

Referat OB-møde den 1. februar 2023

Tidspunkt: Kl. 17:00
Sted: Havneholmen 21
1561 København K
Mødelokale 0.3

Bemærkninger: Der serveres mad i forbindelse med mødet.
Til stede: AAB4_Chlotte Stubbe Teglbjærg (Parlamentarisk),
AAB106_Jens Nybo Stilling Sørensen (Parlamentarisk),
Charles Thomassen (CTH), AAB107_Glenn Enna
(Parlamentarisk), AAB55_Christina Jensen (Administrativ
Light), AAB86_Hanne Dahlerup (Administrativ classic),
AAB15_Lean Stig Bernhoff (Administrativ light),
AAB5_Bjarne Lindqvist (Administrativ classic), Pia Skov
(PSK), Inge Vilhof (IVI)

Fraværende:
Afbud: AAB111_Kasper Cederholm (Administrativ Classic)
Mødet slut: Kl. 20:20

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden	4
2. Referat fra sidste møde	5
3. Behandling - Foreningens; revisionsprotokol om forberedende revisionsarbejder 2022	7
4. Behandling - Foreningsbudget 2024	10
5. Behandling - Digital indkaldelse af afdelingsmøder i praksis	13
6. Behandling - Status på arbejdet 'AAB - en forening for stærke lokale fællesskaber' (ultimo 2022)	16
7. Behandling - Udpegning af dirigenter til AAB's dirigentkorps (lukket)	19
8. Behandling; Afdeling 20; Økonomisk tilskud til supplerende forundersøgelser (lukket)	20
9. Behandling - Revision af politik for samarbejde mellem parlamentariske afdelingsbestyrelser og driftsorganisationen	21
10. Behandling - Medlemskab af Eurhonet	23
11. Behandling - Totalentreprise ved elevatoretablering	25
12. Behandling - Jubilæumslegat 2023 (lukket)	27
13. Behandling - OB-seminar januar 2023; evaluering	28
14. Godkendelse - Bestyrelsesmedlem til Fonden BMF	29
15. Godkendelse - Repræsentantskabets besigtigelsestur den 15. marts 2023	31
16. Godkendelse - Dispositionsfond; Afdeling 41; finansiering af forsikringssag ikke dækket af forsikring	33
17. Godkendelse - Dispositionsfond; Afdeling 50; finansiering af helhedsplan ifm. endeligt regnskab	34
18. Godkendelse - Dispositionsfond; Afdeling 51; finansiering af forundersøgelse	38
19. Efterretning - Status på byggesager og ressourcer i Byggeri & Vedligehold	40
20. Efterretning - Plan for 1. halvår 2023	42
21. Efterretning - Afdeling 28-30; Finansiering af gennemførte boligsammenlægninger	44
22. Efterretning - Afdeling 43; Finansiering af nedrivningssag	46
23. Efterretning - Årlig status for arbejdsmiljøet i AAB 2022	48
24. Direktionsberetning	51
25. Direktionsberetning (lukket)	54
26. Orientering fra udvalg	55
27. Eventuelt	56

1. Godkendelse af dagsorden

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

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

Indstilling

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

Sagsfremstilling

OB har aftalt at inddele dagsordenens beslutningspunkter i tre grupper:

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

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

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

Regler

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

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

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

Hvilken betydning har det for afdelingen?

-

Implementering

-

Beslutning OB den 1. februar 2023:

Dagsordenen blev godkendt.

2. Referat fra sidste møde

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Referat fra organisationsbestyrelsens (OB) møder den

- 10. november 2022 (ekstraordinært møde – opsigelse af adm. direktør) er godkendt og sendt til underskrivelse den 14. december 2022
- 7. december 2022 er godkendt og sendt til underskrivelse den 19. december 2022
- 7. december 2022 (skriftlig behandling – Vederlag til kst. administrerende direktør) er godkendt og sendt til underskrivelse den 14. december 2022
- 23. december 2022 (skriftlig behandling – Arbejdskapital; rekruttering af ny adm. direktør) er godkendt og sendt til underskrivelse den 5. januar 2023
- 2. januar 2023 (skriftlig behandling – Udbetaling af tabt arbejdsfortjeneste til AAB's formand) er godkendt, men pgr. af tekniske problemer endnu ikke sendt til underskrivelse.

Indstilling

At referatet fra OB's møde den

- 10. november 2022 er godkendt uden bemærkninger
- 7. december 2022 er godkendt uden bemærkninger
- 7. december 2022 (skriftlig behandling) er godkendt uden bemærkninger
- 23. december 2022 (skriftlig behandling) er godkendt uden bemærkninger
- 2. januar 2023 (skriftlig behandling) er godkendt uden bemærkninger

Sagsfremstilling

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

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

Referat fra seneste møder i organisationsbestyrelsen den

- 10. november 2022 (ekstraordinært møde – opsigelse af adm. direktør) er den 16. december 2022 fremsendt til OB's medlemmer til godkendelse. Der er ikke modtaget nogen bemærkninger til referatet, hvorfor det er sendt til elektronisk underskrivelse.
- 7. december 2022 er den 12. december 2022 fremsendt til OB's medlemmer til godkendelse. Der er ikke modtaget nogen bemærkninger til referatet, hvorfor det er sendt til elektronisk underskrivelse.
- 7. december 2022 (skriftlig behandling – Vederlag til kst. administrerende direktør) er den 7. december 2022 fremsendt til OB's medlemmer til godkendelse. Der er ikke modtaget nogen bemærkninger til referatet, hvorfor det er sendt til elektronisk underskrivelse
- 23. december 2022 (skriftlig behandling – Arbejdskapital; rekruttering af ny adm. direktør) er den 23. december 2022 fremsendt til OB's medlemmer til godkendelse. Der er ikke modtaget nogen bemærkninger til referatet, hvorfor det er sendt til elektronisk underskrivelse.
- 2. januar 2023 (skriftlig behandling – Udbetaling af tabt arbejdsfortjeneste til AAB's formand) er den 4. januar 2023 fremsendt til OB's medlemmer til godkendelse. Der er ikke modtaget nogen bemærkninger til referatet.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

Referat OB-møde den 1. februar 2023

Onsdag kl. 17:00

OB godkendte den 20. maj 2020 forretningsorden for organisationsbestyrelsen
OB godkendte den 7. april 2021 revideret 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 1. februar 2023:

Referaterne var godkendt uden bemærkninger.

3. Behandling - Foreningens; revisionsprotokol om forberedende revisionsarbejder 2022

Sagsnr.: S2016-00109

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Revisor gennemfører en gang årligt analytiske undersøgelser af processer og forretningsgange. Revisionens gennemgang har ikke givet anledning til væsentlige bemærkninger.

Behandling

Protokollen fremlægges til organisationsbestyrelsens (OB's) godkendelse og sendes til elektronisk underskrivelse.

Sagsfremstilling

Denne del af revisionens arbejde retter sig primært mod interne kontroller, som tillægges vægt i revisionens vurdering af risikoen for væsentlige, uopdagede fejl ved aflæggelsen af regnskaberne. Det varierer fra år til år hvilke analytiske kontroller revisionen gennemfører.

Revisionen har i år gennemført analytiske undersøgelser, vurderinger og stikprøver på følgende områder: lønudbetalinger, budgetopfølgning byggesager, likvider, stamdata lejere og opfølgning på tidligere års anbefalinger.

Revisors konklusion 'Den del af revisionen, vi har udført, har givet os en begrundet opfattelse af, at boligorganisationens regnskabssystemer som helhed giver et pålideligt grundlag for udarbejdelsen af regnskabet, og vi er ikke under denne del af revisionen blevet opmærksomme på forhold, som kan medføre forbehold eller fremhævelser i vores revisionspåtegning på regnskabet. Opstår der senere under revisionen forhold, som bedømmes at kunne give anledning til forbehold eller fremhævelser i vores revisionspåtegning, vil dette straks blive meddelt bestyrelsen ved indførelse i revisionsprotokollen.'

Revisionen bemærker:

Likvider, beløbsgrænser

Vi har gennemgået processen for likvider i forhold til fastsatte beløbsgrænser for indestående på bankkontiene. Vi har konstateret at procesbeskrivelsens punkt om kontakt til afdelinger, når beløbsgrænsen overstiger fastsat grænse + 25 %, ikke i alle tilfælde udføres. Vi anbefaler, at der fremadrettet bliver fulgt op på dette. Derudover har vores gennemgang ikke givet anledning til bemærkninger.

Administrationen har efter vores revision fulgt op på dette, og har beregnet den samlede økonomiske risiko for året til 20.000 kr. Administrationen vil fremover løbende foretage denne opfølgning.

Stamdata, lejere

Vi har gennemgået processen for stamdata for lejere og påset, at der ikke er en systemgodkendelse ved ændring af stamdata for lejere. AAB har opsat en manuel kontrol ved logning af ændringer på cpr-nummer og bankkonto i lejermodul. Vi har påset, at det ikke er samme medarbejder, der ændrer i stamdata og gennemgår logfilen. Logfilen fremstår med en systemgenereret dato, klokkeslæt og initialer på den medarbejder, der har trukket listen og gennemgået. Vi anbefaler, at der fremover bliver påført signatur for gennemgang, så der ikke er tvivl om gennemgang og godkendelse. Derudover har vores gennemgang ikke givet anledning til bemærkninger. Administrationen indfører dette fra 1 januar 2023.

Uændret risici

Vi har tidligere observeret superbruger adgange til Unik for to medarbejdere, der ligeledes har adgang til bogføring og gennemførelse/godkendelse af køb. Det vedrører it-chefen og en medarbejder ansat i økonomifunktionen. Ledelsen har tidligere oplyst, at man er opmærksom på risikoen ved, at der ikke er fuldstændig funktionsadskillelse på området, og man har valgt at fastholde brugeradgangene for at kunne servicere organisationen hensigtsmæssigt. Vi har ved vores gennemgang for 2022 revisionen konstateret, at forholdet er uændret og at AAB fortsat har opmærksomhed på svagheden.

Vi har tidligere konstateret, at change management kontroller i Unik Bolig ikke sikrer fuld logning af ændringer på brugerniveau. Der er tale om en systemsvaghed, som AAB ikke har mulighed for at ændre. Leverandøren af Unik Bolig har oplyst, at det ikke er muligt at ændre dette i den nuværende version. AAB har oplyst, at man har indført kompenserende kontroller i det omfang, det er muligt. Det er dog fortsat en svaghed, som AAB er opmærksom på. Vi er fortsat enige i de indførte kontroller på området og AAB's fortsatte opmærksomhed på svagheden i Unik Bolig.

Økonomi

Ikke relevant.

Beboerdemokratisk behandling

Protokollen behandles af OB på mødet 1. februar 2023.

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 vil blive sendt til elektronisk underskrivelse efter OB mødet 1. februar 2023.

Bilag:

[Revisionsprotokollat løbende revision 2022 AAB UDKAST.pdf](#)

Beslutning OB den 1. februar 2023:

Økonomichef Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Protokollen blev godkendt og sendes efterfølgende til elektronisk underskrivelse.

4. Behandling - Foreningsbudget 2024

Sagsnr.: S2022-07934

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Dette første budgetforslag for 2024 beregner administrationsbidraget til 4.345 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket er en stigning på 200 kr. svarende til 4,83 % ift. 2023. I forslaget er indarbejdet genberegning af priser for tillægsydelse.

Behandling

Formandskabet indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende, at:

- a. budgetforslagets administrationsbidrag på 4.345 kr. benyttes ved budgetlægning for afdelingsbudgetter 2024.
- b. takster for tillægsydelse genberegnes hvert år i forbindelse med udarbejdelsen af budgettet.

Sagsfremstilling

Dette første forslag til budget 2024 er beregnet på baggrund af følgende forudsætninger:

- generel fremskrivning med 1,5 %, med meget få undtagelser, i forhold til budget 2023
- de øgede IT-driftsudgifter på 1.465.000 kr. fra 2023, slår fuldt igennem i 2024.

Forslaget til budget 2024 indeholde samtidig ændringer vedrørende takster for tillægsydelse. Disse har historisk været prisfastsat skønsmæssigt, men i dette budgetforslag er indarbejdet genberegnete takster og dette medfører i sig selv en stigning på 51 kr. pr. lejemålsenhed.

Administrationsbidraget fastsættes på den baggrund til 4.345 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket er 200 kr. mere end i 2023, svarende til en stigning på 4,83 %.

I parlamentariske og bestyrelsesløse afdelinger stiger inspektørbidraget med 22 kr. pr. lejemålsenhed fra 744 kr. i 2023 til 766 kr. i 2024, svarende til en stigning på 3,0 %.

Alle priser er med de på nuværende tidspunkt kendte forudsætninger. Der er grund til at være opmærksom på, at følgende forhold kan påvirke tallene senere:

- inflationen påvirker aktuelt prisudviklingen
- senere på foråret forventes nye overenskomster, der fastlægger lønudviklingen de næste to til fire år.

Begge forhold vil blive genvurderet i forbindelse med de kvartalsvise budgetopfølgninger i 2023. Hvis udviklingen i de kommende måneder tillader det, vil der blive fremlagt nyt forslag om justering af administrationsbidrag for afdelingsbudgetter, der fremlægges til efteråret.

IT

Stigningen i it-driftsudgifterne er en følge af repræsentantskabets vedtagelse i 2015 af digitaliseringsstrategien. Konkret er mange nye it-systemer taget i anvendelse, bl.a.:

- Øget it-sikkerhed
- Bestyrelsesweb
- Acubizz (afregning af udlæg)
- Docunote (GDPR / dokumenthåndtering)
- GDPR: scanning af arkiver
- Opmåling af udearealer i afdelinger
- BeboerAAB og digital driftsstyring
- SMS service
- Nyt AAB.dk og AAB-net

- First Agenda
- Overgang til bærbart it-udstyr.

Systemerne medfører stigende udgifter til drift af IT og vedrører hovedsageligt abonnementer på nye systemer.

I budget 2023 udgjorde de øgede IT-driftsudgifter netto, i alt 2,5 mio. kr., da de delvist blev finansieret via tidligere henlæggelser på 1,6 mio. kr., således at de øgede IT-driftsudgifter først slår fuldt igennem i budgettet i 2024.

Lejemål

Prognosen for antal lejemålsenheder i drift er uændret ift. fremskrivningsbudget og vil blive genvurderet inden endelig godkendelse af foreningens budget for 2024, som fremlægges for repræsentantskabet i november.

Økonomi

Foreningens budget danner baggrund for afdelingernes betaling af administrationsbidrag.

Ændring i administrationsbidrag:

Forventet antal lejemålsenheder (uændret ift. november 2022)	20.235
Administrationsbidrag 2023	4.145
Prisfremskrivning 1,5 %	62
Stigning grundet øget IT-driftsudgifter mv.	87
Stigning grundet genberegnete takster	51
Administrationsbidrag 2024 første budgetforslag	4.345

Beboerdemokratisk behandling

Fremskrivningsbudgettet fremlagt til repræsentantskabets orientering den 23. november 2022, og er baseret på en prognose, der blev beregnet i september/oktober 2022, med den viden, der var kendt på daværende tidspunkt. Fremskrivningen suppleres nu af genberegning af taksterne for tillægsydelse.

Frem mod efteråret vil formandskab og OB med administrationen drøfte, om der er behov for ændringer i den service afdelingerne modtager fra administrationen, og som derfor skal afspejles i foreningens budget for 2024.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Afdelingernes budgetter for 2024 vil blive udarbejdet med udgifter til administrationsbidrag på 4.345 kr. pr. lejemålsenhed. I parlamentariske og bestyrelsesløse afdelinger budgetteres inspektørbidraget til 766 kr. pr. lejemålsenhed.

Hvis udviklingen i de kommende måneder tillader det, vil der blive fremlagt nyt forslag om justering af administrationsbidrag for afdelingsbudgetter, der fremlægges til behandling i efteråret.

Regler

Driftsbekendtgørelsen kapitel 15,

'§ 69: Driftsbudget for den almene boligorganisation og for hver enkelt afdeling skal udarbejdes så betids, at eventuelle lejeforhøjelser kan træde i kraft ved regnskabsårets begyndelse.'

Driftsbekendtgørelsens § 13, stk. 1 og 6:

'Stk. 1. Boligorganisationens bestyrelse skal påse, at boligorganisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol samt løbende fremmer kvalitet og effektivitet under hensyn til almenboliglovens formål og målsætninger.'

'Stk. 6. Boligorganisationens bestyrelse skal fastsætte mål for udviklingen i hver afdelings samlede driftsudgifter for den kommende 4 års periode, jf. § 73, stk. 1.'

Driftsbekendtgørelsens § 31, stk. 1:

'Stk. 1. Afdelinger i drift betaler et administrationsbidrag til boligorganisationen for administrationen. Administrationsbidragets størrelse fastsættes af boligorganisationens bestyrelse, således at de samlede administrationsbidrag dækker boligorganisationens udgifter til driftsadministration, bortset fra eventuelle udgifter til byggesager, jf. § 33. Der kan ikke opkræves administrationsbidrag for administration, der dækkes af særskilte lovmæssige gebyrer.'

Driftsbekendtgørelsens § 32, stk. 1, 2 og 3:

'Stk. 1 Administrationsbidraget kan enten fastsættes til et beløb, der er lige stort pr. lejemålsenhed i drift, eller det kan fastsættes efter reglerne i stk. 2 og 3.

Stk. 2. Administrationsbidraget kan fastsættes delt, således at der fastsættes et grundbidrag for en grundydelse og et tillægsbidrag for tillægsydelser. Grundydelsen skal omfatte en grundlæggende, forsvarlig administration.

Tillægsydelser kan tilbydes til og vælges af afdelingerne. Grundbidraget skal fastsættes til et beløb, der er lige stort pr. lejemålsenhed.

Stk. 3. Grundbidraget kan dog uanset stk. 2 deles op i et fast bidrag, der fastsættes pr. afdeling, og et bidrag, der fastsættes pr. lejemålsenhed. Det faste bidrag pr. afdeling må ikke overstige udgifterne til budgettering og regnskabsaflægning.'

AAB's vedtægter §12, stk. 2:

'Organisationsbestyrelsen indstiller næste års budget til repræsentantskabets godkendelse inden regnskabsårets udløb.'

Implementering

Takster og satser benyttes til budgetlægning i afdelingerne umiddelbart efter godkendelsen i OB. Formandskabet vurderer efter 1. kvartal om udviklingen tillader at justere på administrationsbidraget og fremlægger en sag for OB, hvis det er tilfældet.

Næste ordinære budgetdrøftelse i OB forventes til mødet i september 2023.

Bilag:

[Budget 2024.pdf](#)

[Takstblad 2024.pdf](#)

[Tillægsydelser 2024.pdf](#)

Beslutning OB den 1. februar 2023:

Økonomichef Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Der er tale om en stor stigning, hvorfor udviklingen i inflationen følges løbende, så det senere kan vurderes, om stigningen skal fastholdes eller det eventuelt er muligt at stigningen bliver mindre.

Når der er udarbejdet årsregnskab for 2023 vil det blive gennemgået og vurderet, hvor der kan findes vedvarende besparelser.

Med denne bemærkning blev indstillingen godkendt.

5. Behandling - Digital indkaldelse af afdelingsmøder i praksis

Sagsnr.: S2016-00068

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

Resume

Lovgivningen tillader nu, at indkaldelser til afdelingsmøder kan ske digitalt. I løbet af 2022 har 66 afdelinger godkendt, at afdelingsmødet fremover indkaldes digitalt. Sagen beskriver den nye proces.

Behandling

Beboerdemokratiudvalget (BDU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende, at afdelinger, der har vedtaget digital afdelingsmødeindkaldelse, fremover skal:

- a. annoncere afdelingsmødet i opgange og på afdelingskontoret
- b. placere indkaldelserne (første indkaldelse og endelig indkaldelse) i DocuNote, så vil administrationen sikre, at det gøres tilgængeligt for beboerne i BeboerWeb
- c. sende mail og SMS til beboerne, når indkaldelserne er tilgængelig i BeboerWeb.
- d. administrationen opfordrer alle afdelinger, der har vedtaget digital afdelingsmødeindkaldelse, til at deltage i et eksperiment, for at afprøve processen i foråret
- e. såfremt forårets eksperimenter med digitale afdelingsmødeindkaldelse er en succes, vil vi udrulle til alle de afdelinger, der afholder afdelingsmøder til efteråret, og som har godkendt "digital afdelingsmødeindkaldelse".

Sagsfremstilling

Over halvdelen af AAB's afdelinger har vedtaget en opdateret standard forretningsorden, og må fremover indkalde til afdelingsmødet digitalt.

Fordelene ved den digitale indkaldelse forventes at være, at processen er mere tids- og papirbesparende i forhold til den manuelle (post)omdeling. Samtidig betyder det, at mødemateriale mv. også er muligt at genfinde i BeboerWeb. Ulempen er, at det for bestyrelserne kan være en teknisk svær forandring, som særligt i opstartsfasen skal understøttes af administrationen. For beboere med manglende IT-kundskaber, kan digitaliseringen opleves som besværlig og ekskluderende.

Muligheden for digital indkaldelse betyder, at der fremover vil være to nye processer, som skal implementeres. En proces for de administrative afdelinger, der ønsker at udsende afdelingsmødemateriale digitalt, som vil få særlig støtte af afdelingsrådgivningen. Og en proces for de parlamentariske afdelinger, som ønsker at udsende afdelingsmødematerialet digitalt, som vil få særlig støtte af deres inspektør.

Disse processer er drøftet i BDU og ØDA og beskrevet i bilaget til sagen.

Økonomi

Der skal anvendes mindre papir og mindre tid på at omdele materialet i de afdelinger, der gør brug af digital indkaldelse. Omvendt er det en forandring, at bestyrelserne fremover skal udsende mail og sms om, at materialet er tilgængeligt i BeboerWeb, og den forandringsproces vil kræve, at afdelingsrådgivningen afsætter ressourcer til vejledning og støtte, så bestyrelserne og beboerne får en god oplevelse med den nye proces.

Beboerdemokratisk behandling

Forslaget har været drøftet på BDU's møde den 8. november 2022 og på udvalget for økonomi og drift i afdelingerne (ØDA's) møde den 16. januar 2023.

Der er fortsat en række afdelinger, der ikke har vedtaget at benytte sig af muligheden for at indkalde til afdelingsmødet digital. Disse vil administrationen løbende være i dialog med, for at undersøge, om de ønsker at blive en del af digital mødeindkaldelse.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Nogen beboere vil opleve det som en øget service, at indkaldelsen sker digitalt. Andre beboere, som måske har det svært med IT og de digitale tiltag, kan opleve, at det er blevet mere besværligt, når de skal hente afdelingsmødematerialet på afdelingskontoret.

Regler

[Vedtægter for Boligforeningen AAB § 14, stk. 1, 4. punktum:](#)

"Indkaldelse skal ske med mindst fire ugers varsel til samtlige husstande i afdelingen."

BL – Danmarks almene boliger [skriver om "Bekendtgørelse om normalvedtægter"](#):

Normalvedtægternes krav om, at indkaldelser sendes i brevform, erstattes af et krav om skriftlighed. Digitale dokumenter (fx via e-mail) opfylder herefter bekendtgørelsernes krav om skriftlighed, uden at der foreligger en særskilt aftale herom.

Lejere, der er fritaget for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, fritages for at modtage indkaldelser som digitale dokumenter efter normalvedtægterne.

Der er indsat et krav om, at boligorganisationer ved et fysisk brev skal oplyse lejerne om den fremtidige anvendelse af digital kommunikation og om muligheden for at blive fritaget for digital kommunikation med boligorganisationen.

Almenlejeloven § 5, stk. 2:

"Udlejeren eller lederen kan med et varsel på 1 måned til den første dag i en måned, der ikke er en helligdag, forlange, at meddelelser ikke afgives som digitale dokumenter. 1. pkt. omfatter meddelelser mellem udlejeren og lederen, hvor der i denne lov eller i lejeaftalen stilles krav om skriftlighed, eller hvor der i loven foreskrives en meddelelsespligt mellem parterne, der ikke hensigtsmæssigt lader sig gennemføre på andre måder end skriftligt. Er lejeren eller udlejeren fritaget for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan de af 1. pkt. omfattede meddelelser dog ikke afgives som digitale dokumenter."

Implementering

Det er en stor forandring, og der skal derfor megen kommunikation og vejledning til for at sikre god implementering:

- a. Der skal skrives rundt til de afdelinger, der har vedtaget "digital indkaldelse" for at undersøge, hvem der ønsker at deltage i eksperimentet
- b. Afdelingsbestyrelserne skal informeres i Bestyrelsesnyt om, at processen er fastlagt, og at vi afprøver proceduren til foråret
- c. I de afdelinger der skal anvende "digital indkaldelse" skal beboerne informeres, jf. BL's notat og almenlejeloven.
- d. Det nye workflow skal lægges ind i afdelingshåndbogen.
- e. Der skal udarbejdes vejledning i, hvordan afdelingsbestyrelsen sender en mail til beboerne via en beboerliste fra Bestyrelsesweb.
- f. Der skal laves en kampagne for SMS-service.dk, som afdelingsbestyrelsen skal anvende til at annoncere indkaldelsen. Der skal tillige laves en vejledning i brugen af SMS-service.dk. I dag er 27 afdelinger tilmeldt denne service, men kun ni anvender den.
- g. Der skal udarbejdes standarder til at understøtte bestyrelserne, f.eks. opslag til opgange og mailskabeloner, både til første indkaldelsen og den endelige indkaldelse.

Referat OB-møde den 1. februar 2023

Onsdag kl. 17:00

- h. Der skal udformes en vejledning (evt. video), som fremgår af opslaget i opgangen om, hvordan beboeren logger på BeboerWeb, og hvor de kan henvende sig, hvis de har brug for hjælp.
- i. Derudover skal workflow-mails tilrettes, og der skal udarbejdes en skabelon til A4-siden med info til beboere, hvor vi ikke har mailadresser.
- j. Administrationen vil formidle erfaringer med digitale indkaldelser via bestyrelsesnyt og forhåbentlig vil flere afdelinger slutte sig til.

Bilag:

[Digital indkaldelse til afdelingsmøder.pdf](#)

Beslutning OB den 1. februar 2023:

Indstillingen blev godkendt med bemærkning om, at de afdelinger, der har besluttet at udsende indkaldelserne digitalt skal have mulighed for det.

6. Behandling - Status på arbejdet 'AAB - en forening for stærke lokale fællesskaber' (ultimo 2022)

Sagsnr.: S2018-02853

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

Resume

Der gives i denne orientering en status på strategiarbejdet ved udgangen af 2022 med afsæt i de 12 succeskriterier. Opfølgning på de 12 succeskriterier viser, at ét målepunkt er indfriet, og at der forsat skal arbejdes med de øvrige 11 målepunkter.

Behandling

Formandskabet indstiller, at organisationsbestyrelsen (OB)

- a. tager den fremlagte status til efterretning
- b. beslutter i hvilket omfang de 12 succeskriterier forsat er relevante.

Sagsfremstilling

Det indfrieede målepunkt er:

#7: I hvor høj grad afdelingsbestyrelser vurderer at få fordel af foreningsdeltagelsen (grøn).

Der er en lang række indsatser i gang for at indfri succeskriterierne.

Seks målepunkter er markeret gul, ud fra en vurdering af, at vi er på rette vej.

Fem målepunkter er markeret røde, fordi det er vurderingen, at der er behov for at drøfte handling, hvis målet skal nås.

Der gives en kort status her:

#1 Nybyggeriet har haft svære vilkår, pga. høje priser for materialer og mangel på arbejdskraft, men der er tegn på bedring. Under denne forudsætning har vi en forsigtig prognose der viser, at vi når målet inden udgangen af 2025. (gul)

#2: Handler om reduktion af AAB's energiforbrug. Målet er justeret ift. seneste rapportering, så det afspejler den energistrategi, som blev vedtaget af repræsentantskabet. Derfor er målet nu -5 %, og der arbejdes med de indsatser, som var beskrevet i strategien. (gul)

#3: Vi måler ikke længere på afdelinger, der er servicearealer til plejeboliger. Status efter afdelingsmøderne i 2022 er en lille stigning i antallet af bestyrelsesløse afdelinger. (rød)

Administrationen vil med udvalget beboerdemokrati (BDU) i 2023 drøfte beskrivelse af bestyrelsens rolle i de forskellige driftsmodeller i materialet til afdelingsmøderne, og om vi evt. med en indsats fra AAB's boligsociale team kan afdække, hvad der skal til for at beboerne engagerer sig. OB har desuden besluttet, at drøfte revision af driftsmodellerne, for at fremme målsætningen. Arbejdet genoptages, når der er ansat en ny administrerende direktør.

#4: Handler om i hvor høj grad beboerne føler, at de kan bidrage i egen afdeling. Målingen er fra 2021, og er ikke tilfredsstillende. Hvis resultatet er det samme efter målingen i 1. kvartal 2023, er der behov for at drøfte hvilke indsatser, vi kan gennemføre for at realisere målet. (rød)

#5: Handler om deltagelse i afdelingsmøder, hvor der forsat er langt til målet, selvom en lille stigning kan aflæses. Der er behov for at sætte fokus på, hvordan vi kan få flere til at deltage i afdelingsmøderne, f.eks. på efterårskonferencen 2023. (rød)

- #6 Beboernes tilfredshed med vedligeholdelsen i deres afdeling ser rigtig pæn ud i administrative afdelinger. I de parlamentariske afdelinger, er der behov for øget fokus. Vi afventer målingen fra 1. kvartal 2023 før vi beslutter, om der er behov for en egentlig indsats, f.eks. i regi af projektet med at eksperimentere med kundeoplevelser. (gul)
- #8 Er en vurdering fra beboervalgte om, at samarbejdet baserer sig på fælles mål og respekt. Samlet set er målet nået, men det ser ud til, at der er behov for at arbejde med temaet ift. særligt de administrative afdelinger. De igangværende indsatser er samdrift, eksperimenter med at forbedre kundeoplevelsen og øget fokus på bedre kommunikation. De to sidstnævnte emner forventes at indgå i et lederudviklingsforløb i 2023 i administrationen. (gul)
- #9 Flere deltagere til repræsentantskabsmøderne ser ud til at være i positiv udvikling. Der er besluttet flere indsatser, som følger i 2023: administrationen følger op på afdelinger, der ikke får valgt en repræsentant, OB ringer til afdelinger, der ikke har tilmeldt sig, og der planlægges 'dinner and a show' til mødet i november 2023.' (rød)
- #10: Nyvalgtes vurdering af, at de har fået tilstrækkelig hjælp til at komme i gang med arbejdet ser ud til at være for nedadgående, hvilket er overraskende fordi der er gjort flere tiltage ift. at modtage nyvalgte. Administrative bestyrelser ser ud til at ligge over målsætning, mens de parlamentariske besvarelser ligger under. (gul)
- #11 Er en måling af afdelingsbestyrelsernes anvendelse af de it-værktøjer, der er relevant for deres opgaveløsning. Vi har nu en baseline at kunne måle ud fra, og billedet er, at der er behov for information om mulighederne. Desværre har tilslutningen til de udbudte kurser i 2022 været meget lav, og administrationen vil drøfte med ØDA, hvordan vi kan øge opmærksomheden på tilbuddene. (rød)
- #12 Handler om andelen af afdelinger, som tilslutter sig AAB's fælles udbud, og der måles på brugen af de indkøbsaftaler, som er indgået. Det ser ud til at være stabilt for afdelingerne med den parlamentariske model. I de administrative afdelinger er der sket et fald. Disse skal aktivt tilvælge de indgåede aftaler, og det ser ud til, at der er forbedringspotentiale. Stillingen som udbudskonsulent har været vanskelig at besætte, og har af den årsag stået ubemandet i 2022. Stillingen er nu besat, og der er fokus på at arbejde videre med forbedring af processen, særligt for så vidt angår beboerdemokratiet, med afsæt i evalueringen af udbud af istandsættelse af fraflytningsboliger. (gul).

Økonomi

OB besluttede den 2. oktober 2019 at overføre 13,5 mio.kr. fra egenkapital til arbejdskapital, og reservere beløbet til strategiske formål. Der er vedlagt status på disponering af bevillingen i bilaget.

Beboerdemokratisk behandling

Repræsentantskabet vedtog den 28. november 2018 strategien 'Boligforeningen AAB – en forening af stærke lokale fællesskaber'. OB besluttede den 6. november 2019 25 succeskriterier for strategiarbejdet. OB reviderede succeskriterierne ved mødet den 1. september 2021.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

At foreningen arbejder med strategien om, at foreningen AAB består af afdelinger med stærke lokale fællesskaber.

Regler

-

Implementering

Rapporteringen er udgået af ledelsesrapporten. Der rapporteres i stedet på årligt på fremdrift.

Bilag:

[Strategidashboard jan-23.pdf](#)

[Strategipulje januar 2023.pdf](#)

Beslutning OB den 1. februar 2023:

Den fremlagte status blev taget til efterretning, og det blev besluttet at fortsætte arbejdet med de 12 succeskriterier. Det kan overvejes i 2024 i tilfredshedsmålingen at uddybe spørgsmål om, hvordan beboerne oplever at kunne bidrage i egen afdeling.

7. Behandling - Udpegning af dirigenter til AAB's dirigentkorps (lukket)

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

8. Behandling; Afdeling 20; Økonomisk tilskud til supplerende forundersøgelser (lukket)

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

9. Behandling - Revision af politik for samarbejde mellem parlamentariske afdelingsbestyrelser og driftsorganisationen

Sagsnr.: S2016-00231

Sagsbehandler: Rebecca Forsman (RFO)

Resume

Ved revisionen er der indarbejdet justeringer på baggrund af de seneste års arbejde med politikken i praksis, og fra deltagere i workshop på efterårskonference om emnet. Politikken er desuden opdateret, så det fremgår, at arbejdet er organiseret omkring samdrift i driftscentrene.

Behandling

Udvalget for økonomi og drift i afdelingerne (ØDA) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende den reviderede "Politik for samarbejdet mellem parlamentariske afdelingsbestyrelser og driftsorganisationen", vedlagt som bilag.

Sagsfremstilling

Politikken sætter den overordnede ramme om samarbejdet mellem parlamentariske afdelingsbestyrelser og Boligforeningen AAB's driftsorganisation vedrørende driften af afdelingerne.

De mere konkrete aftaler omkring driften på afdelingsniveau fastlægges i Serviceaftalerne.

Da politikken omhandler samarbejdet ml. de beboervalgte afdelingsbestyrelser i p-afdelinger og driften, ønskede administrationen at få input fra beboervalgte vedrørende samarbejdet, inden man reviderede politikken. Der blev derfor afholdt en workshop på efterårskonferencen 2022, hvor beboervalgte gav input til, hvordan samarbejdet kan forbedres indenfor temaerne; afdelingsmødet, bestyrelsesarbejdet samt effektivisering og serviceniveau.

Der var 14 beboervalgte, der deltog i workshoppen, og som tilsammen repræsenterede 10 afdelinger. Deres input er opsamlet i vedlagte bilag. Inputtene har givet anledning til følgende justeringer i politikken:

- At der samdriftes
- Information om, at der er en forventning om, at man som bestyrelse anvender AAB's elektroniske og digitale kanaler.

Herudover vil Serviceaftalen mellem parlamentariske afdelinger og driftsorganisationen blive opdateret. Samtidig vil Ejendomsservice & Fraflytning i samarbejde med den øvrige administration arbejde for at forbedre/justere/ændre en række af de forhold, som de beboervalgte på konferencen gav input omkring. Der vil her være fokus på:

- Kommunikation omkring en tydeligere ansvarsfordeling og årsplanlægning, hurtigere opfølgning og bedre overdragelse af opgaver, samt information om kursus i brugen af it-systemerne
- En mindre presset proces omkring udsendelse af materiale til afdelingsmødet, bedre og evt. eksterne dirigenter, bedre bistand ift. at følge op på beslutninger
- Mere fokus på at bruge bestyrelsesmailen til kommunikation, så alle bestyrelsesmedlemmer har lige adgang til viden.
- Endelig en opmærksomhed på, at det er (for) høje kompetencekrav, der stilles til bestyrelsesmedlemmerne.

•

Økonomi

Der er ikke udgifter forbundet med revisionen af politikken.

Beboerdemokratisk behandling

OB godkendte den 7. oktober 2020 sag vedrørende "Politik for samarbejde mellem parlamentariske afdelingsbestyrelser og driften". Se bilag.

I henhold til AAB's retningslinjer, skal politikker revideres hvert 3. år. Revisionen af politikken blev udsat til 2023, fordi administrationen ønskede at få input til revisionen fra AAB's beboervalgte ifm. efterårskonferencen 2022. Disse er i nogen udstrækning indarbejdet i forslaget.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Det bliver tydeligere for beboere og beboervalgte i parlamentariske afdelinger, hvilke hovedprincipper og indflydelsesmuligheder, der gør sig gældende ift. samarbejdet om afdelingernes drift, når man vælger den parlamentariske driftsmodel.

Regler

Det er organisationsbestyrelsen, der i medfør af Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. § 12, stk. 1, har ansvaret for driften:

"Boligorganisationens bestyrelse har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger. Bestyrelsen er ansvarlig for driften, herunder for at den organiseres og tilrettelægges effektivt,..."

Tillige fremgår det af Lov om almene boliger kapitel 2, at de parlamentariske opgaver er, at:

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

Implementering

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

Bilag:

[Politik for samarbejde mellem parlamentariske afdelingsbestyrelser og driftsorganisationen.pdf](#)

[Opsamling på input fra efterårskonferencen 2022.pdf](#)

[UDGÅR: Politik for samarbejde mellem parlamentariske afde D2020-117590 2.0.pdf](#)

Beslutning OB den 1. februar 2023:

Der var enighed om, at politik for samarbejde mellem parlamentariske afdelingsbestyrelser og driftsorganisationen hører sammen med serviceaftalen.

OB beder derfor ØDA behandle disse samlet, hvorefter de vil blive forelagt OB.

10. Behandling - Medlemskab af Eurhonet

Sagsnr.: S2019-04578

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

Resume

Der skal tages stilling til, om AAB's medlemskab af Eurhonet skal fortsætte.

Behandling

Formandskabet indstiller til OB at godkende, at medlemskabet ikke fortsættes.

Sagsfremstilling

Eurhonet – The European Housing Network – er et europæisk netværk med 38 tilknyttede boligorganisationer fra Frankrig, Tyskland, Italien, Sverige, Østrig og Storbritannien med i alt 2,3 mio. beboere. Udover AAB, er der ingen danske medlemmer af netværket.

Eurhonet – som er en sammenslutning af europæiske boligorganisationer – rettede i 2019 henvendelse til AAB og spurgte, om vi var interesseret i at blive medlem. Netværket har til formål at udveksle erfaringer og ideer om drift og udvikling af almene boliger, f.eks. i forhold til nybyggeri, kundeservice, energioptimering og hr.

Eurhonet har fem overordnede strategiske mål:

1. Adressere boligmangel og udfordringer omkring etablering af blandede byer
2. Udvikle løsninger til fremtidssikring og renoveringer af eksisterende boliger
3. Arbejde med sociale problemer, segregering og integration
4. Tilvejebringe grønne løsninger i forhold til energiforbrug m.v.
5. Supportere medlemmerne ved at udvikle "best practise" i forhold til organisatorisk og administrativ drift.

I tilknytning til de strategiske mål er der nedsat fem tværnationale arbejdsgrupper. Netværkets sekretariatet holder til i Bruxelles. Der afholdes en årlig generalforsamling. Der kan læses mere om netværket på <https://www.eurhonet.eu/>

Eurhonet er orienteret om, at AAB efter den adm. direktørs fratræden, genovervejer medlemskabet.

Administrationen mener ikke, at medlemskabet aktuelt giver værdi for AAB, hvorfor det anbefales ikke at fortsætte dette.

Økonomi

AAB har været medlem siden 2019. Medlemskabet koster ca. 7.500 € årligt, svarende til ca. kr. 56.000. Dertil kommer rejseudgifter til deltagelse i netværk og generalforsamling.

Beboerdemokratisk behandling

OB godkendte på sit møde den 2. oktober 2019 medlemskab af Eurhonet.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

Regler

-

Implementering

Referat OB-møde den 1. februar 2023

Onsdag kl. 17:00

Medlemskabet tegnes for et år ad gangen.

Bilag:

[EURHONET Annual Report 2021 - compressed.pdf](#)

Beslutning OB den 1. februar 2023:

Indstillingen blev godkendt.

11. Behandling - Totalentreprise ved elevatoretablering

Sagsnr.: S2021-00321

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

Der foreslås gennemført et pilotforsøg, med totalentreprise ved etablering af elevator i afdeling 86, med henblik på at forenkle og effektivisere AAB's bygge- og renoveringsprocesser.

AAB's næstformand bor i afdelingen, og kan derfor ikke deltage i sagens behandling.

Behandling

Formanden indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende et pilotforsøg med totalentreprise ved etablering af elevator i afdeling 86.

Sagsfremstilling

Som et led i at forenkle og effektivisere AAB's bygge- og renoveringsprocesser, iværksættes et pilotforsøg med totalentreprise ved etablering af elevator i afdeling 86 på Nørrebro.

Afdeling 86 består af 22 lejemål, fordelt på to opgange.

Afdelingen er valgt, fordi den er i proces om at få etableret elevatorer med henblik på at øge tilgængeligheden i afdelingen.

Ved totalentreprise minimeres omkostninger til sagsbehandling i administrationen og ekstern rådgiver, uden at det går ud over kontroller omkring kvalitet og kvalitet i opgaveløsningen. Endvidere forventes sagsbehandlingstiden, samt tid til udførelsen nedbragt, hvilket vil være en gevinst for afdelingen samt administrationen i form af ressourcefrigørelse.

Processen for totalentreprise bliver som følger:

1. Afdelingsbestyrelsen kontakter administrationen, og indgår forretningsføreraftale for totalentrepriser, om indhentelse af tilbud på etablering af elevator.
2. Administrationen udarbejder et anlægsbudget, på baggrund af indhentet underhåndstilbud fra leverandør, som sættes til afstemning på et afdelingsmøde.
3. Hvis afdelingsmødet godkender budgettet, udbyder administrationen opgaven til tre leverandører, og der indgås aftale med den billigste totalentreprenør, samt en bygherrerådgiver, der skal føre tilsyn med totalentreprenøren.
4. Totalentreprenøren forestår indledende dialog, og udarbejder et endeligt tilbud for projektet. Tilbuddet kvalitetssikres af bygherrerådgiver. Hvis dette giver anledning til forhøjet budget, skal der udformes nyt anlægsbudget, som sættes til afstemning på et nyt afdelingsmøde.
5. Administrationen indhenter godkendelse af låneoptagelse hos kommunen, hvilket kræves før projektet endeligt kan igangsættes.
6. Totalentreprenør sørger for indhentelse af tilladelser fra kommunen, og udfører arbejdet i henhold til det beskrevne. Bygherrerådgiver kvalitetssikrer materialet, der indsendes til myndighedsbehandling i kommunen.
7. Rådgiver kontrollerer arbejdets udførelse, og der forestås aflevering med deltagelse af afdeling og administration.
8. Projektmateriale, dokumentation, referater mm. afleveres af totalentreprenøren til administrationen, som arkiverer (DocuNote).

Administrationen fakturerer opgaverne efter medgået tid.

Pilotforsøget evalueres efter afleveringsforretningen, dvs. punkt 8.

I evalueringen vil der blive lagt vægt på:

- Afdelingens oplevelse af forløbet
- Gennemførelse ift. budget og tidsplan
- Tidsforbrug i administrationen.

Økonomi

Forsøget er uden andre udgifter for administrationen end tid til at gennemføre evaluering af pilotforsøget.

Beboerdemokratisk behandling

OB behandler sagen den 1. februar 2023.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Beboerne får en elevator til (forventet) færre omkostninger, og der forventes frigjort tid i administrationen til andre byggesager.

Regler

-

Implementering

Igangsættes senest 14 dage efter OB's beslutning.

Beslutning OB den 1. februar 2023:

Hanne Dahlerup forlod mødet under dette punkt.

Det blev oplyst, at afdeling 86 aktuelt er den eneste afdeling, der har tilkendegivet ønske om etablering af elevator.

OB ønsker undersøgt, om det er muligt at tilføje klausul i forretningsføreraftalen, så der faktureres for medgået tid, men med maksimum for timeforbruget.

Med denne bemærkning blev indstillingen godkendt.

Referat OB-møde den 1. februar 2023

Onsdag kl. 17:00

12. Behandling - Jubilæumslegat 2023 (lukket)

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

13. Behandling - OB-seminar januar 2023; evaluering

Sagsnr.: S2022-03993

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Organisationsbestyrelsen (OB) holdt seminar den 28. januar 2023 på Hotel Kong Arthur i København. OB skal evaluere seminaret.

Behandling

Formandskabet indstiller til OB at evaluere det afholdte OB-seminar.

Sagsfremstilling

Der blev holdt OB-seminar den 28. januar 2023 på Hotel Kong Arthur i København med følgende program:

- Kl. 9.00 Kommunikation i AAB
- Kl. 11.15 Afdelingsrådgivernes og supportgruppens rolle og opgaver
- Kl. 13.30 AAB's fremtidssikringspolitik
 - OM LBF og fondens finansiering
 - Helhedsplaner; hvad kan støttes?
- Kl. 16.15 Den økonomiske fuldmagt

Økonomi

Ca. 25.000 kr.

Beboerdemokratisk behandling

OB har tradition for en mundtlig evaluering af afholdte seminarer for at opsummere, hvad der skal arbejdes videre med, og for at kunne drage erfaring med henblik på tilrettelæggelse af kommende seminarer.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

Regler

-

Implementering

-

Beslutning OB den 1. februar 2023:

Der var enighed om, at det havde været et godt seminar med mange gode drøftelser, og at stedet havde fungeret tilfredsstillende.

Da det er meget tidskrævende at forberede seminarer, blev det besluttet at aflyse det planlagte seminar den 25. marts 2023, og at der fremover holdes et et-dages seminar i januar og et tre dages seminar i august måned.

14. Godkendelse - Bestyrelsesmedlem til Fonden BMF

Sagsnr.: S2022-08197

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Der skal vælges et nyt bestyrelsesmedlem til Fonden BMF.

Godkendelse

Formandskabet indstiller til OB at godkende, at Charles Thomassen udpeges som Boligforeningen AAB's repræsentant i Fonden BMF.

Sagsfremstilling

Fonden BMF er stiftet af Byggeriets Malerfirma A/S for en sum penge, der stammede fra salget af en malervirksomhed i 2003.

Ifølge fondens vedtægter udpeger AAB et bestyrelsesmedlem, og Kooperationen og Byggeriets Udviklingsforening udpeger hver et medlem til bestyrelsen for en periode af to år.

Fondens formål er at fremme den kooperative bevægelse, ved at medvirke til finansiering af virksomheder, der er tilsluttet Det Kooperative Fællesforbund. Fonden kan erhverve aktier og indskyde ansvarlig kapital i disse virksomheder. Desuden kan Fonden yde støtte til idéudvikling og boligsociale formål inden for den almennyttige boligbevægelse.

Igennem de seneste ti år, er der givet finansiering til gavlmalier og udsmykning af ejendomme. Nogle af dem er lavet i og med AAB og andre boligselskaber. Fonden har endvidere finansieret studieture for lærlinge i de kooperative malerforretninger.

Der er ikke tale om en stor fond – uddelingerne ligger i omegnen af 150.000 kr. pr. år.

AAB har tidligere været repræsenteret ved Christian Høgsbro.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

-

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

AAB vil deltage i udpegelse af egnede formål for modtagelse af finansiering.

Regler

Vedtægter for Fonden BMF

§4

*Fonden ledes af en bestyrelse på 3 medlemmer udpeget af:
Kooperationen – Arbejdsgiver- og Interesseorganisation
Byggekooperationens Udviklingsforening
Boligforeningen AAB, København*

Disse udpeger hver et medlem af bestyrelsen for en periode af 2 år.

Implementering

Umiddelbart efter referatets godkendelse.

Bilag:

Referat OB-møde den 1. februar 2023

Onsdag kl. 17:00

[BMF Fonden vedtægt 25.januar 2022.pdf](#)

Beslutning OB den 1. februar 2023:

Indstillingen blev godkendt.

15. Godkendelse - Repræsentantskabets besigtigelsestur den 15. marts 2023

Sagsnr.: S2016-00345

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

Repræsentantskabets besigtigelsestur foreslås afholdt i Carlsberg byen.

Godkendelse

Formandskabet indstiller til OB at godkende, at udflugten går til den nybyggede afdeling 109 på Vester Fælledvej (Carlsberg byen).

Sagsfremstilling

Repræsentantskabets besigtigelsestur finder sted den 15. marts 2023, hvor der lægges op til at afdeling 109 skal besøges.

Afdelingen er nybygget på Vesterfælledvej 94, 1799 København V, der ligger i det gamle Carlsberg på grænsen mellem Valby og Vesterbro.

Med sine 226 boliger er den en af AAB's større afdelinger i nyere tid. I marts 2023 er byggeriet af 31 familie- og 195 ungdomsboliger færdigt. Seniorprojektleder for byggeriet vil fortælle om tilblivelsen af de nye boliger i afdelingens beboerlokale. Efterfølgende vil seniorprojektlederen vise rundt i Carlsbergbyen og fortælle om historien omkring udviklingen af området.

Middag kl. 18.30 på Tramonto Rooftop, der er beliggende på toppen af Hotel Ottilia med 360 graders udsigt over byen og Carlsbergs historiske bygninger.

I forbindelse med middagen vil der være overrækkelse af jubilæumslegat.

Arrangementet er sammenfaldende med MIPIM, hvor foreningen er repræsenteret af bl.a. kst. administrerende direktør og byggechefen. Den faglige tilrettelæggelse af turen varetages derfor af fagchefen for byggeri Lars Vind og senior projektleder Jesper Henriksson.

Transport

Afdelingen ligger ca. 200 meter fra Carlsberg station. Der vil blive arrangeret bustransport fra Ballerup/Skovlunde til afdeling 109.

Økonomi

Ca. 125.000 kr. – afhængigt af deltagerantal.

Beboerdemokratisk behandling

Repræsentantskabet har tradition for, at de en gang om året vil på en besigtigelsestur, hvor de kan blive opdateret om nybyggeri og besøge nogle af AAB's afdelinger.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

De deltagende repræsentantskabsmedlemmer vil have mulighed for at blive inspireret omkring mulighederne for forskellige boligtyper (familie- og ungdomsboliger) i en afdeling.

Regler

Ikke relevant.

Implementering

Den 15. marts 2023.

Referat OB-møde den 1. februar 2023

Onsdag kl. 17:00

Beslutning OB den 1. februar 2023:

Indstillingen blev godkendt.

16. Godkendelse - Dispositionsfond; Afdeling 41; finansiering af forsikrings sag ikke dækket af forsikring

Sagsnr.: S2022-00483

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Der er en udestående finansiering på 400 t.kr. i forbindelse med brand og forsikrings sag i afdeling 41. Finansieringen foreslås dækket af dispositionsfonden.

Godkendelse

Organisationsbestyrelsen (OB) godkender, at den manglende finansiering af brand og forsikrings sag i afdeling 41 på 400 t.kr. dækkes af dispositionsfonden.

Sagsfremstilling

I 2011 var der en brand i afdeling 41. AAB's daværende forsikrings selskab Alka forsikring dækkede i alt udgifter for 28,7 mio. kr. i forbindelse med branden, og alle skader blev udbedret. Sagen har været angivet som afsluttet, men en nærmere regnskabsmæssig gennemgang har afdækket, at en mindre udgift, der er afholdt, ikke er blevet dækket af forsikringen og finansiering dermed udestår.

Forsikringen dækker ikke udgifter, der ikke på forhånd er godkendt af forsikringen

Der er tale om fugearbejde af revner i murværk udført i forbindelse med sagen, der af forsikringen ikke er anerkendt som relateret til branden, hjælp til håndtering af sagen fra ekstern rådgiver, og etablering af vagtordning ved ejendommen til sikring af indbo, mens beboerne var genhuset. Udgifterne beløber sig til 400 t.kr. Disse var ikke på forhånd godkendt af forsikringen, og er dermed ikke dækningsberettiget.

Økonomi

Dispositionsfonden belastes med en udgift på 400 t.kr.

Beboerdemokratisk behandling

Godkendes af OB.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Dækning via dispositionsfonden betyder, at afdelingen holdes økonomisk skadefri i forbindelse med brandsagen.

Regler

Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. § 43, stk. 4.

Dispositionsfonden kan endvidere anvendes til boligorganisationen selv, såfremt midlerne medgår til at sikre boligorganisationens fortsatte beståen, til etablering af nye afdelinger og til dækning af ekstraordinære tab.

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse.

Bilag:

[Forventet Udvikling i Foreningens dispositionsfond 2023.pdf](#)

Beslutning OB den 1. februar 2023:

Indstillingen blev godkendt.

17. Godkendelse - Dispositionsfond; Afdeling 50; finansiering af helhedsplan ifm. endeligt regnskab

Sagsnr.: S2017-01600

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Sagen omhandler reservation af 2,91 mio. kr. i dispositionsfonden, som sikkerhed for to uafsluttede udeståender med Københavns Kommune vedrørende helhedsplanen i afdeling 50 (Sjælør Boulevard).

Godkendelse

Organisationsbestyrelsen (OB) godkender, at:

- dispositionsfonden dækker 1,15 mio. kr. til forhøjet byggesagshonorar for helhedsplanen i afdeling 50 (Sjælør Boulevard).
- der reserveres 1,76 mio. kr. i dispositionsfonden til dækning af eventuel tillægskøbesum for helhedsplanen i afdeling 50. Beløbet justeres, når det endelige beløb er kendt og OB orienteres om dette.

Sagsfremstilling

Afdelingen består af 260 boliger i etageejendom. Afdelingen har to et-rums boliger, 42 to-rums boliger, 140 tre-rums boliger, 62 fire-rums boliger og 14 fem-rums boliger. Byggeriet er ibrugtaget i 1972 og beliggende i Valby, nærmere bestemt Sjælør Boulevard 91-131.

Byggeregnskabet for helhedsplanen i afdeling 50 har, efter godkendelse internt i AAB i efteråret 2019, haft et meget langt forløb. Sagsgangen er i overskrifter følgende:

Dato	
21. november 2019	Endeligt byggeregnskab blev sendt til Københavns Kommune med henblik på skema C godkendelse fra kommunen.
25. juni 2021	Københavns Kommune vender foreløbigt tilbage, efter adskillige rykkere, med en række opfølgende spørgsmål til byggeregnskabet.
3. august 2021	Spørgsmålene besvares af AAB.
17. september 2021	Københavns Kommune sender en længere række nye spørgsmål til byggeregnskabet.
15. oktober 2021	Spørgsmålene besvares af AAB.
3. november 2021	Københavns Kommune meddeler, at de ikke umiddelbart kan godkende regnskabets poster vedrørende to forhold: <ol style="list-style-type: none"> forhøjet byggesagshonorar, der er 1,15 mio. kr. højere end godkendt i skema B og tillægskøbesum, der er angivet til 0 kr., idet det er AAB's vurdering, da regnskabet bliver udarbejdet, at der ikke skal betales tillægskøbesum i den pågældende sag. <p>Der er i skema B budgetteret med en tillægskøbesum på 1,76 mio. kr.</p>
Ad forhøjet byggesagshonorar	I byggeregnskabet udgør byggesagshonoraret 4,534 mio. kr. I skema B var budgetteret med 3,384 mio. kr. Forskellen er begrundet i et stort antal ekstraarbejder og uenigheder med entreprenøren, hvilket også betød, at byggeriet blev mere end et år forsinket ift. oprindelig tidsplan. Samarbejdet med entreprenøren var samtidig anstrengt, og entreprenøren (Pihl & Søn) gik endvidere konkurs, hvilket førte til en advokatsag med efterfølgende forlig.

Referat OB-møde den 1. februar 2023

Onsdag kl. 17:00

Dato	
	KK afviser at godkende regnskabet med henvisning til: At reglerne vedrørende, at byggesagshonoraret skal fastsættes kostægte, ikke var gældende på daværende tidspunkt. AAB er ikke enig i denne tolkning.
Ad tillægskøbesum	<p>Hvis der skal betales tillægskøbesum, må vi som udgangspunkt formode, at der skal betales et beløb, svarende til summen i skema B.</p> <p>Den endelige fastlæggelse af eventuel tillægskøbesum afventer drøftelser med Københavns Kommune om:</p> <ol style="list-style-type: none"> ift. antal m², der skal betales for prisen (satsen), som fastsættes på baggrund af en valuarvurdering, som i skrivende stund ikke er kendt.

AAB har efterfølgende udredt spørgsmålene vedrørende byggesagshonorar og tillægskøbesum:

Dato	Byggesagshonorar	Tillægskøbesum
	For byggesagshonorarets vedkommende, argumenterede AAB først mod den i vores øjne forkerte lovgivningsmæssige tolkning fra Københavns Kommunes side, da byggesagshonoraret med Københavns Kommunes udlægning ikke er kostægte.	
4. januar 2022	Københavns Kommune afviste AAB's tolkning.	
Januar 2022	Sagen videresendes til AAB's revision, der udarbejder et notat om, at AAB's opgjorte byggesagshonorar er kostægte.	
		For tillægskøbesummens vedkommende er der tale om en kompliceret udredning vedrørende oprindelig byggeret, omfattende alle matrikler inkl. matriklerne, der er udskilt og bygget plejehjem på (afdeling 98/99).
23. maj 2022		<p>AAB fik med bistand fra landinspektørfirmaet Tvilum foretaget en samlet beregning af byggeretsarealer på matriklerne 2089, 2096 og 2102, som jf. skødet har en samlet maksimeret byggeret, der blev fremsendt til Københavns Kommune.</p> <p>Denne analyse viste dels, at der ikke skal betales tillægskøbesum for helhedsplanen i afdeling 50, og at der var betalt en for høj tillægskøbesum for byggeriet af plejehjemmet afdeling 98/99 (Dr. Ingrid's hjem, Valby).</p>
17. juni 2022	Revisionens notat vedrørende kostægte byggesagshonorar sendt til kommunen.	
30. juni 2022	Kommunen afviste igen, at der kunne	

Referat OB-møde den 1. februar 2023

Onsdag kl. 17:00

Dato	Byggesagshonorar	Tillægskøbesum
	opkræves forhøjet byggesagshonorar.	
24. august 2022		Københavns Kommune svarede på dette, hvor de ønskede yderligere oplysninger ift. helhedsplanen i afdeling 50 og den beregnede byggeret, og afviste samtidig at betale betalt tillægskøbesum for afdeling 98/99 tilbage.
16. september 2022	AAB var forsat uenig i Københavns Kommunes tolkning og udarbejdede klage over kommunens afgørelse til Bolig- og Planstyrelsen.	
28. september 2022		AAB holdt møde med Københavns Kommune vedrørende tillægskøbesum. Kommunen bad på mødet om yderligere oplysninger ift. en eventuel reduktion eller frafald af tillægskøbesum i sagen.
26. oktober 2022	Styrelsen svarede og gav Københavns Kommune medhold i, at de i den konkrete sag kunne afvise forhøjet byggesagshonorar, da fastlæggelse af byggesagshonoraret grundlæggende er en kommunal beslutning. Styrelsen tager i svaret ikke stilling til, at byggesagshonoraret i den konkrete sag ikke er kostægte.	
	På baggrund af Styrelsens svar valgte AAB at tage kommunens beslutning til efterretning.	
15. december 2022		AAB har fremsendt svar iht. Københavns Kommunes anmodning på mødet den 28. september 2022, efter at have modtaget tilbagemelding fra landinspektør.

Københavns Kommune har den 30. juni 2022 meddelt, at de ikke vil godkende skema C for helhedsplanen uden en fuld afklaring af spørgsmålet om tillægskøbesum. Regnskabet har således ikke kunnet godkendes på den baggrund.

AAB har i 2021, for at imødegå omkostningerne ved den manglende godkendelse fra Københavns Kommunes side, indfriet det stående byggelån til ekstraomkostningerne i sagen, således at der ikke længere er renteudgifter på det. Det stående byggelån er pt. finansieret via afdelingens mellemregning med foreningen.

Økonomi

Dispositionsfonden forventes at blive belastet med en udgift på 2,91 mio. kr. Endeligt beløb afventer afklaring af spørgsmålet vedrørende tillægskøbesum.

Beboerdemokratisk behandling

Godkendes af OB.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Den sidste del af realkreditlånet kan først optages, når regnskabet er godkendt af Københavns Kommune. Dermed kan den meget langsomme proces med godkendelsen fra Københavns Kommunes side, principielt betyde at sagen vil have en huslejekonsekvens, ud over det allerede besluttede, på grund af stigende renteniveau i perioden.

Huslejekonsekvensen afhænger dog af tre forhold: 1) renteniveauet på det tidspunkt, hvor Københavns Kommune godkender regnskabet (skema C), 2) dispositionsfondens dækning af forhøjet byggesagshonorar samt 3) den endelige opgørelse af alle afsætninger i regnskabet, hvorfor det pt. ikke er muligt at sige, om dette vil gøre sig gældende, eller hvor stor en lejeforhøjelse, der vil være tale om.

Det har internt i AAB været overvejet, om der kunne gøres et erstatningskrav gældende mod Københavns Kommune, hvis huslejen skal stige yderligere, men det vurderes ikke at være muligt at vinde en sådan sag.

Regler

Lov om almene boliger mv.

§ 91. Landsbyggefonden kan af de midler, der er overført til landsdispositionsfonden, jf. § 89, give tilsagn om ydelsesstøtte til almene boligafdelinger til lån til finansiering af:

- 1) Ekstraordinære udbedrings- og opretningsarbejder og afhjælpning af sundhedsskadelige forhold inden for en samlet investeringsramme på 8.080 mio. kr. i årene 2021-2026.*
- 2) Tilgængelighedsarbejder inden for en samlet investeringsramme på 1.641 mio. kr. i årene 2021-2026.*
- 3) Ombygning og sammenlægning af lejligheder inden for en samlet investeringsramme på 303 mio. kr. i årene 2021-2026.*
- 4) Forbedring af fællesarealer inden for en samlet investeringsramme på 965 mio. kr. i årene 2021-2026.*

....

Stk. 8. Arbejder efter stk. 1, 2 og 4, finansieres i videst muligt omfang gennem lejeforhøjelser. Det er herudover en forudsætning for støtte efter stk. 1, 2 og 4, at boligorganisationen efter aftale med Landsbyggefonden finansierer arbejderne med midler fra boligorganisationens egenkapital, jf. §§ 19 og 20, eller med boligorganisationens midler i henhold til § 87, i det omfang det er økonomisk muligt og forsvarligt. Landsbyggefonden kan herunder stille krav om, at boligorganisationen helt eller delvis refunderer fondens ydelsesstøtte med midler fra dispositionsfonden. Refusion fra dispositionsfonden fradrages forholdsmæssigt ved beregningen af Landsbyggefondens træk på de investeringsrammer, der er nævnt i stk. 1, 2 og 4.

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse overføres de 2,91 mio. kr. til byggesagen.

OB orienteres igen, når sagen med Københavns Kommune er afsluttet.

Ændring af politik for byggesagshonorar i 2023 på baggrund af denne sag.

Bilag:

[Forventet Udvikling i Foreningens dispositionsfond 2023.pdf](#)

Beslutning OB den 1. februar 2023:

Indstillingen blev godkendt.

18. Godkendelse - Dispositionsfond; Afdeling 51; finansiering af forundersøgelse

Sagsnr.: 51

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Administrationen har igangsat arbejder i forbindelse med forundersøgelse til minihelhedsplan i afdeling 51. For at kunne færdiggøre forundersøgelserne til minihelhedsplan, søges den estimerede udgift til rådgiver finansieret via dispositionsfonden frem til den samlede minihelhedsplans godkendelse på et kommende afdelingsmøde.

Behandling

Formandskabet indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende, at:

- dispositionsfonden afholder udgifter til forundersøgelser vedrørende minihelhedsplan med et beløb på op til 207.650 kr.
- udgifterne indarbejdes i forslaget til mini-helhedsplan, som forventes behandlet på et afdelingsmøde inden sommerferien.
- dispositionsfonden ekstraordinært afholder udgifterne, nævnt i pkt. a, hvis afdelingsmødet forkaster forslaget til mini-helhedsplan.

Sagsfremstilling

AAB-afdeling 51 består af 147 lejemaal, som er opført i 1966. Afdelingen ligger på Pælestykkerne i Taastrup. Afdelingen er for tiden bestyrelsesløs.

Afdelingsmødet har godkendt at igangsætte forundersøgelser til en mini-helhedsplan med tilhørende økonomi, som på daværende tidspunkt blev anslået til 192.350 kr. Indenfor denne ramme er der:

- afholdt de møder og workshops, der normalt er i procesplanen. Det er blevet til to beboermøder samt to beboerworkshops og
- rådgiver har igangsat enkelte undersøgelser af levetider, idéoplæg, prisestimer og indeklimate/miljøundersøgelse.

Siden afdelingsmødets godkendelse af minihelhedsplan, har administrationen identificeret en mulighed for at etablere AAB's andelsboliger på en del af afdelingens arealer. Derfor blev der igangsat en proces i foråret 2022, hvor bl.a. afdelingens grønne områder og fælleshus har været belyst, fordi der er en tydelige grænseflade imellem de to projekter.

Med andre ord skal de oprindelige tanker om mini-helhedsplan nu kobles med idéen om at bygge andelsboliger.

Idet afdelingen er bestyrelsesløs, er det særlig nødvendigt at arbejde med bred beboerinddragelse. Det udvidede projekt samt inddragelse af beboerne, i det omfang vores byggesagsproces foreskriver, kan ikke gennemføres inden for den af afdelingsmødet godkendte ramme for forundersøgelse. Det er planen, at kunne afholde afdelingsmøde i løbet af foråret, om minihelhedsplan samt andelsboliger. Det er nu estimeret, at den nye forundersøgelse beløber sig til i alt 400.000 kr. Disse er midlertidigt på pause, indtil finansiering af forundersøgelser er endelig på plads.

Økonomi

Afdelingsmødet har godkendt forundersøgelse på 192.350 kr. Den opdaterede planlagte forundersøgelse har et budget på 400.000 kr. Alle udgifter til forundersøgelse vedrørende andelsboliger betales af MT Højgaard.

Beboerdemokratisk behandling

Referat OB-møde den 1. februar 2023

Onsdag kl. 17:00

Den 26. september 2019 godkendte beboerne i afdeling 51 på et afdelingsmøde, at der skulle foretages forundersøgelser til en minihelhedsplan.

Der skal afholdes besluttende afdelingsmøde i 1. kvartal 2023.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

I tilfælde af, at afdelingen ikke godkender minihelhedsplanen, vil dispositionsfonden dække den del af forundersøgelse, som ligger ud over det, der er besluttet på afdelingsmødet.

Regler

Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. § 43, stk. 4.

Dispositionsfonden kan endvidere anvendes til boligorganisationen selv, såfremt midlerne medgår til at sikre boligorganisationens fortsatte beståen, til etablering af nye afdelinger og til dækning af ekstraordinære tab.

Implementering

Forundersøgelserne fortsættes umiddelbart efter beslutning med henblik på afholdelse af afdelingsmøde i april 2023.

Beslutning OB den 1. februar 2023:

Indstillingen blev godkendt.

19. Efterretning - Status på byggesager og ressourcer i Byggeri & Vedligehold

Sagsnr.: S2018-02244

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

Sagen belyser en udfordring med et voksende antal byggesager i bunke, som følge af ubesatte stillinger i Byggeri & Vedligehold, og beskriver den aktuelle situation, og de tiltag administrationen har igangsat.

Efterretning

Organisationsbestyrelsen (OB) tager sagen til efterretning.

Sagsfremstilling

I ledelsesrapporten for 2. halvår 2022, fremgik det, at der i Byggeri & Vedligehold er tre ubesatte stillinger som projektleder.

Ved årsskiftet til 2023 er der 173 byggesager, som administrationen forventes at skulle varetage, heraf er der 22 nye byggesager fra dv-planer 2023, som kan være sammensat af flere aktiviteter på dv-planerne.

På baggrund af manglende ressourcer, er der på nuværende tidspunkt 50 sager, af forskellig kompleksitet og størrelse, som ikke er bemandet med en projektleder/driftskoordinator.

På nuværende tidspunkt, er der med andre ord flere byggesager end de nuværende ressourcer kan varetage. Endvidere er der den udfordring, at der i forbindelse med, at medarbejdere stopper, overdrages projekter, som ikke kan afvente rekruttering, til tilbageværende kollegaer, som dermed får flere sager end de principielt har tid til at varetage. Dette er en situation, som har stået på det seneste år.

Fire projektledere er af forskellige årsager fratrådt i AAB det seneste år, Flere af disse stillinger har i en lang periode været vakante. Administrationen har ad flere omgange forsøgt at besætte vakante stillinger, men det er ikke lykkedes at finde egnede kandidater ved stillingsopslag. Dette skyldes blandt andet, at der i en årrække har været et generelt pres på byggebranchen, og en kamp om medarbejderne. Mange af vores almene kollegaer i branchen kæmper med de samme udfordringer om at besætte vakante stillinger i deres byggeafdelinger.

Først i slutningen af 2022 lykkedes det, ved intern rekruttering, at besætte en af disse vakante stillinger. På nuværende tidspunkt, er der stadig tre vakante stillinger. Yderligere har en projektleder været på barsel i fire måneder, og en anden projektleder er for tiden på et års barsel. Endelig har en driftskoordinator været sygemeldt i næsten fire måneder i 2022, og er nu tilbage.

Administrationen er i gang med ansættelsessamtaler med potentielle projektlederkandidater, og ansøgerfeltet virker meget lovende. Det forventes derfor at kunne besætte de tre vakante stillinger i løbet af foråret. Det tilføjer ressourcer, men trækker samtidig på nuværende medarbejdere ift. oplæring.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

Der er udarbejdet en uddybende orientering til RU, som var på dagsordenen på det møde, som blev aflyst i november 2022. Punktet vil blive behandlet på næste møde i risikoudvalget (RU).

Referat OB-møde den 1. februar 2023

Onsdag kl. 17:00

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Nogle beboere og afdelingsbestyrelser vil opleve, at de vedtagne projekter ikke bliver igangsat. Byggeri & Vedligehold har lige omkring årsskiftet orienteret de berørte afdelinger om, at listen over byggesager uden projekter bliver gennemgået igen i marts måned med henblik på at lave en handleplan for afvikling af bunken.

Regler

-

Implementering

-

Beslutning OB den 1. februar 2023:

Sagen blev taget til efterretning.

20. Efterretning - Plan for 1. halvår 2023

Sagsnr.: S2017-00340

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

Resume

Sagen er en orientering om de prioriteter som Ledelsesteamet (LT) har i 1. halvår 2023.

Efterretning

Kst. administrerende direktør indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at tage sagen til efterretning.

Sagsfremstilling

Der er igangsat mange og vigtige indsatser i boligforeningen, som skal i mål i de kommende år, samtidig med at den løbende drift holdes i luften og tilpasser sig nye eller ændrede vilkår og forventninger fra beboere og omverden.

Driftsmål

- a. Målstyringstavle i grøn (daglig drift)
- b. OB's mødemateriale (10 møder og to til tre seminarer).

Strategiske mål:

Stærke lokale fællesskaber: 12 succeskriterier (KPI'er).

Energistrategi

Udbygningsstrategi.

Vedlagt er bilag over alle besluttede indsatser; der er i alt 52, som varierer i størrelse og tidsmæssig udstrækning. Nogle indsatser står overfor afslutning, mens andre endnu ikke er startet. Sidstnævnte fortrinsvis fra digitaliseringspulje II.

LT har til seminar i januar drøftet opgavelisten, og vi har besluttet, at det kommende halvårs prioriteter er:

- Ny tovholder til OB-materiale
- Krisekommunikation (EW + evt. udvikling af beredskab)
- Kernerdrift: stabil drift i udlejning
- Kontrolmiljø (beskrive kontroller og sikre, at de gennemføres (afd. 36 mv.))
- Samdrift, herunder:
 - effektivisering
 - driftsstyringssystem
- Revision af fremtidssikringspolitik (faserne I & II)
- Kundeoplevelser/ eksperimenter (ydelse x oplevelse)
- Beredskabsplan IT
- Test af lønsystem
- GDPR i mål og overgang til drift.

Medarbejderforhold:

- **Kapacitetsplanlægning** (Antura)
- Lydforhold (og anden drift) på Havneholmen 21
- Ansættelsesvilkår og kontrakter for inspektørgruppen
- Mental sundhed på arbejdspladsen (opfølgning)
- Onboarding af ny direktør, projektudvikler, PA og andre nyansatte medarbejdere

- Plan for udvikling af LTU: kundeoplevelser, kommunikation og identifikation af styrker/talenter i gruppen.

Punkt 11 er rød, fordi der er kritisk behov for, at få dette på plads, inden vi beslutter at igangsætte flere indsatser. Formålet er bedre at kunne planlægge indsatserne, i erkendelse af at vi ofte må trække på de samme ressourcer/mennesker i organisationen.

Som led i punkt 14 om mental sundhed på arbejdspladsen, vurderer vi, at der er behov for, at vi får et fælles sprog og kultur om fejl i AAB. LT har derfor primo februar afsat en formiddag med en ekstern konsulent til at drøfte emnet.

Planen kan ændre sig i løbet af halvåret, hvis forudsætningerne ændrer sig. F.eks. ved vi at UNIK på et tidspunkt løfter til en ny webgrænseflade men ikke præcist hvornår

Økonomi

Indsatserne har forskellig finansieringskilder: driftsbudget (ca. 20) og fra OB's afsatte puljer til: strategiindsatser, digitalisering og enkelte er gebyrfinansierede (f.eks. opmåling og udbud).

Beboerdemokratisk behandling

OB beslutter løbende nye indsatser som indgår i den samlede prioritering.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Hver indsats har en direkte eller indirekte betydning for beboere og afdelingsbestyrelser i AAB.

Regler

-

Implementering

-

Bilag:

[Projektportefølje-Prioritet_Januar 2023.pdf](#)

Beslutning OB den 1. februar 2023:

Sagen blev taget til efterretning.

21. Efterretning - Afdeling 28-30; Finansiering af gennemførte boligsammenlægninger

Sagsnr.: S2022-09100

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

En gennemgang af gamle byggesager har afdækket, at der er en udestående finansiering på 10,8 mio. kr., vedrørende sammenlægning af boliger i afdeling 28/30, som led i gennemførelse af helhedsplanen. Organisationsbestyrelsen (OB) orienteres om, at administrationen til førstkommande afdelingsmøde vil fremlægge en finansieringsplan, hvor afdelingen låner af egne midler.

Efterretning

OB tager sagen til efterretning.

Sagsfremstilling

Afdelingen består af 393 boliger i etageejendom. Afdelingen har 338 familieboliger, hvoraf 166 er to-rums boliger, 96 tre-rums boliger, 75 fire-rums boliger og en fem-rums bolig. Hertil kommer 55 ungdomsboliger hvoraf to er et-rums boliger og 53 to-rums boliger. Hertil kommer 12 erhvervslejemål.

Byggeriet er oprindeligt opført over en årrække, som tre selvstændige afdelinger, og er endelig ibrugtaget i 1934. Det er beliggende i Brønshøj, nærmere bestemt Frederikssundsvej 114 A-B og 116 A-C, Parkstykket 2-26 og 9-19, Hyrdevangen 24-38, Hareskovvej 11-31, Tværvangen 1-19 og 2-14 og Utterslevvej 1-9.

I 2010-13 blev der gennemført en helhedsplan, som omfattede lejlighedssammenlægninger, tilgængelighed til stuelejlighederne, miljøarbejder i gårdrummet, udskiftning af installationer, renovering og modernisering af alle badeværelser og udskiftning af vinduer til gårdsiden.

En gennemgang af gamle byggesager har afdækket, at der er en udestående finansiering på 10,8 mio. kr. vedrørende sammenlægning af boligerne. Byggeregnskabet er godkendt den 24. januar 2014.

Afdelingens lån konverteres pr. 1. januar 2023, og et tidligere lån, der er udamortiseret i 2020, vil over de næste 10 år give en besparelse på 10,4 mio. kr. Afdelingsbudgettet for 2023 indeholder de højere udgifter, hhv. højere ydelse på det konverterede lån, og hensættelse til dv-planen på specifik aktivitet til dette formål. Disse foreslås brugt til afvikling af lånet.

Konverteringsgevinsten udgør 579 t.kr. årligt og de udadmotiserede lån udgør 456 t.kr. årligt. Tilsammen 1.035 t.kr.

Den udestående finansiering sker ved:

- a. et 10-årigt lån på 10,4 mio. kr. af egne midler. Udlånet forrentes ikke.
- b. 0,4 mio. kr. finansieres via afdelingens dv-plan, der er velkonsolideret.

Det udadmotiserede lån kunne være brugt til finansiering af andre projekter i afdelingen.

Fremadrettede kontroltiltag

På baggrund af denne sag er kontrolproceduren for status på finansiering af afsluttede byggesager skærpet, således at alle sager gennemgås to gange årligt, og der udarbejdes oversigt i forbindelse med regnskabet, hvor 303 sagerne afstemmes til 'kontrolbilagene', hvilket vil afdække eventuelle finansieringsmæssige udeståender.

Økonomi

De økonomiske konsekvenser for afdelingen er angivet ovenfor.

Beboerdemokratisk behandling

Afdelingen skal godkende finansieringen på førstkommende afdelingsmøde.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Finansiering sker billigst muligt ved lån af egne midler. Besparelser vedrørende konvertering af lån og udamortisering, skal de første 10 år afsættes til finansiering af ufinansieret byggesag, og ved et lille træk på dv-planens henlæggelser. Der undgås på den måde huslejestigning.

Regler

Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

§ 51.

Stk. 4. En afdelings midler kan lånes af afdelingen selv.

Stk. 5. Lån af afdelingsmidler skal afdrages over højst 10 år. Dog afdrages lån til forbedringer efter § 37b, stk. 1, i lov om almene boliger m.v. over højst 30 år.

Implementering

Fremlægges til orientering. Implementeres ved afdelingens godkendelse på afdelingsmødet.

Beslutning OB den 1. februar 2023:

Sagen blev taget til efterretning.

22. Efterretning - Afdeling 43; Finansiering af nedrivningssag

Sagsnr.: S2022-00620

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Sagen omhandler, hvorvidt AAB's dispositionsfond skal afholde udgifter til nedrivning af to højhuse i afdeling 43, højhusene. Sagen har igennem flere år været uafklaret mellem LBF og AAB. LBF har nu medgivet AAB, at dispositionsfonden ikke skal finansiere noget af nedrivningen.

Efterretning

Organisationsbestyrelsen (OB) tager til efterretning, at der er sket afklaring af afdelingens egenfinansiering på 41 mio. kr. ifm. nedrivning af højhusene i afdeling 43 (Rødovre), således at denne kommer til at indgå i finansieringen af den kommende helhedsplan i afdeling 43 (lavhusene).

Sagsfremstilling

Afdelingen består af 317 boliger i etageejendom. Afdelingen har 275 tre-rums boliger, 36 fire-rums boliger og seks fem-rumsboliger. Byggeriet er opført 1956, og er beliggende i Rødovre, nærmere bestemt Ruskær 1-33 og 2-30 og Ulkær 1-13 og 2-42. Afdelingen bestod tidligere også af to højhuse, omfattende 312 boliger, der er nedrevet i 2012.

Nedrivningssag.

Den gennemførte nedrivning af højhusene i afdeling 43 er finansieret således, at den tilbageværende afdeling ikke har haft udgifter i forbindelse med nedrivningen. Iht. skema B, godkendt i 2011, havde nedrivningen et samlet budget på 170,7 mio. kr. Selve nedrivningssagen endte med at koste i alt 165,5 mio. kr. Byggeregnskabet er udarbejdet i 2013.

Følgeomkostninger

Udover omkostningerne til nedrivning, kom en række følgeomkostninger i forbindelse med selve nedrivningen. Det drejede sig om indfrielse af højhusenes andel af de eksisterende lån i afdelingen, frikøb af hjemfaldsforpligtelse på grundene og løbende driftsomkostninger til vedligeholdelse, ejendomsskatter mv. for højhusgrundene.

Til finansiering heraf blev der oprettet en såkaldt kapitaltilførselssag, som skal finansiere frasalg af grundene samt kapitaltilførsel fra LBF, kommune og AAB. Denne sag havde følgende forudsætninger:

- forudsat salgspris for salg af højhusgrundene på 25 mio.kr.
- finansiering af 20 mio. kr. af nedrivningsudgiften på 165,5 mio. kr.

Salg/betaling af ydelse på lånet

I 2021 blev der indgået betinget salgsaftale på grunden til en salgspris på 39,5 mio. kr., hvorfor kapitaltilførsel fra LBF, kommune og AAB blev annulleret af LBF ultimo 2021, da der, med udgangspunkt i den højere salgspris for grunden, ikke længere var behov for det.

Tilbage stod dog finansieringen af lånet til selve nedrivningen på 165,5 mio. kr., minus de 20 mio. kr. ovenfor, i alt 145,5 mio. kr. De løbende ydelser på lånet, på årligt 5,3 mio. kr. i udgangsåret, var i støtteudmeldingen af marts 2021 angivet finansieret ved huslejestøtte og driftsstøtte fra LBF, og en egenfinansiering fra AAB på årligt 1,782 mio. kr.

Dialog med LBF

Gennem hele forløbet har det været AAB's klare opfattelse, at dispositionsfonden *ikke* skulle finansiere noget af selve nedrivningen. Og der har derfor ikke været afsat finansiering hertil på

dispositionsfonden. Efter et længere afklaringsforløb med LBF, har LBF den 12. september 2022 taget AAB's standpunkt til efterretning og i stedet korrigeret driftsstøtten. LBF har meddelt, at egenfinansieringen på årligt 1,782 mio. kr. vil være en del af den kommende helhedsplan for afdeling 43. Udgangspunktet er, at det ikke vil betyde øget finansiering fra dispositionsfonden.

Økonomi

AAB's dispositionsfond belastes i relation til nedrivningssagen ikke, som ellers tidligere udmeldt af LBF, med den angivne udgift på 1,782 mio. kr. årligt med tilbagevirkende kraft fra 2020, svarende til 41,0 mio. kr. i lånets restløbetid på 23 år.

Den forventede helhedsplan i afdeling 43 er under udarbejdelse, og den samlede økonomi under afklaring. Det vil først ved skema A godkendelsen fra LBF's side være muligt at angive de samlede økonomiske konsekvenser af den sag.

AAB's organisationsbestyrelse (på daværende tidspunkt kaldt forretningsudvalg) har den 7. marts 2007 godkendt et investeringstilskud på 4 mio. kr. til nedrivningssagen. I forbindelse med indgåelse af betinget købsaftale på 75% af grundstykket, hvor højhusene tidligere var, er investeringstilskuddet bortfaldet pr. 16. juni 2021, da det ikke længere var nødvendigt, på grund af højere salgspris end oprindeligt budgetteret. I den sammenhæng er de 4 mio. kr. overført til reservering til finansiering af helhedsplanen for lavhusene.

Beboerdemokratisk behandling

Tages til efterretning af OB.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Det har ikke betydning for afdelingens beboere.

Regler

Lov om almene boliger m.v. (LAB) § 91 vedr. ydelsesstøtte.

§ 94, stk. 1 vedr. driftsstøtte.

§ 96: Landsbyggefonden kan betinge ydelse af støtte i henhold til § 92, stk. 1, af, at kommunalbestyrelsen og boligorganisationen, herunder en eventuel almen administrationsorganisation, medvirker til løsning af den pågældende boligafdelings økonomiske problemer.

Implementering

Nedrivningssagen er hermed afsluttet.

Beslutning OB den 1. februar 2023:

Sagen blev taget til efterretning.

23. Efterretning - Årlig status for arbejdsmiljøet i AAB 2022

Sagsnr.: S2019-00878

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

Resume

Årlig orientering om status for arbejdsmiljøet og arbejdsmiljøarbejdet i Boligforeningen AAB. Antallet af arbejdsskader er næsten fordoblet, men der er ingen tendens, og der er på nuværende tidspunkt ikke grundlag for at konkludere, hvad stigningen skyldes. Det er vurderingen, at medarbejderne i AAB generelt set arbejder i et sundt arbejdsmiljø.

Efterretning

Arbejdsmiljøudvalget (AMU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB), at sagen tages til efterretning

Sagsfremstilling

I umiddelbar forlængelse af den lovpligtige, årlige arbejdsmiljødrøftelse i arbejdsmiljøorganisationen, får OB en orientering med status på arbejdsmiljøet i AAB. På den årlige drøftelse gøres der status på det forgangne års arbejdsmiljøarbejde, og det kommende år planlægges. Drøftelsen fandt sted den 29. november 2022.

Arbejdsskader og tilsyn

Det samlede antal arbejdsskader for 2022 er 11. Det er næsten en fordobling i forhold til 2020 og 2021, hvor der begge år forekom seks arbejdsskader (der ses her bort fra COVID-19-tilfælde). Der er tale om 10 tilfælde af skadestypen "Ulykker" og et tilfælde af "Vold og trusler".

Arbejdsskaderne er fordelt på forskellige afdelinger og driftsformer, og det er forskellige typer af hændelser. Det er derfor ikke muligt at pege på en tendens eller et mønster. Det er nok nærmere et udtryk for, at det er lykkedes at bringe fokus på AAB's arbejdsmiljøorganisation og vigtigheden i, at ulykker anmeldes. For nuværende er det dog ikke muligt at konkludere med sikkerhed, hvad stigningen er et udtryk for. Arbejdsmiljøudvalget følger udviklingen og drøfter den løbende.

I løbet af 2022 har AAB haft besøg af Arbejdstilsynet to gange. Det ene besøg var et detailtilsyn og medførte ingen reaktioner, mens det andet medførte både et strakspåbud og et almindeligt påbud. Begge påbud er efterkommet, og de er accepteret af Arbejdstilsynet. AAB har derudover modtaget to henvendelser fra Arbejdstilsynet om påbud, der er givet til samarbejdspartnere i forbindelse med byggesager.

Drift af arbejdsmiljøorganisationen (AMO)

- Der har i 2022 været valg til arbejdsmiljørepræsentantskabet, hvor alle arbejdsmiljørepræsentanter genopstillede og blev genvalgt.
- Der har efterfølgende været valg til Arbejdsmiljøudvalget, hvor Kirsten Rømer Reemers blev valgt som medarbejderrepræsentant for de parlamentariske afdelinger i stedet for Kurt Helmann Jensen.
- Der mangler fortsat en arbejdsmiljørepræsentant i arbejdsmiljøgruppe 1 (driftscenter Ballerup/Skovlunde) og en arbejdslederrepræsentant i arbejdsmiljøgruppe 2 (administrative afdelinger i Ballerup/Skovlunde).
- Alle i Arbejdsmiljøorganisationen har deltaget i den lovpligtige obligatoriske uddannelse eller er tilmeldt.
- AMO har været på kursus med temaerne "Ajour med arbejdsmiljøet" og "Styrk samarbejdet i AMO".
- Alle arbejdsmiljøgrupper har afholdt to årlige møder.

Arbejdspladsvurdering (APV)

- Der er i januar 2022 gennemført en APV for administrationen. Deltagelsesprocenten var 72%.
- Den generelle tilfredshed er høj, men dog faldet på fire ud af fem parametre i forhold til administrationens APV fra 2021. Tilfredsheden med det psykiske arbejdsmiljø var steget med 1,2 procentpoint. Administrationens arbejdsmiljøgruppe har iværksat flere initiativer.
- Alle APV-handlingsplaner for både 2021 og 2022 er udarbejdet.
- Andelen af løste handlingsplaner er 69,6 %, og andelen af handlingsplaner, hvor fristen er overskredet, er 28,3 %. Fokus i 2023 er at understøtte, at disse bliver løst.

Andet

- Politik for forebyggelse af vold og trusler, politik for alkohol og andre adfærdspåvirkende stoffer og sygefraværspolitik er blevet revideret. Forslagene til politik for alkohol og andre adfærdspåvirkende stoffer og sygefraværspolitik blev godkendt af AMU, udvalget økonomi og drift i afdelingerne (ØDA) og OB. Forslagene til politik for forebyggelse af vold og trusler blev godkendt af AMU og udvalget beboerdemokrati (BDU), og blev godkendt i OB den 5. december 2022.
- De nye regler for kemi, som blev indført i 2019, er blevet kommunikeret intensivt ud i 2021, og i 2022 har emnet også været på temadagen. Alligevel er der afdelinger, som stadig ikke lever op til reglerne på området, hvilket inden for det seneste år har resulteret i en arbejdsulykke samt to påbud, et strakspåbud og en potentiel bøde fra Arbejdstilsynet. Derfor vil kemi være et fokuspunkt i arbejdsmiljøarbejdet igen i 2023.
- Der er kommet nye regler for anmeldelse af arbejdsulykker, som indebærer, at ulykker nu senest skal anmeldes 14 dage efter første fraværsdag fra sædvanligt arbejde, hvis der forventes fravær i én dag eller mere udover tilskadekomstdagen. Derudover skal ulykker anmeldes ved risiko for varige mén.
- Der er også kommet nye regler for hjemmearbejde, som dog indebærer en lempelse for arbejdsgiver. AAB lever i forvejen op til reglerne for hjemmearbejde, hvorfor det ikke har medført nogen ændringer i praksis.
- Der er, som det blev vedtaget af AMO på sidste års årlige arbejdsmiljødrøftelse, igangsat et sundhedsprojekt med Københavns Kommune, som løber som et pilotprojekt (eksperiment) i udvalgte afdelinger. Der er foretaget en anonym spørgeskemaundersøgelse og fokusgruppeinterviews i løbet af sommeren. Handlingsplaner besluttet på et styregruppemøde i december og forventes at blive implementeret i første kvartal 2023, hvorefter resultaterne vil blive evalueret.
- Den årlige temadag for ejendomsfunktionærer blev afholdt den 29. marts 2022. Dagen var en succes og deltagerne var højt engageret. Evalueringerne var overordnet set meget positive.

Økonomi

AAB's arbejdsmiljøorganisation fastlagt på budgettet.

Se herudover afsnittet om betydning for afdelingen.

Beboerdemokratisk behandling

Orienteringen blev behandlet i AMU den 29. november 2022.

OB modtog d. 14. december 2022 referat af den årlige drøftelse i arbejdsmiljøorganisationen.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Et godt arbejdsmiljø medfører lavere sygefravær, bedre fastholdelse og bedre trivsel blandt de ansatte. Det har positive effekter for både afdelingens ansatte og beboere, idet højt sygefravær og høj udskiftning ofte medfører store udgifter i tabt arbejdskraft og tab af service i afdelingen, mens trivsel er forbundet med højere produktivitet.

Regler

Referat OB-møde den 1. februar 2023

Onsdag kl. 17:00

Den årlige arbejdsmiljødrøftelse afholdes og tilrettelægges i henhold til bekendtgørelse om samarbejde om sikkerhed og sundhed §4, §9, §28, stk. 3 og §39.

Implementering

Konklusionerne vil blive inddraget i det videre arbejde.

Beslutning OB den 1. februar 2023:

Sagen blev taget til efterretning.

24. Direktionsberetning

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

Eksterne forhold og politik

AAB afdeling 119 – Sydhavnsgade

Den 16. september 2020 godkendte repræsentantskabet opførelse af en AAB-afdeling i Sydhavnsgade, som plejeboliger. Den 19. december 2022 gav Københavns Kommune skema A-tilsagn, dvs. tilsagn om kommunal grundkapital på 10 pct. af anskaffelsessummen for 112 plejeboliger (ældreboliger med tilhørende serviceareal) på 23,84 mio. kr., samt regaranti for realkreditlån til opførelsen.

Frederiksberg Kommune – aftale om boliger til ukrainske flygtninge

BL 1. kreds har indgået en tillægsaftale til rammeaftalen om udlejning af boliger. Aftalen omhandler boliger til ukrainske flygtninge, og kommunen har behov for en ekstra pulje boliger, da de forventer flere flygtninge i 2023, og en del af de allerede ankomne er indkvarteret midlertidigt. Samlet stiller boligorganisationerne 50 ekstra boliger til rådighed for kommunal anvisning til fordrevne ukrainere. AAB indgår med fem boliger.

Andet

Kapitalafkast 2022

2022 har været præget af stor usikkerhed på de finansielle markeder, drevet af inflation, rentestigninger og usikkerhed som følge af krig i Europa. Stigende renter er ensbetydende med store kursfald på obligationer, og dermed fald i værdien af de obligationer, som AAB's formue er placeret i. Det samlede tab i 2022 beløber sig til 114,3 mio. kr., fordelt på 19,1 mio. kr. i renteindtægt på obligationerne, svarende til 1,03 % og -133,4 mio. kr. i nettokurstab på obligationerne, svarende til -7,21 %.

Nettokurstabet på -133,4 mio. kr., vil regnskabsmæssigt blive bogført under henlæggelser, og således ikke påvirke afdelingernes drift og dermed husleje, jf. lovændring. Beløbene indregnes i de kommende dv-planer, der gennemgås med henblik på stadig at sikre tilstrækkelige henlæggelser.

Digital opmåling af boliger

Projektet Digital opmåling af boligtyper i AAB har i de seneste to år været problemfyldt og ramt af en række udfordringer. I maj måned kunne vi orientere om at der nu endelig var indgået et forlig med leverandøren. Arbejdet er skredet planmæssigt frem indtil uge tre, hvor leverandøren igen præsenterede projektlederen for ekstraarbejder på i alt ca. 425 timer. Styregruppen har gennemgået leverandørens krav og afviser langt hovedparten fordi der er tale om arbejder, der indgår i det oprindelige udbud.

Implementering af råderetskataloger

OB vedtog ny standard for råderetskatalog på mødet den 2. februar 2022.

For at råderetskataloget er gældende i en afdeling, skal det vedtages på et afdelingsmøde. OB vedtog, at dette skulle ske inden udgangen af 2022, hvilket blev meldt ud via cirkulære C5 den 18. marts 2022.

Status på afdelingernes implementering af råderetskataloget er som følger:

Status	Antal afdelinger
Råderetskatalog godkendt	89
Afventer godkendt referat fra afdelingsmøde eller afholdelse af ekstraordinært møde	16

Referat OB-møde den 1. februar 2023

Onsdag kl. 17:00

Udskudt til 2023	4
------------------	---

Følgende afdelinger har enten ikke afleveret referat fra mødet eller udskudt behandlingen til ekstraordinært møde, som ikke er afholdt eller afventer referat:

Afdelingerne: 8, 12, 13, 20, 21, 25, 28, 31, 52, 57, 67, 73, 75, 88, 90 og 96.

Følgende afdelinger har meldt, at de ikke når at behandle råderetskataloget i 2022:

Afdeling	Årsag
7	Kommer på afdelingsmøde i april 2023
39	Kommer på afdelingsmøde i 2023
47	Har afvist at behandle kataloget i år
84	Havde ekstraordinært afdelingsmøde 19. december 2022, hvor det var på dagsordenen, men de havde glemt at omdele råderetskataloget. Kommer på afdelingsmøde i 2023.

Skifte af driftsmodel

Afdeling 105 i Valby besluttede på ekstraordinært afdelingsmøde den 12. januar 2023 at overgå til parlamentarisk driftsform. Afdelingen bliver derfor nu serviceret af Ejendomsservice & Fraflytning.

Ventelisten til vores nye rækkehuse i afdeling 45 (Skovlunde)

Der blev den 23. december 2022 udsendt information til vores interesserede ansøgere om, at det nu er muligt at opskrive sig til vores rækkehuse i afdeling 45 i Skovlunde.

Pr. 12. januar 2023, var der allerede mange, der havde skrevet sig på ventelisten:

To-rums : 264 til 8 boliger

Tre-rums : 360 til 8 boliger

Fire-rums : 320 til 23 boliger.

Beslutning OB den 1. februar 2023:

Følgende blev tilføjet:

Afdeling 40 - Helhedsplan forsinkelse i 1. etape

Baggrund:

I forlængelse af nedrivningen af facaderne på Bellahøj, har vi på den første blok kunne konstatere, at der er en væsentlig udfordring med stenreder og støbeskel i betonbagvæggene. Et forhold, som ikke kunne konstateres ved nedtagningen af facerne på den udførte mockup på Ved Bellahøj Nord 3.

Tid:

Der har allerede været indarbejdet et to måneders slæk for den første blok. Hertil er der behov for yderligere fire måneders slæk, således at beboere først kan flytte tilbage til deres kontraktbolig i august 2023.

Økonomi:

De økonomiske konsekvenser er ved den første blok ret omfattende, eftersom de fleste arbejder er på betonrenoveringen, og de afledte arbejder herfra medføre en række aftalesedler. Processen med estimat af meromkostningen for færdigt arbejde med den første blok, ligger nu på ca. 13 mio. kr. plus moms.

På baggrund af den øgede omkostning for den første blok, er der hen over efterår og vinter blevet arbejdet på at ændret på de statiske principper for facaden, så omkostningerne kan reduceres væsentlig. Rådgiver arbejder med en prissætning af de resterende blokke, baseret på de nye

principper, og som er lovet færdig til torsdag. Administrationen er i dialog med LBF om, at de vil støtte de øgede anlægsudgifter på betonrenoveringen, da det er støttede arbejder.

Information til afdelingen:

Bestyrelsen informeres løbende om renoveringen, og der er et fast punkt på dagsordenen til de månedlige byggeudvalgsmøder, hvor bl.a. stedet på renoveringen adresseres.

Beboerne informeres ligeledes løbende ved nyhedsbreve (senest i december 2022), og de beboere som er direkte berørt på adressen Bellahøjvej 8, har været inviteret til et orienterende blokmøde, også i december. Yderligere er den næste blok i byggetakten den 20. januar blevet inviteret til et blokmøde, hvor beboerne informeres om de praktiske forhold, og at arbejderne opstartes som planlagt.

25. Direktionsberetning (lukket)

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

26. Orientering fra udvalg

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Udvalg med repræsentantskabsmedlemmer:

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

OB-udvalg:

- e) **Risikoudvalg (RU)**
v/Charles Thomassen
- f) **Følgegruppe for strategiarbejde**
v/Charles Thomassen

Beslutning OB den 1. februar 2023:

Intet at tilføje.

27. Eventuelt

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt

Beslutning OB den 1. februar 2023:

I forbindelse med færdiggørelse af rækkehuse i afdeling 106 Skovlunde, er der først sent tegnet serviceaftale på de opsatte varmepumper. Beboerne har haft et væsentligt større forbrug end oprindeligt oplyst, hvilket dels skyldes de stigende elpriser, men også at varmepumperne ikke har fået skiftet filtre og er blevet serviceret. Administrationen undersøger sagen.