

# REFERAT

af ekstraordinært repræsentantskabsmøde

onsdag den 27. marts 2019 kl. 18.30

i AAB's lokaler Havneholmen 21, Kantinen, 1561 København V

1. Valg af dirigent
2. Afdeling 106; Opførelse af nye rækkehuse
3. Afdeling 110; Opførelse af ny boligafdeling på Amager
4. Delegation af kompetence fra repræsentantskab til organisationsbestyrelse vedrørende væsentlige forandringer i afdelinger
5. Afdeling 47 og 107; Mageskifte i forbindelse med opførelse af rækkehuse i afdeling 47
6. Fællesdriften Høje Gladsaxe; Salg af tre institutioner

*Formanden Bent Haupt Jensen, bød velkommen til det ekstraordinære repræsentantskabsmøde og præsenterede de organisationsbestyrelsens medlemmer, der var til stede.*

Bent Haupt Jensen er formand for boligforeningen og afdelingsformand for afdeling 50 i Valby.

## **1. Valg af dirigent**

### **Indstilling**

OB indstiller Birte Flæng Møller, BL's dirigentkorps.

### **Sagsfremstilling**

Der skal vælges en dirigent til at lede mødet.

### **Tilkendegivelser fra salen**

*Formanden* indstillede på organisationsbestyrelsens vegne Birte Flæng Møller som dirigent.

### **Punktets afslutning**

*Formanden* konstaterede, at Birte Flæng Møller blev enstemmigt valgt som dirigent.

*Dirigenten* takkede for valget og konstaterede, at repræsentantskabet var lovligt indkaldt, hvorefter dagsordenen blev gennemgået. Der var ikke indvendinger til dagsorden, hvorfor den blev godkendt.

Der bliver udarbejdet referat og mødet bliver optaget.

Der var mødt 71 af 189 mulige stemmeberettigede.

*Dirigenten* konstaterede, at stemmeudvalget ved Lars Christensen, afdeling 21, Ole Christensen, afdeling 47 og Mette Hansen, afdeling 90, var til stede.

## **2. Afdeling 106; Opførelse af nye rækkehuse**

### **Indstilling**

OB indstiller til repræsentantskabet, at

- a. opføre 14 rækkehuse i afdeling 106
- b. afdelingen kan købe det af kommunen nedlagte vejareal økonomisk bedst muligt til brug for etablering af rækkehuse samt ny p-plads
- c. afdelingen kan sælge et grundareal op mod det ny Skovlunde Bycenter på ca. 2.500 m<sup>2</sup> økonomisk bedst muligt
- d. eventuelt provenu fra grundsalg, efter køb af nedlagt vejareal samt etablering af ny p-plads, anvendes i videst muligt omfang til friarealforbedringer mv. i afdelingen.

### **Sagsfremstilling**

Afdeling 106 i Blokhaven i Skovlunde er opført i 1957 og består af 170 boliger og tre erhvervslejemål, som bl.a. anvendes til lægepraksis. I overensstemmelse med boligforeningens vedtagne byggepolitik indebærer forslaget opførelse af 14 rækkehuse.

Ballerup Kommune har godkendt lokalplan for et nyt Skovlunde Bycenter. Lokalplanen giver bl.a. mulighed for etablering af et sundhedshus på afdelingens matrikel. Arealet, hvor kommunen gerne ser et sundhedshus opført, anvendes i dag til parkering. Lokalplanens placering af sundhedshuset udspringer af kommunens ønske om at markere og etablere en visuel smuk indgangen til 'Strøget' i det ny bycenter, når man kommer fra stationspladsen. I gældende lokalplan indgår tillige at der kan opføres rækkehusbebyggelse i afdeling 106 langs Torvevej, som er under omlægning fra to spor til et spor.

Ballerup Kommune har afsat grundkapital til opførelse af 14 nye almene rækkehuse i to etager. Kommunen har samtidig tilbudt, at afdeling 106 kan erhverve det vejareal, som nedlægges langs afdelingen, til brug for den kommende rækkehusbebyggelse samt til erstatning for nedlagte p-pladser. AAB har endnu ikke forhandlet salgspris med kendte potentielle købere til arealet mod bycenteret. Grundsalg og efterfølgende køb af nedlagt vejareal effektueres kun hvis der er betryggende sikkerhed for, at det ikke udløser et underskud.

### **Tilkendegivelser fra salen**

*Christian Høgsbro* fik ordet for præsentation af projektet.

En godkendelse af projektet forudsætter, at afdelingsmødet godkender projektet.

### **Punktets afslutning**

Punktet blev herefter sat til afstemning med følgende resultat

For: 68

Imod: 2

Undlader at stemme: 1.

Forslaget blev således vedtaget.

### **3. Afdeling 110; Opførelse af ny boligafdeling på Amager**

#### **Indstilling**

OB indstiller til repræsentantskabet at opføre AAB afdeling 110, beliggende Engvej, Amager.

#### **Sagsfremstilling**

I overensstemmelse med boligforeningens vedtagne byggepolitik indeholder forslaget opførelse af AAB-ungdomsboliger ved Femøren Station, beliggende Engvej 155-169.

AAB's administration og udviklingsselskabet Gefion er i gang med at udarbejde aftalegrundlag og projekt for opførelsen af ca. 70 almene ungdomsboliger med AAB som byg- og driftsherre. Byggeriet omfatter dels ombygning af eksisterende bygning samt nybyggeri ved etablering af ekstra etage. I henhold til aftalekonstruktionen indtræder Gefion som delegeret bygherre og påtager sig AAB's udbudspligt på alle håndværkerydelser. Efter gennemført licitation indtræder Gefion som totalentreprenør.

De almene ungdomsboliger vil udgøre ca. 2.900 m<sup>2</sup> af en samlet bebyggelse på i alt 23.200 m<sup>2</sup>. Den ny bebyggelse kommer til at rumme hotel, supermarked, fitnesscenter, café, kommunal daginstitution samt private og almene ungdomsboliger. Opførelsen af almene boliger på stedet er et krav fra Københavns Kommune, som et krav i den godkendte lokalplan for bebyggelsen, jf. planloven. De almene ungdomsboliger skal udgøre 25% af det samlede antal ungdomsboliger, som opføres.

Projektforslag indeholdende endelige lejlighedsplaner, boligstørrelser, facadeudformning, aperting og materialeliste mv. er under udarbejdelse. Alt med henblik på indsendelse af Skema A ansøgning på projektet hurtigst muligt, efter ønske fra Gefion.

Der arbejdes på at opnå Skema A godkendelse inden sommerferien 2019 samt Skema B hurtigst muligt herefter. I henhold til Gefions tidsplan påregnes det pt. at den samlede bebyggelse kan stå færdig december 2020.

#### **Tilkendegivelser fra salen**

Christian Høgsbro fik ordet for gennemgang af projektet.

#### **Punktets afslutning**

Punktet blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For: 67

Imod: 1

Undlader at stemme: 3.

Forslaget blev således vedtaget.

#### **4. Delegation af kompetence fra repræsentantskab til organisationsbestyrelsen vedrørende væsentlige forandringer i afdelingerne**

##### **Indstilling**

OB indstiller til repræsentantskabet at delegere beslutningskompetencen omkring væsentlige forandringer af AAB's afdelingers ejendomme til OB.

##### **Sagsfremstilling**

En væsentlig forandring efter ministeriets opfattelse, er renoveringer og øvrige bygningsændringer i en almen boligafdeling, der medfører:

- Låneoptagelse
- Ændring i antallet af beboelseslejemål
- Ændringer i antallet eller fordelingen af rum i de enkelte beboelseslejligheder, eller
- Lejeforhøjelser, bortset fra helt ubetydelige forhøjelser.

Boligforeningen AAB anser de af ministeriet opremsede dispositioner, som en udtømmende opremsning af de dispositioner, der udgør en "væsentlig forandring" efter almenboliglovens § 28, stk. 1.

Der er tale om en ændring/opstramning af praksis i Københavns Kommune, som vi først nu er mødt af.

I forbindelse med forslag til ny forretningsorden for repræsentantskabet skal indarbejdes de samlede opgaver som repræsentantskabet delegerer til OB. Pantsætning er allerede delegeret ved beslutning af 25. juni 2014.

Forslag til ny forretningsorden forventes fremlagt til junimødet, men for at opretholde fremdrift i sagerne fremskyndes denne delegation til et ekstraordinært repræsentantskabsmøde, som foreslås afviklet sammen med besigtigelsesturen.

Vedtager repræsentantskabet forslaget skal OB's forretningsorden § 1 konsekvensrettes. OB vil I den anledning modtage en konsekvensrettet version af forretningsordenen.

##### *Regler*

Ifølge driftsbekendtgørelsens § 6, stk. 4, nr. 1) - 8) har repræsentantskabet mulighed for følgende kompetencedelegation, vedrørende AAB's afdelinger:

1. Erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme.
2. Overgang af en afdeling fra en boligorganisation til en anden.
3. Opdeling eller sammenlægning af afdelinger.
4. Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme.
5. Grundkøb.
6. Iværksættelse af nyt byggeri.
7. Pantsætning af afdelingernes ejendomme.
8. Fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelse for flere afdelinger.

Det er pkt. 4, 'Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme', der nu foreslås delegeret til organisationsbestyrelsen.

Fortætningsbyggeri er omfattet af pkt. 6 og delegeres ikke til OB.

Det bemærkes særskilt at skillevægsarbejder *ikke* en væsentlig forandring, jf. almenboliglovens §28, stk. 1. 2. pkt.: 'Arbejder omfattet af § 39, stk. 6, i lov om leje af almene boliger kan dog foretages uden kommunalbestyrelsens godkendelse.'

§ 39, stk. 6 i lov om leje af almene boliger: 'Ud over de i stk. 1 nævnte forbedringer har lejeren ret til uden godtgørelse at flytte og fjerne ikkebærende skillevægge og at opsætte skillevægge i sædvanligt omfang'.

### **Tilkendegivelser fra salen**

*Formanden* fik ordet for gennemgang af punktet.

Der er tale om en ændring/opstramning af praksis i Københavns Kommune, som vi først nu er mødt af.

Ændringen foreslås for at undgå, at småsager skal forelægges repræsentantskabet. Delegationen til OB vil i stort omfang blive delegeret videre til administrationen, så den hidtidige praksis vil fortsætte.

### **Punktets afslutning**

Dirigenten bemærkede, at det af ministeriets standardvedtægter fremgår, at opgaven kan delegeres.

Der blev stillet spørgsmål fra salen om, hvorvidt man ved en delegering som ønsket fremover fra OB kunne foretage godkendelser, som ikke var tiltrådt i afdelingen.

*Formanden* oplyste, at der ikke ville være ændring i praksis på dette område, og at afdelingerne altid ville blive hørt.

Punktet blev herefter sat til afstemning med følgende resultat

For: 50

Imod: 13

Undlader at stemme: 8.

Forslaget blev således vedtaget.

## **5. Afdeling 47 & 107; Mageskifte i forbindelse med opførelse af rækkehuse i afdeling 47**

### **Indstilling**

OB indstiller til repræsentantskabet, at der foretages mageskifte (bytte af jordarealer) mellem afdeling 47 og 107 jf. afdelingsmødernes godkendelse, og at afdeling 47 afholder alle udgifter i forbindelse hermed over byggesagen.

### **Sagsfremstilling**

I forbindelse med afdeling 47's opførelse af 39 rækkehuse i den 'grønne kile' mellem afdeling 47 og afdeling 107 har beboerne i de to afdelinger godkendt en ændret skelgrænse mellem afdelingerne. Den ændrede skelgrænse er fastlagt således, at der ikke er ændret på afdelingernes oprindelige matrikelareal, og mageskiftet sker uden beregning af købesum, idet værdifastsættelsen af de byttede arealer er vurderet til samme pris, ca. kr. 37.500 inkl. Moms. Udgifterne dækkes over byggesagen.

### **Tilkendegivelser fra salen**

*Christian Høgsgbro* fik ordet for gennemgang af punktet.

### **Punktets afslutning**

Punktet blev herefter sat til afstemning med følgende resultat

For: 66

Imod: 0

Undlader at stemme: 2.

Forslaget blev således vedtaget.

## **6. Fællesdriften Høje Gladsaxe; Salg af tre institutioner**

### **Indstilling**

OB indstiller til repræsentantskabet at godkende salg af tre institutioner: Hyldegården, Lundegården og Mosen i Høje Gladsaxe.

### **Sagsfremstilling**

AAB's afdeling 52 er medlem af bygningsejerforeningen Høje Gladsaxe, forening af bygningsejere på lejet grund. Bygningsejerforeningens formål er at forestå driften af bebyggelsens fællesfaciliteter, erhvervs- og institutionsområder. AAB afdeling 52's formand sidder i bestyrelsen sammen med de øvrige formænd fra hver af de øvrige fire almene afdelinger.

Gladsaxe Kommune ønsker at overtage tre kommunale institutioner, som den hidtil har lejet af Høje Gladsaxe. Ved frasalg vil udgiften til driften af institutionerne overgå til kommunen, dog vil udgiften til renholdelse på kr. 141.300 skulle dækkes af alle afdelinger i Fællesdriften.

Gladsaxe Kommune, som er lejer af institutionerne Hyldegården, Lundegården og Mosen, har indledt forhandling om køb af institutionerne. Institutionerne er et vigtigt led i bestræbelserne på at forebygge ghettodannelser i området. Bygningsejerforeningen har principbesluttet at sælge institutionerne til Høje Gladsaxe, fordi det vurderes som det bedste for institutionerne, det generelle samarbejde med Gladsaxe Kommune og den videre drift af afdelingerne.

Ejendommen sælges som den er og forefindes og som beset af køber, dog med hensyntagen til forringelser som følge af almindeligt slid og ælde i perioden indtil overtagelsesdagen og med de fejl og mangler, der er konstateret, eller som måtte kunne konstateres. Det er aftalt mellem parterne at køber inden 30. juni 2019 foretager en undersøgelse af bygningen. Såfremt denne undersøgelse måtte udvise væsentlige mangler, som der ikke er taget højde for ved prisfastsættelsen, er parterne enige om at optage forhandlinger om afslag for disse mangler.

Den samlede fortjeneste ved salget af de tre institutioner forventes at udgøre i alt kr. 23,5 mio. AAB's andel heraf udgør 21,17%, det vil sige ca. kr. 4,9 mio. Lejeindtægten pr. år udgør kr. 2,0 mio., således at købsprisen udgør 11,7 års lejeindtægter.

Den samlede fortjeneste vil i første omgang tilfalde bygningsejerforeningens dispositionsfond. Bestyrelsen i bygningsejerforeningen kan efterfølgende beslutte, at beløbet overføres til Fællesdriftens fælles betonvedligeholdelse, hvorefter den enkelte afdelings henlæggelse til dette vil kunne nedsættes, under betingelse af at besparelsen i afdelingen anvendes til andre renoveringsarbejder i den enkelte afdeling.

### **Tilkendegivelser fra salen**

*Christian Høgsbro* fik ordet for gennemgang af punktet.

### **Punktets afslutning**

Punktet blev herefter sat til afstemning med følgende resultat

For: 66

Imod: 0



Undlader at stemme: 2

Forslaget blev således vedtaget.

Mødet sluttede kl. 19.00.

Den 2. april 2019

Birte Flæng Møller  
Dirigent

Bent Haupt Jensen  
Formand