni 2021, og der pågår lige nu i samarbejde med Landsbyggefonden, Københavns Kommune og fsb, udvikling af en ny helhedsplan, der skal dække hele Nordvest med opstart den 1. juli 2021.

Helhedsplanen bliver en sammenlægning af Beboerprojekt Puls, administreret af Boligforeningen AAB og Beboerprojekt Bispebjerg, administreret af fsb med i alt ca. 8.500 beboere og 4.500 lejemål. Administrationen af den nye helhedsplan varetages af fsb, der har en overvægt af lejemål, sammenlignet med KAB og AAB.

Deltagelse i en ny helhedsplan skal, jf. kapitel 2 i lov om almene boliger, godkendes af afdelingsmøderne i de involverede afdelinger, også selvom AAB's organisationsbestyrelse har besluttet at dække de økonomiske udgifter, der er forbundet med at deltage i helhedsplanen, og at huslejeniveauet i de to afdelinger derfor ikke vil blive påvirket.

Da COVID-19-situationen lige nu ikke giver mulighed for at afholde fysiske afdelingsmøder, er der behov for at træffe beslutning om, at afdelingerne i stedet kan afholde urafstemninger, hvis det ikke bliver muligt at gennemføre et afdelingsmøde inden den 1. maj 2021. Afdelingerne skal senest den 30. april have truffet beslutning om, om de ønsker at indgå i den nye boligsociale helhedsplan.

## Økonomi

Udgifterne til urafstemning afholdes af afdelingen. Der forventes udgifter til at dække trykning af materiale, udsendelse/omdeling, medgået tid i administrationen samt ekstern revision, når det af

afdelingsbestyrelse og administration vurderes at være hensigtsmæssigt at få denne til at opgøre/kontrollere resultatet.

Udgiften varierer afhængigt af afdelingens størrelse og emnet.

### **Beboerdemokratisk behandling**

OB har ved møde den 2. december 2020 godkendt økonomisk støtte fra dispositionsfonden til deltagelse i den boligsociale helhedsplan.

Bestyrelsen i afdeling 49 støtter både den boligsociale helhedsplan, og at der afholdes urafstemning, mens der mangler tilbagemelding fra bestyrelsen i afdeling 33 omkring støtte til afholdelse af urafstemning. Gennemførelse af urafstemning i afdeling 33 forudsætter, at bestyrelsen bakker op omkring dette, men administrationen afventer bestyrelsens tilbagemelding.

### **Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?**

At afholde en urafstemning frem for et fysisk møde, stiller krav om kreativitet ift. at nå ud til beboerne på forskellig måde med information om afstemningsmaterialet. I samarbejde med KAB og fsb vil vi udarbejde både skriftligt og digitalt materiale i form af video eller webinar med mulighed for at stille spørgsmål, kommunikere via Facebook, hjemmesider, opslag i opgange mm. Herudover vil de boligsociale medarbejdere dels reklamere overfor de beboere, de har kontakt med om afstemningen, dels stå til rådighed for afklarende spørgsmål op til denne. Alt sammen for at stræbe efter størst mulig information om afstemningstemaet.

### **Regler**

Reglerne om urafstemning følger 'Bekendtgørelse om fravigelse af regler på boligområdet som følge af coronavirus sygdom 2019 (COVID-19)'

<https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2020/1847>, § 4, stk. 6.

Reglerne om, at afdelingsmødet beslutter deltagelse i boligsociale helhedsplaner følger 'Bekendtgørelse af lov om almene boliger m.v.' <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2019/119>; kap. 2, § 37, stk. 2.

### **Implementering**

Hvis der ikke afholdes fysiske møder, vil der blive afholdt urafstemning i afdelingerne inden udgangen april 2021.

## **Beslutning OB den 3. marts 2021:**

OB godkendte indstillingen.

### **11. Behandling - Afdeling 34; Afholdelse af urafstemning vedr. huslejestigning (nødvendige arbejder)**

Sagsnr.: S2018-01775

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

#### **Resume**

På vegne af afdeling 34 er der afholdt licitation over et renoveringsprojekt vedrørende nødvendig renovering af forsyningsledninger. Licitationens resultat er blevet højere end forventet, hvorfor det er nødvendigt at fremlægges et forslag for afdelingsmødet om huslejestigning pga. forhøjelse af anlægsbudgettet. Pga. af forsamlingsforbuddet er det ikke muligt at afholde afdelingsmøde, hvorfor det foreslås at afvikle urafstemning.

#### **Indstilling**

Administrationen indstiller til OB at godkende afholdelse af en urafstemning om huslejestigning, grundet et forhøjet anlægsbudget for projektet om renovering af forsyningsledninger og kloakker, der er nødvendige arbejder.

#### **Sagsfremstilling**

AAB, afdeling 34, ligger i Emdrup, København Ø. Afdelingen er fra 1942 og består af 347 boliger.

Afdelingen har de sidste tre år haft store problemer med forsyningsledningerne i terræn. Fjernvarmerørene fremstår uisoleret, og medfører et kæmpe varmetab fra varmecentralen og ud til afdelingens beboere. Vandforsyningen er tæret og er blevet forsøgt lappet et utal af gange, og har flere gange, pga. utætheder, fyldt forsyningstracéerne med varmt brugsvand.

Der har været afsat midler i afdelingens dv-plan fra 2018 til 2021, til at finansiere renoveringsprojektet. Fra 2018 og frem til dags dato, er der blevet fortaget nødvendige forundersøgelser, for at projektere renoveringsprojektet og sende det i udbud.

Der er ligeledes blevet gennemført fuld tv-inspektion af afdelingens kloak, som viser at kloakken er fyldt med klasse 1, 2, 3 og 4 skader, men den viser samtidigt at kloakken stadig kan nå at blive strømpeforet. Klasse 3 og 4 skader er oplyst til forsikringen.

Beslutningen kan ikke udskydes, da afdeling 34's kloak og forsyningsledninger er i så dårlig stand at følgeskader, så som underminering af kloak og utætte forsyningsledninger, kan medføre at projektets økonomi vil blive endnu højere, hvis projektet udskydes.

Afdelingen står overfor kritiske renoveringsarbejder, som må og skal igangsættes, for at opretholde den nødvendige drift af afdelingen. De sidste to år er der brugt omkring 600.000 kr. på udbedring af nedbrud i forsyningsledningerne og kloaknettet.

### **Økonomi**

Projektet er oprindeligt beregnet til 19.339.685 kr., men billigste licitationsresultat viste at være 3,2 mio. kr. dyrere, hvoraf 0,6 mio. kr. dækkes af forsikringspræmien.

Forslaget til revideret anlægsbudget vil medføre en huslejekonsekvens på 0,7 % pga. det foreliggende licitationsresultat. Rådgiver har læst tilbuddene og vurderer, at de er retvisende ift. branchen pt.

Udgifterne til urafstemning afholdes af afdelingen. Der forventes udgifter til at dække trykning af materiale, udsendelse/omdeling, medgået tid i administrationen samt ekstern revision, når det af afdelingsbestyrelse og administration vurderes at være hensigtsmæssigt at få denne til at opgøre/kontrollere resultatet. Udgiften varierer afhængigt af afdelingens størrelse og emnet.

### **Beboerdemokratisk behandling**

Projektet er oprindeligt finansieret over dv-planen. Dv-planen blevet godkendt på foregående afdelingsmøder. Som følge af forsamlingsforbuddet er det ikke muligt at afholde et ekstraordinært afdelingsmøde, som kan behandle forslag om en huslejeforhøjelse på 0,7 %, der er nødvendig for at gennemføre projektet.

Den tidligere bestyrelse ønskede at sende beslutningen til urafstemning i afdelingen, men da afdelingen pt. er bestyrelsesløs, er det inspektøren, der ønsker en urafstemning.

### **Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?**

Hvis huslejestigningen på 0,7 % ikke bliver godkendt ved urafstemningen, vil afdelingens kloak og forsyningsledninger forsat få følgerskader, og afdelingen risikerer at blive ubeboelig inden for en kort årrække. Det er derfor tvingende nødvendigt at få godkendt huslejestigningen og få projektet igangsat så snart som muligt.



## Regler

Reglerne om urafstemning følger 'Bekendtgørelse om fravigelse af regler på boligområdet som følge af coronavirussygdom 2019 (COVID-19)' <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2020/1847>

§ 4, stk. 6.

Reglerne om, at afdelingsmødet beslutter deltagelse i boligsociale helhedsplaner følger 'Bekendtgørelse af lov om almene boliger m.v.' <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2019/119>

Kapitel 2, § 37, stk. 2.

Ifølge AB18 er det 20 arbejdsdage efter tilbudsgivning. Hvis nyt anlægsbudget ikke er godkendt på afdelingsmøde/urafstemning inden da, vil der skulle afholdes en ny licitation. Administrationen er i dialog med entreprenøren om at forlænge vedståelsesfristen til udgangen af april.

## Implementering

Urafstemningen forventes afholdt i april 2021 med mulighed for at stemme digitalt eller ved afgivelse af fysisk stemmeseddel. Urafstemningen udføres med hjælp fra Afdelingsrådgivningen.

## Beslutning OB den 3. marts 2021:

Det blev oplyst, at entreprenøren vedstår sit tilbud frem til 1. maj 2021, og at det herefter må forventes at blive dyrere.

OB godkendte indstillingen.

## 12. Behandling - Kommissorium support i afdelingerne (supportgruppen)

Sagsnr.: S2017-01664

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

## Resume

Sagen omhandler kommissorium for supportgruppens arbejde.

## Behandling

Risikoudvalget (RU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende vedlagte kommissorium for supportgruppen.

### Sagsfremstilling

Supportgruppen har nu fungeret i en årrække og OB har bedt RU om at forberede et forslag til kommissorium for gruppens arbejde, som afrunding af drøftelser omkring etablering af en task force, og at kunne handle hurtigt, når noget går skævt i en afdeling.

#### *Baggrund*

Egenkontrol er OB's mulighed for at føre tilsyn med driften, uanset om driftsansvaret løftes af afdelingsbestyrelse eller ansatte i administrationen.

Supportgruppen blev etableret i forlængelse af, at tilsynet i 2017 stillede krav om indførelse af ekstra egenkontrol i AAB. OB havde samtidig et ønske om at etablere en ordning, hvor administrationens medarbejdere rykkede ud i afdelingerne for at hjælpe dem i gang med at løse opgaverne, når der var behov for det.

For at indfri tilsynets forventning, var fokus til start rettet mod opgaveløsningen i administrative afdelinger, også fordi det samtidig gav mulighed for at afdække om afdelingen havde brug for hjælp.

Arbejdet blev organiseret i en tværorganisatorisk enhed under ledelse af regnskabschefen med rapporteringsreference til direktionen. Siden gruppens etablering er der aflagt i alt 155 besøg i afdelingerne. Det er supportgruppens vurdering, at det har været godt at komme i tættere dialog med afdelingerne, og at det er lettere at spørge om hjælp, når det sker på stedet

#### *Udformning af kommissorium*

Medarbejderne stillede i forlængelse af en nye strategi forslag om en task force, der kunne hjælpe afdelingerne, og OB tilkendegav, at administrationen skal handle hurtigt, når en afdeling viser tegn på at køre skævt. Drøftelserne resulterede i at OB, til RU, delegerede at få udformet forslag til egentligt kommissorium for supportgruppens arbejde. OB havde følgende ønsker til indholdet:

- Beskrivelse af hvad supportgruppen gør i dag med mere fokus på at have mere 'push' af de tilbud og den støtte, som allerede findes i dag.
- Supplere med mere støtte til beboerdemokratiet, hvor det er gået i hårdknude og gerne inden der opstår konflikter. Dvs. facilitere og hjælpe beboerdemokrater, både de nye og dem med mange års erfaring. Ud fra kendte problemstillinger og kendskab til, hvad der virker, kan indsatsen så udbygges. Rollefordeling mellem den administrative support og evt. etablering af

et korps af beboerdemokrater, der hjælper andre afdelinger skal nærmere afdækkes inden den evt. søsættes.

RU har drøftet et oplæg fra administrationen til hvordan dette kunne tænkes implementeret i supportgruppens opgaver. RU bemærkede at udgangspunktet er respekten for beboerdemokratiet, hvor support udøves på foranledning af afdelingsbestyrelsens ønsker. Der ønskes derfor ikke et påtvunget årlig supportbesøg, da det vurderes, at det ikke giver mening for velfungerende afdelingsbestyrelser. Der tilbydes derimod frivilligt årligt besøg. Dog kan supportgruppen bede om besøg i afdelingen, når gruppen skønner det nødvendigt.

RU har yderligere bedt administrationen være opmærksomme på, at den daglige faglige support skal ske ved henvendelse til administrationens faglige teams, og at supportgruppen ikke må overlappe især afdelingsrådgivningens arbejde.

Afdelingsrådgivningens hovedopgaver er: planlægning og opfølgning på afdelingsmøder og generalforsamlinger i ejerforeninger, dvs. indkaldelser, forslag, dirigenter, referater, valglister, fordelings- og uddannelsesplaner (rettidig omhu, vejledning og opfølgning over for afdelinger, der ikke sender ind), klager over afdelingsbestyrelser, Bestyrelseskørekortet samt sekretariatsbetjening af Udvalget for Beboerdemokrati.

Administrationen har udformet forslag til kommissorium på baggrund af drøftelserne i RU.

Erfaringer fra arbejdet med at genetablere bestyrelsesarbejdet i afdeling 33 forventes fremlagt for BDU i april måned. Afhængig af udfaldet af evalueringen, kan det drøftes, hvorvidt det skal tilbydes afdelingerne at kunne købe denne form for assistance.

### **Økonomi**

OB har ved beslutning af 4. oktober 2017 bevilget to årsværk til supportgruppens arbejde. Dette vurderes stadig at være minimums bemanning for at føre den ekstra egenkontrol som Tilsynet har stillet krav om i 2017. Normeringen fastholdes, da RU tilkendegav, at supportgruppen ikke ønskes udvidet.

### **Beboerdemokratisk behandling**

OB drøftede ved mødet den 4. december 2019 forslag til projektforslag til drøftelse; taskforce for øget kontakt mellem afdelinger og administration samt hurtigere genopretning af afdelinger, hvor det er kørt skævt. RU talte om status på det nye kommissorie den 17. juni 2020. RU har haft punktet på oversigten over punkter til dagsorden på hvert møde siden. Den 11. november var oplægget på dagsordenen, og punktet blev på mødet udskudt til OB-seminaret i januar 2021. Da seminaret blev aflyst, kom oplægget på RU den 10. februar 2021.

Den 10. februar 2021 drøftede RU notat om, hvordan de strategiske indsatser kunne tænkes implementeret i supportgruppens opgaver.

### **Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?**

Skal være med til at give afdelingens beboere en større sikkerhed for at bestyrelsen følger de lovgivningsmæssige regler og retningslinjer.

### **Regler**

På baggrund af Tilsynets krav i 2017 om indførelse af ekstra egenkontrol i AAB blev supportgruppen oprettet.

Supportgruppen er organisationsbestyrelsens tilsyn med og støtte til afdelingerne. En del af deres arbejde kan betragtes som et supplement til den lovgivningsmæssige egenkontrol med henblik på den effektive drift.

### **Implementering**

Supportgruppen udarbejder inden 1. maj 2021 forretningsgang for at kunne agere hurtigt, når det går skævt i afdelingerne.

Bilag:

[PUBLICERET - 2021-02-12 Kommissorium supportgruppe D2021-020159 1.0.pdf](#)

### **Beslutning OB den 3. marts 2021:**

OB godkendte indstillingen med bemærkninger om, at der skal udsendes et AAB Informerer med information om denne supportmulighed.

### **13. Behandling - Kunstkapital 2021**

Sagsnr.: S2018-00412

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

### **Resume**

OB skal drøfte udlodning af kunstkapital 2021. Der er i alt 11.512,82 kr. til udlodning. Der er ved fristens udløb med udgangen af januar 2021 modtaget én ansøgning - fra afdeling 40.

### **Indstilling**

Formandskabet indstiller til OB at godkende at yde tilskud på 11.500 kr. til afdeling 40.

### Sagsfremstilling

I bestyrelsesnyt nr. 84, udsendt december 2020, blev alle afdelinger opfordret til at søge midler fra Kunstkapitalen.

Der er ved ansøgningsfristens udløb modtaget én ansøgning

- Afdeling 40 - Bellahøj (Frederikssundsvej 119, 2700 Brønshøj).  
Afdeling 40 har lige fået indviet et nyt ejendomskontor/bestyrelseslokale. Da afdelingen står foran en stor renoveringsopgave, vil lokalet blive brugt til byggemøder, køkkenudvalgsmøder og andre aktiviteter, hvor afdelingens beboere vil blive inddraget.  
Der søges om tilskud til fire billeder, prisniveau er mellem 6 og 15.000 kr. pr. stk. – i alt 40-45.000 kr.

Afdelingen er orienteret om, at det beløb, der er til udlodning ikke er i den størrelsesorden.

### Økonomi

Der er foretaget rentetilskrivning på 1.512,82 kr. for 2020. Herudover blev det i forbindelse med AAB's 100 års jubilæum besluttet hvert år at uddele yderligere 10.000 kr., hvorfor der i alt er 11.512,82 kr. til udlodning. Udbetaling finder sted, når det kan dokumenteres (f.eks. ved regning fra kunstneren) at kunstværkerne er leveret og installeret i afdelingen.

### Beboerdemokratisk behandling

Kapitalen bestyres af Boligforeningen AAB's organisationsbestyrelse, der består af ni medlemmer valgt af foreningens repræsentantskab.

Beslutninger om tildeling af midler skal fremgå af protokol fra organisationsbestyrelsens møder.

Organisationsbestyrelsen træffer afgørelse om ansøgningernes egnethed med hensyn til opfyldelse af formål, og træffer desuden afgørelse om, hvilke af de indsendte ansøgninger, der bør modtage helt eller delvist tilskud.

### Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

### Regler

## Referat OB-møde den 3. marts 2021

Onsdag kl. 17:00

I henhold til Retningslinier for uddeling af midler til kunstformål i Boligforeningen AAB er kunstkapitalens formål, at

- yde støtte til indkøb af billedende kunst, kunsthåndværk og kunstnerisk formgivne arbejder
- afholde udgifter til billedkunstnerisk udsmykning af bygninger i en afdeling, hvortil andelshaverne, offentligheden eller videre kredse har adgang
- støtte andre initiativer, der er egnede til at opfylde formålet med uddeling af midlerne

Afdelingen skal sikre, at

- Værkerne placeres på steder, hvor flest mulige beboere har adgang
- Værkerne etableres, udstilles eller opbevares under forsvarlige forhold
- Værkerne vedligeholdes og forsikres i fornødent omfang

### Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse orienteres afdelingen om OB's beslutning.

Udbetaling finder sted, når det kan dokumenteres (f.eks. ved regning fra kunstneren) at kunstværkerne er leveret og installeret i afdelingen.

Bilag:

[Vs: Ansøgning om kunst.pdf](#)

### Beslutning OB den 3. marts 2021:

Det blev foreslået fremover at udlodde et større beløb. Formandskabet drøfter mulighederne og kommer med et oplæg til OB.

Der skal reklameres mere for kunstfonden, og det skal gøres tydeligere, hvad der kan gives tilskud til. Værkerne ønskes omtalt i Bestyrelsesnyt.

OB godkendte at yde tilskud på 11.500 kr. til afdeling 40.

### 14. Behandling - Dialogmøder 2021

Sagsnr.: S2021-00822

Sagsbehandler: Lasse Ryberg (LRY)

### Resume

På grund af COVID-19 foreslås det, at OB's dialogmøder i 2021 afvikles digitalt den 19. og 29. april 2021. Møderne vil være en kombination af to kortere inspirationsoplæg og mulighed for dialog med organisationsbestyrelsen (OB) på baggrund af udsendte spørgsmål.

## Behandling

Formandskabet indstiller til OB at godkende, at der afholdes to digitale dialogmøder i slutningen af april.

## Sagsfremstilling

I AAB er der en årlig tradition for, at beboerdemokraterne kan komme i dialog med OB om, hvad der rører sig i foreningen. Dialogmøderne plejer at være med fysisk fremmøde, men på grund af COVID-19 foreslås det, at møderne afvikles digitalt, hhv. mandag den 19. og torsdag 29. april 2021.

Med invitationen til arrangementerne udsendes konkrete spørgsmål, som kan udgøre en del af fundamentet for dialogen mellem deltagerne fra afdelinger og OB. Spørgsmålene vil være

- a. Hvad bør OB arbejdere (mere) med?
- b. Hvad bør afdelingerne arbejde mere med?

Svarene vil blive anonymiserede, puljet og offentliggjort ved dialogmøderne som en del af grundlaget for dialogen.

Desuden vil deltagerne på forhånd blive spurgt til, om de har mindre succesprojekter, de kunne tænke sig at dele på mødet.

### Forslag til program:

18.00-18.15: Velkomst ved AAB's formand og/eller næstformand og kort introduktion af deltagerne

18.15-18.45: Ensomhedsbekæmpelse i en coronatid: Beboerprojekt Puls fortæller

18.45-19.15: De gode projekter og videndelingen af dem: afdelinger har mulighed for at fortælle om lokale initiativer, der kan bredes ud til resten af foreningen.

19:15-19:25: Kort pause

19.25-19.55: Dialog med OB med afsæt i afdelingernes svar og de fremmødtes ønsker og behov.

19.55-20.00: Opsummering og tak for i dag.

## Økonomi

-

## Beboerdemokratisk behandling

Udvalget for beboerdemokrati drøftede indledningsvis sagen på mødet den 2. februar 2021, hvor udvalget bad administrationen om at udarbejde indstilling om afholdelse af to digitale møder i slutningen af april, med et program indeholdende videndeling/inspiration om lokale projekter, boligsocialt indblik ift. ensomhed og dialog, samt mulighed for direkte dialog med de fremmødte OB'ere.

### **Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?**

-

### **Regler**

-

### **Implementering**

Invitationer udsendes inden april 2021 med mulighed for tilmelding via NemTilmeld.

### **Beslutning OB den 3. marts 2021:**

OB godkendte, at afholde to digitale dialogmøder, henholdsvis den 19. april 2021 kl. 16.00 - 18.00 og den 29. april 2021 kl. 17.00 - 19.00.

### **15. Efterretning - Budgetopgølgning afdelinger året 2020**

Sagsnr.: S2016-00238

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

### **Resume**

Det samlede regnskab fra afdelingerne viser et overskud på 2,7 %, hvilket er på linje med forrige år. COVID-19 ser ud til at have haft indflydelse på især det planlagte vedligehold og konto 119 (diverse udgifter).

### **Efterretning**

Risikoudvalget (RU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at tager sagen til efterretning på det foreliggende grundlag med evt. bemærkninger på mødet.



## Sagsfremstilling

Budgetopfølgning for fjerde kvartal er udarbejdet før regnskaberne er gennemgået og revideret. Der vil derfor være mindre forskelle til det faktiske resultat for året.

Kto.	Navn	Forbrug ultimo året	Budget år	2020	2019	2018	Diff. mio. kr.
101/5	Kapitaludgifter	180.122.482	189.395.000	95%	100%	99%	-9
106/7	Skatter og afgifter	166.545.896	172.800.000	96%	95%	93%	-6
109	Renovation	38.740.577	35.450.000	109%	98%	94%	3
110	Forsikringer	30.319.226	33.505.000	90%	106%	107%	-3
111	Energiforbrug	26.680.853	29.717.000	90%	90%	91%	-3
112	Adm.bidrag m.m.	89.878.031	88.805.000	101%	101%	101%	1
113	A-og G- indskud	54.364.397	54.873.000	99%	102%	100%	-1
114	Renholdelse	110.194.830	113.322.000	97%	98%	98%	-3
115	Alm. vedligeholdelse	51.217.889	49.552.000	103%	85%	85%	2
116	Planlagt vedligeholdelse	261.541.423	534.397.499	49%	57%	64%	-273
117	Normal istandsættelse	15.855.749	15.229.000	104%	93%	93%	1
118	Særlige aktiviteter	17.397.330	19.379.000	90%	97%	97%	-2
119	Diverse udgifter	8.146.321	13.119.000	62%	89%	95%	-5
120/24	Henlæggelser	355.898.439	354.897.000	100%	100%	104%	1
125/127	Forbedringsarbejder	223.465.778	227.542.000	98%	101%	96%	-4
129/132	Driftsstøttelån m.m.	18.798.594	18.253.000	103%	97%	134%	1
<b>Samlet</b>	<b>Overskud resultat/udgifter</b>			<b>3%</b>	<b>2%</b>	<b>3%</b>	<b>29</b>

\*Konto 116 målt på konto 11696. Konto 117 målt på konto 11720, 11721 og 11722.

Der er sket en betydelig ændring fra tredje kvartal. Den forventede besparelse på kontiene er samlet set ca. 4,0 mio. kr. mindre end prognosticeret efter tredje kvartal. Det skyldes især, at den forventede besparelse på konto 115 efter tredje kvartal er afløst af et merforbrug. Samlet set er der før revidering besparelser på udgiftssiden for ca. 13,8 mio. kr. På indtægtssiden er der før revidering en merindtægt på ca. 14,9 mio. kr. Samlet er overskuddet på godt 2,7 % af udgiftsbasen, hvilket er på niveau med de foregående år.

### Konto 101/105 Kapitaludgifter

Der er kun brugt 95 % af budgettet, hvilket er lavere end de senere år. Samlet er posten realiseret med ca. ni mio. kr. under budget. Heraf skyldes de fire mio. kr. nybyggerierne i afdeling 105 og 118, hvor kapitaludgifter ikke er realiseret for hele 2020.

### Konto 106/107 Ejendomsskatter og vandafgift

Ejendomsskatter for året budgetteres ud fra den værst tænkelige stigning i grundskylden. Mange afdelinger har ikke haft stigning i grundskylden i 2020, og de højeste stigninger har været på 5,8 %, mod budgetteret 7 %. Den realiserede vandafgift har en meget lille afvigelse i forhold til budget. Besparelsen udgør samlet ca. 6,2 mio. kr. Der budgetteres på samme måde for 2021 og 2022 for ejendomsskatter, indtil der kommer en afklaring på det nye vurderingssystem.

### *Konto 109 Renovation*

Der er brugt 109 % af budgettet, svarende til en overskridelse på ca. 3,3 mio. kr. Der har været enkeltstående meget store stigninger til renovation især i Ballerup Kommune, hvilket tages op med kommunen på styringsdialogmødet. Også Københavns Kommune har haft større stigninger i renovationsudgiften. Det skal ses på baggrund af, at opkrævningen af renovation i perioden 2015 til 2019 har været svagt faldende.

### *Konto 110 Forsikringer*

Forsikringspræmien blev budgetteret med større stigninger i forsikringspræmien på grund af de senere års skadesager. De blev dog realiseret på lavere niveau, hvorfor der er besparelse på kontoen på ca. 3,2 mio. kr. Den samlede udgift i 2020 til forsikringer er dog stadig lavere end før sidste forsikringsudbud ultimo 2015. Forsikringerne har været i udbud og der forventes en besparelse på op imod 5 mio. kr. for 2021.

### *Konto 111 Energiforbrug*

AAB gennemførte udbud vedrørende el på fællesarealer, hvilket giver en fortsat besparelse i forhold til budgettet. Aftalen med Energi Danmark trådte i kraft i januar 2020 og er kun begrænset indregnet i budgettet. Aftalen giver en forventet besparelse på ca. 6 % på den samlede elregning. Samlet set er energiudgiften faldet med ca. 2 % i forhold til 2019. I forhold til budgettet er der en besparelse på posten på ca. 3 mio. kr.

### *Konto 114 Renholdelse*

Der er en besparelse på posten på ca. 3 mio. kr. COVID-19 ser dermed ikke ud til at have betydet øgede udgifter til renhold. Afdelingerne genforhandler renholdelseskontrakter løbende, hvilket er hovedårsagen til besparelserne. Der er ikke sket nogen betydelig indskrænkning af personalestaben i afdelingerne. Der har været store besparelser på snerydning, men den udgør kun en meget lille del af budgettet. De parlamentariske afdelinger har opnået besparelse på godt 4 %, imens de administrative afdelinger samlet har opnået besparelse på knap 1 %.

### *Konto 115 Almindelig vedligeholdelse*

Budgettet er nedjusteret løbende i forbindelse med en opjustering af aktiviteter på det planlagte vedligehold. Posten er budgetteret til at udgøre ca. 10 % af det totale vedligehold mod 14 % i 2019. Efter tredje kvartals budgetopfølgning var det sandsynligt, at kontoen ville være under budget, men den er p.t. over budget for året med ca. 1,7 mio. kr. Det forventes dog at en nærmere gennemgang af konto 115 for fjerde kvartal 2020 vil betyde, at der vil skulle flyttes midler til planlagt vedligehold i betydeligt omfang. Ud fra det nuværende niveau har de parlamentariske afdelinger overskredet konto 115 med 12 %, og de administrative afdelinger har brugt 3 % mindre end budget. Forskellen kan næsten udelukkende henføres til, at der mangler at blive overført arbejder fra konto 115 til konto 116 i afdeling 55.

Konto 115 budgetteres fremover at udgøre ca. 10 % af det totale vedligehold.

#### *Konto 116 Planlagt vedligeholdelse*

Kontoen har været kraftigt påvirket af COVID-19. Således er der kun brugt ca. 50 % af budgettet, hvor det må forventes at mindst 80 % af budgettet kan henføres direkte til planlagte vedligeholdelsesopgaver, svarende til at der mangler at blive udført planlagte vedligeholdelsesopgaver for ca. 165 mio. kr., givet budgettet holder. Driftscoordinatorerne og bestyrelsen vil på budgetmøde vedrørende dv-planen for 2022 drøfte de nødvendige overførsler fra 2020 til 2021. Da opgaverne for 2021 allerede er planlagt vil driftscoordinatorerne og afdelingsbestyrelserne sammen skulle prioritere hvilke opgaver der er de vigtigste. Og det vil ikke være muligt at nå alle opgaver. Parlamentariske afdelinger har kun brugt 41 % af budgettet, imens de administrative afdelinger har brugt ca. 55 % af budgettet.

#### *Konto 118 Særlige aktiviteter*

Kontoen dækker over vaskeri, fællesfaciliteter som f.eks. gårdlaug og beboerlokaler. Udnyttelsen af budgettet er faldet i forhold til foregående år. Det er især energiforbruget og rengøring på vaskerierne, der viser en nedadgående tendens.

#### *Konto 119 Diverse udgifter*

Kontoen dækker over udgifter ved bestyrelsesarbejde og advokat og konsulentbistand. Mange aktiviteter i bestyrelsen og planlagte sammenkomster og fester har ikke kunne afholdes. Dette sammenholdt med besparelse på advokatudgifter har betydet, at kun 62 % af budgettet er brugt. Det giver en besparelse på kontoen på ca. 5 mio. kr.

### **Økonomi**

Ingen.

### **Beboerdemokratisk behandling**

Budgetopfølgning for året er behandlet af RU den 10. februar 2021. RU havde ingen bemærkninger.

### **Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?**

Afviklingen af resultatet for regnskabet for 2020 er en del af budget 2022, og i nogle tilfælde budget 2021. Budget 2022 bestemmer beboernes husleje i 2022.

## Regler

AAB's vedtægter §12:

*'Organisationsbestyrelsen har ansvar for driften af boligorganisationen og dens afdelinger og skal sikre, at den organiseres og tilrettelægges effektivt.'*

Det er besluttet politisk, at der hvert år aflægges fire kvartalsvise budgetopfølgninger, og at disse behandles i RU. Budgetopfølgning for året laves i forbindelse med udarbejdelse af årsregnskabet.

## Implementering

-

## Beslutning OB den 3. marts 2021:

OB tog sagen til efterretning.

## 16. Efterretning - Administrationens bistand ved overgang fra parlamentarisk til administrativ drift

Sagsnr.: S2020-05221

Sagsbehandler: Lasse Ryberg (LRY)

### Resume

Med udgangspunkt i nylige erfaringer, foreslår administrationen en mere ensartet og tydeligt formuleret procedure for den bistand, afdelinger, der ønsker at overgå fra parlamentarisk til administrativ status, modtager. Desuden redegøres for betalingsperioden for inspektørbistand.

### Efterretning

Formandskabet indstiller, at OB tager den nye procedure for overgang fra parlamentarisk til administrativ driftsmodel til efterretning.

### Sagsfremstilling

#### Baggrund

I de seneste seks måneder har tre forskellige afdelinger (61, 88 og 105) søgt OB om overgang fra parlamentarisk til administrativ driftsmodel. Processen i forbindelse med disse ansøgninger har

vist, at der er behov for en ensretning af proceduren, så det sikres, at afdelingerne hurtigst muligt, men også på betryggende vis overtager driftsansvaret fra inspektøren.

### Den nuværende procedure for overgang til administrativ driftsmodel

Den nuværende procedure for overgang til administrativ driftsmodel er beskrevet i pjecen AAB's driftsmodeller:

*"Ønsker bestyrelsen i en parlamentarisk afdeling at blive administrativ – enten 'classic' eller 'light' – skal bestyrelsen først og fremmest rette henvendelse til afdelingsrådgiverne, hvorefter ledelsen i administrationen, i samråd med OB, tager stilling til mulighederne for et skifte."*

*Hvis anmodningen godkendes, skal bestyrelsen indkalde til et ekstraordinært afdelingsmøde, som vedtager ændret status og vælger en kasserer. Det forudsætter altid, at afdelingsbestyrelsen påtager sig at gennemføre de obligatoriske elementer i AAB's bestyrelseskørekort."*

### Forslag til fremtidig procedure for overgang til administrativ driftsmodel

1. Hvis en parlamentarisk afdelingsbestyrelse ønsker at være administrativ, skal afdelingen kontakte administrationen v./ afdelingsrådgivningen, som vejleder afdelingsbestyrelsen ift. driftsansvar og proceduren for overgang.
2. Herefter udarbejder afdelingsbestyrelsen og administrationen et forslag om overgang til administrativ driftsmodel, der kan behandles på et afdelingsmøde. Afdelingen skal i den forbindelse hurtigst muligt vælge en kasserer og vedkommende skal uddannes til at kunne overtage funktionen.
3. Når afdelingsmødet har vedtaget forslaget om at overgå til administrativ driftsmodel, sørger administrationen v/ Sekretariatet for, at ansøgningen (med administrationens anbefalinger) kommer på dagsordenen til det førstkommande OB-møde.
4. Samtidig gøres afdelingsbestyrelsen opmærksom på, at en ufravigelig forudsætning for overdragelse af driftsansvar er, at **samtlige** bestyrelsesmedlemmer har gennemført og bestået de nødvendige moduler af bestyrelseskørekortet – herunder naturligvis de obligatoriske moduler, der ikke er afhængige af bestyrelsesmedlemmets ansvarsområder i bestyrelsen.

### Den praktiske overdragelse

Imødekommer OB ansøgningen, skal administrationen sørge for, at bestyrelsen indkaldes til relevante møder (overdragelsesforretningen) med de fagpersoner i administrationen, som fremover bliver primære samarbejdspartnere eller skal overdrage opgaver til bestyrelsen. Det drejer sig blandt andet om afdelingens nuværende inspektør, regnskabsmedarbejder, driftskoordinator og kreditorgruppen. Afdelingsrådgiverne er tovholdere på denne møderække.

En afdeling kan overgå til administrativ model, så snart overdragelsesforretningen er overstået (inklusive relevante møder), og alle i bestyrelsen har gennemført og bestået bestyrelseskørekortet. Afdelingsbestyrelsen skal selv skriftligt tilkendegive den præcise dato for, hvornår de ønsker at overtage driftsansvaret.

I overgangsperioden vil nogle driftsopgaver blive understøttet af inspektøren, der vil sikre løbende oplæring, så afdelingsbestyrelsen er fortroligt med disse opgaver. Det vil f.eks. være aktuelt i forbindelse med ind- og fraflytningssyn. Denne oplæring kan også ske ved foreningens fyraftensmøder mv.

### Betaling for inspektørbistand

---

<sup>1</sup> [https://aabnet.aab.dk/-/media/Filarkiver/Filarkiv-01---alle-interne-og-revision/2015-08-17\\_AAB\\_Driftsmodeller\\_Pjece.ashx?la=da](https://aabnet.aab.dk/-/media/Filarkiver/Filarkiv-01---alle-interne-og-revision/2015-08-17_AAB_Driftsmodeller_Pjece.ashx?la=da)

Det følger af OB's beslutning af 6. april 2016, at afdelingen skal betale for inspektørbistand til Ejendomsservice og Fraflytning i seks måneder efter OB's godkendelse af overgivelsen af driftsansvar.<sup>2</sup>

Denne regel er primært vedtaget af hensyn til planlægningen i Ejendomsservice & Fraflytning, hvor ændringer i afdelingernes driftsform kan give personalemæssige udfordringer i takt med, at arbejdsmængden for inspektører stiger og falder. I sidstnævnte tilfælde kan der være et længere opsigelsesvarsel at skulle tage hensyn til.

Betalingsperioden er uafhængig af den formelle overdragelse af driftsansvar. Det vil sige, at afdelingsbestyrelsen godt kan få overdraget det faktiske driftsansvar inden udgangen af den seks måneder lange opsigelsesperiode. Selvom afdelingsbestyrelsen har fået overdraget driftsansvaret, kan afdelingsbestyrelsen selvfølgelig trække på inspektøren så længe de betaler for inspektørbistand.

### **Økonomi**

Forudsat at afdelingen har bestået bestyrelseskørekortet, og hvis afdelingen ønsker det – og det i øvrigt kan indpasses i administrationens drift, planlægning og lønbudget – kan en kortere betalingsperiode aftales.

I den forbindelse bør nævnes to risici:

- a. Afdelinger kan opleve at blive behandlet forskelligt, afhængig af den til enhver tid gældende situation i 'Ejendomsservice & Fraflytning' ift. at rokere eller reducere i medarbejderstaben
- b. Et forkortet opsigelsesvarsel kan medføre en udgift for foreningen (forskel mellem opsigelsesvarsel og perioden til afdelingen overtager driftsansvaret).

Ingen af disse vurderes at være uoverkommelige men bør være beskrevet.

### **Beboerdemokratisk behandling**

-

### **Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?**

Afdelingsbestyrelsen kan overtage driftsansvaret for en afdeling, så snart de opfylder betingelserne.

### **Regler**

-

### **Implementering**

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse indarbejdes ændringerne i afdelingshåndbogen.

### **Beslutning OB den 3. marts 2021:**

OB tog den nye procedure for overgang fra parlamentarisk til administrativ driftsmodel til efterretning.

---

<sup>2</sup> <https://aabnet.aab.dk/-/media/Filarkiver/Filarkiv-03---alle-interne/Organisationsbestyrelsen/Referat/2016/2016-04-06---OB-m%C3%B8de-referat.ashx#140CCABEB5014C6E89CEBD32BE724943>

## 17. Godkendelse - Direktionens årsplan 2021; punkterne 3 til 9

Sagsnr.: S2017-22469

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

### Resume

Indstillingen formaliserer direktionens forslag til udmøntning af formandskabets ønsker til direktionen vedrørende punkt 3 til 9 for 2021, jf. organisationsbestyrelsens (OB's) beslutning november 2020.

### Indstilling

Direktionen indstiller til OB at godkende direktionens årsplan for 2021, punkterne 3 til 9.

### Sagsfremstilling

På OB-mødet i november 2020 besluttede OB en årsplan for direktionen med nedenstående indhold:

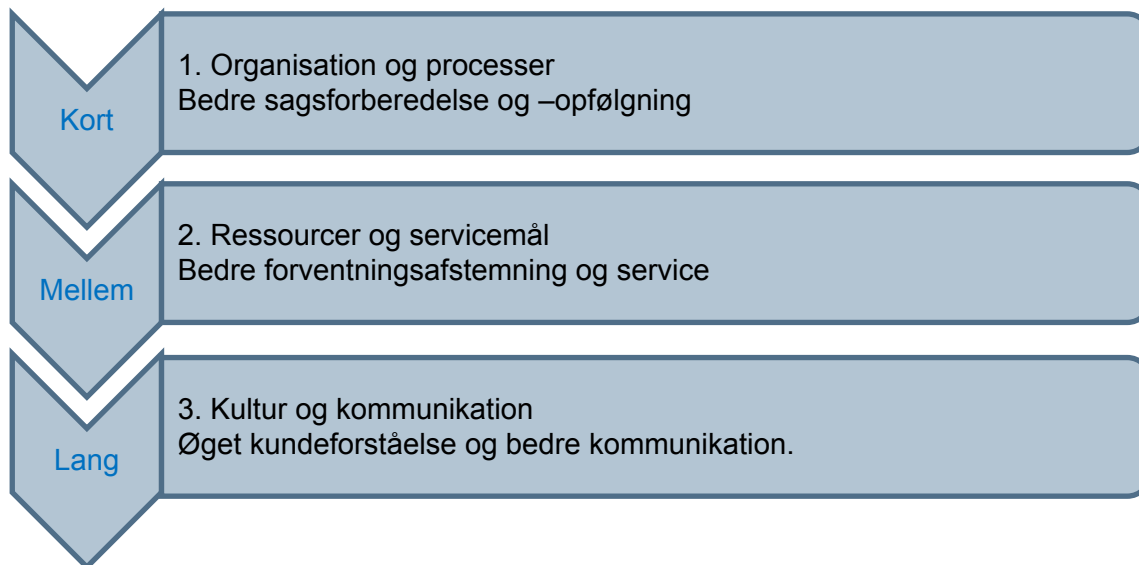
1. Årets driftsmæssige resultater, således som de er afspejlet i de kvartalsvise og halvårslige ledelsesrapporter til risikoudvalget (RU) og OB.
2. Resultater og fremdrift i arbejdet med foreningens strategi 'Boligforeningen AAB – en forening for stærke lokale fællesskaber'.

Derudover foreslår formandskabet, at direktionen i 2021 skal have yderligere fokus på følgende forhold:

3. Løft i niveau på materiale til OB.
4. Fremdriften i sager skal forbedres.
5. Kommunikation mellem OB og administrationen/afdelingsbestyrelserne og administrationen skal forbedres.
6. Bedre understøttelse af den politiske ledelse.
7. Sagsbehandlingstid skal ned i forhold til afdelingerne.
8. Bedre understøttelse af afdelingsbestyrelserne.
9. Bedre kommunikation til og fra afdelingerne ud fra en "kunden har altid ret-filosofi".

Direktionen blev bedt om at uddybe punkterne 3 til 9 på OB's virtuelle seminar den 30. januar 2021.

Konkret foreslår direktionen, at indsatsen i 2021 skal følge tre overordnede spor, hvoraf spor 1 igangsættes og gennemføres i 2021, mens spor 2 til 3 igangsættes i 2021, dog således at implementeringen forløber over flere år.



Der henvises til det vedlagte bilag for en uddybning af indsatserne.

### **Økonomi**

Der afsættes midler til ekstern konsulent. Der foreligger p.t. ikke budget herfor.

### **Beboerdemokratisk behandling**

Løbende kvartalsvis evaluering med formandskabet og en halvårlig evaluering i OB. Første gang til mødet i juni.

### **Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?**

Formålet er at sikre en bedre kommunikation til og fra afdelingerne samt en bedre service af afdelingsbestyrelserne.

### **Regler**

I direktionens forretningsorden § 2, stk. 6, står der, at 'Organisationsbestyrelsen (OB) sætter årligt mål for direktionens arbejde, normalt senest på mødet i november.'

### **Implementering**

Er igangsat umiddelbart efter OB-seminar.



Bilag:

[Implementering af punkt 3-9 i Årsplan for direktionen 2021 5.0.pdf](#)

### **Beslutning OB den 3. marts 2021:**

OB godkendte direktionens årsplan for 2021, punkterne 3 til 9.

### **18. Godkendelse - Altanprojekter udføres som totalentrepriser**

Sagsnr.: S2021-00321

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

### **Resume**

Sagen omhandler fremtidig tilrettelæggelse af altanprojekter i AAB.

### **Godkendelse**

'Byggeri, renovering og vedligehold' (BRVU) indstiller til OB at godkende, at altanprojekter fremadrettet udføres som totalentreprise efter den vedlagte procesbeskrivelse (bilag 1).

### **Sagsfremstilling**

Administrationen har gennemført et pilotprojekt for udbud af fremtidige altanprojekter i totalentreprise. Pilotprojektet er gennemført i afdelingerne 21, 68, 81 og 85.

I maj 2020 orienterede administrationen om foreløbige proces, og udfordringer mm. ved håndtering af disse sager. Denne er vedlagt som bilag 2 'OB orientering maj 2020'.

Siden sidste orientering er procesbeskrivelsen blevet tilpasset en smule, og de nævnte udfordringer er der så vidt muligt taget hånd om. Der er dog stadig en stor udfordring med lange sagsbehandlingstider hos kommunen, som vi har ringe indvirkning på. På forslag fra OB, er der også indarbejdet bedre overblik over beboerdemokratiets involvering i processerne. Procesbeskrivelsen fremgår af bilag 1 'Procesbeskrivelse for altaner i totalentreprise'.

Ingen af afdelingerne i pilotprojektet har endnu afsluttet deres respektive altansager, blandt andet på grund af lange sagsbehandlingstider hos kommunen. Det er derfor endnu ikke muligt at sammenligne økonomi, tidsforbrug og planer med tidligere processer for altansager.

På trods af dette, er det administrationens vurdering, at der er en besparelse på både tid og økonomi, ved at gennemfører altansager i totalentreprise, da der blandt andet ikke skal laves 'dobbeltarbejde' for rådgiver og entreprenør. Besparelsens præcise størrelse, både i tid og økonomi, kender vi dog ikke endnu.

På den baggrund vurderer administrationen, at vi allerede nu kan konkludere, at pilotprojektet har været en succes, og anbefaler at altansager fremadrettet bliver udført i totalentreprise iht. procesbeskrivelsen. Principperne vil også kunne anvendes i andre opførsels- og renoveringssager, hvor det giver mening.

Ved behandlingen i maj bemærkede OB, at det ikke er tilladt af finansiere forundersøgelser i 100 % forbedringsarbejder på afdelingens dv-plan. Derfor har administrationen henvendt sig til Danmarks Almene Boliger (BL), for en afklaring om, hvordan disse forundersøgelser kan finansieres. BL har oplyst administrationen om, at:

'Hvis afdelingsmødet har godkendt forundersøgelsen og prisen herfor, så kan I gå i gang med at undersøge muligheden for at anmode boligorganisationen om at få enten tilskud eller lånefinansiering gennem boligorganisationens dispositionsfond, jf. lov om almene boliger § 20, stk. 3, og driftsbekendtgørelsens § 43. Normalt vil det være sådan, at det er dispositionsfonden, der lægger penge ud til projektfinansiering, hvorefter afdelingen overtager lånet, hvis projektet altså bliver til noget. Det er naturligvis i boligorganisationens interesse at få opretholdt og skabt nogle boliger, som er tidssvarende og som er attraktive at bo i. Og det kan altaner og elevatorer jo bl.a. være med til at forstærke.

Finansieringen kan også ske som et lån til afdelingen, jf. driftsbekendtgørelsens § 44, stk. 2.

Der er desværre ikke en onesize-model til alle former for forundersøgelser. Men dispositionsfonden er en mulighed for finansiering, og det er en beslutning, som boligorganisationens bestyrelse skal træffe, naturligvis med den øverste myndigheds opbakning og viden i overensstemmelse med god foreningsskik.'

### **Økonomi**

Afdelingsmødet skal altid godkende forundersøgelsen og prisen herfor inden igangsætning. Herefter er det en mulighed, at forundersøgelsen bliver finansieret enten ved tilskud eller lånefinansiering af egne midler hvis dette er muligt.

Hvis et projekt består af under 50 % forbedringsarbejder, vurderes det dog at de samlede forundersøgelserne gerne må finansieres på afdelingens dv-plan, men som udgangspunkt må dv-midler kun anvendes til renovering af eksisterende forhold. Denne vurdering foretages af administrationen.

Til finansiering af forundersøgelser af fremtidssikrende tiltag, vil der kunne peges på mindre forbrug fra tidligere år, som af afdelingsmødet godkendes overført til nyt budgetår

### **Beboerdemokratisk behandling**

OB besluttede den 8. maj 2019, at administrationen skal igangsætte et pilotprojekt for at undersøge muligheden for at udbyde fremtidige altansager i totalentreprise. OB fik en foreløbig orientering om status på arbejdet til mødet den 20. maj 2020.

Behandlet i BRVU den 9. februar 2021.

Behandlet i Risikoudvalget (RU) den 10. februar 2021.

### **Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?**

Det forventes at afdelingerne og dermed beboerne vil opnå en besparelse ved at gennemføre altanprojekter i totalentreprise ift. tidligere processer. Hvor stor besparelsen vil være, kan administrationen dog ikke konkludere, før et større sammenligningsgrundlag er til stede.

### **Regler**

Procesbeskrivelse vil blive indarbejdet i afdelingshåndbogen, og være gældende ved håndteringen af alle fremtidige altansager i totalentreprise.

### **Implementering**

Vil blive implementeret i alle kommende altansager, efter referatets godkendelse. Efter godkendelse i OB, vil afdelingshåndbogen blive opdateret senest den 30. april 2021.

Bilag:

[Bilag 1, Procesbeskrivelse for altaner i totalentreprise.pdf](#)

[Bilag 2, Orientering maj 2020.pdf](#)

[Bilag3, Tidslinje.pdf](#)

### **Beslutning OB den 3. marts 2021:**

OB godkendte indstillingen med bemærkning om, at det skal beskrives, hvordan forundersøgelser kan finansieres.

Næstformanden ønsker afklaring af beregning af byggesagshonorar ved udførelse som totalentreprise.

## **19. Godkendelse - Revision af politik for beboerservice og -information**

Sagsnr.: S2016-00231

Sagsbehandler: Lasse Ryberg (LRY)

### **Resume**

Forslag til revidering af Boligforeningen AAB's politik for beboerservice og information, der foreslås tilføjet et afsnit om kommunikation via hjemmesider og afdelingernes brug af sociale medier samt sproglige rettelser og præciseringer.

### **Godkendelse**

Organisationsbestyrelsen (OB) godkender på det foreliggende grundlag den reviderede politik for beboerservice og information (bilag).

### **Sagsfremstilling**

Politik for beboerservice og information i AAB udgør en ramme for afdelingernes service overfor beboerne og information til samme. Nogle af elementerne kommer direkte fra almenboliglovgivningen mens andre, som f.eks. 14 dages svarfrist, er standarder, som AAB sætter.

Forslaget indeholder præciseringer og sproglige rettelser. Særligt kan fremhæves, at der er tilføjet et afsnit, om hvad afdelingsbestyrelsen skal være særligt opmærksomme på, hvis afdelingen har en hjemmeside.

Det er videre beskrevet, at det er vigtigt, at der bliver udarbejdet klare retningslinjer for, hvordan interaktionen beboere og afdelingsbestyrelser imellem bør foregå, hvis afdelingen gør brug af sociale medier.

### **Økonomi**

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser.

### **Beboerdemokratisk behandling**

Sagen blev skriftligt behandlet i udvalget for beboerdemokrati (BDU) den 25. juni 2020, og er ved en fejl først oversendt til OB nu.

### **Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?**

Politikken er med til at udstikke rammen for, hvordan minimumsserviceringen af beboere, der ønsker at få informationer eller komme i dialog med afdelingsbestyrelsen, skal ske.

### **Regler**

-

### **Implementering**

Den opdaterede politik lægges på AAB-net senest 14 dage efter OB's godkendelse og kommunikeres i cirkulære.

Bilag:

[Politik for beboerservice og information.pdf](#)

### **Beslutning OB den 3. marts 2021:**

OB godkendte indstillingen.

### **20. Orientering fra udvalg**

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

### **Udvalg med repræsentantskabsmedlemmer:**

- a) **Beboerdemokrati (BDU)**  
v/Christina Jensen
- b) **Beboere og udlejning (BU)**  
v/Jens Nybo Stilling Sørensen
- c) **Byggeri, renovering og vedligeholdelse (BRVU)**  
v/Charles Thomassen
- d) **Økonomi og drift i afdelingerne (ØDA)**  
v/Hanne Dahlerup

### **OB-udvalg:**

**e) Risikoudvalg (RU)**

v/Charles Thomassen

**f) Følgegruppe for strategiarbejde**

v/Charles Thomassen

**Beslutning OB den 3. marts 2021:**

**Beboerdemokrati (BDU)**

Intet at bemærke.

**Beboere og udlejning (BU)**

Intet at bemærke.

**Byggeri, renovering og vedligeholdelse (BRVU)**

Flere af de sager, der har været forelagt OB til dagens møde har været forbehandlet i BRVU. Herudover har udvalget evalueret helhedsplanerne i afd. 25 og 111, med henblik på at medtage erfaringerne herfra til nye projekter.

AAB indgår i et vidensnetværk med andre boligorganisationer om el-ladestandere. Afdelingerne skal kunne henvende sig til administrationen for råd og vejledning herom.

Udvalget er blevet præsenteret for det nye projektstyringsværktøj, der skal medvirke til at sikre fremdriften i byggeprojekterne.

**Økonomi og drift i afdelingerne (ØDA)**

Intet at bemærke.

**Risikoudvalg (RU)**

Flere af de sager, der har været forelagt OB til dagens møde har været behandlet i RU.

Der arbejdes på en forenkling af den rapportering, der udarbejdes. Egenkontrolrapport og ledelsesrapport samles til en rapport, og det vurderes, hvad det giver mening af måle på.

**Følgegruppe for strategiarbejde**

Følgegruppen er blevet præsenteret for et spændende bud på ny kernefortælling om AAB, hvor der er arbejdet med det visuelle design og et forslag til redesign/udvikling af det nuværende logo.

Projektet forventes bl.a. at levere input til indsatserne 'Velkommen i AAB', 'Sammen om fællesskabet' og 'Onboarding af nye afdelingsbestyrelser'.

Forelægges for OB på næste møde.

**21. Direktionsberetning (lukket)**

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

## 22. Direktionsberetning

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

### Eksterne forhold og politik

#### *Eurhonet*

Der har været afholdt virtuelt bestyrelsesmøde den 8. januar 2021, hvor det blev besluttet at udskyde alle fysiske aktiviteter på ubestemt tid. Det skyldes især at vaccineprogrammerne i f.eks. Italien og Belgien først ventes tilendebragt efter sommerferien. Bestyrelsen regner med, at kontingentet også nedsættes for 2021.

#### Andet

#### *Årligt møde med parlamentariske afdelinger omdannes*

I år var det årlige informationsmøde med de parlamentariske bestyrelserne planlagt til den 11. marts 2021, dette er udsat til den 25. marts 2021.

Det fysiske møde blev aflyst, grundet myndighedernes restriktioner. Som alternativ afholdes virtuelle møder, opdelt pr. driftscenter. Mødernes varighed forkortes til 1½ time og afholdes i slutningen af marts. Den foreløbige dagsorden ser ud som følger:

16.30-16.40 Velkommen v/AAB's formand Charles Thomassen

16.30-17.00 Resultatet af den årlige tilfredshedsmåling v/Henrik Schultz

17.00-17.30 "Hvor langt er vi med samdrift" v/driftschef

17.30-18.00 Inspektør går i gruppe med egne afdelinger og taler med bestyrelserne om samarbejdet fungerer tilfredsstillende.

Hvis der er flere end 30 tilmeldte fordeles de tilmeldte på flere digitale møder.

#### *Undersøgelse af betonleverandør på nybyg-sager*

Grundet pågående undersøgelser af BG Beton A/S i forbindelse med højhusbyggeriet Njals Tårn ved Bryggens bastion, har administrationen forsøgt at afklare, hvilke leverandører af beton, der er blevet benyttet ved nybyg sager i AAB. BG Beton fik også i 2015 frataget deres certifikat fra Dancert. Administrationen har været i kontakt med total- eller underentreprenører for at få afklaret

om BG beton har været benyttet på AAB's nybyggerier fra mellem årene 2011 og 2016. Administrationen har ikke nogen indikationer på, at de nævnte byggerier har haft BG Beton som underleverandører.

### *Afdelingsarkiver er skannet*

Afdelingernes arkiver er blevet digitaliseret og efterfølgende er data lagt i DocuNote i afdelingens sag "Scanningsarkiver fra Postnord". Sagen er placeret på yderste niveau i afdelingens sagsoversigt.

ØDA har flere gange diskuteret om arkiverne skulle fordeles ud i sager under "Lejemål" -> "lejemålet" -> "lejerer". ØDA's medlemmer har både ønsker til at data fordeles, mens andre synes det er nemt og overskueligt at data er samlet et sted.

Seneste statistik viser, at siden den 14. maj 2019 og frem til den 4. februar har 48 afdelinger været tilgået sagen, hvoraf kun 27 afdelinger har tilgået sagen mere end 10 gange.

Efter drøftelse med formandskabet er det besluttet, at der derfor ikke bruges ressourcer på at lave en sortering og flytning af filerne fra sagen " Scanningsarkiver fra Postnord ". Derimod sikrer IT en automatik, der én gang om måneden sletter alle filer hvor lejere er ældre end nuværende og to tidligere lejere. Automatikken køres fra den 1. april 2021. ØDA orienteres herom til næste møde.

### *OB's årshjul*

Lønbenchmark 2020 er udsat til et senere møde, da der er fundet fejl i de indberettede tal, som skal rettes før, der kan udformes et papir.

### *OB's digitale orienteringsmappe*

Formandskabet har vurderet at OB's digitale orienteringsmappe kan undværes. Det er aftalt at disse fremover vedhæftes direktionsberetningen med følgende interval:

- nyt om personale. Er vedlagt og vil fremover være vedlagt til alle møder.
- status på aktuelle retssager. Seneste status er vedlagt og fremlægges fremover halvårligt mod tidligere kvartalsvis.

Status på implementering af OB-beslutninger indarbejdes fremover i rapportering fra direktionen om fremdrift i arbejdet med direktionens årsplan. Første gang i juni 2021.

Bilag:

[Personaleforhold januar 2021.pdf](#)

[Verserende sager - opdateres løbende.pdf](#)

## **Beslutning OB den 3. marts 2021:**

### *Regler for forsamling*

De midlertidige regler er formelt forlænget til den 21. marts 2021.



Formanden oplyste, at det er besluttet, at de afdelingsmøder, der er planlagt i april 2021 forsøges rykket til juni, august og september. Da det pt. er svært at vide, om det bliver muligt at afholde møder i maj måned, fastholdes de møder, der er planlagt der. Hvis det bliver nødvendigt at aflyse disse ialt 37 møder, vil det betyde, at rigtig mange møder rykkes til efter sommerferien. Det bliver derfor nødvendigt at vurdere, hvilke møder OB skal deltage i, da det ikke bliver muligt at deltage i alle møder.

### **23. Eventuelt**

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

### **Resume**

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt

### **Beslutning OB den 3. marts 2021:**

Systemunderstøttelse af de afdelinger, der ønsker at afholde digitale møder undersøges nærmere. Der udarbejdes et oplæg om mulighed og tidshorisont for udrulning til drøftelse med formanden og efterfølgende tilbagemelding til OB.