

## Referat OB-møde den 4. marts 2020

<b>Tidspunkt:</b>	Kl. 17:00
<b>Sted:</b>	CHO's kontor
<b>Bemærkninger:</b>	Der serveres middag i kantinen kl. 19.00
<b>Til stede:</b>	AAB50_Bent Haupt Jensen (BHJ) (Administrativ light), AAB4_Charlotte Berit Lindquist (Parlamentarisk), AAB111_Kasper Cederholm (Administrativ Classic), AAB55_Christina Jensen (Parlamentarisk), AAB86_Hanne Dahlerup (Administrativ classic), AAB15_Lean Stig Bernhoff (Administrativ light), AAB5_Bjarne Lindqvist (Administrativ classic), AAB60_Charles Erik Wulff Thomassen (Administrativ classic), Christian Høgsbro (CHO), Pia Skov (PSK), Inge Vilhof (IVI)
<b>Fraværende:</b>	
<b>Afbud:</b>	AAB46_Jette Kragh (parlamentarisk)
<b>Mødet slut:</b>	Kl. 20:45

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden.....	3
2. Godkendelse af referat fra sidste møde.....	4
3. Revisionsprotokol.....	4
4. Indstilling - Afdeling 1275; Protokol; nybyggeri.....	5
5. Indstilling - Afdeling 84; Tilskud fra trækingsret i LBF - Mini-helhedsplan.....	8
6. Indstilling - Ændring af vedtægter (§3, stk. 3 'non-profit' organisation).....	11
7. Indstilling - Forretningsorden for repræsentantskabet; tilføjelse til §8 (krav til forslag).....	13
8. Indstilling - Nye retningslinjer for kollektiv råderet.....	15
9. Indstilling - Fiber- og internet.....	19
10. Indstilling - 'Politik for samarbejde mellem parlamentariske afdelingsbestyrelser og driftsorganisation'.....	22
11. Indstilling - Evaluering af direktionen.....	25
12. Indstilling - Evaluering af OB's studietur den 28. februar - 1. marts 2020.....	27
13. Indstilling - Ledelsesrapportering 4. kvartal 2019.....	28
14. Indstilling - Foreningen; budgetopfølgning 4. kvartal 2019.....	30
15. Efterretning - Ændring af standard for dagsordener for afdelingsmøder.....	34
16. Efterretning - Ændring af frist mv. for bestyrelseskørekortet.....	36
17. Efterretning - Revideret fordeling af afdelingsmøder mellem OB's medlemmer.....	38
18. Efterretning - Kunstlegat 2020 (lukket).....	39
19. Orientering - Revisionsundersøgelse (lukket).....	39
20. Orientering - Mål for effektivisering efter 2020.....	39
21. Orientering - Status på arbejdsmiljøet i AAB 2019.....	40
Drift af arbejdsmiljøorganisationen (AMO).....	41
Arbejdsulykker og Arbejdstilsyn.....	41
Arbejdspladsvurdering (APV) 2018.....	41
Andet.....	41
22. Direktionsberetning.....	42
23. Direktionsberetning (lukket).....	45
24. Orientering fra udvalg.....	45
25. Eventuelt.....	46

## 1. Godkendelse af dagsorden

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

### Resume

OB skal godkende dagsorden for dagens møde, herunder fordelingen mellem indstillings-, efterretnings- og orienteringssager.

### Indstilling

Formandskabet indstiller dagsordenen til OB's godkendelse, herunder fordelingen mellem indstillings-, efterretnings- og orienteringssager.

### Sagsfremstilling

OB har aftalt at inddele dagsordenens beslutningspunkter i to grupper:

1. Indstillinger, dvs. med forudgående mundtlig drøftelse og derefter beslutning og
2. Efterretningsager, dvs. beslutning træffes på det foreliggende skriftlige grundlag.

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

Ønsker et medlem af OB egentlig drøftelse af en sag angivet som efterretnings- eller orienteringssag 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 4. marts 2020:**

Beslutning om at åbne punkt 12: Evaluering af OB's studietur.

Pkt. 13 Ledelsesrapportering og pkt. 14 budgetopfølgning drøftes og behandles derfor som indstillinger.

Med disse bemærkninger blev dagsordenen godkendt.

## **2. Godkendelse af referat fra sidste møde**

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

### **Resume**

Underskrivelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 5. februar 2020.

### **Indstilling**

At referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 5. februar 2020 underskrives af formand og direktør.

### **Sagsfremstilling**

Referat fra seneste møde i organisationsbestyrelsen fremsendt til godkendelse, hvorefter det åbne referat publiceres på intranettet og sendes til revisionen.

### **Beslutning OB den 4. marts 2020:**

Referatet var ikke udsendt, hvorfor punktet behandles på næste OB-møde.

## **3. Revisionsprotokol**

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

### **Resume**

Der er ikke modtaget nyt materiale til revisionsprotokollen.

### **Indstilling**

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

### **Sagsfremstilling**

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

### **Beslutning OB den 4. marts 2020:**

Intet at bemærke.

## **4. Indstilling - Afdeling 1275; Protokol; nybyggeri**

Sagsnr.: S2018-00834

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

### **Resume**

OB har tidligere godkendt at dække merudgifter i sagen, der nu foreligger byggeregnskab for. Revisionen har ingen bemærkninger af en sådan væsentlighed eller karakter, at det vil komme til udtryk i revisionspåtegning på byggeregnskabet.

### **Indstilling**

Administrationen forelægger revisionsprotokol til organisationsbestyrelsens (OB) godkendelse og underskrivelse.

### **Sagsfremstilling**

Revisionen skriver i protokollen:

'Den udførte revision har ikke givet anledning til bemærkninger af en sådan væsentlighed eller karakter, at det vil komme til udtryk i vores revisionspåtegning på byggeregnskabet'.

Revisionen fremhæver følgende forhold i regnskabet at:

- byggeregnskabet (skema C) er udarbejdet i overensstemmelse med den anvendte regnskabspraksis, herunder bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. af nr. 1226 14. december 2011. Byggeregnskabet (skema C) er udarbejdet med henblik på at give Københavns Kommune og Landsbyggefonden informationer om byggesummens størrelse. Som følge heraf kan byggeregnskabet (skema C) være uegnet til andet formål.
- erklæringen udelukkende er udarbejdet til brug for Københavns Kommune og Landsbyggefonden og ikke bør udleveres til eller anvendes af andre end disse parter.

Byggeregnskabet er godkendt af de tegningsberettigede og vedlægges til orientering.

### **Økonomi**

Byggeregnskabet har en samlet anskaffelsessum på kr. 36.292.618. Københavns Kommune har med brev af 3. november 2014 godkendt skema B på kr. 33.348.000. Den samlede anlægssum er således steget med kr. 2,9 mio. i forhold til Skema B. OB godkendte i december 2019, at yde yderligere tilskud fra dispositionen på kr. 2,9 mio.

### **Beboerdemokratisk behandling**

På repræsentantskabsmødet den 24. februar 2010 blev det vedtaget at oprette en ny afdeling på hjørnet af Amagerbrogade/Gerbrandtsvej. På samme møde blev det besluttet at sammenlægge afdeling 75 og afdeling 75, 2 etape, efter opførelsen.

OB godkendte den 4. december 2019, at foreningen bevilger dispositionsfondsmidler på kr. 2,9 mio. til dækning af merudgiften i forbindelse med nybyggeriet.

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

Afdelingens drift påvirkes ikke. Det skyldes at udgifterne til nybyggeri skal holdes inden for et lovbestemt maksimumbeløb.

## Regler

### Driftsbekendtgørelsens kapitel 19 §98:

*'Stk. 5. Til brug for boligorganisationens bestyrelse skal revisor føre revisionsprotokol. I revisionsprotokollen indføres beretning om, hvilke revisionsarbejder der er udført, samt alle væsentlige forhold, der har givet anledning til bemærkninger, herunder forhold, hvor der er usikkerhed om, hvorvidt boligorganisationen har handlet i overensstemmelse med gældende regler. Specielt oplyses om revisors undersøgelse af samt vurdering og konklusioner vedrørende boligorganisationens interne kontrol og registreringssystemer, boligorganisationens formål (navnlig om dispositioner udenfor formålet), sparsommelighed, produktivitet og effektivitet. Endvidere indføres oplysninger om særlige kontrolarbejder, afgivelse af særlige beretninger, rådgivning eller assistance.*

*'Stk. 6. Boligorganisationens bestyrelse skal nøje gennemgå revisionsprotokollen, der forelægges på ethvert bestyrelsesmøde, og enhver protokoltilførsel skal underskrives af samtlige bestyrelsesmedlemmer.'*

### Byggeregnskabet godkendes af de tegningsberettigede i henhold til delegation i direktionens forretningsorden kapitel 3:

*Stk. 4.*

*'OB har til administrationen delegeret beslutninger vedrørende væsentlig forandring af afdelingens ejendomme, hvorved forstås renoveringer og øvrige bygningsændringer i en almen boligafdeling, der medfører låneoptagelse.'*

### Driftsbekendtgørelsen §115

*'Stk. 10, den endeligt godkendte anskaffelsessum for alment byggeri må ikke overstige det maksimumsbeløb, der gælder på tidspunktet for kommunalbestyrelsens godkendelse af anskaffelsessummen forud for påbegyndelsen.*

*I bemærkninger til lovforslaget står beskrevet, at hvis maksimumsbeløbet overskrides, afholdes overskridelsen af bygherren. Bygherren er Boligforeningen AAB. Derfor skal overskridelsen dækkes ved tilskud fra Boligforeningen AAB's dispositionsfond således, at afdelingens drift ikke belastes.'*

## Implementering

Efter OB's godkendelse af revisionsprotokollen skal byggeregnskab med tilhørende revisionsprotokol til endelig godkendelse i LBF og Københavns Kommune.

Bilag:

[Protokol byggeregnskab AAB afdeling 1275 nybyggeri.pdf](#)

[Afd. 75 Byggeregnskab underskrevet.pdf](#)

### Beslutning OB den 4. marts 2020:

OB godkendte indstillingen.

## 5. Indstilling - Afdeling 84; Tilskud fra trækingsret i LBF - Mini-helhedsplan

Sagsnr.: S2019-02937

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

### Resume

Afdelingen har en række større vedligeholdelsesarbejder herunder stigstreng og faldstammer, som er presserende. Samtidig har afdelingen et ønske om at renovere deres badeværelser, således, at de er fremtidssikret. Afdeling 84 søger tilskud fra trækingsretsmidlerne til gennemførelse af mini-helhedsplan, renovering af 19 badeværelser samt renovering af ventilationsanlægget.

### Indstilling

BRVU indstiller til organisationsbestyrelsen (OB), at støtte med trækingsretsmidler:

- a. svarende til 28% af enterprisesummen, hvis afdelingsmødet beslutter scenarie 1, dog maksimalt kr. 2.174.000,
- b. svarende til 20% af enterprisesummen, hvis afdelingsmødet beslutter scenarie 2, dog maksimalt kr. 1.151.000.

### Sagsfremstilling

Afdelingen 84 er opført i 1903 og består af to opgange, med i alt 20 lejemål og fire erhvervslejemål. Afdelingen er beliggende på Prinsessegade og Burmeistergade, 2300 København S, lige ned til Christiania.

Afdelingen har de sidste par år oplevet, at deres faldstammer og stigstreng går i stykker, hvilket gør de oplever en del skader, og at deres forsikring stiger. Afdelingens badeværelser fremstår gamle og utidssvarende, og de er oprindeligt opført uden vådrummembran, hvilket ofte giver anledning til indeklimaproblemer.

Derudover har afdelingen problemer med facaden mod gaden, hvor der forekommer revner, sætningsskader og puds, der falder af. Sålænke, gesimsbånd og sokkel har forskellige skader, og omfanget varierer. Dette skyldtes en kombination af manglende udbedring, samt øget tung trafik i området. Afdelingens vinduer ind til erhvervslejemål er slidte, og har en del skader på rammerne.

Afdelingens varmecentral er af ældre dato, elementerne er udtjente og i dårlig stand. Afdelingen er løbende nødsaget til at fylde vand på deres anlæg i vintermåneder, for at kunne få systemet til at varme boligerne på de øverste etager op. Dette har også resulteret i, at deres varmeregninger generelt er steget, da deres varme ikke fungerer optimalt.



Administrationen har anbefalet afdelingen at få deres varmecentral renoveret og energioptimeret, da det er vurderingen, at der ikke er den rigtige afkøling på anlægget samt mindre energiforbrug og gener for beboerne sidst på forsyningsstregene. Administrationen anbefaler, at der etableres energistyring, således at varmecentralen bliver mere driftssikker og at eventuelle nedbrud sandsynligvis opdages tidligere. Afdelingen mener ikke, at der er behov for en renovering af varmecentralen, men kun en mulig energistyring af afdelingens varmecentral.

Afdelingen er blevet anbefalet af administrationen, at få udbygget deres mekaniske ventilation til at omfatte affugtning af badeværelser, for at mindske risiko for skimmelsvamp og et bedre indeklima.

I dag har afdelingen kun ventilation i køkkenet. Rådgiver på badeværelsessagen har oplyst, at det nuværende ventilationsanlæg godt kunne få koblet affugtning af badeværelser på, men at det vil kræve lidt ændringer i den nuværende installation. Dette tiltag har afdelingen vist interesse for.

Der er fra afdelings side ønske om at få renoveret og fremtidssikret badeværelser og få udskiftet faldstammer og stigstrenge. Det er administrationens vurdering, at der også skal bruges midler på at renovere den pudse del af facaden mod gaden, udsmykning og sålbænke, samt få renoveret eller udskiftet vinduerne ind til erhvervslejemål i stueetagen. Vinduer til boliglejemål er vurderet til at være i god stand, og skal først males i 2024, hvor der også vil blive udskiftet fuger i henhold til dv-plan (bilag 3 og 4).

### Økonomi

Afdelingen er grundet de kun 20 lejemål, en udfordret afdeling mht. vedligeholdelsesopgaver og mulig fremtidssikring, grundet en skrøbelig økonomi, som ikke kan klare de store udsving, uden det har konsekvens ved deres husleje.

De to scenarier for mini-helhedsplanen i afdelingen giver to anlægsbudgetter:

1. Administrationens forslag: Badeværelsesrenovering, inkl. udskiftning af stigstrenge, faldstammer, renovering og fugtoptimering af ventilationsanlæg, renovering af pudset facade, sålbænke, gesimsbånd og erhvervslejemåls vinduer. Kr. 7.591.029 (se bilag 1)
2. Bestyrelsens ønske: Badeværelsesrenovering, udskiftning af stigstrenge, faldstammer, og renovering og fugtoptimering af ventilationsanlæg. Kr. 6.728.090 (Se bilag 2).

Afdelingens nuværende gennemsnits husleje ligger på kr. 866,61 pr. m<sup>2</sup> årligt (2020-niveau). Ved gennemførelse af anlægsbudget 1, vil det give en gennemsnits husleje på kr. 1.010 pr. m<sup>2</sup> årligt, mod anlægsbudget 2, der vil give en gennemsnits husleje på kr. 1029 pr. m<sup>2</sup> årligt.

Hvis afdelingen får godkendt støtte, til at udføre minihelhedsplanen (punkt A) ud fra anlægsbudgettet, vil konsekvenserne for dette kunne ses på bilag 1.

Hvis afdelingen ikke får støtte til nogle af projekterne, så vil afdelingens konsekvenser for dette kunne ses på bilag 4. Ved dette tilfælde, vil afdelingen ikke få renoveret badeværelserne, men udskiftet deres faldstammer og stigstreng, samt få renoveret den del af facaden, som tidligere er beskrevet i indstillingen.

Afdelingsbestyrelsen vurderer, at afdelingen kan stå inde for en 12% huslejestigning, og derfor vil de gerne høre om muligheden for at få et forhøjet tilskud, så de kan få en afdeling som er fremtidssikret og renoveret.

Administrationen anbefaler, at afdelingen få energistyring på deres varmecentral, som kan overvåge anlægget hele tiden. I afdeling 84 kan der være mange penge at spare ved at optimere vand- og energiforbruget. HOFORs ForsynOmeter løsningen giver afdelingen overblik og mulighed for at sætte ind præcist der, hvor effekten vil være størst.

For afdeling 84 ligger en forventet fjernvarme-besparelse på ca. 10%, for deres type ejendom, som der sammenlignes med.

En estimeret besparelse på 10% svarer til en årlig fjernvarme besparelse på kr. 12.700 fordelt på de 20 lejemål.

### **Beboerdemokratisk behandling**

På afdelingsmøde den:

- 21. april 2020: De to scenarier, vil blive stillet som forslag på mødet.
- Sagen blev forelagt for afdelingsmødet igen den 2. juli 2019 (ekstraordinært møde. Forslaget blev stemt ned men det blev ved samme møde godkendt, at man arbejder videre med forundersøgelser og mulighed for udførelse af en mini-helhedsplan i afdelingen.
- 24. april 2018 godkendt anlægsbudget på renovering af badeværelser.

BRVU:

- Den 6. februar 2020, projektet blev behandlet ift. til de forskellige scenarier.

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

*Økonomiske fordele:*

- Reduktion af forsikringsomkostninger
- Ved at medtage støttede og fremtidssikrede arbejder, udføres flere arbejder for de samme penge.
- Optimeret varmecentral og styring giver reduceret udgifter på varmeudgifter (scenarie 1).

## Referat OB-møde den 4. marts 2020

Onsdag kl. 17:00

*Indeklimafordele:*

- Reduceret risiko for vandskader og skimmelsvamp.
- Bedre indeklima og lugtgener mindskes markant

### Regler

OB kan i medfør af driftsbekendtgørelsen §43, stk. 3, yde tilskud til moderniseringsarbejder. Der søges tilskud fra egen trækningsret i Landsbyggefonden, jf. §90 i almenboligloven.

Mini-helhedsplanen er udformet i overensstemmelse med AAB's politik for fremtidssikring af afdelingerne: [https://aabnet.aab.dk/da/site/01/afdelingshaandbogen/politikker/fremtidssikring\\_af\\_aabs\\_b\\_oligafdelinger](https://aabnet.aab.dk/da/site/01/afdelingshaandbogen/politikker/fremtidssikring_af_aabs_b_oligafdelinger).

### Implementering

Tilskuddet forventes udbetalt i slutning af 2020/start 2021.

Bilag:

[Bilag 1 - Afd. 84 - Minihelhedsplan - Anlægsbudget.pdf](#)

[Bilag 2 - Afd. 84 - Minihelhedsplan - Anlægsbudget.pdf](#)

[Bilag 3 - 084 - DV-plan 2021.pdf](#)

[Bilag 4 - 084 - DV-plan 2021.pdf](#)

### Beslutning OB den 4. marts 2020:

Efter konkret vurdering af de særlige forhold omkring ejendommens stand og huslejeniveau, godkendte OB at give tilskud til scenarie 1, dog således at der ydes tilskud op til, at huslejeforhøjelsen bliver på 14%.

### 6. Indstilling - Ændring af vedtægter (§3, stk. 3 'non-profit' organisation)

Sagsnr.: S2016-00113

Sagsbehandler: Michael Storgaard (MST)

## **Resume**

Det er muligt at blive fritaget for kr. 359.000 i årlige licensbetalinger til Microsoft Office, hvis boligforeningen kan dokumentere ikke at skulle skabe overskud (være non-profit). Det kræver, at det fremgår af vedtægterne. OB skal derfor tage stilling til, om vedtægterne skal ændres på dette punkt.

## **Indstilling**

Administrationen indstiller til OB, at:

1. foreslå repræsentantskabet, at der i AAB's vedtægter §3, tilføjes nyt stk. 3: 'Boligforeningen AAB har ikke til formål at skabe økonomisk overskud (non-profit)'
2. indkalde til ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 1. april 2020 kl. 17.00, såfremt der ikke ved mødet den 18. marts 2020 er mødt mindst 2/3 af repræsentantskabets medlemmer, samt at 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget.

## **Sagsfremstilling**

OB har vedtaget at afdelingerne kun må anvende Microsoft Office licenser, der er udleveret af IT, således at de opfylder kravene til erhvervslicenser. AAB har ansøgt Microsoft om fritagelse for udgifterne til licenserne til beboerdemokraterne, men har fået afslag med baggrund i, at det ikke af AAB's vedtægter fremgår, at foreningen er en nonprofit organisation. Microsoft vil ikke på forhånd bekræfte, at en vedtægtsændring fritager AAB for licensudgifterne.

Administrationen er bekendt med, at samme besked er givet til andre frivillige foreninger, f.eks. politiske partier, der derfor også står overfor at skulle ændre vedtægter i håb om at blive fritaget fra erhvervslicenserne.

Det anbefales derfor at foretage en vedtægtsændring for at åbne for muligheden for en eventuel fritagelse.

## **Økonomi**

Der er i foreningens budget årligt afsat kr. 359.000 til dækning af licenser hvis alle i afdelingerne tildeles en licens.

## **Beboerdemokratisk behandling**

AAB's vedtægter er senest godkendt i repræsentantskabet den 11. december 2018.

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

Det kan potentielt blive billigere for valgte at benytte Microsoft Office licenser i afdelingerne.

## Regler

Nye vedtægter skal godkendes af repræsentantskabet. Det er et krav at 2/3 af repræsentantskabsmedlemmerne er mødt, og 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget. Er mindre end 2/3 mødt, men mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget, afholdes nyt møde inden to uger. På dette møde kan forslaget – uanset antallet af fremmødte – vedtages, hvis 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget, jf. vedtægternes §10, stk.1.

## Implementering

Udsendes med materiale til ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 18. marts 2020. Det vil formentlig blive nødvendigt at indkalde til nyt møde, jf. bestemmelsen om kvalificeret flertal.

Bilag:

[Ny §3, stk. 3 - Foreningen er non-profit.pdf](#)

## Beslutning OB den 4. marts 2020:

OB godkendte indstillingen.

## 7. Indstilling - Forretningsorden for repræsentantskabet; tilføjelse til §8 (krav til forslag)

Sagsnr.: S2018-00515

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

## Resume

Det foreslås at repræsentantskabet i sin forretningsorden, beslutter at forslag som ønskes behandlet i repræsentantskabet, skal indeholde et klart afstemningstema og en kortfattet begrundelse for forslaget.

## Indstilling

Administrationen indstiller at OB til repræsentantskabet indstiller at ændre §8 således:

- a. Stk. 1 ændres til: 'Forslag skal for at være rettidigt indkomne være modtaget i administrationen inden kl. 12 senest to uger før mødets afholdelse'
- b. Nyt stk. 2. indsættes: 'Forslag, der ønskes behandlet i repræsentantskabet, skal være formuleret, således at forsamlingen kan stemme 'ja' eller 'nej' til forslaget. Forslaget skal desuden være ledsaget af en kortfattet begrundelse for forslaget. Der skal anvendes en skabelon ved indsendelse af forslaget.'

Som følge deraf ændres nuværende stk. 2 til 6 til stk. 3 til 7.

- c. Stk. 7 ændres til: 'Rækkefølgen i behandling og afstemning om forslag besluttet af dirigenten, herunder om indkomne forslag har et tilstrækkeligt tydeligt afstemningstema, jf. stk. 2.'

### **Sagsfremstilling**

Ethvert repræsentantskabsmedlem har ret til at få et angivet emne behandlet på repræsentantskabsmødet. Der er i vedtægterne krav om, at forslag skal være modtaget senest to uger inden mødets afholdelse og udsendt til repræsentantskabsmedlemmerne senest en uge før mødet (§8).

For at få en god behandling i repræsentantskabet er der behov for, at medlemmerne af repræsentantskabet har mulighed for at sætte sig ind i forslaget, dvs. hvad der præcist skal tages stilling til, og have mulighed for at kunne rådføre sig med andre i afdelingen inden mødet.

Derfor er der behov for, at forslagsstilleren dels formulerer et tydeligt afstemningstema, som repræsentantskabet ved afstemning kan vedtage eller forkaste. For at repræsentantskabsmedlemmerne kan søge at forstå baggrunden for forslagsstillers forslag, skal det også være ledsaget af en kortfattet begrundelse. Det foreslås at der skal benyttes en skabelon ved indsendelse af forslaget.

Forslagsstilleren får i medfør af forretningsordenen §8, stk. 2, krav på at måtte fremlægge og motivere forslaget på selve mødet.

Det foreslås desuden, at det slås fast, at det er dirigenten, der vurderer, om et forslags afstemningstema er tilstrækkeligt tydeligt for at kunne blive behandlet ved mødet.

### **Økonomi**

Ingen.

### **Beboerdemokratisk behandling**

Repræsentantskabet fastsætter sin forretningsorden inden for rammerne af AAB's vedtægter. Repræsentantskabet har senest behandlet ændring til gældende forretningsorden den 27. november 2019.

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

## Referat OB-møde den 4. marts 2020

Onsdag kl. 17:00

Afdelingerne har bedre mulighed for inden repræsentantskabsmødet at drøfte indkomne forslag, så repræsentantskabsmedlemmet kan varetage afdelingens synspunkter i debatten.

### Regler

I henhold til forretningsordenen for repræsentantskabet §16 gælder denne indtil en ny er vedtaget.

### Implementering

Forslag til ændring af forretningsordenen for repræsentantskabet skal behandles af samme ved mødet den 27. maj 2020. Administrationen har udformet en skabelon med vejledning som kan hentes på aab.dk og på AAB-net.dk. Skabelonen udsendes sammen med indkaldelse til repræsentantskabsmøder.

Bilag:

[Forretningsordenen for Repræsentantskabet §8.pdf](#)

[UDKAST\\_skabelon til forslag til REPMøde.pdf](#)

### Beslutning OB den 4. marts 2020:

Som hidtil sker der forudgående behandling af forslag i OB inden fremsendelse til repræsentantskabet.

Med denne bemærkning godkendte OB indstillingen.

## 8. Indstilling - Nye retningslinjer for kollektiv råderet

Sagsnr.: S2020-00277

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

### Resume

Med baggrund i en udtalelse fra Trafik-, Bygge og Boligstyrelsen (Styrelsen) har Københavns Kommune indført en ny praksis for godkendelse af kollektiv råderet. Kun ansøgninger hvor afdelingen finansierer en vedligeholdelsesdel bliver godkendt. Sagen omhandler forslag til midlertidig overgangsordning for så vidt angår kollektive råderet.

### Indstilling

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende følgende regler for kollektiv råderet:

- a. alle eksisterende og godkendte aftaler om kollektiv råderet forsætter. Dog skal alle fremtidige køkkenudskiftninger fratrækkes en vedligeholdelsesdel på 25 % af udgifterne til et nyt køkken, dog maksimalt kr. 25.000
- b. vedligeholdelsesdelen på 25 % betales af afdelingen over konto 116 ved en ekstraordinær tillægsbevilling i en overgangsperiode.
- c. ønsker en beboer at benytte afdelingsmødegodkendt kollektiv råderet før det eksisterende køkken er afskrevet, skal beboeren betale restværdien af afskrivningen, jf. retningslinjerne i udtalelsen fra Styrelsen.

### Sagsfremstilling

AAB har hidtil - som store dele af branchen - haft en praksis om, at når der forelå afdelings-vedtagelse og kommunal godkendelse af kollektiv råderet, så kunne den enkelte beboer med afdelingsbestyrelsens godkendelse iværksætte f.eks. en køkkenudskiftning indenfor den godkendte ramme.

Københavns Kommune har for år tilbage rejst spørgsmålstejn ved denne praksis med henvisning til, at afdelingen har pligt til at vedligeholde køkkener og andet i boligen, undtaget den pligt, der i medfør af vedligeholdelsesordning A påhviler lejer: 'hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling i boperioden'. Efter at have drøftet spørgsmålet adskillige gange, har BL's 1. kreds og Københavns Kommune fælles rettet henvendelse til Styrelsen for at få tydeliggjort retningslinjerne. Den nye fortolkning indebærer, at mange boligorganisationer, herunder AAB, skal ændre praksis for alle kollektive råderetssager, snarest muligt.

Idet lejers vedligeholdelsespligt er begrænset til 'hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling i boperioden', påvirker Styrelsens udtalelse alle vedligeholdelsesarbejder i en almen boligafdeling, som efter reglerne skal finansieres inden for rammerne af henlæggelser.

Den kollektive råderetssag opdeles i en:

#### Forbedringsdel

Forbedringsdelen betales af lejer med lejetillæg. Ønsker en beboer at benytte en afdelingsmødegodkendt kollektiv råderet, før afskrivningsperioden på det eksisterende køkken er udløbet, så skal beboeren også betale restværdien af afskrivningen. AAB ved afdelingen og/eller administrationen kan i dette tilfælde vælge at afvise råderetssagen.

#### Vedligeholdelsesdel

Vedligeholdelsesdelen betales af afdelingen med henlæggelser eller i en overgangsperiode med realkredit- eller banklån. Hvor stor vedligeholdelsesdelen er, kræver et skøn fra sag til sag. Der er to måder at angive vedligeholdelsesdelen på. Enten som værdien af basiskøkkenet, som er det, det koster at udskifte et køkken



ved slid og ælde. Eller vedligeholdelsesdelen kan være en fast procentsats (25 %) efter den praksis som finder sted i huslejenævnet.

Administrationen anbefaler at vi indtil andet er besluttet i afdelingerne, fastsætter OB vedligeholdelsesdelen til 25% af udgifterne til et nyt køkken.

#### *Ændring af regler – standarder for råderetskatalog*

Som følge af den nye praksis er det nødvendigt at tilpasse AAB's standard for råderetskatalog. Dette kommer der en særskilt indstilling om på et senere OB-møde. Når dette er sket vil administrationen sikre at afdelingerne på afdelingsmøderne får tilpasset de lokale regelsæt.

#### *Beboere der tidligere har benyttet kollektiv råderet*

Den nye praksis vil betyde, at beboere, der får udført en kollektiv råderetssag efter den nye praksis ikke stilles lige med tidligere beboere, der allerede har fået udført en kollektiv råderetssag. Administrationen har spurgt i BL, der er af den opfattelse at kommunen tidligere har godkendt ansøgninger uden basis-køkken og der derfor er tale om en praksisændring, hvorfor der ikke skal korrigeres bagudrettet.

#### **Økonomi**

I perioden 2010-2019 er der gennemsnitligt årligt udført 319 køkkenmoderniseringer. Vælges en procentvis henlæggelse, skal der først skulle defineres priser for de enkelte køkkentyper i afdelingerne før den samlede sum kan udregnes. Koster et nyt køkken i en familiebolig f.eks. kr. 100.000 vil 25 % svare til kr. 25.000.

Finansiering i overgangsfasen vil foregå således, at udgifter til kollektiv råderet finansieres ved optagelse af realkredit- eller banklån. Afdelingen hæfter for de 25 % af dette lån og beboeren for de 75 %. Når der på sigt er foretaget de fornødne henlæggelser i afdelingens DV-plan, vil de 25 % blive finansieret af afdelingens henlæggelser.

Administrationen kommer med særskilt oplæg om den fremtidige finansiering af indvendige vedligeholdelsesarbejder.

#### **Beboerdemokratisk behandling**

Standard råderetskatalog er godkendt af OB den 5. november 2011.

Nogle afdelinger har lokalt tilpassede råderetskataloger, som efter delegation fra OB, godkendes af Kundechefen.

Afdelinger, der ønsker at anvende den kollektive råderet, skal på et afdelingsmøde træffe ny beslutning om det. Beslutningen skal indeholde a) en fastlagt værdi for basiskøkkenet samt b) afskrivnings- og låneperiode for forbedringsdelen og c) levetiden af køkkener med henblik på afsættelse af dv-midler til vedligeholdelsesdelen.

For at understøtte afdelingerne med dette, er der udformet en skabelon til afdelingsindstilling (bilag 1) og en skabelon til budget for en enkelt råderetssag (bilag 2). I eksemplet er taget udgangspunkt i at vedligeholdelsesdelen udgør en fast sum.

På baggrund af indstilling forelagt organisationsbestyrelsen (OB) på mødet den 5. februar 2020 blev det besluttet, at sagen skulle belyses bedre før der kunne træffes beslutning. Samtidig blev det besluttet at stoppe for alle sager vedrørende kollektiv råderet indtil sagen igen var blevet behandlet.

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

Ændringen betyder, at alle beboere over lejen opsparer til vedligeholdelsesdelen af køkkenudskiftningen. Mens den enkelte beboer, der ønsker at udskifte køkken, alene lejeforhøjes af forbedringsdelen.

### Regler

#### Almenboligloven § 37 b

*§ 37 b Afdelingsmødet kan træffe beslutning om gennemførelse af bestemte forbedringer af det lejede efter lejerens ønske og om gennemførelse af sådanne forbedringer af ledige lejemål. Forbedringerne finansieres med annuitetslån med en maksimal løbetid på 30 år. Afdelingsmødet kan fastsætte nærmere rammer for den enkelte lejers adgang til at få forbedret sin bolig, herunder fastsætte maksimumsbeløb for anskaffelsessummerne for de enkelte forbedringsarbejder. Boligorganisationen godkender afdelingsmødets beslutninger.*

*Stk. 2. Boligorganisationens bestyrelse indbringer eventuelle uenigheder mellem boligorganisationen og afdelingsmødet om afdelingsmødets beslutninger efter stk. 1 for kommunalbestyrelsen, som træffer den endelige administrative afgørelse.*

*Stk. 3. Stk. 1 omfatter ikke hårde hvidevarer.*

#### Lov om leje af almene boliger § 26:

Har udlejeren efter § 25, stk. 1, truffet beslutning herom, sørger lejereren for og afholder udgiften til at vedligeholde boligen indvendigt med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling i boperioden.

## Referat OB-møde den 4. marts 2020

Onsdag kl. 17:00

Driftsbekendtgørelsen:

*§ 62, stk. 1 skal der én gang årligt foretages en gennemgang af ejendommens vedligeholdelsestilstand.*

*§ 63, stk. 3 henlæggelsernes størrelse fastsættes på baggrund af en vedligeholdelses- og fornyelsesplan, der pr. 1. januar 2018 omfatter mindst de kommende 15 år, pr. 1. januar 2020 omfatter mindst de kommende 20 år, pr. 1. januar 2022 omfatter mindst de kommende 25 år og pr. 1. januar 2024 omfatter mindst de kommende 30 år. Beløbsstørrelsen fastsættes efter en vurdering af bygningsdelens og installationernes anskaffelsespris på tidspunktet for genanskaffelsen.*

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, brev af 25. april 2019:

*Når der ikke er henlagt tilstrækkelige midler, kan den almene boligorganisation hverken helt eller delvist lægge vedligeholdelsesdelen over på den pågældende lejer gennem et lejetillæg; uanset hvordan arbejderne så ellers finansieres.*

### Implementering

Senest 14 dage efter godkendelse udsender administrationen AAB Cirkulære om de nye retningslinjer.

Bilag:

[Kollektiv råderet BL KBH.pdf](#)

[Trafik-, Bygge og Boligstyrelsen.pdf](#)

### Beslutning OB den 4. marts 2020:

OB godkendte, at fremtidige råderets sager, f.eks. køkkenudskiftninger, fastsættes til en fast procentsats på 25% af omkostningerne efter den praksis som finder sted i huslejenævnet. Dog højst kr. 25.000. Evt. beløb derover dækkes af beboeren. Beløbet reguleres efter byggeprisindexet. Administrationen udsender AAB cirkulære om de nye retningslinjer inden for de kommende to dage.

### 9. Indstilling - Fiber- og internet

Sagsnr.: S2018-02796

Sagsbehandler: Michael Storgaard (MST)

### Resume

AAB har udarbejdet en række krav til leverandøren af internet og tv, som sikrer, at afdelingen har det rette udstyr, får den bedste service og opnår den nødvendige sikkerhed ved løsningerne.

## Indstilling

BRVU indstiller til OB, at godkende, at:

- a. afdelingerne ved etablering af fiber og internet skal sikre at udstyret lever op til de AAB's tekniske krav. Det kan ske ved at afdelingen:
  - 1) benytter en af administrationen indgået rammeaftale eller
  - 2) selv gennemfører konkurrenceudsættelse/udbud og sikrer at udstyret lever op til disse, når opgaven ligger inden for rammerne af den økonomiske fuldmagt.
- b. administrationen indgår rammeaftale for levering af internet og tv
- c. give administrationen mandat til løbende at justere de tekniske krav i takt med teknologiernes udvikling. De skal publiceres i Afdelingshåndbogen.

## Sagsfremstilling

AAB's afdelinger indgår individuelle aftaler med leverandører i forhold til internet og tv. I den forbindelse er der til tider en ekstern rådgiver tilknyttet, som sikrer, at aftalerne overholder rådgivers anbefalinger/krav til installationerne. AAB kan med fordel stille fælles krav til infrastrukturen som ikke i væsentlig grad adskiller sig i afdelingerne, i forhold til at kunne levere internet og tv til beboere samt internet til afdelingens driftssystemer. Kravene er gældende for afdelingens tekniske/administrative netværk samt beboernetværkene hvis de er fælles med afdelingens tekniske/administrative. Dette sikrer, at afdelingerne har den rette løsning og at leverandøren ikke tilbyder en dyrere løsning og support end nødvendigt.

Afdelingerne har i flere tilfælde flere internetforbindelser kørende, som med de beskrevne krav kan samles til én forbindelse og dermed reducere antallet af aftaler og dermed reducere udgifterne.

## Afdækning

Der udarbejdes et simpelt spørgeskema som udsendes til afdelingerne for at afdække deres nuværende løsninger og sikkerhed. Skemaet skal også tages med ud til afdelinger der ikke har besvaret det når egenkontrolgruppen er på besøg i afdelingen.

## Nybyggeri og større renoveringsarbejde

I forbindelse med større arbejder i afdelingerne skal det vurderes, om der er mangler i forhold til kablingen imellem bygninger, og kablingen i opgangene, der fremføres til de enkelte lejemaal. Derudover skal det vurderes, om der kan/skal etableres separate teknikrum, kravet er at de kan aflåses således at der er kontrol med hvem der har adgang. Kravene til kablingen er for nuværende, at afdelingen som minimum har de trækrør (minimum to) der skal bruges til den vertikale kabling samt trækrør mellem bygningerne til en kommende fiberforbindelse.

## Rådgivning

For at sikre at sikkerheden samt at de enkelte løsninger er rigtigt sammensat til afdelingen, skal afdelingerne have rådgivning enten af ekstern rådgiver som anbefales af administrationen eller rådgivning i

forbindelse med en eventuel rammeaftale. Rådgivningen skal også afdække, hvordan afdelingerne kommer fra nuværende løsning til de stillede krav.

### *Begrænsninger*

Hvis afdelingerne ønsker en ren fiberløsning, reduceres udvalget af signalforsyningsmuligheder kraftigt, idet flere af de store leverandører ikke ønsker at levere TV på fiberanlæg, som ikke er ejet af dem selv. Nuværende udbydere har den holdning: YouSee, Waoo/Fibia og Stofa. Derudover øges udgifterne til udstyr i krydsfelter samt lejemål.

### *Afdelingshåndbog*

Afdelingerne vil i afdelingshåndbogen kunne finde en opdateret oversigt over krav til infrastruktur samt et eksempel på økonomien til hardwaren som er nødvendig i forhold til sikkerheden mellem afdelingens systemer.

### **Økonomi**

Afhænger af rammeaftalerne eller den lokale konkurrenceudsættelse samt afdelingens størrelse. Henlæggelser til forbedringer og drift sker på konto 41923, kablingen afsættes via dv-planen.

### **Beboerdemokratisk behandling**

Ingen på nuværende tidspunkt, men det skal indgå som en del af materialet til afdelingsmødet, når der stilles forslag om internet og tv i afdelingen.

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

Afdelingen kan reducere antallet af internetforbindelser samt øge sikkerheden imellem systemerne samtidig med at de tilbyder internet og tv til beboerne.

### **Regler**

Almenlejeloven kapitel 11

Lejerens betaling til fællesantenne og adgang til elektroniske kommunikationstjenester m.v.

*§ 62. Er ejendommen forsynet med eget fællesantenneanlæg til radio- og fjernsynsmodtagelse, eller har ejendommen programforsyning udefra, kan udlejeren forlange de nødvendige og rimelige udgifter til etablering og forbedring, jf. stk. 2, og drift heraf refunderet, herunder udgifter til administration. Det samme gælder for ejendommens forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester. Udgifterne fordeles ligeligt på lejemålene i ejendommen. For lejemål, hvor lejeren under iagttagelse af reglerne i § 6 a i lov om radio- og fjernsynsvirksomhed og de i medfør af § 6 a, stk. 6, i lov om radio- og*

*fjernsynsvirksomhed udstedte regler har fravalgt tilslutning til og betaling for fælles tv-forsyning, eller hvor lejerer har individuelt valg af elektroniske kommunikationstjenester, skal den enkelte lejer dog kun betale for de programmer eller de elektroniske kommunikationstjenester, som lejerer har adgang til. Har lejerer fravalgt tilslutning til og betaling for programforsyning i et fællesantenneanlæg, som ejes af andre end udlejerer, kan lejerer ikke pålægges at betale til etablering, forbedring og drift af anlægget, bortset fra rimelige udgifter til administration. Ejers fællesantenneanlægget af andre end udlejerer, og benyttes anlægget også til fremføring af andre elektroniske kommunikationstjenester, kan alle husstande uanset fravalg af fælles programforsyning pålægges at betale til etablering, forbedring og drift, herunder administration af anlægget. Udgifterne kan ikke indeholdes i lejen.*

*Stk. 2. Udlejerer kan forlange, at lejerer godtgør udlejerer de etablerings- og forbedringsudgifter, der med rimelighed er afholdt. Den del af udgiften, der dækkes af udbetaling fra Landsbyggefonden efter kapitel 7 i lov om almene boliger m.v., medregnes ikke i etableringsudgiften. Udlejer kan forlange en passende forrentning og afskrivning af udgifterne.*

## Implementering

Krav til infrastrukturen bliver en del af rammeaftalerne på henholdsvis internet og tv, det vil også indgå som krav i forbindelse med en lokal konkurrenceudsættelse i de afdelinger der ikke ønsker at anvende rammeaftalerne.

Ved nybyggeri eller større renoveringsarbejder skal kravene også indarbejdes således at afdelingen er forberedt til internet og tv.

Bilag:

[Tekniks dokument - Fiber- og internet.pdf](#)

[Design 2 - centraliseret.pdf](#)

## Beslutning OB den 4. marts 2020:

Udbud af rammeaftalen skal omfatte teknisk rådgivning til afdelingerne om valg af løsning og udstyr. Formanden bemærkede, at der ikke er afsat interne ressourcer fra administrationen til sådan rådgivning.

OB godkendte indstillingen med disse bemærkninger.

## 10. Indstilling - 'Politik for samarbejde mellem parlamentariske afdelingsbestyrelser og driftsorganisation'

Sagsnr.: S2016-00231

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

## Resume

Organisationsbestyrelsen (OB) skal tage stilling til, om udvalget for afdelingernes økonomi og drift (ØDA) med afsæt i et foreløbigt forslag skal udforme politik for samarbejdet mellem parlamentariske afdelingsbestyrelser og driftsorganisationen. Formålet er at fastlægge arbejdsdelingen mellem parlamentariske afdelingsbestyrelser og driftsorganisationen.

### Indstilling

Administrationen indstiller til OB at bede ØDA om at udforme forslag til politik for samarbejdet mellem parlamentariske afdelingsbestyrelser og driftsorganisationen.

### Sagsfremstilling

Administrationen har driftsansvaret i parlamentariske afdelinger. Populært omtaler vi grænsen sådan, at det er den parlamentariske afdelingsbestyrelse, der beslutter og administrationen/driften der udfører.

Der er stor variation i parlamentariske bestyrelses engagement og ønske om involvering. Nogle foretrækker at driftsorganisationer 'bare ordner opgaverne' og andre viser et tydeligt engagement og ønske om at bidrage.

Det er beboernes hjem og bestyrelsesvalgte, der har synspunkter til driften, har ofte et tæt kendskab til afdelingens forhold og beboere, som driftspersonalet med fordel kan inddrage i arbejdet.

Boligforeningen AAB har det helt overordnede princip, at vi ønsker, at beboerne har indflydelse på og i egen afdeling, også når afdelingen drives på parlamentariske vilkår. Der er, når vi kombinerer det lokale ejerskab med professionel opgavevaretagelse, at vi opnår de bedste resultater. Som administration skal vi derfor invitere afdelingsbestyrelserne ind i arbejdet, så de bestyrelser, der ønsker det, kan stille viden om afdelingen og beboere til rådighed og opnå indflydelse, uden at afdelingsbestyrelsen selv udfører opgaverne. Måske kan politikken endda give nogle valgte større appetit på at påtage sig driftsansvaret for afdelingen.

Forslaget til denne politik omhandler arbejdsdeling og rammer for samarbejde mellem den parlamentariske afdelingsbestyrelse og AAB's driftsorganisation, når det kommer til bygningsgennemgang, drift- og vedligeholdelses-plan (dv-plan) samt daglig drift.

### Økonomi

Ingen.

### **Beboerdemokratisk behandling**

OB har besluttet at nye politikker skal fremlægges til første drøftelse i OB inden den oversendes til drøftelse i et relevant udvalg, her ØDA.

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

Det bliver tydeligere for beboere i parlamentariske afdelinger hvilken indflydelse AAB stiller til rådighed for afdelingsbestyrelser, der har valgt den parlamentariske driftsmodel.

### **Regler**

De parlamentariske opgaver fremgår af lov om almene boliger kapitel 2:

- Godkende driftsbudget og årsregnskab for afdelingen
- Forelægge driftsbudget for afdelingsmødet til godkendelse
- Forelægge de overordnede rammer for iværksættelse af arbejder og aktiviteter i afdelingen for afdelingsmødet til godkendelse
- Påse, at der er god orden i afdelingen
- Indkalde til afdelingsmøde
- Indsamle forslag fra beboerne til afdelingsmødet
- Underskrive referat fra afdelingsmødet
- Lave forretningsorden for bestyrelsen
- Lave og offentliggøre dagsorden og referat fra bestyrelsesmøder
- Orienteres om administrationens ansættelse og afskedigelse af ejendomsfunktionærer.

### **Implementering**

Når politikken er endeligt godkendt af OB, vil den blive publiceret på AAB-net, udsendt som cirkulære samt omtalt i Bestyrelsesnyt. Endelig vil den indgå i uddannelse af personale i driftsorganisationen, herunder modtagelse af nye medarbejdere.

Bilag:

[Politik - Samarbejde mellem parlamentariske afdelingsbestyrelser og driften.pdf](#)

### **Beslutning OB den 4. marts 2020:**

OB beder ØDA lade indgå i drøftelserne hvem der kan indgå forretningsføreraftaler over kr. 600.000.

OB godkendte indstillingen.



## 11. Indstilling - Evaluering af direktionen

Sagsnr.: S2017-22469

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

### Resume

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til grundlag for OB's evaluering af direktionen i foråret 2021.

### Indstilling

Formandskabet indstiller, at evalueringen af direktionen i 2021 tager afsæt i en mundtlig drøftelse af:

- a. årets driftsmæssige resultater, således som de er afspejlet i de kvartalsvise ledelsesrapporter til RU og OB
- b. resultater og fremdrift i arbejdet med foreningens strategi 'Boligforeningen AAB – en forening for stærke lokale fællesskaber'. Forventningerne til årets arbejdet fremgår af bilaget 'Strategi – rapportering på succeskriterier' og der rapporteres halvårligt i ledelsesrapporten.

### Sagsfremstilling

Blandt mange øvrige opgave skal OB evaluere den administrerende direktørs arbejde.

Det foreslås, at evalueringen sker ved at OB til mødet i februar afsætter tid til en mundtlig drøftelse af årets resultater. Ved en sådan evaluering skal OB have den samlede virksomhed for øje, dvs. såvel resultater i den løbende drift samt for udviklingen af AAB, afspejlet i fremdrift i arbejdet med strategien.

Strategiperioden løber frem til 2025 med mulighed for forlængelse. Rapporteringen sker med afsæt i de 25 succeskriterier, der er fastsat af OB, og er en kombination af status på aftalte igangsatte initiativer samt egentlige målinger, når data foreligger. Der ligger i 2020 en særlig opgave med at få etableret data til alle målepunkter, da der i dag ikke indsamles data for alle de nye indsatser. Derfor vil evalueringen i 2021 hovedsageligt tage afsæt i status på fremdrift for aftalte initiativer.

Indstillingen er suppleret med forslag om også at inddrage driftsrapporteringen, idet AAB's løbende drift er afgørende vigtig.

Som bilag er vedlagt oversigt over rapportering på succeskriterierne for strategien, der danner grundlag for evalueringen i februar 2021. Oversigten blev som model præsenteret for OB til seminaret den 31. januar til 2. februar 2020. Efter seminaret har administrationen med afsæt i de drøftede projektkommissorier og OB's bemærkninger fra seminaret foretaget en vurdering af hvilke indsatser vi forventer at arbejde med i 2020.

## **Økonomi**

Ikke relevant.

## **Beboerdemokratisk behandling**

OB fastlagde strategiperiode og succeskriterier for strategiarbejdet ved mødet den 6. november 2019.

OB blev ved seminar den 31. januar til 2. februar 2020 præsenteret for en model for evaluering af direktionen med afsæt i strategien.

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

Ingen direkte.

## **Regler**

Forretningsorden for OB §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.'*

Forretningsorden for direktionen §2, stk. 6:

*'OB sætter årligt mål for direktionens arbejde, normalt senest på mødet i november. Disse udgør grundlaget for en årlig evaluering, der normalt gennemføres ved OB's møde i februar måned efter det følgende budgetår.'*

## **Implementering**

Evaluering af direktionen indarbejdes i OB's årshjul for 2021.

Bilag:

[Strategi - rapportering på succeskriterier 2021.pdf](#)

## **Beslutning OB den 4. marts 2020:**

OB godkendte indstillingen.

## 12. Indstilling - Evaluering af OB's studietur den 28. februar - 1. marts 2020

Sagsnr.: S2019-03531

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

### Resume

OB's studietur den 28. februar – 1. marts 2020 skal evalueres.

### Indstilling

Det indstilles, at OB evaluerer OB's studietur den 28. februar – 1. marts 2020.

### Sagsfremstilling

Studieturen fandt sted fra den 28. februar – 1. marts 2020 og gik til Wien.

#### *Deltagere*

OB (med undtagelse af Jette Kragh, der havde orlov)

Direktionen

Direktionssekretæren

#### *Formål med studieturen*

Formålet med studieturen var at få erfaringer fra Wien i forhold til at bygge blandede byområder og drive almene, non-profit boliger.

Wien er en by med over 50% støttede (almene) boliger og med en aktiv boligpolitik for at bygge billige boliger.

OB besøgte følgende boligområder:

- Boligområdet Seestadt nordøst for Wien  
Aspern Seestadt er et af Europas største byudviklingsprojekter. Byen er bygget på et fundament af innovative koncepter og fremadrettede ideer og kombinerer høj livskvalitet med økonomisk drivkraft.
- Bydelen Sonnwendviertel syd for hovedbanegården i det tidligere område af Südbahnhof. I 2014 blev opført 5.000 lejligheder til omkring 13.000 beboere. Ved etablering af butikker, skoler, børnehaver, lægeoperationer og apoteker er garanteret en god infrastruktur. Boligforeningen Neues Leben besvarede spørgsmål om udfordringer som boligforening i Wien.
- Byvandring gennem området Ottakringerstrasse og boligkomplekset Sargfabrik, Nordbahnhof og boligforeningen Wohnprojekt Wien, hvor en af grundlæggerne Heinz Feldmann orienterede om projektet. Heinz Feldmann er en væsentlig aktør for boligbevægelsen i Wien.
- Karl-Marz-Hof, der er et af de mest kendte kommunale boligkomplekser i Wien, beliggende i Heiligenstadt.
- Boligforeningen Kabelwerk syd for Wien, der er et moderne boligprojekt med forskellige boligenheder og former, bygget på et tidligere industriområde. De specielle trafik- og parkeringsløsninger, med fokus på et bilfrit grønt og rekreativt rum i centrum med gode forbindelser til individuel og offentlig transport, sikrer både livsstil af høj kvalitet og rekreativ værdi.
- Bydelen Alt Erlaa syd for Wien centrum, der er tænkt som den største ikke-kommunale boligudvikling i Østrig i slutningen af tresserne. Bydelen inkluderer også den bymæssige boligudvikling 'Am Schöpfwerk' og komplekset 'Wiener Flur'.

### Økonomi

Ca. kr. 80.000

### Beboerdemokratisk behandling

OB behandlede punktet den 4. december 2019, hvor der blev fastlagt en ramme på op til kr. 200.000 og turen blev reduceret fra fire til tre dage.

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

-

### Regler

-

### Implementering

-

### Beslutning OB den 4. marts 2020:

Noget af det, der blev taget med hjem var projekter med grønne tage og ift. vores tradition mere centralt placerede fælles faciliteter, hvor der bl.a. også var plads til aktiviteter for børnene. Der var tilfredshed med guidens tilgang til byggerierne, dog var der ønske om fremover at forsøge at komme til at se nogle lejemålsenheder, samt at indlægge tid til evaluering af de enkelte dage.

Det blev foreslået at indlægge tid til fælles opsamling og refleksion over dagens oplevelser, så der bliver samlet indtryk allerede under studieturen. Det er aftalt, at direktionen til næste OB-møde udarbejder en rapport fra turen med forslag til ideer, der kan tages med i kommende projekter. Der var enighed om, at det havde været et godt program med mange indtryk.

### 13. Indstilling - Ledelsesrapportering 4. kvartal 2019

Sagsnr.: S2017-01476

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

### Resume

Overordnet set, har udviklingen på de fleste målepunkter været stabil hele 2019. På målepunkter, hvor der er konstateret tilbagegang, er korrigerende handling beskrevet. Derudover er rapportens punkter tilpasset som efterspurgt af risikoudvalget (RU).

### Indstilling

Risikoudvalget (RU) indstiller at organisationsbestyrelsen (OB) godkender ledelsesrapporten for 4. kvartal 2019.

### Sagsfremstilling

Ledelsesrapporten for 4. kvartal 2019 gennemgår seneste kvartal samt evaluerer hele 2019, og viser udviklingen over de seneste kvartaler på væsentlige forretningsområder.

Derudover er der givet en status på udviklingsprojekter og byggeriprojekter.

Rapporten er tilpasset med de årlige målepunkter og med de ændringer, som er efterspurgt af risikoudvalget. Disse ændringer omfatter:

- Målepunkterne om MUS-afholdelse 2019 og andel af administrative bestyrelsesmedlemmer med bestyrelseskørekort er tilføjet (side 29 og 30)
- Målepunkter om uddannelsesdage i administrationen og telefonservice er taget ud af rapporten.
- Siderne om nybyggeri, helhedsplaner og mini-helhedsplaner er blevet skrevet om, og sat op på en ny måde (side 12 – 18).
- Målepunktet om faktura *betalt* til tiden er ændret til *godkendt* til tiden (side 20).
- Der er tilføjet et punkt under projekter, om forsikringsrisici (side 42).

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 er drøftes i RU den 26. februar 2020. Udvalgets bemærkninger vil blive fremlagt for OB på OB-mødet i marts 2020.

### 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 4. kv. '19.pdf](#)

## **Beslutning OB den 4. marts 2020:**

Punktet blev drøftet og derfor ændret til et indstillingspunkt.

Risikoudvalget ønsker, at der skal være en sanktion ved manglende afholdelse af MUS, hvorfor administrationen skal udarbejde en rykker med advarsel om tilbageholdelse af bestyrelseshonorar. Administrationen skal ved en HR-medarbejder sikre afholdelse af samtalerne og bisidde mod honorar. Hvis en medarbejder ikke ønsker, at der holdes MUS, skal der lægges et notat på personalesagen, underskrevet af medarbejderen og den personaleansvarlige leder. Der udarbejdes en skabelon til brug for dette.

Risikoudvalget tror ikke længere på, at tidsplanen for digital opmåling holder, da der er problemer med indlæsning af data fra de digitale opmålinger. OB orienteres om ny tidsplan til kommende møde. Afdelingerne skal være klar over, at det vil medføre øgede udgifter til digital opmåling, hvis de ikke hjælper med adgang til lejemålene.

OB godkendte indstillingen med disse bemærkninger.

## **14. Indstilling - Foreningen; budgetopfølgning 4. kvartal 2019**

Sagsnr.: S2018-00324

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

### **Resume**

Budgetopfølgningen pr. 31. december 2019 viser et overskud i prognosen for året på i alt t.kr. 190. Der er i dette resultat afsat t.kr. 2.462 til omkostninger til flytning og istandsættelse i forbindelse med flytning til nyt domicil.

### **Indstilling**

Risikoudvalget (RU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende budgetopfølgning for 4. kvartal 2019.

### **Sagsfremstilling**

Budgetopfølgningen pr. 31. december 2019 viser et overskud i prognosen for året på i alt t.kr. 190, hvilket svare til en ændring på t.kr. 146 i forhold til prognose pr. 30. september 2019.

Der er i 2019 budgetteret med at t.kr. 573, der dækkes af arbejdskapitalen. Beløbet er øremærket til finansiering til at omlægge model for bemanningen af driftscentre samt ansættelse af en driftskonsulent til udvikling af driftsopgaver i såvel de administrative som parlamentariske afdelinger.

Dette udlignes af justeringer på øvrige poster t.kr. 763, så det forventes, at årets resultat bliver t.kr. 190.

Der har i år været perioder med vakante stillinger og ikke genbesatte stillinger, hvilket giver en forventet besparelse på personaleudgifter for året på t.kr. 1.037.

I forbindelse med flytningen fra Svend Aukens Plads, er det estimeret, at det kan koste op til kr. 5 mio. at istandsætte lejemålet ved fraflytning. Det er derfor i forbindelse med købet af Havneholmen besluttet at reservere alle driftsbesparelser frem til fraflytning og istandsættelse.

Der er i prognosen afsat yderligere t. kr. 2.462 til istandsættelse mv. i forbindelse med flytning til nyt domicil så der ultimo 2019 i alt er afsat t.kr. 3.204.

Driftsbesparelserne i 2019 kommer i al væsentlighed fra lavere kontorholdsudgifter og kontorlokaleudgifter ved at administrationen har gennemført projekter, der giver besparelse på driften:

- Projekterne digital kommunikation og elektroniske underskrifter, har givet besparelser på porto. Årets samlet besparelse på kontorholdudgifter forventes at udgøre t.kr. 1.602.
- Afgivet kontorarealer på Svend Aukens Plads, der giver lavere omkostninger til kontorlokaler. Hertil kommer at den realiserede prisstigning på kontorlokaler blev lavere end af forventet i budgettet. Årets samlet besparelse forventes at udgøre t.kr. 652.

Resultat af Havneholmen balancerer med et kr. 0, som forventet.

Nedenstående tabel er skrevet bemærkninger til prognosen:

			Prognose		Ændring
Konto Navn			30/9-19	31/12-19	
Udgifter	Tekst		t.kr.	t.kr.	t.kr.
501	Bestyrelsesvederlag	Udgiften til vederlag er lidt højere end budgetteret. Årets merudgift i forhold til budget forventes at blive t.kr. 13.	0	-13	-13
502	Repræsentantskab og udvalg	Lavere udgifter til udvalgs møder samt agitation. Samlet afvigelse i forhold til budget forventes at blive t.kr. 84.	110	84	-26
511	Personaleudgifter	Lavere personaleudgifter for året. Årets mindre udgift i forhold til budget forventes at blive t.kr. 1.037, heraf t.kr. 233 vedrørende parkering på Havneholmen der udliges med lavere lejeindtægt.	1.265	1.037	-228
513	Kontorholdsudgifter	Lavere udgifter til porto, gebyrer, udbetalt rammebeløb til afdelingerne samt udgifter til konsulenter. Samlet besparelse i forhold til budget forventes at blive t.kr. 1.602.	665	1.602	937
513	Flytteomkostninger	For at sikre at vi får dækket alle omkostninger i forbindelse med flytningen fra Svend Aukens Plads. Afsættes beløb til flytning. Det afsatte beløb i året udgør t.kr. 2.462.	-1.650	-2.462	-812
514	Kontorlokaleudgifter	Der er afgivet kontorlokalearealer hvilket giver lavere lejeudgifter samtidig er stigningen på udgifterne mindre end budgetteret. Årets besparelse forventes at blive t.kr. 715 heraf udgør lavere udgifter vedrørende nyt domicil t.kr. 63 der modregnes af lavere lejeindtægt.	825	715	-110
515	Afskrivninger, driftsmidler	Lavere udgifter til afskrivning på IT. Samlet besparelse i forhold til budget forventes at blive t.kr. 447.	330	447	117
516	Egen kursusvirksomhed	Højere udgifter til afholdelse af efterårskonference. Årets merudgift i forhold til budget forventes at blive t.kr. 119.	-200	-119	81



## Referat OB-møde den 4. marts 2020

Onsdag kl. 17:00

			Prognose		
Konto Navn			30/9-19	31/12-19	Ændring
Udgifter	Tekst		t.kr.	t.kr.	t.kr.
521	Revision	Højere udgifter til revision som følge af brug af revisionen til gennemgang af forretningsgange og interne kontroller i forbindelse med fakturakontrol og betaling af regninger samt udarbejdelse af management letter. Årets merudgift i forhold til budget forventes at blive t.kr. 520.	0	-520	-520
Indtægter					
601	Administrationsbidrag og tillægsydelse	Større indtægter fra administrationshonorar, inspektørbidrag samt indtægter vedrørende vandregnskabsgebyrer. Årets merindtægt i forhold til budget forventes at blive t.kr. 289.	135	289	154
602	Lovmæssige gebyrer*	Der forventes lavere lejeindtægter vedrørende Havneholmen, grundet lavere udgifter til parkering og kontorlokaleudgifter. Forventet samlet indtægter justeret ned med t.kr. 281, heraf udgør lavere indtægter vedrørende Havneholmen t.kr. 296.	-232	-281	-49
606	Byggesagshonorarer, Drift og Køkkensager	Byggehonorar for året forventes stort set at følge budget. Afvigelse i forhold til budget forventes at blive t.kr. -16.	-631	-16	615
<b>Samlet ændring (overskud)</b>			<b>617</b>	<b>763</b>	<b>146</b>

\*Lejeindtægt fra udlejning af domicil føres efter aftale med revisionen i kontogruppe 602.

### Økonomi

Arbejdskapitalen vil ud fra prognosen med årets udgang blive påvirket positivt med t.kr. 190.

### Beboerdemokratisk behandling

Budgetopfølgning for 4. kvartal behandles af RU den 26. februar 2020 og fremlægges herefter til efterretning i OB.

OB besluttede 28. november 2018 i forbindelse med beslutningen om købet af Havneholmen at reservere alle driftsbesparelser frem til flytningen til fraflytning og istandsættelse.

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

Ingen

## Regler

AAB's vedtægter §12:

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

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 aktuel.

Bilag:

[Total Budgetopfølgning AAB pr 31-12-19.pdf](#)

## Beslutning OB den 4. marts 2020:

Punktet blev drøftet, hvorfor det blev ændret til et indstillingspunkt.

Det blev oplyst, at der foretages yderligere korrektioner, hvorfor det bliver et 0-resultat. Korrektionen vedrører 'Ejendomsservice & Fraflytning's brug af vikarer til indflytningssyn, der ved en fejl er ført i afdelingerne. Afdelingerne kompenseres i 2020.

OB godkendte indstillingen.

## 15. Efterretning - Ændring af standard for dagsordener for afdelingsmøder

Sagsnr.: S2019-03683

Sagsbehandler: Lasse Ryberg (LRY)

## Resume

OB har besluttet, at den samme person ikke længere kan varetage opgaver som både afdelingsformand og kasserer. Beslutningen indebærer, at forretningsordenen for afdelingsmøder i administrative afdelinger skal konsekvensrettes, og ved samme lejlighed gennemgås standardforretningsordenen for afdelingsmøder i parlamentariske afdelinger.

### **Indstilling**

BDU indstiller til OB at godkende de reviderede standardforretningsordener (bilag) for administrative og parlamentariske afdelingsmøder.

### **Sagsfremstilling**

Efter anbefaling fra Boligforeningen AAB's revisor, kan den samme person ikke længere kan varetage opgaver som både afdelingsformand og kasserer samtidigt, hvilket er tilføjet I standardforretningsordenen for administrative afdelingsmøder § 10.

I standardforretningsordenen for administrative og parlamentariske afdelingsmøder er der foretaget almindelig korrektur og præciseringer. Det er samtidig tydeliggjort, hvilke opgaver henholdsvis parlamentariske og administrative afdelingsbestyrelser påtager sig.

Endelig er det præciseret, at valg til AAB's repræsentantskab gælder for to år.

På mødet den 29. januar bad BDU om, at der desuden blev tilføjet et afsnit vedrørende dirigentens kompetencer i forhold til afstemninger, og hvor reglerne for urafstemninger er beskrevet i vedtægterne.

### **Økonomi**

Ingen.

### **Beboerdemokratisk behandling**

Indstillingen blev behandlet i BDU den 29. januar 2020.

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

-

### **Regler**

-

### **Implementering**

Forretningsordenen skal vedtages på de ordinære afdelingsmøder i 2020.

Bilag:

[Standardforretningsorden afdelingsmøder i P-afdelinger.pdf](#)

[Standardforretningsorden for afdelingsmøder i A-afdelinger.pdf](#)

**Beslutning OB den 4. marts 2020:**

Taget til efterretning.

**16. Efterretning - Ændring af frist mv. for bestyrelseskørekortet**

Sagsnr.: S2020-01380

Sagsbehandler: Lasse Ryberg (LRY)

**Resume**

I forbindelse med BDU's evaluering af bestyrelseskørekortet (BKK) ønskede udvalget en kortere frist for nyvalgte til at tage kørekortet samt at gøre kørekortets modul om drift og vedligeholdelsesopgaverne obligatoriske.

**Indstilling**

BDU indstiller til OB at godkende, at

1. Fristen for at tage kørekortet ændres fra 12 til tre måneder for nyvalgte bestyrelsesmedlemmer, og at
2. Modulet vedrørende drift og vedligeholdelse gøres obligatorisk for nyvalgte bestyrelsesmedlemmer.

**Sagsfremstilling**

*Ad. 1*

Fristen for at erhverve BKK sættes ned fra 12 til tre måneder.

Udvalget lagde ved sin beslutning særlig vægt på, at det erfaringsmæssigt tager i størrelsesorden seks timer at tage alle moduler, at de fleste i forvejen tager de pligtige moduler indenfor få måneder efter valget. En periode på tre måneder balancerer det at skulle forholde sig til mange ting som nyvalgt, men også at driftsansvaret påhviler den enkelte bestyrelse inklusive det nyvalgte medlem fra dag et, hvilket gør, at en frist på 12 måneder er for lang tid.

*Ad. 2*

Modulet vedrørende drift og vedligeholdelse gøres obligatorisk, så nyvalgte bestyrelses-medlemmer i administrative afdelinger automatisk bliver tilmeldt modulet. Udvalget lagde ved sin beslutning vægt på, at modulets indhold er afgørende for ethvert bestyrelsesmedlem, da drifts-ansvaret og særligt dv-plansansvaret har særlig betydning for afdelingen. Dette vil medføre, at den personaleansvarlige og kassereren, nu skal gennemføre fire obligatoriske moduler for at få BKK i stedet for de hidtidige tre moduler.

Udvalget ønskede desuden, at administrationen arbejder videre med også at invitere nyvalgte bestyrelsesmedlemmer i parlamentariske afdelinger til frivilligt at tage bestyrelseskørekorets moduler om introduktion til bestyrelsesarbejdet samt det gode bestyrelsesarbejde.

**Økonomi**

Ingen.

**Beboerdemokratisk behandling**

Indstillingen blev behandlet på møde i BDU den 29. januar 2020.

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

-

**Regler**

De af OB fastsatte regler for bestyrelseskørekortet kan læses i bilaget til indstillingen.

**Implementering**

Ændringerne iværksættes med virkning for de beboerdemokrater, der nyvælges foråret 2020.

Bilag:

[Status for BKK samt gældende regler.pdf](#)

**Beslutning OB den 4. marts 2020:**

Taget til efterretning.

## 17. Efterretning - Revideret fordeling af afdelingsmøder mellem OB's medlemmer

Sagsnr.: S2019-04599

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

### Resume

Jette Kragh er blevet tildelt orlov fra OB, hvorfor de afdelingsmøder hun skulle have deltaget i er blevet fordelt mellem de øvrige OB-medlemmer.

### Indstilling

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at tage den reviderede fordeling af afdelingsmøder mellem OB's medlemmer til efterretning.

### Sagsfremstilling

Deltagelse i afdelingsmøder i 2020 er tidligere fordelt mellem OB's medlemmer. Da Jette Kragh har bedt om orlov fra OB, er de møder hun skulle have deltaget i, blevet fordelt mellem de øvrige OB-medlemmer. Ændringerne er markeret med gult.

### Økonomi

-

### Beboerdemokratisk behandling

-

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

-

### Regler

-

### Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse

Bilag:

[2020-02-26 fordeling af afdelingsmøder.xlsx](#)

### Beslutning OB den 4. marts 2020:

Hvis der er behov for ændringer tages kontakt til afdelingsrådgivningen.

Taget til efterretning.

## 18. Efterretning - Kunstlegat 2020 (lukket)

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

## 19. Orientering - Revisionsundersøgelse (lukket)

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

## 20. Orientering - Mål for effektivisering efter 2020

Sagsnr.: S2017-01465

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

### Resume

Denne orientering og vedlagte notat giver en status på arbejdet med at sætte nye effektiviseringsmål for Boligforeningen AAB for perioden 2020-2024.

Organisationsbestyrelsen (OB) vil blive forelagt en indstilling om effektiviseringsmål i 2. kvartal 2020.

### Orientering

AAB er i gang med at sætte nye effektiviseringsmål for perioden 2020-2024. I forbindelse med OB-seminaret 1. februar 2020 præsenterede administrationen et oplæg til en model for effektiviseringsmål. På baggrund af OB's kommentarer til oplægget, arbejdes der nu på en model som både er ambitiøs men også realistisk, og som tager højde for de forskellige situationer de enkelte afdelinger står i.

### *Hvad skal danne grundlag for vores målsætninger?*

Der er blevet diskuteret flere tilgange til hvad der skal danne grundlag for vores model. Et princip i alle tilfælde, er at se på udgifterne pr. boligkvadratmeter og så også tage højde for prisudvikling.

Nedenfor er tre tilgange præsenteret:

Tilgang	Beskrivelse	Fordele	Ulemper
AAB-familier	AAB-familierne er en segmentering, hvor vi	Vi kender hver enkelt afdeling som bruges til sammenligning	Lille og usikkert datagrundlag for best-practice

	sammenligner de AAB-afdelinger som minder mest om hinanden. Familierne kan bruges til at beregne best-practice i AAB	Understøtter muligheden for at afdelingerne kan erfaringsudveksle	Netværksmøderne kan til tider være bedre til interne sammenligninger
<b>Effektivitetstal</b>	Effektiviseringsenhedens effektivitetstal kan bruges.  Mål om eksempelvis 8% for røde og 4% for gule afdelinger.  Benchmarker mere præcist og mod flere afdelinger.	Stort datagrundlag og metoden er godkendt af boligstyrelsen til benchmarking  Lettere administrativt at håndtere, da beregningerne er givet af andre  Tilsynet har de senere år tillagt effektivitetstallene stor vægt	Ikke muligt at vide præcis hvilken afdeling man bliver sammenlignet med  Tager ikke højde for AAB-specifikke forhold
<b>Kommune/regions gennemsnit</b>	Driftsudgifter i kommune eller regionen beregnes og bruges som måltal for AAB's afdelinger. F.eks. gennemsnit	Simpel og let metode at kommunikere	Ikke ambitiøst nok at blive som gennemsnittet  Afdelingerne bliver sammenlignet mod hele branchen fremfor mere lignende afdelinger

Uanset tilgang, så er det nødvendigt at tilpasse målsætningerne, så de bliver mere realistiske. Eksempelvis betyder den røde kategori hos Boligstyrelsen, at der findes sammenlignelige afdelinger, der er mindst 30% billigere på alle konti. Og forskellene mellem de dyreste og billigste AAB-afdelinger er også så store, at det vil være urealistisk store fald i udgifterne.

Vedlagte notat indeholder følgende afsnit:

- Forventning til effektivisering i perioden 2014-2020
- Hvorfor nye mål?
- Hvilke konti skal indgå?
- Hvad skal danne grundlag for vores målsætninger?
- Hvilke afdelinger skal bidrage og hvilke (hvis nogle) friholdes?
- Status på arbejdet
- Videre arbejde

Bilag:

[Effektivisering efter 2020.pdf](#)

#### Beslutning OB den 4. marts 2020:

Intet at bemærke.

#### 21. Orientering - Status på arbejdsmiljøet i AAB 2019

Sagsnr.: S2019-00878

Sagsbehandler: Lasse Ryberg (LRY)



### Resumé

Årlig orientering om status for arbejdsmiljøet og arbejdsmiljøarbejdet i Boligforeningen AAB. Igen ses et fald i antallet af arbejdsulykker, og det er vurderingen, at medarbejderne i AAB generelt set arbejder i et sundt arbejdsmiljø.

### Orientering

I umiddelbar forlængelse af den lovpligtige årlige arbejdsmiljødrøftelse i arbejdsmiljø-organisationen, får OB en orientering med status på arbejdsmiljøet i AAB. På den årlige drøftelse gøres der status på det forgangne års arbejdsmiljøarbejde, og det kommende planlægges. Drøftelsen fandt sted den 20. november 2019.

#### *Drift af arbejdsmiljøorganisationen (AMO)*

- Der mangler fortsat to arbejdsmiljørepræsentanter (arbejdstagersiden) og en enkelt arbejdslederrepræsentant (beboerdemokrat) fra administrative afdelinger.
- De øvrige arbejdsmiljøgrupper har holdt to årlige møder, og alle har modtaget den lovpligtige uddannelse.
- Den supplerende uddannelse har blandt andet handlet om ergonomi og de nye regler for kemi.

#### *Arbejdsulykker og Arbejdstilsyn*

- Der er anmeldt otte arbejdsulykker i 2019, hvilket igen er færre end de to forgangne år (bilag 2). Antallet af anmeldte ulykker af typen "vold/trusler" er det samme som i 2018, men da det samlede antal ulykker er faldet, udgør denne type en større andel. I 2019 har der ikke været nogle tilfælde af decideret vold. I løbet af 2019 er der arbejdet videre med AAB's interne procedure på området.
- AAB's boligafdelinger har haft besøg af Arbejdstilsynet fem gange i løbet af året. Tre afdelinger har fået en grøn smiley og to tilsyn udløste både straks påbud og påbud. Der er rettet op på forholdene i de pågældende afdelinger. Derudover har en underentreprenør modtaget et straks påbud på en af AAB's byggepladser, som der blev taget hånd om med det samme.

#### *Arbejdspladsvurdering (APV) 2018*

- Der er arbejdet videre med at sikre, at samtlige afdelinger, der skulle udarbejde en APV-handlingsplan, har gjort det. Målet er efter halvandet års løbende opfølgning nået.
- Der er arbejdet videre med resultaterne fra seneste APV. Status fremgår af referatet fra den årlige arbejdsmiljødrøftelse (se bilag).

#### *Andet*

- Ny politik for forebyggelse af seksuel chikane er vedtaget og kommunikeret i 2019.
- I løbet af 2019 er der kommet nye regler for arbejdet med kemi. Reglerne forventes at skulle implementeres i 2020, men lige nu afventer AMU og administrationen yderligere information fra Arbejdstilsynet.
- Der har været øget fokus på at sikre, at dialogen mellem beboerdemokrater og administrationens medarbejdere foregår i en god tone. Arbejdet fortsætter i 2020.

## 2020

Udover det videre arbejde med driften af AMO, vil der det kommende år være fokus på de emner, der udestår fra de tværgående APV-handlingsplaner:

- Arbejdsstillinger og tunge løft, skub og bæringer (ergonomi)
- Nødpplaner ved ulykker og brand – viden om hvad der skal gøres.

Der er enkelte afdelinger, hvor fristen for selve udførelsen af handlingerne i APV-handlingsplanerne er overskredet. Dette skal der følges op på.

På nuværende tidspunkt overvejes det desuden, om formandsposten i AMU er placeret mest hensigtsmæssigt. Dette forventes afklaret i løbet af 2020.

Derudover vil AMO være opmærksom på, om "Arbejdet ved computeren (brugervenlighed etc.)" påvirker arbejdsmiljøet i en øget negativ grad, men området vil ikke være et særligt fokuspunkt. Der skal fortsat være fokus på forebyggelse af ulykker, hvilket blandt andet vil ske ved, at der i løbet af året udarbejdes nyhedsbreve, der er årstidsrelaterede.

Det skal sikres, at samtlige afdelinger har en skriftlig rygepolitik. Derudover vil arbejdet med at sikre en god tone i foreningen fortsætte.

I slutningen af 2020 forventes det, at forberedelserne til APV-processen for 2021 påbegyndes.

Bilag:

[Referat af den årlige arbejdsmiljødrøftelse 2019.pdf](#)

[Bilag 2 OB orientering årlig status på arbejdsmiljø 2018.pdf](#)

## **Beslutning OB den 4. marts 2020:**

Intet at bemærke.

## **22. Direktionsberetning**

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

## **Eksterne forhold og politik**

### ***Aftale om udlejningsaftale på Frederiksberg***

OB tiltrådte 6. november 2019 rammeaftale om udlejning på Frederiksberg. På baggrund af rammeaftalen er den individuelle udlejningsaftale mellem AAB og Frederiksberg Kommune netop indgået og skal nu implementeres. På Frederiksberg er der i alt fem afdelinger.

Afdelingerne kan befinde sig i tre kategorier i forhold til andelen af beboere der står uden for arbejdsmarkedet:

Kategorier	Fleksibelt kriterie (enten)	Fleksibelt kriterie (eller)	Skal opfyldes af:	Kommunal anvisning
25-kategorien:	Har fuldtidsarbejde - mindst 25 timer gennemsnitligt per uge	Er i gang med en fuldtidsuddannelse som lærling eller studerende (SU- berettiget).	Kontraktholder	33 %
25-30-kategorien:			Kontraktholder + ægtefælle/samlever	22%
30+ kategorien:			Alle i husstanden	11%

Tidligere har alle AAB's afdelinger på Frederiksberg været i den bedste kategori. Nu har afdeling 11 og 26 flyttet sig til kategorien 25-30, dvs. mellem 25-30 % af beboerne står uden for arbejdsmarkedet. Det får den konsekvens, at andelen af boliger, der går til kommunal anvisning, falder fra 33 % til nu 22 %. Den ændrede kategorisering medfører ligeledes, at både kontraktholder og ægtefælles/samlever skal dokumentere, at de opfylder de fleksible kriterier om arbejdsmarkedstilknytning eller uddannelse.

## Andet

### **OB's årshjul**

Iht. OB's årshjul for 2020 skulle personalepolitik for ansatte i AAB revideres dette forår. Politikken blev imidlertid revideret den 2. oktober 2019 efter forslag fra RU samt afslutning af arbejdet med opfølgning på indgåelse af ny lokalaftale for ejendomsfunktionærerne. Der er derfor ikke et aktuelt behov for revision. Den tages op til revision igen senest i oktober 2021 eller hvis behovet opstår tidligere.

Iht. OB's årshjul skulle politik for finansiering af boligsociale indsatser behandles ved dette møde. Sagen skal forbehandles i BU, der har aflyst den planlagte møde i februar. Sagen fremlægges snarest muligt.

### **Strategiarbejde – opfølgning på OB-seminar**

Til OB's seminar i januar 2020 blev drøftet 14 forslag til indsatser. OB bad om, at direktion og administration arbejder videre og fremlægger indstilling og businesscase til beslutning, hvor det er nødvendigt (dagsordens punkt 14).

OB tilkendegav at to delindsatser om henholdsvis mere support til afdelingerne og hurtigere hjælp til afdelinger i krise er løbende drift og derfor ikke indgår direkte i strategiarbejdet. Begge punkter er derfor overført til RU, som forventes at behandle disse i 1. halvår 2020 med efterfølgende rapportering til OB.

## ***Ny el aftale***

### *Aftalen generelt*

Forud for indhentning af tilbud på el til fællesarealer og tomgangsboliger blev der udsendt cirkulære C4-2018. Formålet var, at afdelinger som ikke havde Ørsted som leverandør, fik mulighed for aktivt at framelde sig at deltage i fælles aftale om el. Administrationen modtog ingen aktive frameldinger fra administrative afdelinger som benyttede Ørsted.

På den baggrund er der i efteråret 2019 indgået aftale med Energi Danmark og Hudya om levering af el til AAB.

Energi Danmark leverer el til fællesarealerne i de AAB-afdelinger som tidligere havde Ørsted som leverandør. Energi Danmark har ikke privatkunder. På anbefaling fra Energi Danmark har AAB indgået aftale med firmaet Hudya om el til tomgangsboliger.

Kontrakten med Energi Danmark er indgået for perioden 1. januar 2020 – 31. december 2021.

Kontrakten med Hudya er indgået med opstart 1. januar 2020. Det er en løbende kontrakt uden udløb, der kan opsiges af begge parter med seks måneders varsel. I forbindelse med alle fraflytningssyn, bliver alle boliger manuelt tilmeldt Hudya via iSyn. Dette bør prædefineres i iSyn (opgaven udestår teknisk pt).

### *Hvorfor vi opkræver kr. 160*

Hudya får to gange månedligt fremsendt en oversigt med samtlige kommende fraflytninger således, at Hudya kan planlægge overtagelse af el i tomgangsboligerne. Afdelingerne betaler for den el som bliver brugt i tomgangsperioden. I de tilfælde hvor ny lejer ikke vælger Hudya som elselskab, er Hudya jævnfør kontrakten berettiget til at opkræve et gebyr på kr. 160.

Tidligere har det været en risiko, at nye beboere ikke fik tilmeldt sig el og derfor blev afdelingen tilmeldt og betalte. Den forbrugte el skulle så efteropkræves hos beboeren med den risiko at den ikke bliver betalt – hvilket har været afdelingens risiko. Dette skulle nu gerne være fortid.

Der udarbejdes en folder som afdelingerne kan udlevere/lægge i boligerne således, at nye lejere får kendskab til firmaet Hudya og dermed er oplyst om, at der senest ved indflytningssynet skal vælges elselskab.

*Hvad vi skriver til tilflytter*

Når en inspektør eller funktionær laver et indflytningssyn, skal indflytter informeres om, at de kan vælge el-leverandør. Det sker i Isyn og der er pt. fem leverandører – Hudya, Ørsted, Modstrøm, SEAS-NVE og Vindstød. Hvis indflytter ikke selv har nogle ønsker, anbefaler vi at de tilmelder sig Hudya, da AAB har indgået en aftale med dem om fordelagtige priser.

Indflytter har altid 14 dage til at skifte til et andet selskab gratis.

Hvis indflytter ikke vil skrive under på iSYN vedr. tilmelding, så oplyser vi, at de skal huske at tilmelde sig el.

**Beslutning OB den 4. marts 2020:**

OB ønskede til næste møde at modtage en indstilling vedørende valg af el.

**23. Direktionsberetning (lukket)**

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

**24. Orientering fra udvalg**

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

**Udvalg med repræsentantskabsmedlemmer:**

- a) **Beboerdemokrati (BDU)**  
v/Christina Jensen
- b) **Beboere og udlejning (BU)**  
v/Charles Thomassen

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

v/Bent Haupt Jensen

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

v/Hanne Dahlerup

**OB-udvalg:**

**e) Risikoudvalg (RU)**

v/Bent Haupt Jensen

**Beslutning OB den 4. marts 2020:**

Det er besluttet, at Charles Thomassen under Jette Kraghs orlov fungerer som formand for Beboere og udlejning (BU)

**25. Eventuelt**

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

**Resume**

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt

**Beslutning OB den 4. marts 2020:**

OB besluttede, at indstille Hanne Dahlerup som dirigent til ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 18. marts 2020.