

## Referat OB-møde den 20. maj 2020

**Tidspunkt:** Kl. 17:00  
**Sted:** Mødelokale Brønshøj  
**Bemærkninger:**  
**Til stede:** 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)

**Fraværende:**  
**Afbud:** Inge Vilhof (IVI)  
**Mødet slut:** Kl. 20:40

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden .....	3
2. Orientering om fase 2 i undersøgelse af afdeling 46 (lukket) .....	4
3. Referat fra sidste møde .....	4
4. Indstilling - Foreningen; Årsregnskab 2019 inkl. sideaktiviteter .....	5
5. Indstilling - Foreningen; Revisionsprotokol 2019 .....	7
6. Indstilling - Afdelingerne; Årsregnskaber 2019 .....	11
7. Indstilling - C. V. Bramsnæs Legat; Årsregnskab 2019 .....	14
8. Indstilling - C. V. Bramsnæs Legat; Rvisionsprotokol 2019 .....	16
9. Indstilling - Årsberetning 2019 .....	17
10. Indstilling - Dagsorden til repæsentantskabsmøde september 2020 .....	18
11. Indstilling - Afdelingsmøder 2020 .....	21
12. Indstilling - Forretningsorden for OB (tilføjelse i § 2 - prokura) .....	26
13. Indstilling - Forretningsorden for direktionen (tilføjelser til § 2, § 5 og § 9) .....	29
14. Indstilling - Tegningsret i Boligforeningen AAB (ændring: delegation til underskrivelse af flerårige service- og it-aftaler) .....	31
15. Indstilling - Aflysning af OB-seminar 28. - 30. august 2020 .....	32
16. Indstilling - Efterårskonferencen 2020 .....	33
17. Efterretning - Midlertidig ændring af regler for bygningsgennemgang pga. COVID19 .....	35
18. Efterretning - Afdeling 63; Trækningsret til udbedring af ovenlysvinduer .....	37
19. Efterretning – Ændrede udlejningsregler i Københavns Kommune .....	39
20. Efterretning - Tillæg til samarbejdsaftale med Ishøj Kommune .....	43
21. Efterretning - Udlejningsaftale Brøndby Kommune .....	45
22. Efterretning - Udlejningsaftale Høje Taastrup .....	48
23. Efterretning - Kunstkaptal 2020 .....	51
24. Orientering - Pilotprojekt vedr. altaner i totalentreprise .....	53
25. Orientering - Erfaringer fra studietur til Wien 28. februar til 1. marts 2020 (rapport) .....	55
26. Orientering fra udvalg .....	57
27. Direktionsberetning .....	58
28. Direktionsberetning (lukket) .....	63
29. Eventuelt .....	64

## 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 20. maj 2020:**

Formanden havde to meddelelser:

- 1) Jette Kragh, afdeling 46 har ved mail af 7. maj 2020 meddelt, at hun ønsker at udtræde af OB.
- 2) Næste OB-møde flyttes til 24. juni 2020. Derefter overgår OB til den godkendte mødeplan.

Dagsordenen blev godkendt med følgende ændringer: Punkt 14 behandles før punkterne 12 og 13, og punkterne 18 og 23 behandles som indstillingspunkter.

Formanden noterede, at der er spørgsmål til punkterne 17 og 24.

## **2. Orientering om fase 2 i undersøgelse af afdeling 46 (lukket)**

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

## **3. Referat fra sidste møde**

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

### **Resume**

Referat fra organisationsbestyrelsens (OB) møder, henholdsvis den 18. marts, 1. april og 3. april 2020 er godkendt og sendt til underskrivelse den 4. maj 2020.

### **Indstilling**

At referatet fra OB's møder den 18. marts, 1. april og 3. april 2020 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.

Ved en beklagelig fejl er tidligere praksis om underskrivelse af referat ved OB's formand og adm. direktør ikke blevet tilpasset OB's nye forretningsorden. Det vil ske fra mødet den 20. maj 2020.

Referat fra seneste møder i organisationsbestyrelsen er henholdsvis den 19. marts, 14. april og 17. april 2020 fremsendt til OB's medlemmer til godkendelse. Der er ikke modtaget nogen bemærkninger til referaterne, hvorfor det er sendt til elektronisk underskrivelse af formand og adm.direktør den 4. maj 2020.

## Økonomi

-

## Beboerdemokratisk behandling

OB godkendte den 4. september 2019 forretningsorden for organisationsbestyrelsen

## Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

## Regler

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

*'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 20. maj 2020:

Referatet blev godkendt.

Enighed om, at der kan afholdes on-line møder, hvis fysisk møde ikke er muligt.

## 4. Indstilling - Foreningen; Årsregnskab 2019 inkl. sideaktiviteter

Sagsnr.: S2019-00107

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

### Resume

Årsregnskabet for foreningen 2019 viser et samlet overskud på 66 t.kr.

Årsregnskab for sideaktivitet indskud i boligorganisationernes indkøbsforening A/S Bolind viser et underskud på 32 t.kr.

Årsregnskabet for sideaktivitet intern teknisk rådgivning og snedkervirksomhed viser et overskud på 49 t.kr.

### Indstilling

Administrationen indstiller til OB at godkende årsregnskabet 2019 for foreningen og sideaktiviteterne, indskud i boligorganisationernes indkøbsforening A/S Bolind og intern teknisk rådgivning og snedkervirksomhed afdeling 54.

### Sagsfremstilling

Årsregnskabet for foreningen 2019 viser et samlet overskud på 66 t.kr., hvilket svarer til den aflagte prognose.

Årets resultat fordeler sig ud på følgende poster:

	Kontonavn	Regnskab	Prognose	Forskel
		t.kr.	t.kr.	t.kr.
	<b>Udgifter</b>			
501	Bestyrelsesvederlag m.v.	-13	-13	0
502	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	84	84	0
511	Personaleudgifter	899	899	0
513	Kontorholdsudgifter (inkl. EDB-drift)	1.555	1.616	-61
513	Flytteomkostninger	-2.462	-2.462	0
514	Kontorlokaleudgifter	715	715	0
515	Afskrivninger, driftsmidler	510	447	63
516	Egen kursusvirksomhed	-119	-119	0
521	Revision	-520	-520	0
	<b>Indtægter</b>			
601	De samlede administrationsindtægter	289	289	0
602	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	-282	-281	-1
605	Byggesagshonorar, Nybyggeri	-308	-308	0
606	Byggesagshonorar, Forbedringsarbejder m.v.	291	292	-1
	<b>Resultat</b>	<b>639</b>	<b>639</b>	<b>0</b>
	Resultat (budgetteret dækket af arbejdskapital)	-573	-573	0
	<b>Årets samlet resultat</b>	<b>66</b>	<b>66</b>	<b>0</b>

### Sideaktiviteter

Indskud i boligorganisationernes indkøbsforening A/S Bolind viser et underskud på 32 t.kr.

Egenkapital pr. 31. december 2019 udgør 4.456 t.kr.

Intern teknisk rådgivning og snedkervirksomhed viser et overskud på 49 t.kr. Egenkapital pr. 31. december 2019 udgør 420 t.kr.

## Økonomi

Overskuddet i foreningens årsregnskab overføres til arbejdskapitalen.

## Beboerdemokratisk behandling

Regnskabet fremlægges til godkendelse på næste repræsentantskabsmøde.

## Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Det har ikke direkte betydning for beboere og afdelinger.

## Regler

*Vedtægter for Boligforeningen AAB*

*Hvert år godkender organisationsbestyrelsen årsregnskaber for Boligforeningen AAB, jf. § 12, Stk. 2. tantskabet godkender Boligforeningen AAB's vedtægter, årsregnskab og beretning, jf. § 5, Stk. 4.*

*Driftsbekendtgørelsen*

*§ 72: Særskilte årsregnskaber for den almene boligorganisation og dens enkelte afdelinger, herunder de afdelinger, der er nævnt i § 24, stk. 4, skal opstilles i overensstemmelse med de kontoplaner med spørgeskemaer for boligorganisationen og afdelinger, der er optaget som bilag til bekendtgørelsen. En almen administrationsorganisation skal opstille årsregnskabet i overensstemmelse med kontoplan for de almene boligorganisationer og spørgeskema for de almene administrationsorganisationer.*

## Implementering

Ikke relevant.

-

Bilag:

[Årsregnskab Foreningen 2019.pdf](#)

[1939 - Intern teknisk rådgivning og snedkervirksomhed afd. 54 - Årsregnskab 2019.pdf](#)

[1940 - Indskud Bolind - Årsregnskab 2019.pdf](#)

## Beslutning OB den 20. maj 2020:

Økonomichef Helle Friis Nielsen og revisorerne Benny Lundgaard og Mette Holy Jørgensen (begge PwC) deltog via Skype under behandlingen af dette punkt.

Økonomichefen præsenterede regnskabet med det lille overskud på 66.000 kr. Det dækker over poster med såvel mer- som mindre forbrug. Det blev fremhævet, at der har været merudgifter til revisionens medvirken til undersøgelserne af besvigelsessagerne, mens der på andre konti har været mindreforbrug, således at man stadig har kunnet henlægge til flytningen i 2021.

OB godkendte regnskabet med disse bemærkninger.

## 5. Indstilling - Foreningen; Revisionsprotokol 2019

Sagsnr.: S2016-00109

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

### Resume

Protokol for AAB for regnskabsåret 2019. Revisionen konkluderer at den udførte revision ikke har givet anledning til bemærkninger af en sådan væsentlighed eller karakter, at det vil komme til udtryk i revisionspåtegning på regnskabet.

Revisor Benny Lundgaard, PwC, og økonomichef Helle Friis Nielsen deltager via skype under dette punkt.

### Indstilling

Formandskabet indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende revisionsprotokollen for 2019.

### Sagsfremstilling

Revisionen konkluderer 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 regnskabet".

Under afsnittet "Rapportering om andre betydelige forhold" omtales de to sager om besvigelse:

"Vi har som led heri med direktionen drøftet de ledelses- og styringsprocesser, som boligorganisationen har etableret med henblik på at opdage og forebygge besvigelser og fejl. Ledelsen har i denne forbindelse oplyst, at den er bekendt med 2 sager, hvor der er en bestyrket mistanke om besvigelser, som kan have fundet sted, og deraf kan have væsentlig indflydelse på boligorganisationen.

Ledelsen har i begge sager foretaget politianmeldelse. Fælles for begge sager er, at flere personer i fællesskab har formået at tilsidesætte de interne kontroller".

Under afsnittet "Øvrige forhold i afdelingerne" opsamles på udeståender i afdelingerne.

Det bemærkes at afslutning af disse sager i nogen udstrækning beror på ventetid hos eksterne samarbejdspartnere, dvs. LBF og kommunale myndigheder. For så vidt angår nye sager bemærkes at de dækker over nye advokatsager, mindre over-/underfinansiering ved omlægning af lån eller omdannelse af lejemål eller problemer i byggesager, som revisionen mener at OB skal have opmærksomhed på.

Sager i 2018	52
Løst i 2019	-7
Nye i 2019	<u>12</u>
Sager i 2019	<u>57</u>

Økonomi fører en oversigt over status og administrationen arbejder kontinuerligt på at få løst de udeståender der er.

### Økonomi

Ikke relevant.

### Beboerdemokratisk behandling

Protokollen godkendes endeligt af repræsentantskabet.

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



Ikke relevant.

## Regler

§ 98. Revisionen af boligorganisationens og dens afdelingers regnskaber foretages af en godkendt revisor.

Stk. 2. Revisionen skal foretages i overensstemmelse med god offentlig revisionsskik, således som dette begreb er fastsat i § 3 i lov om revisionen af statens regnskaber m.m. og i overensstemmelse med Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens revisionsinstruks for almene boligorganisationers regnskaber, jf. bilag 4.

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.

## Implementering

Protokollen godkendes endelig på først kommende repræsentantskabsmøde.

-

Bilag:

[Protokol Boligforeningen AAB 2019 UDKAST 11 maj 2020.pdf](#)

## Beslutning OB den 20. maj 2020:

Økonomichef Helle Friis Nielsen og revisorerne Benny Lundgaard og Mette Holy Jørgensen (begge PwC) deltog via Skype under behandlingen af dette punkt.

Revisor Benny Lundgreen (PwC) indledte med at konstatere, at regnskab 2019 udviser et meget fint resultat. Ses der bort fra de to sager om besvigelse af AAB, så er det en rigtig pæn og meget tilfredsstillende protokol. Bemærkningerne bliver færre over tid, og der arbejdes seriøst med at få problemstillingerne løst. Det er også tilfredsstillende. Det er stadig revisionens opfattelse, at AAB generelt har gode forretningsgange og kontroller. Der er ikke noget egentligt nyt, hvorfor revisor afstod fra en egentlig gennemgang af protokollen.

Formanden gjorde revisor opmærksom på, at OB forinden var blevet orienteret om afdeling 46 sagen, herunder at formandskabet ønsker et forberedende møde med revisor og direktør om det fremsendte managementletter. Desværre får besvigelserne et stort fokus fordi de i omfang er ret markante.

Revisor fremhævede i den anledning:

- at der i begge sager er tale om et netværk, som har samarbejdet om at gå uden om procedurer og forretningsgange fastlagt af AAB. På trods af gode forretningsgange og kontroller har det kunnet lade sig gøre at gennemføre besvigelserne ved at tilsidesætte især retningslinjerne om funktionsadskillelse. Det gør det meget vanskeligt at gennemskue, at der ikke er leveret ydelser for

det fakturerede.

- begge sager er ledelsesmæssig håndteret, som man kan forvente det. Der er arbejdet med at skaffe et solidt grundlag for de kommende drøftelser med politi og tilsyn, de rette interessenter er informeret rettidigt, herunder revisionen, som meget hurtigt blev orienteret. Også informationen til pressen er håndteret rigtigt, så det fremgår at sagen tages alvorligt.

- at sagen, der har sammenhæng med operation Greed, ligeså godt kunne have ramt andre virksomheder.

- at sagen om besvigelse i afdeling 46 efter revisionens opfattelse er specifik for AAB, til trods for at AAB gennem de seneste år har arbejdet markant med øgede kontroller som supplerer AAB's meget fornuftige forretningsgange.

- at revisionen allerede har fremsendt nogle forslag til tiltag, som vil indgå i den videre drøftelse med formandskab, direktion og økonomichef om opfølgning på sagen. Det der foreslås, skal ses i lyset af, at det skal lægges ovenpå de i forvejen meget fornuftige forretningsgange.

- at sagen internt er drøftet ved flere møder i PwC for at vurdere, om der revisionsteknisk burde være sket noget tidligere i sagen. Selve setuppet kan ikke fanges revisionsmæssigt.

- at uanset mængden af kontroller, vil det næppe være muligt at beskytte sig 100%, og at besvigelser forekommer oftere end offentligheden er bekendt med.

- at protokollen for afdeling 46 er uden væsentlige bemærkninger, fordi regnskabet regnskabsteknisk set er rigtigt. Udgifterne er afholdt. Der er indsat en eventualforpligtelse, selvom det nok er tvivlsomt, om det lykkes at få nogle af pengene hjem igen.

Formanden tilkendegav, at OB ser med stor alvor på sagen, og at formandskabet har set revisionens forslag til opfølgning (management letter) og meget gerne vil drøfte det.

Næstformanden pointerede, at revisor oplyser, at det kunne være sket i en hvilken som helst virksomhed, fordi der er et netværk af personer, som går sammen i et aftalt spil. Det er derfor ikke en situation som opstår som følge af AAB's decentrale koncept. Revisor uddybede, at det er hans vurdering, at opdagelsesrisikoen ved at have ansvar for at drifte én afdeling, hvor det er lettere at blive enig om at omgå systemerne, end hvis noget tilsvarende forekommer i administrationen, hvor der er langt flere samarbejdsflader. Revisor ser frem til den videre drøftelse.

OB tilkendegav, at de var uenig i revisors vurdering, hvilket besvigelssagen i administrationen bevidner.

Til den øvrige protokol var der følgende kommentarer:

- pkt. 81: Er det nødvendigt,, at den forsætter med at blive stående? Revisor svarede, at punktet er med for at vise, hvor gode AAB er til at inddrive gælden, men at det kan udgå.

OB bad administrationen om at:

- have fokus på at få afsluttet punkterne 32 (byggeregnskab i afd. 32) og 80 (Skrammellegeplads, afd. 34)

- tage fornyet kontakt til LBF om punkt 107, som ser ud til at have ligget stille siden august 2013

- sikre at der er en forretningsgang, som sikrer at kommunale ramme for godkendelse af køkkenudskiftninger ikke overskrides ifm. flyttesyn.

Med disse bemærkninger godkendte OB protokollen.

## 6. Indstilling - Afdelingerne; Årsregnskaber 2019

Sagsnr.: S2018-00838

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

### Resume

Årsregnskaberne for afdelingerne er udarbejdet og godkendt af administrationen og AAB's revisor PwC. Overordnet er afdelingernes resultat tilfredsstillende. Flere afdelinger end året før har et årsresultat indenfor det ønskede udsving på +/-2 % af huslejen. Der er samtidig opmærksomhed på at lidt flere afdelinger har et større underskud end 2 % ift. huslejen.

Revisor Benny Lundgaard, PwC og økonomichef Helle Friis Nielsen deltager via Skype under dette punkt.

### Indstilling

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen (OB), at godkende afdelingernes årsregnskaber for 2019.

### Sagsfremstilling

Der er udarbejdet og godkendt følgende regnskaber af revisionen:

AAB afd.	AAB afd.	AAB afd.	AAB afd.	AAB afd.	AAB afd.	AAB afd.	AAB afd.
1	15	32	47	61	75	89	106
2	16	33	48	62	76	90	107
3	17	34	49	63	77	92	108
4	18	35	50	64	78	93	111
5	19	36	51	65	79	94	112
6	20	37	52	66	80	95	113
7	21	38	53	67	81	96	114
8	22	39	54	68	82	97	115
9	23	40	55	69	83	98	1566
10	25	41	56	70	84	99	1580
11	26	42	57	71	85	100	
12	27	43	58	72	86	101	
13	28	45	59	73	87	102	
14	31	46	60	74	88	103	

For revisionens eventuelle bemærkninger til afdelingernes årsregnskaber henvises til revisionsprotokollen, der fremlægges til godkendelse på OB-mødet den 20. maj 2020.

## Økonomi

Årets regnskaber, fordeler sig med:

- 56 afdelinger har overskud på mere end 2 % af huslejen (2018=64 afdelinger)
- 40 afdelinger har resultat på mellem +/-2 % af huslejen (2018=34 afdelinger)
- 10 afdelinger har underskud på mere end 2 % af huslejen (2018=8 afdelinger)

Der er flere afdelinger hvor resultatet for 2019 ligger i normalområdet +/-2 % af huslejen, og samtidig har de 56 afdelinger med et overskud på over 2 % samlet set lavere overskud end foregående år.

Det samlede overskud for alle afdelinger er faldende. Det ses ved at årets samlede overskud opgjort som de samlede udgifter i procent af de samlede indtægter er faldet fra 5,60 % i 2017, over 2,87 % i 2018 til i 2019 at udgøre 2,18 %. Dette er et udtryk for at budgetteringen er blevet mere præcis i perioden og dermed er budgettet tættere på balanceleje.

Der er ikke i årsregnskabet for 2019 så mange uventede besparelser eller uventede udgiftsstigninger. I modsætning til tidligere år har de opnåede besparelser i 2019 i højere grad været planlagte besparelser, der har været indregnet i budgettet. Hvilket betyder at de opnåede besparelser ikke kommer til udtryk i form af overskud.

### *Afdelinger med store overskud i forhold til huslejen:*

Afdeling 42, Lilletoften 26, Skovlunde. 16 % af huslejen. Skyldes hovedsageligt tidligere års overskud, der har gjort det muligt at indfri lån før tid. Afdelingen har nogle større projekter, der gør at huslejen formentligt ikke skal sættes ned men i stedet indgå i finansieringen af disse.

Afdeling 75, Amagerbrogade 235, København S. 16 % af huslejen. Skyldes hovedsageligt tilbageførsel af hensættelser til advokat vedrørende voldgiftssag i forbindelse med byggeri af yderligere boliger. Huslejen er nu nogenlunde tilpasset efter nybyggeri, og bestemmes i høj grad af faste udgifter og planlagt behov for drift- og vedligeholdelse.

Afdeling 111, Gyldenrisvej 7, København S. 13 % af huslejen. Hele overskuddet går til afvikling af underfinansiering i forbindelse med helhedsplan.

Afdeling 19 Limgården 11, 2300 København S. 9 % af huslejen. Skyldes mindre forbrug på konto 115 og større indtægter fra erhvervsleje. Konto 115 er sat ned fra 2020, så overskud i den størrelsesorden ikke længere bør forekomme. Afdelingen har en velpolstret opsparring på grund af mådehold med igangsættelse af vedligeholdelsesopgaver. Afdelingen har nu igangsat projekter vedrørende kloak, faldstammer og stigstreng. Det vurderes derfor ikke, at det vil være hensigtsmæssigt at nedsætte afdelingen i husleje.

Afdeling 50 Sjælør Boulevard 91, Valby. 9 % af huslejen. Ca. 2/3 af overskuddet overføres til reguleringskonto i forbindelse med helhedsplan.

Af bilagsoversigt fremgår de tre hovedårsager til overskud for alle de 56 afdelinger med overskud over 2 %.

### *Afdelinger med underskud større end 2 % af huslejen:*

Afdeling 95, Plejehjem Dybenskærhave Byvej 201, Hvidovre. 44 % af huslejen. Hvidovre Kommune har sendt rengøringsopkrævning for 2011 til 2019 i forbindelse med indgåelse af driftsaftale. Forældelsesfrist har været suspenderet på baggrund af langtrukne forhandlinger. Underskud afvikles over 10 år.

Afdeling 52, Høje Gladsaxe 19, Søborg. 9 % af huslejen. Skyldes, at Fællesdriftens regnskab er fuldt indregnet i afregningens drift for bedre at kunne styre afdelingens risiko. Underskuddet medfører ikke huslejestigning på grund af, at afdelingen tidligere har sparet ekstraordinært meget op over driften for at kompensere for risikoen. Afdelingsbestyrelsen fungerer trods den delvise administration fra fællesdriften som administrativ bestyrelse.

Afdeling 60, Letlandsgade 5, København V. 5 % af huslejen. Underskud kun godt halvt så stort som forventet. På grund af den store ekstraopkrævning fra Landsbyggefonden (LBF) på rentesikringslån, kunne afdelingen ikke afvikle det budgetterede overskud. Havde der ikke været det uventede lån fra LBF ville afdelingen uden resultatafviklingen have haft et overskud på ca. 800.000 kr.

Afdeling 53, Brøndby Nordvej 249, Brøndby. 5 % af huslejen. Stor overskridelse på konto 115, negativ rentetilskrivning og mindre budgetteret afvikling af overskud på grund af underskud i 2018.

Afdeling 11, Peter Bangs Vej 58, Frederiksberg. 4 % af huslejen. Stor overskridelse på konto 115 og ekstra udgifter til 100-års jubilæum.

Afdeling 7, Svinget 17, København S. 4 % af huslejen. Større personaleudgifter ved fratrædelse.

Afdeling 90, Agertoften 31, Stenløse. 4 % af huslejen. Forøgede udgifter til ejendomsservice og vedligehold. Det øgede serviceniveau må påregnes at føre til huslejestigning.

Afdeling 85, Godsbanevej 22, København V. 3 % af huslejen. Tilbagebetaling af for meget betalt leje på afdelingens erhvervslejemål. Den korrekte leje opkræves fremover.

Afdeling 99, Dronning Ingrid's plejehjem Carl Jacobsensvej 8, Valby. 2 % af huslejen – Kommunens serviceareal. Vil fluktuere ud fra afdeling 98's omkostningsforbrug, da afdelingens bygninger er en del af afdeling 98 plejehjemmet og derfor får fordelt fællesudgifterne.

Afdeling 69, Løgstørgade 12, København Ø. 2 % af huslejen for tredje år i træk. Lille afdeling med ungdomsboliger, hvor selv små afvigelser på konto 114 og 115 slår kraftigt igennem. Det forventes, at afdelingens husleje har fundet et naturligt leje.

Det forventes, at 2020 fortsat vil bringe en yderligere reduktion af afdelingernes overskud i takt med at effektiviseringsbestrebelsene er indregnet i budgetterne, hen mod flere afdelinger, der opnår resultater i normalområdet +/- 2 %. Det forventes dog stadigt, at de samlede afdelingers resultat vil være positivt.

### **Beboerdemokratisk behandling**

Alle regnskaber er sendt til digital underskrift i afdelingernes bestyrelser, undtagen i de bestyrelsesløse afdelinger 59, 64, 65, 75, 93/94, 95, 98/99 og ejerforeninger afdeling 1566 og afdeling 1580.

Afdeling 6, 12, 19, 34, 40, 55 og 86 har regnskab til godkendelse på afdelingsmødet. Resten af afdelingerne har regnskab til orientering.

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

Årsresultat indregnes i budget for 2021 og frem, hvorved resultatet får indflydelse på den fremtidige husleje.

### **Regler**

Forretningsorden for repræsentantskabet [uddrag]:

§3, stk. 2:

*I medfør af vedtægternes §5, stk. 6, er til OB delegeret følgende beslutninger vedrørende Boligforeningen AAB's boligafdelinger og servicearealafdelinger:*

- 1) *Pantsætning af afdelingernes ejendomme.*
- 2) *Godkendelse af afdelingernes og servicearealafdelingernes regnskaber.*

...'

Driftsbekendtgørelsen § 12, stk. 1:

*'Boligorganisationens bestyrelse har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger. Bestyrelsen er ansvarlig for driften, herunder for at den organiseres og tilrettelægges effektivt, samt for at udlejning, budgetlægning, regnskabsaflæggelse, lejefastsættelse og den daglige administration sker i overensstemmelse med de regler, der gælder herfor.'*

Driftsbekendtgørelsens § 6, stk. 3 og AAB's vedtægter § 5, stk. 4:

*Boligorganisationens øverste myndighed (red. Repræsentantskabet) godkender afdelingernes regnskaber.'*

Underskriftsreglerne er nærmere beskrevet i afdelingshåndbogen:

<https://aabnet.aab.dk/site/01/afdelingshaandbogen/oekonomi/regnskab>

**Implementering**

Ikke relevant.

-

Bilag:

[Afvigelsesforklaringsrapport 2019 PDF.pdf](#)

**Beslutning OB den 20. maj 2020:**

Økonomichef Helle Friis Nielsen deltog via Skype under behandlingen af dette punkt.

Økonomichefen fremlagde årets regnskaber for afdelingerne. Flere afdelinger rammer et resultat omkring de 2%, hvilket viser at vi bliver bedre og bedre til at budgetlægge. Det er ret positivt. Hun oplyste, at administrerende direktør og økonomichef i regnskabet for afdeling 46 har indarbejdet forbehold om, at sagen om besvigelser er anmeldt. Det er nødvendigt for at signalere overfor beboerne, at der er en sag.

OB godkendte årsregnskaber for AAB's afdelinger 2019 med bemærkning om, at det skal afklares, hvem der skal underskrive regnskabet for afdeling 46, nu hvor bestyrelsen er fratrukket.

**7. Indstilling - C. V. Bramsnæs Legat; Årsregnskab 2019**

Sagsnr.: S2019-00107

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

## Resume

Årsregnskab 2019 for C. V. Bramsnæs Legat viser et overskud på 43.837 kr.

## Indstilling

Administrationen indstiller at OB godkender årsregnskabet.

## Sagsfremstilling

Årsregnskab for 2019 viser et overskud efter uddelinger og skat på 43.837 kr. Der er i året uddelt seks legater på samlet 37.864 kr., heraf er 23.864 kr. dækket af resultat, de resterende 14.000 kr. er dækket af hensat beløb.

Overskuddet skyldes kursgevinst på investerede midler.

## Økonomi

Ikke relevant.

## Beboerdemokratisk behandling

OB har på mødet den 3. april 2019 besluttet at påbegynde uddeling af 1,1 mio. kr. fra C.V. Bramsnæs Legat med det formål, at legatet kan opløses indenfor en treårig periode ved uddeling af legatportioner af varierende størrelse, svarende til ansøgenes behov.

## Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Økonomisk trængte beboere kan søge midler fra legatet.

## Regler

Fundats for C.V. Bramsnæs' legat, Punkt 7:

*Legatets regnskab føres af foreningens administration under forretningsudvalgets ansvar. Årsregnskabet, der følger kalenderåret, forelægges foreningens repræsentantskab til godkendelse. Regnskabet revideres af foreningens valgte statsautoriserede revisor.*

## Implementering

Ikke relevant.

-

Bilag:

[Afd. 1883 - C. V. Bramsnæs Legat - Årsregnskab 2019.pdf](#)

## Beslutning OB den 20. maj 2020:

Økonomichef Helle Friis Nielsen deltog via Skype under behandlingen af dette punkt.

Økonomichefen oplyste, at OB's beslutning om at udlodde mere af legatet for at afvikle dette går trægt, idet der stadig er mange af ansøgerne, som vil få reduceret offentlige ydelser. Det tager med andre ord længere tid end forventet.

OB godkendte indstillingen.

## 8. Indstilling - C. V. Bramsnæs Legat; Rvisionsprotokol 2019

Sagsnr.: S2018-00324

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

### Resume

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

Revisor Benny Lundgaard, PwC og økonomichef Helle Friis Nielsen deltager via Skype under dette punkt.

### Indstilling

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende, at protokol for C. V. Bramsnæs legat godkendes og udsendes til digital underskrift i OB.

### Sagsfremstilling

Protokol 2019 vil blive gennemgået på mødet.

Revisionen skriver: Den udførte revision har ikke givet anledning til bemærkninger af en sådan væsentlighed eller karakter, at det vil komme til udtryk i revisionspåtegning på regnskabet.

Hvis årsrapporten vedtages i den foreliggende form, og der ikke under bestyrelsens behandling og vedtagelse af årsrapporten fremkommer yderligere væsentlige oplysninger, vil vi forsyne regnskabet med en såkaldt "blank" revisionspåtegning.

### Økonomi

Ikke relevant.

### Beboerdemokratisk behandling

Protokollen behandles sammen med regnskabet for legatet i OB og i repræsentantskabet.

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

Ikke relevant.

### Regler



Fundats for C.V. Bramsnæs' legat, Punkt 7:

*Legatets regnskab føres af foreningens administration under forretningsudvalgets ansvar. Årsregnskabet, der følger kalenderåret, forelægges foreningens repræsentantskab til godkendelse. Regnskabet revideres af foreningens valgte statsautoriserede revisor.*

### Implementering

Protokollen fremlægges til repræsentantskabets godkendelse på førstkomende repræsentantskabsmøde.

Bilag:

[Revisionsprotokollat 2019 Bramsnæs UDKAST.pdf](#)

### Beslutning OB den 20. maj 2020:

Økonomichef Helle Friis Nielsen og revisorerne Benny Lundgaard og Mette Holy Jørgensen (begge PwC) deltog via Skype under behandlingen af dette punkt.

Der var ingen spørgsmål til revisionen.

OB godkendte indstillingen.

## 9. Indstilling - Årsberetning 2019

Sagsnr.: S2017-00164

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

### Resume

Årsberetningen er opdateret efter input fra organisationsbestyrelsen og foreligge nu i sin endelige form. Årsberetningen er en kortfattet opsummering af AAB's aktiviteter i 2019, og den er opbygget efter kravene i driftsbekendtgørelsen.

### Indstilling

Formandskabet indstiller årsberetningen for 2019 til OB's godkendelse.

### Sagsfremstilling

Årsberetningen beskriver status for, hvad vi har nået i 2019, og hvilke forventninger vi har til 2020.

Årsberetningen indeholder overordnet fire områder:

- Indledning – 'AAB 2019 kort fortalt'
- Status på tiltag i 2019
- AAB's forventninger og tiltag 2020-2024 – økonomistyring og egenkontrol

- Økonomiske nøgletal.

De modtagne bemærkninger og kommentarer efter OB's første behandling den 1. april 2020 er indarbejdet i årsberetningen.

### Økonomi

Der er ingen økonomisk konsekvens ved årsberetningen.

### Beboerdemokratisk behandling

Det er OB, der afgiver årsberetningen på vegne af boligforeningen.

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

Årsberetningen giver afdelingerne/beboerne information om, hvad der er sket i AAB i 2019, og hvad målene er for de kommende år.

### Regler

Bekendtgørelse nr. 423 af 28. april 2017 angiver hvad årsberetningen for almene boligforeninger skal indeholde:

*"§ 70. I tilslutning til regnskabet afgiver den almene boligorganisations bestyrelse en årsberetning, hvori nærmere redegøres for den økonomiske udvikling samt den udøvede økonomistyring og egenkontrol i boligorganisationen og dens afdelinger i regnskabsåret. Herunder redegøres for:*

- 1) Eventuelle særlige økonomiske problemstillinger i boligorganisationen og dens afdelinger, og de foranstaltninger, der er eller påtænkes iværksat til imødegåelse heraf.*
- 2) Den udøvede økonomistyring, herunder eventuelt ændret ledelsesinformation.*
- 3) Den gennemførte egenkontrol, herunder de omfattede forretningsområder, undersøgelser og foranstaltninger.*
- 4) De fastsatte 4-årige mål for hver afdelings samlede driftsudgifter, jf. § 12 a, stk. 6*
- 5) Forhold, som revisor måtte have påtalt."*

### Implementering

Årsberetningen bliver endeligt behandlet af repræsentantskabet sammen med årsregnskabet for foreningen på førstkommende repræsentantskabsmøde.

-

Bilag:

[Årsberetning 2019.pdf](#)

### Beslutning OB den 20. maj 2020:

OB godkendte indstillingen med bemærkning om, at billedet på side 10 skal erstattes med et andet.

### 10. Indstilling - Dagsorden til repræsentantskabsmøde september 2020

Sagsnr.: S2016-00343

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

### Resume

Der skulle have været afholdt ordinært repræsentantskabsmøde den 27. maj 2020. På grund af COVID-19 situationen blev mødet aflyst og foreslås flyttet til september 2020. Standarddagsorden er suppleret med flere forslag fra organisationsbestyrelsen (OB).

### Indstilling

Formandskabet indstiller, at repræsentantskabsmødet holdes den 16. september 2020.

Administrationen indstiller, at OB godkender:

- a. dagsorden for repræsentantskabsmødet
- b. at indkalde til ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 23. september 2020 kl. 19, hvis der ikke ved mødet den 16. september 2020 er mødt mindst 2/3 af repræsentantskabets medlemmer, samt at 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget om ændring af AAB's vedtægter § 3, stk. 3.

### Sagsfremstilling

Dagsordenen er en ordinær dagsorden. Under forudsætning af OB's godkendelse tilføjes følgende punkter:

- a. Etablering af AAB sideaktivitetsselskab
- b. Ændring af AAB's vedtægter (§ 3, stk. 3 – 'non-profit')
- c. Ændring af repræsentantskabets forretningsorden § 8 vedrørende frist for aflevering af forslag samt formulering af disse (godkendt af OB den 4. marts 2020)
- d. Valg til
  - o udvalget Beboerdemokrati (BDU)
  - o udvalget Beboere og Udlejning (BU)
  - o udvalget Byggeri, renovering og vedligeholdelse (BRVU)
  - o udvalget Økonomi og drift i afdelingerne (ØDA)

Når dato for mødet er fastlagt, vil der blive truffet aftale med advokat (H) Knud-Erik Kofoed, NT Advokatpartnerselskab om at dirigere mødets forhandlinger.

Mødet vil blive afviklet under hensyntagen til myndighedernes anbefalinger om afstand og eventuelle begrænsninger i forsamlings størrelser. Det er ved at blive undersøgt, hvor arrangementet kan holdes, hvorfor stedet ikke fremgår af indkaldelsen. Det vil fremgå ved udsendelsen.

### Økonomi

Ca. 33.750 kr. arrangementet kan blive dyrere, hvis det bliver nødvendigt at leje lokaler udenfor huset.

### Beboerdemokratisk behandling

Datoen for det ordinære repræsentantskabsmøde blev fastlagt af repræsentantskabet på møde den 27. november 2019.

Formanden indkalder til repræsentantskabsmødet, jf. vedtægternes § 7.

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

Repræsentantskabet er AAB's øverste myndighed, hvor afdelingernes beboere via repræsentation har mulighed for at påvirke den overordnede udvikling i AAB.

### Regler

Forretningsorden for repræsentantskabet

*§ 7*

*Stk. 1*

*Repræsentantskabets ordinære møder indkaldes af formanden med det varsel, der fremgår af vedtægternes § 7, stk. 1. Indkaldelsen anses for rettidigt indkaldt, når den er udsendt digitalt eller ved brev inden døgnets afslutning, senest fire uger før mødets afholdelse.*

*Stk. 3*

*Har et medlem af repræsentantskabet overfor boligorganisationen dokumenteret fritagelse for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan indkaldelsen ikke sendes digitalt.*

### Vedtægter

*§ 6*

*Ordinært repræsentantskabsmøde afholdes hvert år inden seks måneder efter regnskabsårets afslutning.*

*Dagsorden for mødet skal omfatte følgende punkter:*

- 1. Valg af dirigent*
- 2. Aflæggelse af organisationsbestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år*
- 3. Endelig godkendelse af Boligforeningen AAB's og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning*
- 4. Behandling af eventuelt indkomne forslag*
- 5. Valg af formand, næstformand samt organisationsbestyrelsesmedlemmer.*

### Implementering

Indkaldelse til repræsentantskabsmødet udsendes elektronisk senest den 19. august 2020.

Forslag til behandling på det ordinære repræsentantskabsmøde, skal være administrationen i hænde senest den 2. september 2020 kl. 12.00.

OB behandler eventuelt indkomne forslag ved møde inden udsendelse til repræsentantskabet.

Endelig dagsorden med bilag sendes elektronisk senest en uge før mødet.

Bilag:

[2020-09-16 Indkaldelse til repræsentantskabsmøde.pdf](#)

### Beslutning OB den 20. maj 2020:

Indstillingen blev godkendt med den tilføjelse, at jubilæumslegatet 2020 uddeles på repræsentantskabsmødet den 16. september 2020.

## 11. Indstilling - Afdelingsmøder 2020

Sagsnr.: S2016-00068

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

### Resume

Som følge af myndighedernes forbud mod forsamlinger på mere end ti personer, og forventeligt fra 8. juni på mellem 30 og 50 personer, samt afstandskrav på én meter, har det hidtil ikke været muligt at afholde afdelingsmøder. Det kan ikke med sikkerhed forventes at ske inden udløbet af september måned. Derfor foreslår formandskabet at benytte en midlertidig bekendtgørelse fra Transport- og Boligministeriet, der kun gælder frem til den 1. juli 2020, og aflyse alle afdelingsmøder, hvor driftsbudgettet ikke overstiger det foregående års budget med mere end 2 %.

### Indstilling

Formandskabet indstiller til organisationsbestyrelsen (OB), at

- a. alle ordinære afdelingsmøder aflyses.
- b. OB på mødet den 24. juni 2020, iht. bekendtgørelsen, godkender alle budgetter med en stigning på op til og med 2 %. OB's godkendelse forudsætter, at afdelingsbestyrelsen er enig i budgetforslaget. Administrationen skal forud for OB's behandling indhente indstilling fra afdelingsbestyrelsen.
- c. OB med denne indstilling beslutter, at der skal iværksættes urafstemning for afdelinger med en budgetstigning på mere end 2 %. Administrationen skal sikre at budgetforslagene er godkendt af afdelingsbestyrelsen.
- d. I det omfang, der ikke kan opnås enighed mellem afdelingsbestyrelse og administration om et forslag til budget, skal budgetforslaget fremlægges i sin helhed for OB til mødet den 24. juni 2020 til konkret behandling.
- e. bemyndige administrationen til senest primo august at indkalde til afdelingsmøder isf. urafstemning, hvis myndighedernes krav og anbefalinger ændres til at gøre det muligt.

- f. afdelinger, hvor ordinært afdelingsmøde er aflyst, skal gennemføre et ekstraordinært afdelingsmøde snarest muligt, når det kan ske i henhold til myndighedernes krav og anbefalinger om forsamlings størrelse og afstandskrav. Mødedato aftales med administrationen.
- g. det ekstraordinære møde skal behandle de punkter, der normalt skal behandles på et ordinært møde, herunder indkomne forslag fra beboere. Kan mødet holdes inden udgangen af september måned kan afdelingsmødet foretage ændring af det af OB vedtagne budget. Forslag herom skal dog meddeles administrationen inden udsendelse af indkaldelse til det ekstraordinære afdelingsmøde.
- h. administrationen på det kommende OB-møde fremlægger en oversigt over de renoveringsprojekter, hvor der efter samråd med afdelingsbestyrelsen, skønnes at være behov for, at der skal gennemføres urafstemning. Der skal fremlægges en specificeret oversigt med begrundelser for at urafstemning, er nødvendig, samt i hvilket omfang projektet har været drøftet med beboerne ved et afdelings- eller informationsmøde.
- i. udgifter til urafstemning afholdes af den enkelte afdeling. Optælling foretages af administrationen, og afdelingsbestyrelsen kan deltage ved optællingen, hvis de ønsker det.

### Sagsfremstilling

Situationen omkring COVID-19 betyder, at alle planlagte afdelingsmøder frem til udgangen af august 2020 er blevet aflyst. Det omfatter foreløbigt i alt 60 afdelingsmøder.

### Problemstillingen

I skrivende stund den 6. maj, er der forbud mod forsamlings med flere end 10 deltagere, og det fremgår af aftalen om genåbning af Danmark, at forbuddet mod arrangementer, begivenheder, aktiviteter eller lignende, hvor der er flere end 500 personer til stede, fastholdes til minimum 31. august. Hvad der venter herefter er uvist.

Erfaringsbaseret har en stor andel af de aktive i beboerdemokratiet en høj alder. Sundhedsstyrelsen understreger, at det forsat er afgørende vigtigt at tage særligt hensyn til særligt sårbare borgere, der omfatter bl.a.: ældre over 65 år, personer med udvalgte kroniske sygdomme, personer med nedsat immunforsvar samt gravide og kvinder op til to uger efter fødsel (ud fra et forsigtighedsprincip). Den fulde liste kan ses her: <https://www.sst.dk/da/corona/Saerlige-risikogrupper>.

Administrationen har overvejet, om der vil kunne indføres digital tilmelding til afdelingsmøder, så vi sikrer, at der ikke deltager flere end tilladt. Det forekommer imidlertid at stride med ånden i selve beboerdemokratiet, og der er under alle omstændigheder ikke hjemmel til at fastsætte et maksimum for deltagerantallet.

### *Midlertidig bekendtgørelse*

Det fremgår af bekendtgørelse om drift af almene boliger (§ 19) at ordinært afdelingsmøde skal være afviklet inden tre måneder før næste regnskabsårs begyndelse. For AAB's vedkommende inden udgangen af september måned.

Boligministeren har udstedt en bekendtgørelse, hvis formål er at tage højde for følgerne af foranstaltninger iværksat i forbindelse med håndtering af COVID-19. Bekendtgørelsen indeholder ikke hjemmel til at fravige driftsbekendtgørelsens § 19. Med andre ord skal alle ordinære afdelingsmøder være afviklet inden udgangen af september måned.

Den midlertidige bekendtgørelse giver OB mulighed for helt at aflyse afdelingsmøderne og godkende afdelingsbudgetter på op til 2 %.

Formandskabet og administrationen er enige om, at det vil være godt for afdelingerne af holde afdelingsmøder, når forholdene tillader det. Selv hvis der fra 1. september ikke er begrænsninger i større forsamlinger, vil det være en meget stor opgave at afvikle alle afdelingsmøder inden udgangen af september måned. Derfor lægges der op til en løsning, hvor OB godkender afdelingsbudgetter for 2021 (op til +2 %) og anmoder afdelingerne om at afvikle ekstraordinære afdelingsmøder inden årets udgang, så vidt forholdene tillader det.

Den midlertidige bekendtgørelse ophæves automatisk den 1. juli 2020. BL har på forespørgsel oplyst, at det er usikkert om, og i givet fald i hvilken form, bekendtgørelsen forlænges, hvis der stadig er forbud mod større forsamlinger efter 1. juli 2020. Hjemlen skal med andre ord benyttes inden 1. juli 2020.

### *Budget 2021*

Boligorganisationen har iht. den midlertidige bekendtgørelse to muligheder:

1. at godkende driftsbudgettet for det kommende budgetår, uden det godkendes på et afdelingsmøde, jf. § 36, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., når der er udstedt forbud mod større forsamlinger. Det er en betingelse, at driftsbudgettet ikke overstiger det foregående års budget med mere end 2 %. Dog kan der ved opgørelsen at de 2 % ses bort fra budgetforhøjelser, som skyldes en beslutning, som tidligere er truffet på et afdelingsmøde *eller*
2. at beslutte at afdelingens driftsbudget skal godkendes ved en urafstemning blandt afdelingens boliglejere.

Det foreslås, at OB godkender forslag til afdelingsbudgetter for 2021 med op til 2 % huslejestigning. Og at der afvikles urafstemning om budgetforslag for 2021, der indeholder en huslejestigning på mere end 2 %. Skulle begrænsningerne i større forsamlinger blive ændret, så det i disse afdelinger bliver muligt at afholde afdelingsmøder, vil det være at foretrække. På den anden side skal administrationen bruge op til ca. seks uger til afvikling af urafstemninger, og måske flere sideløbende. Derfor foreslås det, at bemyndige

administrationen til at afvikle afdelingsmøde isf. urafstemning, hvis myndighedernes retningslinjer tillader det, den 3. august 2020. I modsat fald igangsættes urafstemning for at være sikker på, at budgetterne er godkendt inden udgangen af september måned. Bliver et budgetforslag stemt ned, vil det skulle forelægges OB og tilsynsmyndigheden som en budgettvist.

Af bilaget fremgår en foreløbig oversigt over relevante oplysninger om afdelingerne, herunder hvilken ændring i huslejen, der er indarbejdet i budgetforslag 2021 (kolonne D). De tomme felter i kolonne D angiver, at huslejestigningen endnu ikke er kendt. Oversigten vil til mødet 24. juni 2020 være fuldt opdateret og indeholde afdelingsbestyrelsens indstilling til budgetforslaget.

### *Indkaldelse til ekstraordinære afdelingsmøder*

Afdelingsbestyrelsen og OB kan i medfør af vedtægternes § 14, stk. 7, indkalde til ekstraordinært afdelingsmøde. Det foreslås at OB beder alle afdelinger om dette, bortset fra afdelinger, som evt. kan nå at afvikle møderne i september. Igen henset til forbuddet mod større forsamlinger.

Dagsorden skal (mindst) omfatte:

#### 1. Valg.

Iht. den midlertidige bekendtgørelse kan medlemmer af afdelingsbestyrelsen, som er på valg, fortsætte deres hverv, indtil næste afdelingsmøde er afholdt.

Det er en prioritet, at de afdelinger, der har personsammenfald som valgt til formand og kasserer skal afholde afdelingsmøde, for at få adskilt disse. Dette er på anbefaling fra revisionen. Det omfatter afdelingerne: 6, 8/24, 9, 12, 20, 25, 66 og 87. Om nødvendigt skal administrationen være disse afdelinger behjælpelig med at finde lokaler til afvikling af ekstraordinært møde i 2020.

#### 2. Orientering om budget 2021.

Beboerne forelægges alle budgetter uanset om de formelt er godkendt af OB eller ved urafstemning.

#### 3. Behandling af forslag.

Derfor skal mødet indkaldes med fire ugers varsel (mod normalt to uger), så der er mulighed for, at også beboere kan fremsætte forslag til afdelingsmødet.

For berørte afdelinger også:

#### 4. Godkendelse af kollektiv råderet iht. de nye retningslinjer. Flere afdelinger er meget kede af, at udskiftningerne står stille pga. manglen på afholdelse af afdelingsmøder.

#### 5. Godkendelse af regnskab 2019.

Boligorganisationen skal indsende regnskaber i overensstemmelse med de almindelige frister, dog med forbehold for efterfølgende godkendelse i henholdsvis repræsentantskab eller afdelingsmøde.

Afdelinger, der godkender regnskab på afdelingsmødet, skal have punktet på dagsorden til det ekstraordinære afdelingsmøde. Afdelingerne er markeret i bilaget. Hvis der opstår uenighed om et regnskab for 2019, vil OB efterfølgende blive orienteret.



### *Urafstemning af renoveringssager*

Den midlertidige bekendtgørelse giver også boligorganisationen hjemmel til at beslutte afvikling af urafstemning i afdelingen om emner, som efter kapitel 2 i lov om almene boliger m.v. skal besluttes på et afdelingsmøde.

Af bilaget fremgår en oversigt over afdelinger, der afventer afdelingsmødebeslutning om større renoveringsprojekter (kolonne E).

Det foreslås, at OB beder administrationen kontakte afdelingerne for at undersøge om afdelingsbestyrelsen anbefaler en urafstemning. Det skal også afdækkes, om projektet har været forelagt beboerne ved et tidligere afdelings- eller informationsmøde.

### **Økonomi**

Ingen.

### **Beboerdemokratisk behandling**

Det er boligorganisationen, der i bekendtgørelsen er tillagt kompetence til at træffe beslutning, dvs. OB som den øverste politiske ledelse mellem repræsentantskabsmøder (som ikke for tiden kan afvikles).

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

For beboere i afdelinger, hvor OB træffer beslutning om budget 2021 vil det betyde, at de først senere vil få en gennemgang af budgettet for 2021.

AAB sikrer, at der så vidt det er muligt bliver afviklet afdelingsmøde i 2020.

### **Regler**

[Bekendtgørelse nr. 361 af 4. april 2020 om fravigelse af regler på boligområdet som følge af coronavirussygdom 2019 \(COVID-19\).](#)

Bekendtgørelsen ophæves 1. juli 2020.

### **Implementering**

Indstilling til OB's møde 24. juni 2020.

Bilag:

[Bilag\\_Oversigt over afdelingsmøder 2020 efter COVID-19.xlsx](#)

[Skrivelse-om-bekendtgørelse-om-fravigelse-af-regler-p-e5-boligomraadet-som-foelge-af-coronavirussygdom-covid-19.pdf](#)

### **Beslutning OB den 20. maj 2020:**

OB drøftede indstillingen, som er foranlediget af situationen omkring COVID-19 og begrænsningerne for større forsamlinger.

Det blev drøftet, at:

- det er en ærgerlig beslutning at måtte aflyse alle afdelingsmøder, og OB udtrykte tilfredshed med, at der, i det omfang det er muligt under hensyntagen til anbefalinger, lægges en plan for at afvikle ekstraordinære møder med de sædvanlige punkter.
- der ikke for nuværende er hjemmel til at gennemføre digitale afdelingsmøder. Det er kun som supplement til fysiske afdelingsmøder og forudsætter, at afdelingsmødet har godkendt denne mødeform.
- urafstemning om renoveringsarbejder med fordel kun skal gennemføres, hvis sagen allerede har været drøftet med beboerne ved informationsmøder eller afdelingsmøder. Derfor skal det af sagen til næste OB-møde fremgå, på hvilken måde, der tidligere er sket beboerinddragelse
- den politiske aftale giver anledning til at se på fremskrivningen af ejendomsskatter, idet det er besluttet en fremskrivning med syv procent. Det kan medvirke til at reducere antallet af afdelinger, hvor budgetforslaget viser huslejestigning på 2%.

OB godkendte indstillingen og bemærkede, at der er en fejl i resumeet. Det er alle afdelingsmøder, der aflyses nu. Også i de afdelinger, hvor driftsbudgettet måtte overstige 2%. Det sker for at sikre, at alle afdelinger har et godkendt budget for 2021, og for i videst muligt omfang at kunne afvikle de sædvanlige punkter ved ekstraordinære afdelingsmøder, fordelt over hele efteråret. At afdelinger uden budgetstigninger opfordres til at flytte ekstraordinære møder til oktober og november.

### **12. Indstilling - Forretningsorden for OB (tilføjelse i § 2 - prokura)**

Sagsnr.: S2018-01377

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

**Resume**

Organisationsbestyrelsen (OB) skal behandle forslag til ændring af prokura for den administrerende direktør. Ændringen formaliserer en hidtidig uskreven praksis, hvorefter den administrerende direktør kan underskrive flerårige drifts- og servicekontrakter. Desuden indskrives en tidligere beslutning i OB fra 2012 om, at den administrerende direktør i forening med økonomichefen underskriver byggepagter og lånekonverteringer.

### **Indstilling**

Administrationen indstiller, at OB ændrer § 2 i overensstemmelse med det udsendte bilag.

### **Sagsfremstilling**

OB har givet fuldmagt til den administrerende direktør til at disponere inden for det godkendte budget for foreningen, samt de afdelingsgodkendte renoverings- og byggeprojekter, og i forhold til de beslutninger, politikker og retningslinjer, som OB har vedtaget.

Hidtil har det været fast praksis, at den administrerende direktør skal underskrive flerårige drifts- og serviceaftaler for såvel afdelinger som administration. Det er typisk serviceaftaler på f.eks. eftersyn af elevatorer, tv-pakker og it-licenser mv.

Den nuværende formulering af § 2 giver imidlertid kun den administrerende direktør lov til at disponere inden for det godkendte budget for foreningen og for afdelingsgodkendte renoverings- og byggeprojekter. Det omfatter f.eks. ikke flerårige aftaler for it-licenser og serviceaftaler, der betales som en del af afdelingens planlagte drift og vedligeholdelse (dv-plan).

Der kan ofte forhandles en besparelse, hvis der indgås aftale for flere år, hvorfor det foreslås at OB beslutter, at den administrerende direktør selvstændigt kan underskrive flerårige driftskontrakter, f.eks. service- og it-drift, når der i budgettet er dækning for første års udgift og kontraktperioden ikke er længere end fem år.

Samtidig foreslås det, at det i samme bestemmelse kommer til at fremgå, at OB har besluttet at delegere til den administrerende direktør og økonomichef i forening at underskrive byggepagter og dokumenter vedrørende konverteringer af lån.

### **Økonomi**

Ingen.

### **Beboerdemokratisk behandling**

OB's forretningsorden er senest godkendt den 4. september 2019.

OB besluttede ved mødet den 7. november 2012 at delegere til den administrerende direktør og økonomichef i forening at underskrive byggeregnskaber og dokumenter vedrørende konverteringer af lån (vedlagt).

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

Ingen direkte. Ændringerne gør det gennemsigtigt hvilke bemyndigelser der er givet fra OB.

### **Regler**

Vedtægtens §14, stk. 4:

*'Boligforeningen AAB og dens afdelinger forpligtes ved underskrift, enten af den samlede organisationsbestyrelse eller af formand eller næstformand i forening med direktøren eller dennes stedfortræder.*

*Organisationsbestyrelsen kan meddele administrationen fuldmagt til at forpligte Boligforeningen AAB og de enkelte afdelinger.'*

### **Implementering**

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse udsendes forretningsorden til digital underskrivelse i OB.

Der indarbejdes konsekvensrettelse i forretningsorden for direktion og tegningsregler. Se selvstændige punkter på dagens dagsorden.

Bilag:

[OB's forretningsorden\\_ændring af §2.pdf](#)

[2012-11-07 - Godkendelse af ændrede tegningsregler\\_referat.pdf](#)

### **Beslutning OB den 20. maj 2020:**

Punktet blev behandlet som punkt 13.

OB godkendte indstillingen.

### 13. Indstilling - Forretningsorden for direktionen (tilføjelser til § 2, § 5 og § 9)

Sagsnr.: S2018-01865

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

#### Resume

Sagen omhandler tilføjelse til direktionens forretningsorden fsva. den administrerende direktørs bemyndigelse til at underskrive flerårige drifts- og serviceaftaler, underskrive byggeregnskaber og dokumenter om lånekonverteringer. Desuden er tidligere delegationer fra OB indskrevet i dokumentet fsva. behandling af ansøgning om bytte af bolig i de første tre års bo-periode, godkendelse af lokale råderetskataloger, ændring af fuldmagter til afdelingernes konti i banker, samt udpegning af medlemmer til Ejerforeningen Fuglsang Park.

#### Indstilling

Administrationen indstiller til OB at godkende tilføjelser til direktionens forretningsordens §§ 2, 5 og 9, jf. det udsendte bilag.

#### Sagsfremstilling

##### *Tilføjelse til § 2, som nyt stk. 5*

Forretningsorden for direktionen bør indeholde delegationer fra OB til direktionen. Derfor er der indsat to delegationer som tidligere er givet af OB:

- Godkendelse af afdelingsmødegodkendte råderetskataloger
- Ansøgninger om boligbytte i de første tre års boperiode
- Ændring af fuldmagter i Danske Bank og Nordea, fsva. afdelingernes adgang til Netbank.

##### *Tilføjelse til § 5, stk. 2*

Forslaget er en konsekvensrettelse, hvis OB godkender forslag til ændring af OB's forretningsorden, jf. dagsordens punkt 14

OB har givet fuldmagt til den administrerende direktør til at disponere inden for det godkendte budget for foreningen samt de afdelingsgodkendte renoverings- og byggeprojekter, og i forhold til de beslutninger, politikker og retningslinjer, som OB har vedtaget.

Hidtil har det været fast praksis at den administrerende direktør skal underskrive flerårige drifts- og serviceaftaler for såvel afdelinger som administration. Det er typisk serviceaftaler på f.eks. eftersyn af elevatorer, tv-pakker og it-licenser mv.

Den nuværende formulering af § 2 giver imidlertid kun den administrerende direktør lov til at disponere inden for det godkendte budget for foreningen og for afdelingsgodkendte renoverings- og byggeprojekter. Det omfatter f.eks. ikke flerårige aftaler for it-licenser og serviceaftaler, der betales som en del af afdelingens planlagte drift og vedligeholdelse (dv-plan).

##### *Tilføjelse til § 9, som nyt stk. 3*

Forretningsorden for direktionen bør indeholde delegationer fra OB til direktionen. Derfor er indsat delegation som tidligere er givet af OB:

- Udpegning af medlemmer til bestyrelsen i 'Ejerforeningen Fuglsangpark'.

#### Økonomi

Ingen.

### Beboerdemokratisk behandling

Direktionens forretningsorden er senest godkendt den 4. september 2019.

OB besluttede ved møde den

- 8. juni 2009 at delegere godkendelse af afdelingsmødegodkendte råderetskataloger til administrationen (vedlagt)
- 5. marts 2014 at delegere godkendelse af ansøgninger om boligbytte i de første tre års boperiode til administrationen
- 3. december 2014 at delegere adgangen til at ændre afdelingernes fuldmagter i Danske Bank og Nordea fsva. Afdelingernes adgang til Netbank til administrationen
- 7. november 2012 at delegere til den adm. direktør og økonomichefen i forening at underskrive byggeregnskaber og dokumenter vedrørende konverteringer af lån
- 3. september 2014 at delegere retten til at udpege medlemmer til bestyrelsen i 'Ejerforeningen Fuglsangpark' til administrationen

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

Der opnås gennemsigtighed omkring beslutninger som OB har overladt til direktionen.

### Regler

OB's forretningsorden §1, stk. 10:

*'Organisationsbestyrelsen bestemmer den nærmere fordeling af opgaverne mellem OB og direktion og fastsætter direktionens forretningsorden.'*

### Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse udsendes forretningsorden til digital underskrivelse i OB.

Der indarbejdes konsekvensrettelse i tegningsregler. Se selvstændigt punkt på dagens dagsorden.

-

Bilag:

[Forretningsorden for Direktionen §2, §5, §9 m.fl..pdf](#)

[2009-06-08 - Bemyndigelse til adm om godkende råderetssager\\_referat.pdf](#)

[2014-03-05 - Delegering til adm. behandling af ansøgninger om bytte af bolig\\_referat.pdf](#)

[2014-12-03 - Delegering til ændring af fuldmagter i Danske Bank og Nordea fsv Netbank\\_referat.pdf](#)

[2012-11-07 - Godkendelse af ændrede tegningsregler\\_referat.pdf](#)

[2014-09-03 - Delegering til adm udpege medlemmer til best Ejerforeningen Fuglsangpark\\_referat.pdf](#)

### Beslutning OB den 20. maj 2020:

Punktet blev behandlet som punkt 14.

OB godkendte indstillingen.

#### **14. Indstilling - Tegningsret i Boligforeningen AAB (ændring: delegation til underskrivelse af flerårige service- og it-aftaler)**

Sagsnr.: S2018-02520

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

##### **Resume**

Det er tilføjet i tegningsreglerne, at den adm. direktør selvstændigt kan underskrive flerårige service- og it-aftaler.

##### **Indstilling**

Formandskabet indstiller til OB at godkende de ændrede tegningsregler.

##### **Sagsfremstilling**

Det har været praksis, at den adm. direktør selvstændigt underskriver flerårige service- og it-aftaler.

OB har derfor foretaget en formel beslutning om delegationen til den adm. direktør, hvilket er tilføjet tegningsreglerne.

##### **Økonomi**

-

##### **Beboerdemokratisk behandling**

Tegningsreglerne er senest ændret den 19. juni 2019. Ændringen forudsætter OB's godkendelse af ændringen, jf. dagsordens punkt 14.

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

-

##### **Regler**

Vedtægternes § 12, stk. 4:

## Referat OB-møde den 20. maj 2020

Onsdag kl. 17:00

*Boligforeningen AAB og dens afdelinger forpligtes ved underskrift, enten af den samlede organisationsbestyrelse eller af formand eller næstformand i forening med direktøren eller dennes stedfortræder.*

*Organisationsbestyrelsen kan meddele administrationen fuldmagt til at forpligte Boligforeningen AAB og de enkelte afdelinger.*

### Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse vil referatet blive sendt til OB til digital underskrivelse.

Bilag:

[2020-05-20 - Udkast - TEGNINGSRET I BOLIGFORENINGEN AAB 2.0.pdf](#)

### Beslutning OB den 20. maj 2020:

Punktet blev behandlet som punkt 12.

Administrerende direktør oplyste, at alle kontrakter gennemgås af administrationens jurister, og af byggeøkonomi, når der er tale om en byggesag.

OB godkendte indstillingen.

### 15. Indstilling - Aflysning af OB-seminar 28. - 30. august 2020

Sagsnr.: S2019-03529

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

#### Resume

Der er planlagt OB-seminar den 28. – 30. august 2020. Da det på grund af COVID-19 situationen har været nødvendigt at flytte flere møder samt det ordinære repræsentantskabsmøde til september, foreslås OB-seminaret aflyst.

#### Indstilling

Formandskabet indstiller, at det planlagt OB-seminar den 28. – 30. august 2020 aflyses.

#### Sagsfremstilling

Set i lyset af de mange møder, der på grund af COVID-19 er flyttet til efteråret skal det prioriteres, hvilke møder, der skal afholdes.

Da der formentlig vil skulle afholdes mange afdelingsmøder samt ordinært repræsentantskabsmøde, foreslås det at aflyse det planlagte OB-seminar den 28. – 30. august 2020.



### **Økonomi**

Arrangementet kan aflyses uden udgifter, hvis det sker senest to måneder før afholdelse.

### **Beboerdemokratisk behandling**

-

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

-

### **Regler**

-

### **Implementering**

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse.

### **Beslutning OB den 20. maj 2020:**

OB godkendte indstillingen.

## **16. Indstilling - Efterårskonferencen 2020**

Sagsnr.: S2017-00190

Sagsbehandler: Lasse Ryberg (LRY)

### **Resume**

OB skal tage stilling til om efterårskonferencen skal gennemføres i 2020, og i bekræftende fald i hvilken form og med hvilket indhold.

### **Indstilling**

Formandskabet indstiller overfor OB,

1. at beslutter, om efterårskonferencen i 2020 skal aflyses, afholdes som en endagskonference eller fastholdes som et weekendarrangement.

### **Sagsfremstilling**

Der er pt. så mange anbefalede og påbudte restriktioner fra sundhedsmyndighederne ift. COVID-19, at foreningen må forvente, at der måske ikke kan gennemføres et arrangement med + 100 deltagere. Tillader

myndighederne afholdelse til oktober, er der stadig risiko for, at en del af målgruppen ikke ønsker at deltage. Derfor bør muligheden for aflysning drøftes.

Ønsker OB en efterårskonference, skal det drøftes, om det skal være en fuld weekend, eller om AAB bør sigte efter f.eks. en heldagskonference uden fest og overnatning.

Planlægning af en fuld weekend vil allokere mange ressourcer i administrationen til forberedelse af et arrangement, som meget vel viser sig ikke at kunne lade sig gøre, grundet myndighedsanvisninger og/eller manglende tilslutning.

En endagskonference vil være mere i klassisk konferenceformat, men hvor beboerdemokraterne, i modsætning til en aflysning, fortsat vil kunne mødes og høre hinanden.

Hvis ikke efterårskonferencen aflyses, må OB give administrationen mandat til at vurdere, hvordan dens indhold og fysiske rammer efterfølgende kan tilpasses, så det ligger indenfor sundhedsmyndighedernes anbefalinger.

Indhold og deltagerbetaling kunne f.eks. fastsættes på baggrund af efterfølgende drøftelse i en af OB nedsat gruppe af interesserede OB'ere, der i nærmeste fremtid drøfter og beslutter disse ting, hvorefter administrationen arbejder videre med implementering.

### **Beboerdemokratisk behandling**

Sagen blev senest behandlet i BDU den 29. januar 2020, hvor der dog ikke blev taget stilling til mulig aflysning mv., da den aktuelle situation i det danske samfund ikke var til stede.

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

-

### **Regler**

-

### **Implementering**

Hvis konferencen afholdes, bør endelig invitation med program og mulighed for at tilvælge workshops sendes ud senest i august måned – gerne i juni.

**Beslutning OB den 20. maj 2020:**

OB beklagede situationen, og traf beslutning om at aflyse efterårskonferencen grundet COVID-19.

**17. Efterretning - Midlertidig ændring af regler for bygningsgennemgang pga. COVID19**

Sagsnr.: S2017-22564

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

**Resume**

På baggrund af den nuværende COVID-19 situation, foreslår administrationen i forbindelse med bygningsgennemgangene i 2020 midlertidigt at ændre procedurerne for deltagelse i bygningsyn fra afdelingernes side.

**Indstilling**

Byggeri, renovering og vedligeholdelsesudvalget (BRVU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende, at:

- a. bygningsgennemgange og fokusgennemgange, som skal gennemføres i 2020, så vidt muligt udføres som planlagt, dog med maksimalt én repræsentant fra afdelingen.

**Sagsfremstilling**

Med udgangspunkt i den nuværende COVID-19 situation og den store smitterisiko, der er, ser administrationen nogle udfordringer ved gennemførelsen af bygningsgennemgangene i 2020.

Iht. forretningsordenen for administrative bestyrelser, skal bestyrelsen deltage i den årlige bygningsgennemgang af afdelingen sammen med administration og ejendomsfunktionær.

Dette kan medføre mange deltagere ved bygningsgennemgangen. Dette vurderer administrationen er en for stor risiko ift. smittespredning.

Administrationen anbefaler derfor, at bygningsgennemgangene gennemføres med kun én repræsentant fra afdelingen, og anbefaler at denne repræsentant så vidt muligt skal være afdelingens ejendomsfunktionær. Man vil dog lade det være op til hver enkelt afdeling at beslutte, hvem afdelingens repræsentant vil være.

Til orientering vil årets fokusgennemgange have fokus på facader/sokkel, vinduer, døre og porte/gennemgange, og vil derfor som udgangspunkt være mulige at gennemføre fra terræn, og dermed undgå unødigt kontakt.

Ovenstående vil kun være gældende for dette års bygningsgennemgange, som forventes afholdt fra maj til oktober 2020.

Administrationen mener ikke, at Boligforeningen AAB kan gå på kompromis med sikkerheden for vores medarbejdere, og mener derfor heller ikke, at der er nogle alternativer til denne løsning.

### **Økonomi**

Der er ingen økonomiske konsekvenser der skal tages stilling om.

### **Beboerdemokratisk behandling**

Behandlet skriftligt i BRVU i april 2020– enstemmigt anbefalet.

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

Afdelingen vil maksimalt kunne stille med en repræsentant.

### **Regler**

Forretningsorden for administrativ afdelingsbestyrelse, pkt. 3:

*”Bestyrelsen skal deltage i den årlige bygningsgennemgang af afdelingen sammen med administrationen og ejendomsfunktionær. Bygningsgennemgangen danner grundlag for den drifts- og vedligeholdelsesplan, som indarbejdes i budgettet.”*

### **Implementering**

Forventes at træde i kraft i forlængelse af indstillingens godkendelse.

### **Beslutning OB den 20. maj 2020:**

OB besluttede, at såvel administrative som parlamentariske afdelinger kan deltage med op til to deltagere, og at det skal ske under hensyntagen til iagttagelse af myndighedernes krav om

afstand mv.

## 18. Efterretning - Afdeling 63; Trækingsret til udbedring af ovenlysvinduer

Sagsnr.: S2019-03545

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

### Resume

Sagen omhandler økonomisk støtte med trækingsretsmidler til udbedring af vandindtrængning i tagdækning omkring ovenlysvinduer, som følge af fejlbehæftede udbedringer ved tidligere helhedsplan.

### Indstilling

Byggeri, renovering og vedligeholdelse (BRVU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende, at:

- a. støtte med trækingsretsmidler, svarende til 66 % af de endelige anlægsudgifter, dog maksimalt kr. 3.985.000.

### Sagsfremstilling

Afdelingen er opført i 1984, og består af 31 rækkehuse, beliggende Hvidovregade og Hvidovre Allé, 2650 Hvidovre. Den gennemsnitlige m<sup>2</sup>-leje er kr. 1.060 (2020-niveau).

Afdeling 63 har igennem flere år har haft store problemer med vandindtrængen i tagdækningen, særligt omkring ovenlysvinduer. Som følge heraf har afdelingen haft problemer med vand- / fugtskader, og vækst af skimmelsvamp i tag og loftkonstruktion. Ovenlysvinduerne vurderes at være de oprindelige fra 1983.

Problematikken er opstået efter tidligere byggeskadesag med LBF-midler tilbage fra 2008, hvor man har fjernet undertag ved udlægning af vindtrækbånd, grundet sætningsskader på bygningerne på grund af manglende afstivning. Rådgiver har efterfølgende ikke sørget for at projektere, at inddækningerne omkring ovenlysvinduerne skulle ændres, så flangen langs de oprindelige ovenlysvinduer går tilstrækkeligt langt ud under tagstenene. Ligeså er "opkanten", der skal sikre at vand ikke kan trænge ind i konstruktionen i blæsevejr etc., heller ikke tilpasset den ændrede tagdækning. Ydermere er ovenlysvinduerne ikke på "standardmål", som besværliggør udbedring af problematikken.

Grundet forældelse kan der ikke gøres et krav gældende i forhold til hverken rådgiveren eller entreprenøren, der stod for arbejdet med byggeskadesagen fra 2008.

Afdelingen har for egne midler indhentet uvildige rapporter fra to eksterne byggesagkyndige, som beskriver problematikken og løsningsforslag for udbedring. For fremover at sikre afdelingen mod vand- / fugt og svampeskader, vil der blive udført en delvis renovering af tagdækningen, samtidig med udskiftning af resterende ovenlysvinduer. Ydermere vil der blive monteret uorganiske lysninger for at minimere fremtidige risici.

Afdelingen er i processen for udbedring af denne problematik blevet gennemgået for at afdække, om der er grundlag for en egentlig mini-helhedsplan. Konklusionen er, at afdelingen ikke har arbejder som er støtteberettiget ift. en minihelhedsplan, og det vurderes at afdelingens drifts- og vedligeholdelsesplan vil kunne bære fremtidige vedligeholdelsesarbejder.

Afdelingen har indtil nu udbedret syv ovenlysvinduer via. afdelingens dv-plan, men økonomien er ikke til at afdelingen uden økonomisk støtte kan udbedre de resterende ovenlysvinduer.

### **Økonomi**

Projektet er på nuværende tidspunkt estimeret til at koste kr. 6.037.873 iht. anlægsbudget, jf. bilag. Afdelingen vil skulle have boligafgiftsforhøjelse på 2,2%, svarende til en ny gennemsnitlig m<sup>2</sup>-leje på kr. 1.084 pr. m<sup>2</sup> årligt. Administrationen vurderer, at afdelingens boliger og beliggenhed kan bære denne husleje.

### **Beboerdemokratisk behandling**

Afdelingen har tilbage i 2017 fået tilkendt tilskud til udbedring af reparationsarbejde af karnapper. Arbejdet er udført og har ikke sammenhæng med ovenlysvinduerne. Problematikken med ovenlysvinduerne var ikke bekendt i dens fulde omfang på daværende tidspunkt, herunder at den var en udspringer af fejl/mangel tilbage fra helhedsplanen i 2008.

Sagen forelægges for afdelingsmødets godkendelse efter organisationsbestyrelsens eventuelle godkendelse.

Behandlet skriftligt i BRVU i april 2020– enstemmigt anbefalet.

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

Det sikres at afdelingens økonomi kan bære udbedring af mangler og skader, som følge af tidligere byggesager, samt udgifter til relaterede skader som skimmelsanering og evt. genhusninger.

Desuden sikrer vi beboerne et sundt indeklima.

## **Regler**

OB kan i medfør af driftsbekendtgørelsen § 43, stk. 3, yde tilskud til moderniseringsarbejder.

Der søges tilskud fra egen trækingsret i Landsbyggefonden, jf. § 90 i almenboligloven.

## **Implementering**

Hurtigst muligt.

Bilag:

[Afd. 63 - 191128 - Anlægsbudget - Udbedring af ovenlysvinduer.pdf](#)

## **Beslutning OB den 20. maj 2020:**

OB behandlede sagen som en indstilling, fordi der er tale om en bevilling af midler.

OB godkendte indstillingen med den bemærkning, at byggeriet blev afleveret og indflyttet i 1984. Ovenlysvinduerne, der refereres til i efterretningen, er produceret i 1983. Formuleringen burde i efterretningen have været 'Ovenlysvinduerne vurderes at være de oprindelige fra afdelingens opførelse.'

## **19. Efterretning – Ændrede udlejningsregler i Københavns Kommune**

Sagsnr.: S2018-01590

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

## **Resume**

Det er blevet muligt i højere grad at målrette beskyttelsen af boligområderne efter hvilke grænseværdier på statens lister, de slår ud på. Derfor forventes udlejningsaftalen tilpasset, så boligområderne åbnes mere op, og samtidig lettes dokumentationskravet, så det tager højde for de konkrete udfordringer, der er i det pågældende boligområde.

## **Indstilling**

Beboere og Udlejning (BU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende, at

- a. give administrationen mandat til at forhandle justering af AAB's udlejningsaftaler således, at afdelinger, der iht. udlejningsaftalen kategoriseres som 'gule', anvender skærpet fleksibel udlejning, således at den målrettes de kriterier, som bringer afdelingen på en statslig liste
- b. tage til efterretning, at afdelingerne 49 og 50 i det kommende år får reduceret anvisning, og at dette revurderes af Samarbejdsforum om ét år.

### Sagsfremstilling

I udlejningsaftalen mellem boligorganisationerne og Københavns Kommune er store boligområder (over 1.000 beboere) opdelt i kategorier:

- statsligt udpegede udsatte boligområder (røde)
- områder med beskyttelseszone (orange/gul)
- øvrige område over 1.000 beboere (grønne).

I de røde, orange og gule områder er udlejningsaftalens redskab skærpet fleksibel udlejning, som spejler kriterierne for udpegning af udsatte boligområder og giver fortrinsret til boligsøgende, der ved indflytning i boligområderne vil påvirke den statslige statistik positivt.

Trafik-, bygge- og boligstyrelsen har foretaget en ny vurdering af muligheden for indhentelse af straffeattest som følge af aftalte eller fastsatte fleksible udlejningskriterier. Styrelsen tilkendegiver, at der godt kan være hjemmel til – ved anvendelse af reglerne om fleksibel udlejning – at en almen boligorganisation af en boligsøgende kan få udleveret og således behandle personoplysninger om strafbare forhold. På den baggrund har BL's 1. kreds og Københavns Kommune åbnet for gendrøftelse af beskyttelsesbehovet for afdelinger, placeret i orange/gul zone, og har vurderet, at beskyttelsen af boligområderne kan målrettes mere, hvis der i områder med høje andele af kriminelle stilles krav om, at ansøgere dokumenterer, at pågældende vil påvirke boligområdet positivt ift. statens liste.

Der forventes derfor en justering af rammeaftalen om udlejning for så vidt angår de gule og orange boligområder:

Eksisterende aftale	Ny rammeaftale
Orange områder Der iværksættes skærpet fleksibel udlejning, når et boligområde er $\leq 5\%$ fra at opfylde <u>to</u> af kriterierne om ledighed, indkomst, uddannelse eller som opfylder kriteriet om andelen af dømt. Kommunal anvisning: 2/9.	Orange områder udgår.
Gule områder:	Gule områder Der iværksættes skærpet fleksibel udlejning, når et område er $5\%$ eller mindre fra at opfylde <u>to</u> af kriterierne for udsatte boligområder, <i>eller</i> hvis mindre end ti personers tilflytning kan udløse en udpegning i forhold til det enkelte kriterium.



<p>Der iværksættes skærpet fleksibel udlejning, når et boligområde er <math>\leq 5\%</math> fra at opfylde <u>ét</u> af kriterierne om ledighed, indkomst, uddannelse eller som opfylder kriteriet om andelen af dømt. Kommunal anvisning: 3/9.</p>	<p>Boligsøgende skal kun dokumentere at opfylde de skærpede kriterier, som modsvarer områdets aktuelle udfordringer, herunder også kriteriet om dømt.</p> <p>Konkret betyder det, at hvis en afdeling på regeringens liste har for få beboere med dansk uddannelse og for mange dømt kriterier, så skal kommende ansøgere dokumentere at påvirke afdelingen positivt på disse to kriterier.</p> <p>Anvisning: 3/9, dog således at afdelinger som hidtil er kategoriseret som orange får 2/9 anvisning i det kommende år og derefter genvurderes det i Samarbejdsforum, om der kan anvises 3/9, uden at afdelingen påvirkes negativt ift. de statslige lister.</p>
---	---

Ændringen vil betyde, at boligområderne i de gule områder åbnes mere op, så færre boligsøgende på ventelisterne f.eks. skal dokumentere indkomst og uddannelse for at komme i betragtning til en almen bolig, hvis området ikke er konkret udfordret på dette parameter.

Det vil samtidig være en administrativ lettelse, da de første erfaringer med udlejning viser, at det tager lang tid at leje boligerne ud, og at udlejningen er forbundet med store administrative omkostninger.

For AAB vil ændringen bl.a. betyde, at AAB's Christiansmindevej-område (afdeling 18, 21 og 23) nu bliver et grønt område, hvor boligsøgende skal dokumentere, at de ikke er dømt for visse strafbare forhold.

Københavns Kommune har simuleret fuld fleksibel udlejning i alle gule områder (3/9) og modellen viser, at effekten af skærpet fleksibel udlejning er så stærk, at afdelingen ikke påvirkes negativt, selv hvis samtlige anvisninger tæller negativt. Der er dog enighed om i de nuværende 'orange områder' at se udviklingen an i det kommende år, hvor den kommunale anvisning sættes ned til 2/9.

### Økonomi

AAB har oplevet tomgang i de berørte afdelinger, grundet ansøgernes vanskeligheder ved at opfylde og dokumentere kriterierne i den nuværende aftale. Forhåbentlig vil tomgangen minimeres hvis kriterierne specificeres.

## Beboerdemokratisk behandling

Drøftet i BU den 19. marts 2020 og OB har den 9. maj 2019 godkendt tiltrædelse af rammeaftale mellem BL's 1. kreds og Københavns Kommune.

## Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Afdelinger, hvor der udlejes efter skærpede fleksible kriterier vil opleve, at reglerne for indflytning i afdelingen lempes.

## Regler

Almenboliglovens § 59:

*Stk. 1. Den almene boligorganisation skal efter kommunalbestyrelsens bestemmelse stille indtil hver fjerde ledige almene familiebolig til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen. Anvisning sker på baggrund af en vurdering af den boligsøgendes behov og beboersammensætningen i den afdeling, den boligsøgende anvises til eller bor i på anvisningstidspunktet. Kommunen betaler lejen (boligafgiften) fra det tidspunkt, fra hvilket den ledige bolig er til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker. Kommunen garanterer endvidere for boligtagerens opfyldelse af kontraktmæssige forpligtelser over for boligorganisationen til at istandsætte boligen ved fraflytning. Ændrer kommunen en beslutning om at råde over en bolig, som ikke er udlejet, skal lejen (boligafgiften) dog ikke betales ud over det tidspunkt, hvorfra en opsigelse ville have haft virkning.*

*Stk. 2. Boligorganisationen kan indgå aftale med kommunalbestyrelsen om at stille ledige familieboliger til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen. Anvisning sker på baggrund af en vurdering af den boligsøgendes behov og beboersammensætningen i den afdeling, den boligsøgende anvises til eller bor i på anvisningstidspunktet. Reglerne i stk. 1 om kommunens betaling af leje og garanti for opfyldelse af boligtagerens forpligtelse til at istandsætte boligen ved fraflytning finder tilsvarende anvendelse ved anvisninger, der sker efter aftale i henhold til 1. pkt., samt ved anvisninger, som i øvrigt foretages af kommunalbestyrelsen.*

Almenboliglovens § 60

*Stk. 1. For almene familieboliger, der ikke er omfattet af § 59, stk. 1 eller 2, eller § 63, kan kommunalbestyrelsen og den almene boligorganisation indgå aftale om, at de ledige boliger i en boligafdeling skal udlejes efter særlige kriterier. Kriterierne fastsættes ved aftale mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen og offentliggøres af kommunalbestyrelsen.*

*Stk. 4. For almene familieboliger, der er beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, og som hverken er omfattet af § 59, stk. 1 og 2, eller § 63, skal boligorganisationen anviser ledige boliger efter særlige kriterier, herunder beskæftigelses- og uddannelseskriterier. Kommunalbestyrelsen fastsætter kriterierne med henblik på at styrke beboersammensætningen i boligområdet og offentliggør dem. Kriterierne tages op til revision, senest 4 år efter at de er fastsat. Kriterierne bortfalder, når et boligområde ikke længere er et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1.*

## Implementering

Ændringen forventes implementeret i maj 2020, når ændring af rammeaftalen er endeligt godkendt i BL 1. kreds repræsentantskab og i Borgerrepræsentationen.

Bilag:

[2.b.ii - Bilag Trappetrinsmodel 1.0.pdf](#)

[2.b.iii - Bilag - Ny trappetrinsmodel 1.0.pdf](#)

**Beslutning OB den 20. maj 2020:**

OB godkendte indstillingen.

## **20. Efterretning - Tillæg til samarbejdsaftale med Ishøj Kommune**

Sagsnr.: S2018-02610

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

### **Resume**

Ishøj Kommune har igennem mange år haft fast anvisningsret på 12 handicapegnede boliger i afdeling 55, Vejleåparken. Da der ikke ligger nogen skriftlig aftale på disse boliger, ønskes boligerne medtaget i et tillæg til den gældende samarbejdsaftale imellem Boligforeningen AAB og Ishøj Kommune og indskrevet i en kommende samarbejdsaftale.

### **Indstilling**

Udvalget for 'Beboere og Udlejning' (BU) indstiller til OB at godkende, at Boligforeningen AAB indgår skriftlig aftale med Ishøj Kommune om, at kommunen får fast anvisningsret over de 12 handicapegnede boliger i Ågården 42-52.

### **Sagsfremstilling**

Boligforeningen AAB har indgået en samarbejdsaftale med Ishøj Kommune for perioden 1. januar 2018 til 31. december 2021.

Aftalen giver Ishøj Kommune anvisningsret til samtlige ledige boliger i AAB's afdeling i Ishøj, afdeling 55. Anvisningen af ledige boliger sker på baggrund af en vurdering af den boligsøgendes behov og beboersammensætningen i afdelingen. Anvisningen sker efter en konkret individuel vurdering.

Ifølge aftalen sendes hver fjerde ledige bolig direkte til anvisning, mens de øvrige boliger først tilbydes boligsøgende på den interne oprykningsventeliste, inden de sendes til kommunen til anvisning.

Siden den første samarbejdsaftale blev indgået i februar 2005 og indtil i dag, har Ishøj Kommune modtaget nogle specifikke boliger direkte til anvisning. Denne direkte anvisningsret hviler på en mundtlig aftale, som aldrig er blevet indskrevet i samarbejdsaftalerne. Aftalen blev formentlig indgået i en periode, hvor der var store udlejningsvanskeligheder i afdelingen.

Det drejer sig om følgende boliger:

12 beliggende i stuen i Ågården 42 – 52 (handicapegnede).

Alle boliger i Strandgården 14 (opgangsfællesskab)

Alle boliger i Ågården 29 (handicapegnede).

I takt med at boligerne i Strandgården 14 og Ågården 29 opsiges, vil boligerne fremover blive udlejet på normal vis i henhold til den allerede indgåede samarbejdsaftale, så disse boliger ikke længere sendes direkte til anvisning i kommunen.

Tilbage er de 12 handicapegnede boliger, beliggende Ågården 42-52. Disse boliger har nogle forhold i forbindelse med indretning, adgang og tilgængelighed, der gør boligerne handicapegnede, hvorfor Ishøj Kommune fortsat ønsker en fast anvisningsaftale over disse.

Da kommunen har rådet over ovennævnte boliger siden 2005, har AAB's beboere ikke fået tilbudt disse boliger via den interne oprykningsventeliste.

Med tillægget vil AAB's beboere fortsat ikke kunne få tilbudt de 12 boliger i Ågården 42-52 via den interne oprykningsventeliste, men de vil som noget nyt kunne få tilbudt boligerne i Strandgården 14 og Ågården 29.

Der er tale om tillæg til den eksisterende samarbejdsaftale, og den vil blive indarbejdet i en kommende samarbejdsaftale, som er gældende for en fireårig periode.

## **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

### Beboerdemokratisk behandling

Administrationen har været i dialog med afdelingsbestyrelsen om ordningen. Afdelingen er indstillede på, at kommunen får fast anvisningsret over de 12 boliger i Ågården 42-52 og de 12 garager, der er tilknyttet de enkelte boliger. BU har enstemmigt tilsluttet sig at indstille til godkendelse i OB på baggrund af mail udsendt 13. april 2020.

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

Ændringen betyder, at beboerne i afdelingen vil kunne benytte deres interne oprykingsret til at flytte i boligerne Ågården 29 og Strandgården 14 i takt med, boligerne fraflyttes. Da Ishøj Kommune i flere år har haft fast anvisningsret til boligerne i Ågården 42-52, vil beboerne ikke opleve nogen ændring i forhold til disse boliger.

### Regler

Almenboliglovens § 58 og § 59, [link](#).

### Implementering

Straks efter OB's godkendelse.

Bilag:

[Bilag - Allonge til samarbejdsaftalen 2018-2021 1.0 0.1.PDF](#)

### Beslutning OB den 20. maj 2020:

OB godkendte indstillingen.

## 21. Efterretning - Udlejningsaftale Brøndby Kommune

Sagsnr.: S2020-02304

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

### Resume

Brøndby Kommune ønsker for første gang at indgå en aftale om fleksibel udlejning med AAB. Den gælder for perioden 2020-2023.

## Indstilling

Beboer- og Udlejningsudvalget (BU) indstiller, at organisationsbestyrelsen (OB) tiltræder udlejningsaftalen på følgende vilkår:

- a. 55 % til fleksibel udlejning til boligsøgende på ventelisten, fordelt på:
  - a. 30 % beskæftigelseskriterie (arbejde og uddannelse)
  - b. 15 % skilsmissekriterie
  - c. 10 % seniorer
- b. 20 % til ventelisten
- c. 25 % kommunal anvisning
- d. Boligsøgende på oprykningsventelisten har fortrinsret til alle ledige boliger, der går til ventelisten.

## Sagsfremstilling

Brøndby Kommune ønsker at indgå en aftale om fleksibel udlejning med AAB, jf. almenboliglovens § 60. AAB har en afdeling i Brøndby, afdeling 53 i Brøndby Nord, med 495 lejemålsenheder.

Baggrunden for ønsket er, at boligorganisationerne i Brøndby har et ensartet udlejningsgrundlag som understøtter en god beboersammensætning.

Efter drøftelser med Brøndby Kommune indstilles det nu, at OB godkender aftalen om fleksibel udlejning efter følgende principper:

- a. 55 % til fleksibel udlejning til boligsøgende på ventelisten efter følgende kriterier:
  - a. 30 % af de ledige boliger tilbydes personer på ventelisten med fast arbejde min. 30 timer/uge (herunder selvstændige) eller SU-modtagere
  - b. 15 % af de ledige boliger tilbydes personer på ventelisten, som opfylder kriteriet om samlivsophør, hvor personen søger bolig i det boligselskab, vedkommende allerede bor i (skilsmissekriterie)
  - c. 10 % af de ledige boliger tilbydes seniorer på ventelisten, som er over 65 år, og som afgiver en bolig i Brøndby Kommune
- b. 20 % til ventelisten
- c. 25 % kommunal anvisning.

Kriterierne ligner i vidt omfang de fleksible kriterier, AAB benytter i andre kommuner.

Da aftalen er en aftale om særlige udlejningskriterier, har AAB og Brøndby Kommune valgt at fravige udlejningsbekendtgørelsens udgangspunkt om, at internt boligsøgende har fortrinsret til hver anden ledige bolig. Det er således aftalt, at internt boligsøgende i afdelingen og i AAB har fortrinsret til alle ledige boliger, der går til ventelisten.

Beboersammensætningen i afdelingen er god, hvis der sammenlignes med de såkaldte ghettokriterier, idet afdelingen ligger forholdsvis langt fra grænseværdierne:

Beboere	Udenfor arb.marked	IE ikke vestlige	Dømte	Kun grundskole	Gns. Indkomst
1/1-2019	> 40 pct. (2017-18)	> 50 pct. (1/1-2019)	≥ 2,03 pct. (2017-18)	> 60 pct. (1/1-2019)	< 55 pct. (År 2018)
945	22,9	27,1	1,3	41,7	68,2

Der har i alt været 67 genudlejninger i 2018-2019, som fordeler sig således:

Kommunal anvisning	22 %
Intern afdeling 53	16 %
Intern AAB	13 %
Venteliste	42 %
Bytte	3 %
Boliggarantibevis	1,5 %
Skilsmisse	3 %

### **Økonomi**

Ingen økonomiske konsekvenser.

### **Beboerdemokratisk behandling**

Afdelingsbestyrelsen har været repræsenteret via et bestyrelsesmedlem ved styringsdialog med kommunen i december 2019. Bestyrelsen har oplyst at de er positive omkring indgåelse af udlejningsaftalen. BU har enstemmigt tilsluttet sig, at indstillingen gik videre til OB på baggrund af mail udsendt 13. april 2020.

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

Efter ændringen af udlejningsbekendtgørelsen skal hver anden ledige bolig, der går til ventelisten, tilbydes boligsøgende på den eksterne venteliste. Dette har været gældende i afdeling 53 siden ændringen trådte i kraft den 1. juli 2019.

Før ændringen havde boligsøgende på oprykningsventelisten fortrinsret til alle ledige boliger, der gik til ventelisten, dvs. 75 %, da 25 % af de ledige boliger gik til kommunal anvisning.

## Referat OB-møde den 20. maj 2020

Onsdag kl. 17:00

Den nye aftale giver boligsøgende på oprykningsventeliste fortrinsret til 75 % af de ledige boliger, dvs. samme andel som før lovændringen.

Afdelingen vil muligvis opleve, at beboersammensætningen ændrer sig med indførelsen af de fleksible kriterier. Da beboersammensætningen i afdelingen i forvejen er relativt stærk, er det ikke sikkert afdelingen oplever den store forskel.

Internt boligsøgende vil opleve, at flere boliger går til den interne venteliste.

Andelen af kommunalt anviste beboere forventes at være uændret.

### Regler

Almenboliglovens § 60 samt § 59, stk. 1, og stk. 2, [link](#).

Udlejningsbekendtgørelsens § 1, stk. 7, § 7 og § 8, [link](#).

### Implementering

1. juni 2020.

Bilag:

[Bilag - Udlejningsaftale Brøndby Kommune 1.0.pdf](#)

### Beslutning OB den 20. maj 2020:

OB godkendte indstillingen.

## 22. Efterretning - Udlejningsaftale Høje Taastrup

Sagsnr.: S2019-03658

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

### Resume

Organisationsbestyrelsen (OB) skal tage stilling til, hvor høj en andel af de ledige boliger i Boligforeningen AAB's afdeling 51 i Høje Taastrup, der skal udlejes efter de fleksible kriterier.

### Indstilling



Beboere og Udlejning (BU) indstiller til OB, at 1/3 af de ledige boliger udlejes efter de obligatoriske fleksible kriterier, hvorefter udlejningen fordeler sig således:

- a. 1/3 til kommunal anvisning
- b. 1/3 til venteliste fleksibel (50 % uddannelse og 50 % arbejde)
- c. 1/3 til ventelisten.
- d. Efter ny lovgivning skal 50 % af de ledige boliger tilbydes til ventelisten uden først at være tilbudt til interne beboere i afdelingen og interne i AAB. Dette vil administrationen forsøge at forhandle sig ud af, så interne ansøgere i afdelingen og i foreningen fortsat har fortrinsret.

### Sagsfremstilling

Ifølge den gældende rammeaftale skal der udlejes efter fleksibel udlejning i alle boligorganisationer, der er omfattet af aftalen.

OB har besluttet, at AAB skal udleje efter de to obligatoriske fleksible kriterier:

- Fortrinsret for personer, der kan dokumentere, at de har fast arbejde
- Fortrinsret for uddannelsessøgende.

OB skal nu tage stilling til, hvor stor en andel af boligerne, der skal udlejes efter fleksible kriterier.

Af rammeaftalens punkt 2.2 fremgår:

”Efter Almenboliglovens § 60, stk. 1, kan HTK og boligorganisationerne indgå aftale om, at de ledige boliger i en boligafdeling kan udlejes efter særlige kriterier. Parterne er enige om, at udbredt brug af fleksibel udlejning medvirker til en socialt balanceret beboersammensætning i kommunen. Der udlejes efter fleksibel udlejning i alle boligorganisationer, der er omfattet af aftalen. Andelen af fleksibel udlejning fastlægges i de individuelle aftaler mellem boligorganisationerne og HTK.”

Høje Taastrup Kommune har ikke efterspurgt AAB's stillingtagen til andelen af fleksibel udlejning, og kommunen har heller ingen forventninger til, hvor høj andelen af boliger, der udlejes med fleksible kriterier, er.

I henhold til rammeaftalen skal AAB's afdeling 51 fremover stille 1/3 af de ledige boliger til rådighed for kommunal anvisning.

For at sikre en bæredygtig beboersammensætning i afdelingen, anbefales det derfor, at andelen af boliger, der udlejes med fleksible kriterier, ligeledes udgør 1/3. Det anbefales, at de to obligatoriske fleksible kriterier er sidestillede og fordeles ligeligt.

OB har i andre udlejningsaftaler, herunder med København og Frederiksberg, valgt den højst mulige andel af fleksibel udlejning. Ved at sætte andelen til 1/3 fastholdes princippet om en relativt høj andel af fleksibel udlejning, samtidig med at der fortsat er boliger til de boligsøgende, der ikke opfylder kriterierne.

Fastsættes andelen af fleksibel udlejning til 1/3, vil udlejningsmodellen for ledige boliger se således ud:

- a. 1/3 til kommunal anvisning
- b. 1/3 til venteliste fleksibel (50 % uddannelse og 50 % arbejde)
- c. 1/3 til ventelisten.

Beboersammensætningen i afdelingen er meget sund set i forhold til kriterierne for udsatte boligområder, hvorfor det vurderes, at en model hvorefter 1/3 af de ledige boliger går til kommunal anvisning og 2/3 til ventelisten, ikke vil forrykke balancen i afdelingen væsentligt.

Andelen af 18-64 årige uden for arbejdsmarkedet	Andelen af 30-59 år med kun grunduddannelse	Andelen af 15-64 årige gns bruttoindkomst	Ikke-vestlig herkomst
2016-2017	1. jan 2018	år 2017	1. januar 2018
>40 %	> 60 %	< 55 %	> 50 %
Andelen 18-64 årige Udenfor arbejdsmarkedet	Andelen 18-64 årige kun grundskole	Andel 18-64 år indkomst	Andel I/E ikke-vestlige lande
26%	36%	77%	13%

### Økonomi

Rammeaftalen forventes ikke at have økonomiske konsekvenser.

### Beboerdemokratisk behandling

Beboer- og udlejningsudvalget godkendte på udvalgsmøde den 25. september 2019, punkt 2.b.i, rammeaftalen for udlejning af almene boliger i Høje Taastrup Kommune, som er den første af sin slags i kommunen. Aftalen blev godkendt den 6. november 2019 i OB.

Forslaget til ændringen er drøftet med AAB's eneste afdeling i Høje Taastrup, afdeling 51, som har været inddraget i hele processen. Afdelingsbestyrelsen er enige i den foreslåede fordeling af boligerne. BU har enstemmigt tilsluttet sig, at indstillingen gik videre til OB på baggrund af mail udsendt 13. april 2020.

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

Afdelingen vil opleve, at flere boliger går til kommunal anvisning. Efter ny lovgivning skal 50 % af de ledige boliger tilbydes til ventelisten uden først at være tilbudt til interne beboere i afdelingen og interne i AAB. Administrationen vil forsøge at forhandle sig ud af dette, så de interne i afdelingen og interne i AAB fortsat har fortrinsret. Hvis kommunen ikke er indstillet på, at internt boligsøgende skal have fortrinsret til boligerne, vil beboerne i afdelingen opleve, at de må vente længere på den interne venteliste.

### Regler

Lov om almene boliger 59, stk. 2 og § 60, stk. 1, [link](#).

### Implementering

Inden 1. juli 2020.

Bilag:

[Rammeaftale Høje Taastrup 0.1.pdf](#)

### Beslutning OB den 20. maj 2020:

OB godkendte indstillingen.

### 23. Efterretning - Kunstkapital 2020

Sagsnr.: S2018-00412

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

### Resume

OB skal drøfte udlodning af kunstkapital 2020. Der er i alt kr. 11.512,82 til udlodning. Der er ved fristens udløb den 31. marts 2020 modtaget én ansøgning fra afdeling 38.

## Indstilling

Formandskabet indstiller at yde tilskud på kr. 11.500 til afdeling 38.

## Sagsfremstilling

I bestyrelsesnyt nr. 81, udsendt den 13. december 2019, blev alle afdelinger opfordret til at søge midler fra Kunstkapitalen. Der var ved fristens udløb med udgangen af januar 2020 ikke modtaget nogen ansøgninger.

Med AAB informerer nr. 9 blev fristen forlænget til den 31. marts 2020.

Der er ved ansøgningsfristens udløb modtaget én ansøgning

- Afdeling 38 (400 lejligheder, Kobbelvænget i Gadelandet, Brønshøj)  
Der ønskes etableret en permanent udstilling om Kay Fiskers bebyggelse og det liv, der leves og er blevet levet deri.  
Udstillingen henvender sig primært til beboere i afdeling 38 og det nærliggende område, men naturligvis også til de mange arkitekturgæster. Udstillingen placeres i de karakteristiske dybe vinduesnicher i bebyggelsens Fælleshus.  
Det er efter ansøgningens fremsendelse blevet oplyst, at Statens Kunstfond har bevillet kr. 100.000 til projektet.

## Økonomi

Der er foretaget rentetilskrivning på kr. 1.512,82 for 2019. Herudover blev det i forbindelse med AAB's 100 års jubilæum besluttet hvert år at uddele yderligere kr. 10.000, hvorfor der i alt er kr. 11.512,82 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

OB besluttede på sit møde den 4. marts 2020 at forlænge fristen til den 31. marts 2020.

## Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Udstillingen vil fortælle historien om bebyggelsen og det liv, der leves og er blevet levet deri.

## Regler

Kunstkapitalens formål er, 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:

[AAB 38 - Projektbeskrivelse\\_Udstilling\\_Kay Fisker\\_AAB Kunstkapital \(002\).pdf](#)

### **Beslutning OB den 20. maj 2020:**

OB behandlede sagen som en indstilling, fordi der er tale om en bevilling af midler

OB godkendte indstillingen, og bad administrationen om at notere, at værket med fordel kan besøges af repræsentantskabet ifm. en besigtigelsestur.

## **24. Orientering - Pilotprojekt vedr. altaner i totalentreprise**

Sagsnr.: S2018-02244

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

### **Resume**

Kort orientering om forløbet for pilotprojekt vedr. altaner i totalentreprise, og nuværende konklusioner på projektet.

### **Orientering**

Organisationsbestyrelsen (OB) har tidligere truffet beslutning om, at administrationen skal igangsætte et pilotprojekt for at undersøge muligheden for at udbyde fremtidige altansager i totalentreprise.

Administrationens arbejdsgruppe har derefter haft drøftelser med fire afdelinger med henblik på deltagelse i pilotprojektet. Udgangspunktet for opstart af altansag i disse afdelinger var forskellige, og gjorde dem derfor egnede ift. deltagelse i pilotprojektet.

To afdelinger (afdeling 21 og 85) havde ikke selv opstartet deres altanprojekt, så administrationens opgave har her været at udarbejde og løbende teste den generelle procesbeskrivelse for håndtering af altaner i AAB. Alt i tæt samarbejde med afdelingerne. Processen er beskrevet i vedlagte bilag.

De to øvrige afdelinger (afdeling 68 og 81) har selv indhentet tilbud på etablering af altaner. Her har administrationens primære opgave været at kvalitetssikre og vurdere hvorvidt tilbuddene er sammenlignelige og om udbudsprocessen følger gældende regler og love. Fremover følger disse afdelinger ligeledes den udarbejdede procesbeskrivelse.

I udarbejdelsen af procesbeskrivelsen har arbejdsgruppen været i dialog med både totalentreprenører og bygherrerådgivere ift. at blive klogere på udfordringer omkring myndighedsbehandling, håndtering af udbud og selve udførelsen. Erfaringerne fra disse "interviews" er blevet indarbejdet i processen.

Administrationen har på baggrund af de erfaringer som der er gjort konstateret, at der er nogle udfordringer, som administrationen prøver at tage hånd om i den fremtidige proces. Det er bl.a.:

- Når afdelingerne selv udarbejder udbudsmateriale og står for den efterfølgende tilbudsindhentning, er tilbuddene sjældent hundrede procent sammenlignelige. Det medfører i enkelte tilfælde at gældende regler og love på området bliver overtrådt.
- Tilfredsstillende kontrol af totalentreprenørens arbejde, både i projekterings-, udførelsesfasen og ikke mindst afleveringen.
- Kommunal godkendelse af projektet forekommer at være meget længe undervejs med lange ventetider. Både forhåndsgodkendelse, den økonomiske godkendelse efter godkendt afdelingsmøde, og især den endelige byggetilladelse. Den generelle kommunale behandling vurderes at være den helt store "tidsrøver" i processen.

Arbejdsgruppen har arbejdet målrettet på pilotprojektet, med henblik på at få udarbejdet en så strømlinet og korrekt proces for altansager, som overhovedet muligt. På den baggrund kan administrationen på nuværende tidspunkt blandt andet konkludere følgende:

En altansag betegnes som en særligt kompliceret sag, og administrationen skal derfor, i tæt samarbejde med afdelingen, altid varetage forretningsførerrollen fra begyndelsen.

- Som i "alm. byggesager", og iht. afdelingshåndbogen, vil det være for omkostningsfuldt for Boligforeningen AAB, at dække alle de rådgiverfagligheder, der er behov for i en byggesag og tegne ansvarsforsikring. Derfor købes ydelsen eksternt ved en bygherrerådgiver.
- Det er afgørende, at kommunen er inddraget fra start i processen, for at få en forhåndsgodkendelse. På den baggrund tilknyttes en ekstern bygherrerådgiver til at varetage denne del.

- Samme bygherrerådgiver skal under den resterende del af processen, foretage kontrol og tilsyn af totalentreprenørens arbejde. Det præciseres i rådgiveraftalen at rådgiveren ikke har projekteringsansvar. Ansvar ligger alene hos totalentreprenøren.
- Det ser ud til, at der er en besparelse på tid, ift. den tidligere proces for altaner. Hvor stor en besparelse kan vi først konkludere ved endt pilotprojekt.
- Det ser ud til, at der er en mindre besparelse på økonomi ift. at projekteringen overgår til en totalentreprenør, fordi der ikke laves "dobbeltarbejde" af rådgiver og entreprenør. Hvor stor en besparelse der er vil først kunne konkluderes ved endt pilotprojekt.

Overordnet er nuværende konklusionen, at det godt kan lade sig gøre at udføre altaner i totalentreprise, og der arbejdes videre med at få udarbejdet en endelig proces og forretningsgang for fremtidige altansager.

Før administrationen kan lave en endelig konklusion og færdig procesbeskrivelse, hvor der kan sammenlignes økonomi og tid med tidligere processer. Det kræver dog, at afdelingerne i pilotprojektet individuelt har afsluttet deres altansager.

Med forbehold for, at kommunale byggetilladelser kan udskyde denne tidsplan, forventer vi at kunne levere dette i anden eller tredje kvartal 2021.

Administrationen vil komme med en ny orientering om projektet i fjerde kvartal 2020

Bilag:

[Procesbeskrivelse for altaner i totalentreprise, apr 20.pdf](#)

#### **Beslutning OB den 20. maj 2020:**

OB drøftede orienteringen og formanden konkluderede, at:

1. Procesbeskrivelse og forretningsgang skal foreligge inden udgangen af 2020, og at det skal fremgå, hvordan beboerdemokratiet involveres i processen.
2. Udgifter til forundersøgelser til nyetablering kan ikke finansieres over dv-planen. OB ønsker en klar beskrivelse af, hvordan forundersøgelser kan finansieres i de forskellige situationer.

#### **25. Orientering - Erfaringer fra studietur til Wien 28. februar til 1. marts 2020 (rapport)**

Sagsnr.: S2019-03531

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

## Resume

Orientering om de erfaringer, der er gjort i forbindelse med studietur den 28. februar – 1. marts 2020.

## Orientering

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

### *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.

Det fremgår af notatet, hvilke boligområder OB besøgte.

Markedet i Wien har såvel positive som negative sider. På den positive side kan det konstateres, at 60 % af indbyggerne bor i forskellige former for støttet boligbyggeri. En nybygget lejlighed koster ca. kr. 5-6.000 i leje om måneden. Finansieringen af nybyggeri er 1/3 offentligt lån, beboerindskud på op til 12,5 % og bygherrens lån. Det offentlige lån betales af, når det private lån er afdraget. Der føres en aktiv boligpolitik, hvor kommunen stiller krav om at fastholde det kommunale og støttede byggeri. Wien oplever ikke en så kraftig segregering som i København, hvor de dårligt stillede og velstillede bor i hver deres byområder. Der var flere interessante bud på udnyttelse af fællesarealer, tagrum og især udnyttelse af tagetage til nybyggeri, der kan give inspiration til fortætning af eksisterende boliger.

Der var flere interessante eksempler på beboerinddragelse og etablering af fællesskaber. Byggegrupper/beboere inddrages meget tidligt i byggeprojekter. Der er stor fokus på at skabe fælles rum og fælles opholdsarealer (f.eks. swimmingpool på taget).

På den negative side står oplevelsen af byggestil og valg af materialer. Der var en meget generøs tilgang til fælleslokaler og dårlige planløsninger, hvilket giver megen spildplads. Byggestilen er meget farverig og facadeløsninger består for det meste af en form for fiberforstærket tyndpuds.

Læringspunkter fra studieturen:

- Den kommunale regulering af markedet skal intensiveres for at sikre billige boliger. Private investorer kan - med deres krav til forretning - ikke sikre boliger for almindelige mennesker.



- Boligpolitikken skal ikke være eksklusivt for lavindkomstgrupper. Det er den heller ikke i København, og det skal vi fortsat arbejde for er gældende.
- I Wien opererer man med flere boligmodeller – fra traditionelle almene boliger til kollektive andelsboliger. Der opleves større fleksibilitet i valg af modeller, og det gavner mulighederne for blandede boformer. Det skal vi også arbejde for i København.
- Den østrigske finansieringsmodel for nybyggeri, giver billigere husleje. Kommunen stiller lån for 1/3 af byggesummen.
- Tuen har vist, at fortætning i form af tagboliger rummer et kæmpe potentiale, som vi skal arbejde bedre for at udnytte i AAB.
- Øget beboerinddragelse og bedre udnyttelse af fællesarealer skaber øget ejerskab. Vi kan arbejde videre med at skabe åbne og veludnyttede beboerlokaler, for derved at styrke vores lokale fællesskaber.

Bilag:

[Evaluerings af studietur.pdf](#)

**Beslutning OB den 20. maj 2020:**

Ingen bemærkninger.

**26. 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 20. maj 2020:**

Udvalgsarbejdet genoptages snarest muligt. Udvalgssekretærerne kontakter udvalgsformændene for at aftale nærmere.

## 27. Direktionsberetning

Sagsbehandler: Christian Høgsbro (CHO)

### Politik og eksterne forhold

#### *Regeringen inviterer til forhandlinger om renovering af almene boliger*

Statsminister Mette Frederiksen afslørede i sin 1. maj tale at Regeringen foreslår, at der afsættes 30 mia. kr. til at renovere den almene sektor. Med en ekstraordinær indsats allerede i år. Samme eftermiddag præsenterede boligministeren og klimaministeren regeringens ambitioner som omfatter at der afsættes 30 mia. kr. til at renovere den almene sektor. Med en ekstraordinær indsats allerede i indeværende år. Samtidig har regeringen ønske om at Landsbyggefonden fremover skal også skal prioritere støtte til sager med energibesparende tiltag sammen med sager, der indeholder udbedring af byggeskader og sunde boliger. Regeringen indkalder Folketingets partier til forhandling om udspillet.

#### *Undersøgelse af anvendelse af fleksible udlejningsregler i almene familieboliger*

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har i samarbejde med Det nationale forsknings- og analysecenter for velfærd (VIVE) gennemført en undersøgelse af anvendelsen en fleksibel udlejning. Undersøgelsens resultater blev offentliggjort den 6. april 2020 i en rapport.

Undersøgelsen konkluderer, at almene boliger er tilgængelige i alle landets kommuner, og at fleksibel udlejning ikke afskærer grupper af boligsøgende fra at få en almen bolig

i deres hjemkommune. Den viser også at kommuner og boligorganisationer, i overvejende grad,

fastsætter saglige kriterier om fortrinsret, som benyttes til at tilpasse udlejning af almene familieboliger efter lokale forhold. Flexibel udlejning er udbredt i det meste af landet og der er sket en stigning siden 2015. Især anvendes udlejningskriterier, der giver fortrinsret til boligsøgende i beskæftigelse eller under uddannelse. Undersøgelsen kan læses på styrelsens hjemmeside:

<https://trm.dk/publikationer/2020/undersoegelse-af-anvendelse-af-fleksible-udlejningsregler-i-almene-familieboliger/>.

#### *Flyttesyn på plejehjem ikke muligt grundet COVID-19*

I forlængelse af den øgede risiko hos bl.a. plejehjemsbeboere har Københavns Kommune begrænset adgangen til plejehjem, så det ikke er muligt at gennemføre syn og istandsætte.

Sundheds- og omsorgsforvaltningen har i mail af 26. marts 2020 meddelt AAB, at der er tale om en særlig situation, og at de lokale almene afdelinger ikke skal belastes af den nye procedure – de udgifter vil kommunekassen fuldt ud dække.

I Hvidovre synes boliger, da daglig leder foreløbig har åbnet op for syn og håndværkere.

### *Ændringer af reglerne i den almene boliglovgivning som følge af COVID-19*

Pga. myndighedernes forbud om større forsamlinger, er det ikke muligt at afholde afdelingsmøder og repræsentantskabsmøder. Det giver udfordringer i forhold til godkendelse af budgetter og regnskaber, men også i forhold til at kunne træffe nødvendige beslutninger om andre forhold.

Boligministeren har derfor fået mulighed for at fravige og supplere reglerne i kapitel 2 i lov om almene boliger om beboerdemokratiet, jf. ny § 44, stk. 2. Ministeren har udmøntet bestemmelsen i bkg. nr. 361 af 4. april 2020 om fravigelse af regler på boligområdet som følge af coronavirus-sygdom 2019 (COVID-19).

Efter gældende regler skal forbrugsregnskabet være kommet frem til lejerne senest fire måneder efter regnskabsårets udløb, jf. lov om leje af almene boliger § 56, stk. 1. I lov om leje af almene boliger er indføjet en ny bestemmelse om, at boligministeren kan forlænge fristen for, hvornår forbrugsregnskabet skal være kommet frem til lejerne. Ministeren har ved bkg. nr. 361 af 4. april 2020 forlænget fristen til 4. oktober 2020 for forbrugsregnskaber, som skulle være kommet frem til lejerne i perioden fra den 4. april 2020 til den 3. oktober 2020. Det berører to AAB afdelinger:

- Afd. 52: Modtagelse af opgørelsen fra Ista afventes. Afdelingsbestyrelsen er orienteret om dette.
- Afd. 113: Regnskabet omdeles i uge 18, idet målingerne først nu er modtaget. Afdelingen er underrettet om forsinkelsen.

Der kan også i de kommende måneder opstå forsinkelse pga. COVID-19, men som nævnt er der nu hjemmel til at udsende forbrugsregnskaberne senere på året. Vi kan ikke forudse, hvor mange målerfirmaer, der er nødt til at gøre brug af undtagelses-reglen. Vi formoder forsinkelsen skyldes, at målerfirmaernes ansatte har været hjemsendte.

### *Henstand for erhvervslejere grundet COVID-19*

På baggrund af OB's beslutning om at yde henstand til erhvervslejere, har to erhvervslejere søgt om henstand. Tre yderligere har søgt, men foreløbig mangler dokumentation. Det er slet ikke så mange, som henvendte sig i første omgang.

### *Brug af lokaler – COVID-19*

Københavns Kommune mangler plads til pasning af de mindste børn pga. afstandskravet. Sundheds- og Omsorgsforvaltningen har kontaktet AAB for benyttelse af fem tomgangsboliger i afdeling 78 til formålet. Ordningen er godkendt af det kommunale tilsyn med almene boliger. AAB's juridiske chef har været i kontakt med afdelingsbestyrelsen. Institutionen Gemmet har nu også spurgt om de kan låne fælleslokalet i afdeling 71 og afdeling 78's fælleslokale til brug for daginstitutionen, og at opstille et telt på græsarealet. Der er dialog med afdelingen og tilsynet om det.

### *Digitaliseringspuljen*

Formandskabet har på møde den 23. marts 2020 godkendt indstilling fra administrationen om, at digitaliseringspuljen dække finansieringen af projekterne: byggesagsstyring og MFA (to-faktor/sikkerhed) til en samlet udgift på 555.000 kr.

### *Folkemøde, Almene Boligdage og fagpriser er udsat til 2021*

BL's bestyrelse har besluttet at udsætte Almene Boligdage til næste år pga. COVID-19. Da fagpriserne er knyttet op til Almene Boligdage, har det den konsekvens at fagpriserne også skubbes til 2021. Folkemødet hvor BL og mange boligorganisationer ellers normalt deltager er også udsat til 2021.

### *Nye takster for maksimumbeløb for nybyggeri*

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har offentliggjort en ny ændringsbekendtgørelse om ændring af reglerne for maksimumbeløbet i støttebekendtgørelsen. Ændringerne til støttebekendtgørelsen træder i kraft den 1. august 2020.

De nye regler medfører følgende:

- Maksimumbeløbet til opførelse af almene familieboliger og almene ungdomsboliger bliver ens pr. m<sup>2</sup>.
- Maksimumbeløbet sættes op for henholdsvis familieboliger under 95 m<sup>2</sup> og ungdomsboliger under 45 m<sup>2</sup>.

Energitillægget vil fremover integreres i det almindelige maksimumbeløb. Dette gælder både for almene familieboliger, almene ungdomsboliger og almene ældreboliger.

De nye regler for maksimumbeløbet skal tage hensyn til, at det er dyrere pr. kvadratmeter at opføre mindre boliger, grundet udgifterne til vådrum m.v. Maksimumbeløbet for små boligstørrelser er således øget, mens det omvendt er reduceret for større boliger. Hensigten med den bekendtgørelse er, at fremme opførelsen af flere mindre boliger.

Kredsvalgene afholdes pga. COVID-19 først til efteråret. BL's 1. kreds har meddelt at valgmøde forventes afholdt den 3. november 2020 kl.19.00.

## Andet

*Udsatte punkter fra OB's årshjul mv.*

På grund af udsatte eller aflyste udvalgsmøder er revision af en række politikker blevet forsinket:

- Politik for beboerservice og information (BDU)
- Politik for byggesagshonorar (BRVU)
- Persondatapolitik (RU)
- IT-anvendelse i den decentrale forvaltning (ØDA)
- Habilitet i Boligforeningen AAB (BDU)
- God almen ledelse i AAB's afdelingsbestyrelser (BDU).

Det gælder også indstilling om implementering af nye retningslinjer for individuel råderet.

### *Fremrykning af betalinger*

Også i april og maj er der sket fremrykning af betalinger af godkendte fakturaer. AAB skubbede på den måde mere end 35 mio. kr. ud den 2. april 2020 og 42 mio. kr. til nogle af de mange danske virksomheder, der er ramt økonomisk af COVID-19 situationen.

### *Adgang til personalesager*

OB har bedt om at få oplyst, hvem der har adgang til personalesager. Det har kun medarbejdere, der arbejder med personalespørgsmål:

Adgang til lokalt ansattes personalemapper, har HR inkl. arbejdsmiljøkonsulenten, direktionen samt afdelingens personaleansvarlige, jf. fordelingsnøglen.

Adgang til personalemapper i administrationen, har teamleder, områdeleder, direktion samt HR inkl. arbejdsmiljøkonsulenten.

Ingen har dog adgang til egen personalemappe, uanset hvor i hierarkiet man er placeret.

### *Ny formand for AAB's arbejdsmiljøorganisation*

Sekretariatschef Lasse Ryberg er pr. 15. april 2020 af administrerende direktør Christian Høgsbro udpeget som ny formand for AAB's arbejdsmiljøudvalg. Arbejdet kan også fremover følges på AAB-net:

<https://aabnet.aab.dk/site/03/arbejdsmiljoedvalg>.

### *Varemærkebeskyttelse 'Boligforeningen AAB'*

Administrationen ansøgte i december 2019 Patent- og Varemærkestyrelsen om, at Boligforeningen AAB både ved navn og logo blev registreret som varemærker. Patent- og Varemærkestyrelsen meddelte den 6. marts 2020, at ansøgningen kunne imødekommes, og den 6. april 2020 blev det oplyst af Styrelsen, at varemærkerne pr. 8. april 2020 ville blive offentliggjort. Det er AAB's hus uden altaner der er varemærkebeskyttet. En registrering af AAB's logo og navn som varemærker betyder, at Boligforeningen AAB's navn og logo er beskyttet, både mod direkte plagiering af navnet og logoet, men også mod logoer og navne, der minder om AAB's. Ønsker en privat erhvervsdrivende for eksempel at opstarte en ejendomsadministrations virksomhed ved navn 'Boligselskabet AAB', vil Boligforeningen AAB, grundet vores registrerede varemærkerettigheder, kunne nedlægge forbud mod, at virksomheden gør brug af dette navn. Andre virksomheder har fra og med den 8. april 2020 og to måneder frem, mulighed for at gøre indsigelse mod registreringen af vores varemærker. På baggrund af en gennemgang af øvrige varemærkerettigheder, er det Team Juras vurdering, at der ikke forventes at komme nogen indsigelser.

### *Ændringer i administrativ organisering – 'Byggeri & Vedligehold'*

Byggeri & Vedligehold har foretaget en intern omorganisering, som betyder at enkelte driftscoordinatorer fra gruppen 'Vedligehold & Energi' overgår til at være projektledere i gruppen 'Byggeri'. 'Vedligehold & Energi' gruppen ændrer samtidig navn til 'Facility Management' (FM) gruppen.

Omorganiseringen er lavet for at sikre en tydeligere opdeling af opgaverne mellem de to grupper, da både medarbejdere og ledere har ytret ønske om dette. Dette betyder samtidig, at medarbejderne i de to grupper i højere grad kan specialiseres og kompetenceudvikles ift. gruppernes respektive opgaver. Hvilket i sidste ende forventes at højne den overordnede kvalitet af det arbejde, der udføres fra begge grupper.

Driftscoordinatoren vil fortsat være afdelingernes primære kontaktperson i 'Byggeri & Vedligehold' og vil som udgangspunkt varetage hele årshjulsprocessen (bygningsgennemgange og dv-planer) på respektive afdelinger.

Alle øvrige drifts- og vedligeholdelsesopgaver vil dog blive fordelt efter ledige ressourcer i gruppen af driftscoordinatorer. Det gør, at vi bedre kan benytte kapaciteten hos den samlede gruppe, og kan drage fordel af allerede opnået viden og erfaring til gavn for andre AAB-afdelinger i foreningen.

Byggesager som overstiger en entreprisenum på 3 millioner kr. eller vurderes at være særlig komplekse, vil fremover som udgangspunkt blive håndteret af en projektleder i gruppen "Byggeri".

Omorganiseringen har betydet, at vi har været nødsaget til samtidig at lave om på fordelingen af afdelinger for driftscoordinatorerne, og at enkelte afdelinger dermed har fået tildelt en ny driftscoordinator. Vi har så vidt muligt forsøgt, at så mange afdelinger som muligt har kunnet beholde deres driftscoordinator.

For at sikre, at optimal overdragelse af afdelinger, som har fået tildelt ny driftscoordinator, vil ny og gammel driftscoordinator sammen gennemgå seneste bygningsynsnotat og dv-plan for at få indsigt og status på afdelingen.

Ligeså har vi opfordret driftscoordinatorer i nye afdelinger til, at de afsætter tid til på førstkommende møde, at han/hun præsenterer sig selv, og at der også her laves aftaler og rammer for samarbejde og kommunikation med afdelingsbestyrelserne.

For at sikre fortsat fremdrift, og at relevant viden ikke går tabt, vil kun et få antal byggesager skifte forretningsfører. Hvor det er tilfældet, vil det først ske et sted i byggeprocessen, hvor det giver mening.

Daglig leder sikrer, at den interne overdragelse håndteres på en forsvarlig måde, og "gammel" forretningsfører vil fortsat være tilknyttet sagen som 'backup', såfremt der måtte være behov for dette.

#### **Beslutning OB den 20. maj 2020:**

Adm. direktør supplerede med at orientere:

- om indholdet i en bred politisk aftale om renovering af almene boliger. Aftalens forskellige elementer kan læses via Boligministeriets hjemmeside: <https://www.trm.dk/nyheder/2020/bred-politisk-aftale-om-groen-renovering-af-almene-boliger/>. Som led i aftalen indgår, at arbejdet med effektiviseringer skal forsætte. Kravene til dette forventes forhandlet politisk til efteråret.
- om at BL har forsøgt at lave en fremskrivning af arbejdsløshedstallenes påvirkning af afdelinger ift. ghettolisten. Der er risiko for, at afdelingerne 55 og 80 igen kommer på regeringens lister. Situationen følges tæt.

#### **28. Direktionsberetning (lukket)**

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

## **29. Eventuelt**

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

### **Resume**

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt

### **Beslutning OB den 20. maj 2020:**

Intet at bemærke.