

Referat OB-møde den 12. april 2023

Tidspunkt: Kl. 17:00
Sted: Mødelokale 0.3+0.4
Bemærkninger: Der serveres mad i forbindelse med mødet
Til stede: AAB4_Charlotte Stubbe Teglbjærg (Parlamentarisk),
AAB111_Kasper Cederholm (Administrativ Classic),
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), Peter Basland (PEB)

Fraværende:
Afbud:
Mødet slut: Kl. 19:15

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden.....	4
2. Referat fra sidste møde	5
3. Behandling - Byggesager; status og riscisi	7
4. Behandling - Afdeling 36; politisag (lukket).....	8
5. Behandling - Styringsdialog; Københavns Kommune 2023.....	9
6. Behandling - Dispositionsfond; nybyggeri; finansiering af budgetafvigelse op til 50.000 kr.....	11
7. Behandling - Dispositionsfond; afd. 118; finansiering ifm. afsætningsregnskab.....	13
8. Behandling - Afdeling 11; tagboliger	15
9. Behandling - Dispositionsfond; Afdeling 27; forundersøgelser til helhedsplan	19
10. Behandling - Dispositionsfond; Afdelingerne 18 og 23; finansiering af afholdte omkostninger til LAR-projekt.....	22
11. Behandling - Dispositionsfond; Afdeling 55 - finansiering af merudgifter ifm. brandsikring	24
12. Behandling - Arbejdskapital; digitale opmålinger af boligtyper i AAB (lukket).....	26
13. Behandling - Fællesdriften i Høje Gladsaxe; udpegning af medlemmer til bestyrelsen.....	27
14. Behandling - Tegningsret i Boligforeningen AAB	29
15. Behandling - Repræsentantskabets besigtigelsestur 2023; evaluering	31
16. Efterretning - Kontrol af inventar & maskinel 2023; status (lukket)	33
17. Behandling - Nybyggeri (lukket).....	34
18. Godkendelse - Afdeling 47 og ALMENBO; mageskifte af arealer	35
19. Godkendelse - Afdeling 105 og LIDL; mageskifte af arealer	37
20. Efterretning - Byggesager; finansieringsgennemgang (4. kvartal 22).....	39
21. Efterretning - Helhedsplan afd. 39; forundersøgelse (opdateret tidsplan og pris for forundersøgelse).....	41
22. Efterretning - Egenkontrol 2022; status	43
23. Efterretning - Indkøb; Samarbejde med FA09 om indgåelse af samhandelsaftaler	46
24. Efterretning - IT-sikkerhed; Projektstatus - MitID forsinket til Webbestyrelse (lukket)	47
25. Efterretning - Fiber i alle afdelinger; projektstatus	48
26. Efterretning - Forbedring af fraflytningsprocessen; projektstatus	50
27. Efterretning - Revision af serviceaftaler for parlamentariske afdelinger	52
28. Orientering fra udvalg	54
29. Direktionsberetning (lukket)	55
30. 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 12. april 2023:

Punkt 20 'Efterretning - Byggesager; finansieringsgennemgang (4. kvartal 22)' og punkt 27 'Efterretning - Revision af serviceaftaler for parlamentariske afdelinger' ændres til behandlingssager.

Med disse bemærkninger blev dagsordenen godkendt.

2. Referat fra sidste møde

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Referat fra organisationsbestyrelsens (OB) møde den 1. marts 2023 er godkendt og sendt til underskrivelse den 17. marts 2023

Indstilling

At referatet fra OB's møde den 1. marts 2023 er godkendt uden bemærkninger.

Sagsfremstilling

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

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

Referat fra seneste møde i organisationsbestyrelsen er den 8. marts 2023 fremsendt til OB's medlemmer til godkendelse. Der er ikke modtaget nogen bemærkninger til referatet, hvorfor det er sendt til elektronisk underskrivelse i OB den 17. marts 2023. Alle mødedeltagere har underskrevet referatet.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

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.

-

Referat OB-møde den 12. april 2023

Onsdag kl. 17:00

Beslutning OB den 12. april 2023:

Referatet er godkendt uden bemærkninger.

3. Behandling - Byggesager; status og risici

Sagsnr.: S2017-01476

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

Byggechef Andreas Damm deltager i mødet og giver en opdateret status på igangværende større byggesager, med fokus på status og eventuelle opmærksomhedspunkter.

Behandling

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen (OB), at stille eventuelle spørgsmål og tage orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Det er et strategimål inden udgangen af 2025 at vækste med 5 % flere lejemål. Samtidig er flere afdelinger i gang med større renoveringer.

Der er samtidig sager, som løber over flere år, og de kan derfor synes langstrakte, når man kun hører om sagerne lejlighedsvist, og når der opstår problemer.

Administrationen har derfor foreslået formandskabet, at byggechef Andreas Damm kvartalsvis giver en mundtlig præsentation af aktuelle større byggesager (helheds-, minihelhedsplaner og nybyggerier) med fokus på de risici, som aktuelt skal håndteres, herunder et marked, hvor det er vanskeligt at rekruttere og prissætte projekter.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

-

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

Regler

-

Implementering

-

Bilag:

[27-03-2023 - Oversigt over helhedsplaner, minihelhedsplaner og nybyggeri.pdf](#)

Beslutning OB den 12. april 2023:

Økonomichef Helle Friis Nielsen og byggechef Andreas Damm deltog under dette punkt.

Andreas Damm gennemgik igangværende større byggesager.

Det blev besluttet, at der fremover gives kvartalsvis status på ændringer ifh til seneste møde. For så vidt angår forundersøgelser til helheds- og minihelhedsplaner suppleres oversigten med oplysning om dato for indgåelse af forretningsfører aftale (start) og forventet sluttidspunkt, fordi målet er at forkorte denne periode.

4. Behandling - Afdeling 36; politisag (lukket)

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

5. Behandling - Styringsdialog; Københavns Kommune 2023

Sagsnr.: S2017-01013

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

I september sendte AAB de obligatoriske data med dokumentationspakken via almenstyringsdialog.dk. Sagen omhandler de emner, som AAB ønsker at drøfte med kommunen.

Behandling

Formandskabet indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende, at AAB melder følgende emner ind til drøftelse i styringsdialogen med Københavns Kommune (KK):

- a) Effektiviseringer, herunder udbud og indkøb
- b) Status på afdeling 36 sagen
- c) Risikostyring i AAB, Risikoudvalg og risikorapportering
- d) Opfølgning på sager, hvor krav fra KK øger udgifter til renoveringer
- e) Oplevelsen af en meget lang og tung proces i forbindelse med samarbejdet om byggesager med KK
- f) Afdelinger med udfordringer i forbindelse med kommunens anvisninger af ressourcervage beboere
- g) Opførelse af billige boliger i nybyggeri, som ikke anvendes til anvisning.

Sagsfremstilling

Mødet vedrørende regnskabsåret var oprindeligt planlagt til november 2022. Desværre måtte vi aflyse mødet og bede tilsynet om udskydelse. Mødet er nu planlagt til 26. april 2023.

AAB har udfyldt og fremsendt den obligatoriske dokumentationspakke til alle kommuner i september 2022 via almenstyringsdialog.dk, jf. bilaget.

Udover dokumentationspakken for foreningen, er der også udfyldt spørgeskema for hver enkelt afdeling. Disse spørgsmål omhandler afdelingens vedligeholdelsesstand, om der er valgt bestyrelse, og om der er særlige udfordringer. Nogle afdelinger har nøgletal, som afviger fra benchmark. Dette skyldes oftest, at der er henlagt flere midler end benchmark, da der forestår større arbejder, eller at der har været høj fraflytningsprocent blandt ungdomsboliger, i afdelinger med få ungdomsboliger. De afdelinger, som er anført med særlige udfordringer, er afdelingerne 20 (Brønshøj), 49 (Stærevej) og 80 (Brønshøj/Husum).

AAB fremsender andet relevant materiale til kommunen inden mødet. Dette er:

- Ledelsesrapporter
- Revisionsprotokol vedrørende den årlige egenkontrolrapport
- Egenkontrolrapport, seneste
- Status på effektivisering
- Effektiviseringshandleplaner for de særligt røde afdelinger
- Andet efter ønske fra kommunen.

AAB er til styringsdialogmøde med Københavns Kommune repræsenteret af formandskab, direktion og økonomichef. I øvrige kommuner, hvor AAB er repræsenteret, deltager repræsentanter fra lokal afdelingsbestyrelse og/eller administrationen, afhængigt af emnerne på dagsordenen.

Økonomi

Ingen.

Beboerdemokratisk behandling

AAB meldte til mødet i november 2022 følgende emner ind til drøftelse i styringsdialogen med Københavns Kommune (KK):

- h) Effektiviseringer
- i) Opfølgning på sager, hvor krav fra KK øger vores udgifter til renoveringer
- j) Oplevelsen af en meget lang og tung proces i forbindelse med samarbejdet om byggesager med KK
- k) Afdelinger med udfordringer i forbindelse med kommunens anvisninger af resourcesvage beboere

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ikke relevant.

Regler

Fra bekendtgørelsen for drift af almene boliger m.v.:

” § 112. Den tilsynsførende kommunalbestyrelse og boligorganisationen skal føre en styringsdialog i form af regelmæssige møder om boligorganisationens virksomhed, herunder om udviklingen i de enkelte boligområder. Kommunalbestyrelsen sørger for, at der holdes et dialogmøde årligt. Indkaldelse til dialogmødet skal ske skriftligt og med passende varsel.

Stk. 2. Har en boligorganisation afdelinger, som er beliggende i flere kommuner, fører den kommunalbestyrelse, hvori boligorganisationen har hjemsted, styringsdialog med denne.

Stk. 3. Boligorganisationen skal årligt udarbejde en styringsrapport til kommunalbestyrelsen. Rapporten og boligorganisationens regnskaber for det seneste regnskabsår, jf. § 74, stk. 1, lægges til grund for det årlige dialogmøde. Kommunalbestyrelsen fastsætter en frist for, hvornår boligorganisationen skal indsende styringsrapporten til kommunalbestyrelsen. Har boligorganisationen en afdeling i en anden kommune end den tilsynsførende for boligorganisationen, indsendes styringsrapporten tillige til denne kommunalbestyrelse.”

Vejledning om styring af den almene boligsektor

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse sendes de opdaterede punkter til Københavns Kommune.

Bilag:

[Dokumentationspakke - Udkast til OB.pdf](#)

Beslutning OB den 12. april 2023:

Økonomichef Helle Friis Nielsen og byggechef Andreas Damm deltog under dette punkt. Indstillingen blev godkendt.

6. Behandling - Dispositionsfond; nybyggeri; finansiering af budgetafvigelse op til 50.000 kr.

Sagsnr.: S2017-22558

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Sagen omhandler forslag til i dispositionsfonden om, at reservere op til 50.000 kr. pr. nybyggerisag til at dække evt. overskridelse af maksimumbeløb, som følge af bl.a. meget små budgetoverskridelser.

Behandling

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende, at budgetoverskridelser i nybyggerisager op til 50.000 kr. forhåndsgodkendes finansieret af dispositionsfonden.

Sagsfremstilling

I forbindelse med gennemførelse af byggesager i AAB med lånefinansiering, er der fastlagt en administrativ regel om, at budgetafvigelser på op til 50.000 kr. kan driftsføres/henholdsvis betales via ikke disponerede midler på dv-planen i den enkelte afdeling, i forbindelse med byggeregnskabet afslutning. Dette for at undgå meget små lånekorrektioner, hvor omkostningerne vil være uforholdsmæssigt store ift. beløbet, som lånet vil skulle nedbringes eller forøges med.

Samme regel kan ikke anvendes ved budgetoverskridelser i forbindelse med nybyggeri, hvor maksimumsrammen for anskaffessummen i den konkrete sag er overskredet, da sådanne overskridelser iht. lovgivningen skal finansieres af dispositionsfonden.

På den baggrund foreslås det, at det i forbindelse med fremtidige nybyggerier forhåndsgodkendes, at dispositionsfonden kan dække budgetoverskridelser op til 50.000 kr., således at disse ikke fremadrettet skal forelægges OB, med henblik på selvstændig godkendelse.

Alle budgetoverskridelser over 50.000 kr. skal stadig forelægges OB til godkendelse.

Der afsættes ikke på forhånd til dette på dispositionsfonden, da risikoen samlet set forventes at være minimal.

Økonomi

En eventuel merudgift vil altid skulle finansieres af dispositionsfonden. En forhåndsgodkendelse af beløb op til 50.000 kr. vil ikke ændre på dette, så ændringen har ikke økonomisk betydning.

Beboerdemokratisk behandling

Behandles af OB på mødet 12. april 2023.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Indstillingen har ikke direkte økonomisk betydning for afdelingen eller dennes beboere.

Regler

Lov om almene boliger

§115 stk. 10, den endeligt godkendte anskaffessum for alment byggeri må ikke overstige det maksimumbeløb, der gælder på tidspunktet for kommunalbestyrelsens godkendelse af anskaffessummen forud for påbegyndelsen.

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

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse.

Beslutning OB den 12. april 2023:

Økonomichef Helle Friis Nielsen og byggechef Andreas Damm deltog under dette punkt. Indstillingen blev godkendt.

7. Behandling - Dispositionsfond; afd. 118; finansiering ifm. afsætningsregnskab

Sagsnr.: S2017-21984

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Alle udeståender ifm. nybyggeriet af afdeling 118 er nu afklaret, og der er udarbejdet endeligt afsætningsregnskab. De afsatte midler i byggeregnskabet udgør 557.901 kr., og de afholdte udgifter udgør 568.859 kr. Merudgiften i forbindelse med det endelige afsætningsregnskab udgør således 10.958 kr., som ifølge reglerne dækkes af AAB's dispositionsfond.

Behandling

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende, at foreningen af dispositionsfonden dækker merudgiften på 10.958 kr., i forbindelse med endelig opgørelse af afsætningsregnskabet i forbindelse med nybyggeriet.

Sagsfremstilling

Afdeling 118 består af 14 familieboliger i etagebyggeri med boligareal på 1.236 m². Projektet blev påbegyndt i december 2018, og blev afleveret den 17. april 2020.

Alle udeståender i forbindelse med afsætninger, herunder ift. 1-års gennemgang mv., er nu afsluttet, hvorfor der er udarbejdet et endeligt afsætningsregnskab.

De afsatte midler i byggeregnskabet udgør 557.901 kr., og de afholdte udgifter udgør 568.859 kr. Merudgiften i forbindelse med det endelige afsætningsregnskab udgør således 10.958 kr., som ifølge reglerne dækkes af AAB's dispositionsfond.

Overskridelsen skyldes, at der er enkelte udgifter, der ikke har været afsat tilstrækkeligt til ifm. byggeregnskabets udarbejdelse, herunder ekstraarbejder for entreprenør og tilslutningsafgift til forsyning. Samlet set er der tale om små afvigelser. Da dette er et nybyggeri, skal der bygges inden for et maksimumsramme, og hvis denne ramme bliver overskredet, skal dispositionsfonden dække merudgiften.

Økonomi

Frederiksberg Kommune gav den 30. november 2018 skema B tilsagn, og godkendte en budgetteret anskaffelse på 30.220.000 kr. Anskaffelsestallet endte på 30.840.518 kr., og var dermed overskredet med 620.518 kr. OB godkendte derfor i forbindelse med det endelige byggeregnskab på møde den 7. april 2021 en merudgift for nybyggeriet på 620.518 kr., der blev dækket af dispositionsfonden.

De afsatte midler udgør 557.901 kr., og de afholdte udgifter udgør 568.859 kr. Merudgiften i forbindelse med det endelige afsætningsregnskab udgør således 10.958 kr.

Beboerdemokratisk behandling

Repræsentantskabet godkendte den 7. juni 2017 opførelsen af afdeling 118, beliggende Falkoner Allé.

OB godkendte i forbindelse med det endelige byggeregnskab på møde den 7. april 2021 en merudgift for nybyggeriet på 620.518 kr., der blev dækket af dispositionsfonden.

OB skal godkende en eventuel merudgift i forbindelse med opgørelse af afsætningsregnskabet, da den skal dækkes af dispositionsfonden.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Referat OB-møde den 12. april 2023

Onsdag kl. 17:00

Indstillingen har ikke økonomisk betydning for afdelingen eller dennes beboere.

Regler

Lov om almene boliger

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

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

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse.

Bilag:

[Forventet Udvikling i Dispositionsfond Marts 2023.pdf](#)

Beslutning OB den 12. april 2023:

Økonomichef Helle Friis Nielsen og byggechef Andreas Damm deltog under dette punkt. Indstillingen blev godkendt.

8. Behandling - Afdeling 11; tagboliger

Sagsnr.: S2018-00562

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

Efter rådgivning fra ekstern advokat, har administrationen opsagt aftalerne med det team, der skulle opføre 50 nye familieboliger oven på afdeling 11 (Frederiksberg). Sagen omhandler beslutning om, om sagen skal genudbydes.

Behandling

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

- genudbyde opførelsen af de 50 nye tagboliger i afdeling 11, samt minihelhedsplan for afdeling 11,
- reservere 0,862 mio. kr. i dispositionsfonden til dækning af halvdelen af merudgifterne ved genudbud.

Sagsfremstilling

Afdeling 11 ligger på Frederiksberg og består af 209 boliger.

Efter rådgivning fra advokatfirmaet Molt Wengel har administrationen opsagt samarbejds-, rådgiver- og entreprisaftale med det team, der skulle stå for opførelse af 50 nye familieboliger, og samtidig gennemføre de arbejder, som indgår i en minihelhedsplan, godkendt af afdelingsmødet. Årsagen til opsigelsen er, at teamets opdaterede økonomiske estimater langt overskrider den økonomiske ramme, AAB har til at bygge nye tagboliger for.

Sagen forelægges for OB til behandling, fordi hvis projektet ikke gennemføres, er der en økonomisk risiko for foreningen og afdelingen, som skal afklares.

Baggrund

Afdelingens nuværende tag har udtjent dets levetid, og der er løbende omkostninger til at reparere skader i forbindelse med regn og kraftig vind. I 2017 udbød Frederiksberg Kommune grundkapital til 100 nye familieboliger som 'fortætning'. AAB vandt dette udbud med oprindeligt 44 familieboliger. Efter aftale med Frederiksberg Kommune er projektet senere udvidet til 50 familieboliger.

Projektet gennemføres samtidig med en af afdelingsmødet godkendt minihelhedsplan, som har til formål at fremtidssikre ejendommen, og skabe øget tilgængelighed til boligerne. Planen indeholder tilladelse til at etablere nye tagboliger, samt andel af den forventede tagrenovering, elevatorer, opdatering af tekniske installationer og renovering af kælder.

Under projekteringsfasen er der flere gange rejst spørgsmål til usikkerheden i økonomien i projektet. Der er løbende fortaget eksterne granskninger og beregninger af projektet. De fejl og uhensigtsmæssigheder, der løbende er fundet, er blevet rettet op og justeret i en løbende dialog mellem administrationen, afdelingsbestyrelsen, byggeudvalget samt Frederiksberg Kommune. Konkret kan det nævnes, at der er:

- tilført flere kvadratmeter, som udløser yderligere beløb til opførelse (øget maksimumbeløb)
- tilført yderligere familieboliger, som også udløser yderligere beløb til opførelse (øget maksimumbeløb)
- foretaget besparelser i projektet, som f.eks. elevator, der går til stueetage i stedet for kælder, samt en række andre forhold.

I marts 2022 blev projektet afleveret som projektforslag, hvorefter der blev igangsat et udbud. Udbudsformen var integreret samarbejdsbyggeri, som AAB fandt mest hensigtsmæssig i denne sammenhæng, når vi ser på projektets kompleksitet, risici og økonomi. Ved et integreret samarbejdsbyggeri, vælges rådgiver og entreprenør samtidig. Ved denne udbudsform har rådgiver og entreprenør fælles forudsætninger for at realisere projektet, på baggrund af blandt andet et økonomisk mål ('target'), som ikke må overskrides.

Forud for udbuddet blev det vurderet, om det var realistisk, at nogle ville byde på projektet. Der var seks teams, der ønskede at blive prækvalificeret til at byde, og tre teams, der blev prækvalificeret. Vi modtog to tilbud, hvoraf ét var konditionsmæssigt; dvs. overholdt vilkårene for udbuddet.

Den 29. november 2022 var der opstartsmøde med det team, der vandt opgaven. På et møde den 11. januar 2023 meddelte entreprenøren, at de, på trods af deres tilbud, ikke kunne realisere projektet inden for det økonomiske mål ('target'). Forskellen udgjorde ca. 90 mio. kr., hvilket helt ændrer forudsætningerne for projektet. Derfor opsagde AAB samarbejdet, hvilket er nærmere beskrevet i notat af 17. februar 2023, jf. bilaget.

Videre forløb

Markedet for bygge- og anlægsarbejder er i forandring. Efter en periode med stigende priser og mangel på arbejdskraft, går det nu den anden vej. Entreprenørerne begynder at mangle arbejde, og interesserer sig igen bredt for opgaver i den almene sektor. Derfor er det administrationens vurdering, at projektet bør genudbydes i markedet indenfor den næste tid, hvor vi finder det realistisk at få et bud, der med tilretning kan realiseres indenfor vores økonomiske rammer.

Der foreligger allerede en del materiale, som umiddelbart kan indgå i, eller bør færdiggøres og vedlægges et nyt udbud. På baggrund af dette, vil eventuelle risici kunne prissættes, for at kvalificere udbudsmaterialet inden projektet genudbydes.

Det drejer sig om henholdsvis granskning, der er påbegyndt af rådgiverteamet og bør færdiggøres. Og alle statiske beregninger og forudsætninger fra tidligere rådgivere er til stede, og disse kan vedlægges det kommende udbud, for at skabe sikkerhed for bygningens nuværende statiske evner, og forventninger til de statiske evner efter byggeriet.

Det bemærkes særkilt, at afdelingens tag hurtigst muligt skal renoveres, da det vurderes nedslidt. Dette arbejde er forud for afstemning i oktober 2018 estimeret til 50 mio. kr.

Økonomi

Hvis projektet ikke genudbydes, kan minihelhedsplanen ikke realiseres. Midler anvendt til både minihelhedsplan og de nye tagboliger vil være spildte, og de allerede afholdte udgifter skal fordeles mellem afdelingen og dispositionsfonden.

Der er på nuværende tidspunkt samlet set betalte udgifter for 18,236 mio. kr. til forundersøgelser, projektering, rådgivningsydelse og mockup. Udgifterne er samlet for både minihelhedsplan og nybyggeri. Udgifterne fordeler sig således:

	Udgift pr. 16-03-2023 (mio. kr.)
Håndværkerudgift	0,810
Rådgiverudgifter	10,466
Ejendomsskat	0,476
Advokat, landinspektør mv.	1,233
Byggesagshonorar	1,205
Renteudgifter	0,158
Forundersøgelser	3,301

Genhusning og beboerkoordinator*	0,585
	18,236

*Primært tomgang i erhvervslejemål.

Der er d.d. for de to sager (nybyggeri og mini-helhedsplan) brugt 10,47 mio. kr. på udgifter til forskellige rådgivere. I forhold til sagens kompleksitet, og det stadie som projektet er på, ligger udgifterne i det leje, som er forventeligt. Af særlige udgifter kan nævnes:

Det har været nødvendigt at indkøbe særlig rådgivning i forbindelse med koordineringen af nybyggeriet af tagboligerne og minihelhedsplanen arbejder. Det skulle blandt andet sikres, at depotrum i tagetagen kunne etableres i kælderen, ligesom der skulle foretages analyser af statiske forhold omkring forstærkning af fundamentene. Derudover skulle der udarbejdes analyser af, hvorledes bl.a. loftshøjden i kælderen kunne forøges, ligesom sammenhængen mellem etablering af nye tekniske installationer til tagboligerne og udskiftningen af de eksisterende installationer i minihelhedsplanen skulle sikres. Alene disse rådgiverydelser har kostet ca. 3 mio. kr.

Der er afholdt udgifter på 785.000 kr. til at udarbejde en analyse af de omkringliggende mansardtage, og ud fra dette komme med et oplæg til en guide, som Frederiksberg kommune kan benytte i lignende sager. Det er et krav, som udspringer af kommunens lokalplan. På foranledning af kommunen, er der desuden udarbejdet en statisk redegørelse for bebyggelsens ændrede konstruktive forhold, samt en brandmæssig redegørelse i forbindelse med de påtænkte tagboliger. Honoraret for disse specialitydelser fra certificerede rådgivere var ca. 700.000 kr.

Derudover forventes der en udgift til teamets rådgiverdel, for den igangværende granskning, som pt. er stoppet. Denne estimeres til 250.000 kr. inkl. moms. Regningen er ikke modtaget.

Det er aftalt med Frederiksberg Kommune, at der aftales en endelig fordelingsnøgle imellem minihelhedsplanen og nybyggeriet, når summen af de forskellige entrepriser kendes og fastlægges i entreprisekontakten.

Det er vores vurdering, at et nyt udbud vil koste byggesagen yderligere 1,725 mio. kr., og medføre en forsinkelse på minimum ét år. De forøgede omkostninger er specificeret således:

- Færdiggørelse af granskning påbegyndt af JJW samt Danakon, estimeret til 350.000 kr.
- Advokathonorar til udbudshåndtering og rådgivning 200.000 kr.
- Løbende driftsomkostninger 750.000 kr.*
- Byggesagshonorar 25.000 kr.
- Vedligeholdelsesomkostninger til taget, der har udstået dets levetid 400.000 kr.

Rammebeløbet til opførelse af nybyggeri kan ikke overskrides, jf. reglerne i lov om almene boliger § 115. Udgifterne til genudbud skal derfor så vidt muligt afholdes inden for rammebeløbet. Alt andet lige, vil det få afsmittende virkning på byggeriets kvalitet. I betragtning af, at byggeriet er udbudt på et tidspunkt, hvor byggeriet var overophedet, og at bygningen skal stå i mange årtier, anbefaler administrationen, at halvdelen af merudgifterne til genudbuddet dækkes af dispositionsfonden, hvis ikke det fulde beløb kan holdes inden for rammebeløbet.

* Indeholdende udgifter til forøget ejendomsskat, da der er givet lokalplan, digital platform, forrentning mv.

Beboerdemokratisk behandling

Minihelhedsplanen er godkendt af afdelingsmødet den 9. oktober 2018. Minihelhedsplanen indeholder delvis tagrenovering, andel af nye elevatorer samt opdatering af tekniske installationer og renovering af kælder.

OB har godkendt trækingsretsmidler på møde den 3. oktober 2018.

Nybyggeriet af nye familieboliger i afdeling 11 er godkendt af repræsentantskabet den 13. juni 2018.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Hvis projektet ikke genudbydes, kan minihelhedsplanen ikke realiseres, og beboernes beslutning fra 9. oktober 2018 kan ikke føres ud i livet.

Regler

Lov om almene boliger

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

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

Implementering

Granskning igangsættes umiddelbart efter OB's beslutning, når de tidsmæssige ressourcer i Byggeri & Vedligeholdelse er til stede.

Bilag:

[Notat - Renovering og nybyggeri til AAB Afdeling 11 - Lindevangshave 17. februar 2023.pdf](#)
[Forventet Udvikling i Dispositionsfond Marts 2023.pdf](#)

Beslutning OB den 12. april 2023:

Økonomichef Helle Friis Nielsen og byggechef Andreas Damm deltog under dette punkt. Indstillingen blev godkendt.

9. Behandling - Dispositionsfond; Afdeling 27; forundersøgelser til helhedsplan

Sagsnr.: S2018-01666

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

Forundersøgelser til en mini-helhedsplan i afdeling 27 (Brønshøj) har afdækket behov for renovering i en størrelsesorden, så huslejestigningen er urealistisk at gennemføre. Sagen omhandler et forslag om at udvide de tekniske undersøgelser, mhp. at Landsbyggefonden (LBF) gennemfører en besigtigelse, også fordi afdelingen har små badeværelser, som LBF forventeligt vil støtte økonomisk, hvis de indgår i en samlet plan.

Behandling

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende:

- at der afsættes en garanti på op til 4 mio. kr. i dispositionsfonden, til at dække udgifter til yderligere forundersøgelser, mhp. at LBF besigtiger afdelingen
- Når afdelingen er besigtiget af LBF, gennemføres evt. yderligere tekniske undersøgelser, hvis ønsket af LBF, mhp. udarbejdelse af helhedsplan frem til skema A.
- Alle udgifter til forundersøgelser dækkes af byggesagen, hvis helhedsplanen bliver gennemført.

Sagsfremstilling

Afdeling 27 er opført i 1933 som en lukket karré med fire beboelsesetager, beliggende mod Frederikssundsvej ved Brønshøjparken. Afdelingen har 139 lejemål, fordelt på to, tre, fire, fem og seks-rums boliger, samt 16 ungdomsboliger og fem erhvervslejemål. Boligernes størrelse varierer fra 52 m² til 123 m². Afdelingen er opført med tegltag og blank facade i røde sten. Facader på gårdsiden er siden efterisoleret og beklædt med grå Steni-pladebeklædning. Afdelingen er i kulturarvsstyrelsens database klassificeret med en save-værdi fire.

Forundersøgelserne til minihelhedsplanen har vurderet følgende behov:

Indenfor de næste ét til tre år:

- Udskiftning af udtjente vinduer, samt nødvendig nedtagning og opsætning af gårdfacader.
- Renovering af murede gadefacader, porøse eller manglende fuger samt forvitrede sten.
- Supplering af radiatorer i køkken, bad og enkelte opholdsrum.

Indenfor fire til ti år:

- Renovering af badeværelser, dæk har tærede bærejern og vægge er malede uden vådrumssikring. Halvdelen af badeværelserne er under 2m²
- Udskiftning af brugsvandsrør med ringe tryk, manglende varmt vand og øget korrosion.
- Nyt varmeanlæg placeret ved ydervægge for bedre indeklima og eliminering af skimmel.
- Renovering af gårdfacader, som efterisoleres ved nødvendig nedtagning og opsætning.
- Nye hoveddøre til boliger med bedre sikring mod indbrud og brand samt bedre tæthed.

Emnerne er uddybet i vedlagte bilag: Elementer i forundersøgelse.

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

LBF skal besigtige afdelingen. Før det sker har LBF nogle standarder for hvilke byggetekniske undersøgelser, der skal foreligge, ligesom der skal foreligge en idéskitse.

Økonomi

	Kr.	Kr./ pr. m ² / år	Bemærkninger
Aktuel husleje (2023)	-	799,59	
- Heri er inkluderet henlæggelse	13,5 mio.		Der er i dv-planen ikke-finansierede arbejder, hvor de største er: udskiftning af vinduer og renovering af facader og badeværelser
Fuld renovering uden helhedsplan	120,5 mio.	1.587,95	Ikke realistisk at gennemføre
Kritiske arbejder udgør (typisk ikke trækningsretsberettiget)	105,2 mio.	1.393,10	Se bilag for hvilke kritiske arbejder, der skal gennemføres inden for et tidsperspektiv på 10 år.
Huslejeniveau efter renovering	31,9 mio.	900,00	En <i>foreløbig</i> adm. vurdering af, hvad huslejen i afd. kan bære, uden at alle beboere skal flytte. Dvs.- + 100 kr. pr m ²
Behov for anden finansiering (LBF/trækningsret)	73,3 mio.		

Der er i forundersøgelserne til minihelhedsplanen brugt 376.000 kr. pr. 1. februar 2023. Beslutter OB at arbejde videre efter en helhedsplan, skal der gennemføres yderligere forundersøgelser til brug for LBF's behandling af sagen. I dispositionsfonden reserveres en garanti til disse, og til udarbejdelse af ideskitse til helhedsplan for afdelingen. Dispositionsfondens garanti er maksimeret til fire mio.kr.

Hvis der opnås støtte fra LBF til gennemførelse af en helhedsplan, bliver samtlige udgifter til forundersøgelser, inkl. de allerede gennemførte, finansieret af byggesagen.

Hvis der *ikke* opnås godkendelse til renoveringen fra LBF, dækker dispositionsfonden den del af udgifterne, som ikke direkte relaterer sig til renoveringssagen.

Beboerdemokratisk behandling

Rådgivers tilstandsvurdering er gennemgået med beboerne på informationsmøde i juni 2022. Beboerne har i eftersommeren deltaget i projekt "Bland dig i byggesagen", som bestod af to workshops og et fælles beboerarrangement i gården.

Muligheder for finansiering og støtte i byggesager samt helhedsplansprocessen, er gennemgået med beboerne på informationsmøde medio november 2022.

Forslaget om at arbejde videre med sagen som en helhedsplan, og søge støtte fra dispositionsfonden, blev enstemmigt vedtaget på ekstraordinært afdelingsmøde den 30. november 2022.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Veldisponerede og tidssvarende badeværelser, der er udført med sikre byggetekniske løsninger og vådrumsmembran, giver en stor komfort og tryghed for beboerne i hverdagen. Derudover giver de sikre byggetekniske løsninger, samt nye installationer m.v., en ro på driften og langtidsbudgettet i mange år frem, hvilket bør give en rolig huslejeudvikling.

Et sundt fysisk indeklima, med jævn temperatur, og en velventileret bolig, øger sundheden og giver velvære. I takt med at boligernes anvendelsesmuligheder og komfort øges, reduceres udgifterne til

Referat OB-møde den 12. april 2023

Onsdag kl. 17:00

opvarmning og skimmelsanering. Suppleres lejligheden yderligere med en altandør, som gør det nemt at lufte ud, kan den være med til at forbedre indeklima og forebygge skimmelsvamp.

Risikoen for brand og indbrud er noget, der fylder meget hos beboerne. En øget sikring vil medføre, at beboerne kan føle sig trygge og rolige.

Boligområdets data for beboersammensætning viser følgende:

Afdelingsnavn og nummer	Antal		Dømte		Sum af	
	familieboliger	Indkomst	dømte	Ledige	Andel	Uddannelse
27, Frederikssundsvej	138	58,9	2,32	33,6		43,8

Hvis området havde ligget i et boligområde med 1.000 almene familieboliger, ville afdelingen, på tre ud af fire parametre, ligge over grænseværdierne for at være et udsat boligområde. Det kan understøtte, at LBF skal se på afdelingens forhold.

Regler

OB kan i medfør af driftsbekendtgørelsen § 43, stk. 3, yde tilskud til moderniseringsarbejder. Helhedsplanen udformes i overensstemmelse med AAB's politik for fremtidssikring af afdelingerne: <https://aab.dk/afdelingshaandbog/politikker/fremtidssikring-af-aabs-boligafdelinger/>

Implementering

Efter OB's godkendelse, udbydes opgaven til et hold af rådgivere, som kan forestå forundersøgelser og proces frem til godkendelse af helhedsplanens Skema A. Det forventes, at resultatet af forundersøgelserne kan indsendes som anmodning om prækvalifikation ultimo 2023.

Bilag:

[Elementer i forundersøgelse.pdf](#)

[Forventet Udvikling i Dispositionsfond Marts 2023.pdf](#)

Beslutning OB den 12. april 2023:

Økonomichef Helle Friis Nielsen og byggechef Andreas Damm deltog under dette punkt. Indstillingen blev godkendt.

10. Behandling - Dispositionsfond; Afdelingerne 18 og 23; finansiering af afholdte omkostninger til LAR-projekt

Sagsnr.: S2017-22407

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Der er iværksat LAR-projekt i afdeling 18 og 23, hvor det var forudsat fuldt finansieret af HOFOR. Projektet blev på den baggrund iværksat, og der er afholdt udgifter på 1.185.966,62 kr. HOFOR trak efterfølgende sin støtte, og udgiften foreslås på den baggrund dækket af dispositionsfonden for, som forudsat ved projektets iværksættelse, at holde afdelingerne skadesfri.

Behandling

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

- a. dispositionsfonden dækker afholdte udgifter til LAR-projekt i afdeling 18 og 23 på 1.185.966,62 kr.
- b. AAB fremover *ikke* afholder udgifter med ekstern støtte, uden finansieringen er fuldt afklaret og skriftligt dokumenteret.

Sagsfremstilling

Sagen er kommet frem i forlængelse af den nye kvartalsvise kontrol af finansiering af åbne byggesager – omtalt i sagen 'Byggesager, finansieringsgennemgang' på dette møde.

I 2015 søgte afdeling 18 og 23 (begge Østerbro) HOFOR om tilskud til et LAR-projekt (Lokal Afledning af Regnvand). HOFOR gav i aftale af 29. december 2015 tilsagn om støtte med 100 % af den løbende udgift til det realkreditlån, der skulle optages til finansiering af projektet over 30 år.

I første omgang blev projektet godkendt af HOFOR, og på den baggrund, blev der udarbejdet anlægsbudget, som blev behandlet på afdelingsmøder i afdelingerne i henholdsvis 2017 (som forslag til godkendelse), og 2018 (som en del af formandens beretning).

På baggrund af godkendelsen fra HOFOR, blev der indgået rådgiverkontrakt, og projektet startede op. Efterfølgende trak HOFOR sin støtte i maj 2019, da dét projekt, som det var muligt at gennemføre i de to afdelinger, viste sig ikke at leve op til de krav HOFOR stillede. I forbindelse med dette, blev det undersøgt via eksternt advokat, om HOFOR iht. aftaler, havde ret til at trække deres støtte, hvilket de ifølge advokat havde på baggrund af kontraktens bestemmelser.

Der er på nuværende tidspunkt anvendt 1.185.966,62 kr. på projektet, specificeret som følger:

Referat OB-møde den 12. april 2023

Onsdag kl. 17:00

Sagsnr.	303117		
LAR-Projekt, Afdeling 23			Faktisk
Konto	Dimension		
30311721	Teknisk rådgiver, Arkitekt		
	6005	Rådgiverkontrakt	899.536,25
		Tekniske Rådgivere i alt	899.536,25
30311726	Øvrige omkostninger		
	5261	Advokathonorarer	150.412,51
	5262	Trykning af tegninger mv	16.875,00
	5270	Byggesagshonorar	104.742,86
	5340	Forundersøgelser	14.400,00
		Omkostninger i alt (III)	286.430,37
Samlede udgifter i alt			1.185.966,62

Afdelingerne er i forbindelse med projektets opstart lovet, at HOFOR ville dække alle omkostninger, hvorfor dækning af de afholdte udgifter forelægges til finansiering fra dispositionsfonden med OB's godkendelse.

Økonomi

Dispositionsfonden belastes med en udgift på 1.185.966,62 kr.

Beboerdemokratisk behandling

Godkendes af OB.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Afdelingerne holdes skadefri, men alle beboere i AAB dækker udgiften via dispositionsfonden.

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 Dispositionsfond Marts 2023.pdf](#)

Beslutning OB den 12. april 2023:

Økonomichef Helle Friis Nielsen og byggechef Andreas Damm deltog under dette punkt.

OB ønsker oplyst, hvorfor HOFOR efterfølgende trak sin støtte.

Indstillingen blev godkendt.

11. Behandling - Dispositionsfond; Afdeling 55 - finansiering af merudgifter ifm. brandsikring

Sagsnr.: S2021-05357

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

På grund af manglende projektlederressourcer, blev der hyret en ekstern rådgiver til forretningsførelse, ifm. brandsikring af kældre i afdeling 55. Merudgiften til dette udgør 103.065 kr., der foreslås finansieret af dispositionsfonden, for at holde afdelingen skadesfri.

OB-medlem Christina Jensen bor i afdelingen, og kan derfor ikke deltage i sagens behandling.

Behandling

Organisationsbestyrelsen (OB) godkender, at dispositionsfonden dækker en merudgift til forretningsførelse for projekt vedrørende brandsikring i kældre i afdeling 55 på 103.065 kr.

Sagsfremstilling

På grund af manglende projektlederressourcer i Byggeri & Vedligehold (B&V), har der været en udfordring med at håndtere forretningsførelsen, af den besluttede byggesag vedrørende brandsikring af kældre i afdeling 55. Den samlede byggesum udgør 6,7 mio. kr.

Det er derfor aftalt, at der blev hyret en ekstern rådgiver til også at forestå forretningsførelsen af sagen, da sagen blev vurderet til ikke at kunne udsættes, til der var projektlederressourcer til rådighed, til at varetage sagen i B&V.

Da den eksterne rådgiver inkl. forretningsførelse samt timehonorering for ledelsesmæssig understøttelse af sagen i AAB er dyrere end det budget, der i anlægsbudgettet er afsat til rådgiver og byggesagshonorar, er det aftalt, at merudgiften finansieres af dispositionsfonden, således at afdelingen holdes skadefri.

De samlede udgifter for rådgivning og forretningsførelse udgør 289.065 kr., heraf udgør honorering af interne timer 52.815 kr. til projektledelsesopgaver, som opstart på opgaven mv, der ikke kan varetages eksternt. Det samlede budget til rådgivning og forretningsførelse er 186.000 kr., hvorfor merforbruget udgør 103.065 kr., der foreslås finansieres af dispositionsfonden.

Økonomi

Dispositionsfonden belastes med en udgift på 103.065 kr.

Beboerdemokratisk behandling

Godkendes af OB.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Afdelingen holdes skadefri, men alle beboere i AAB dækker udgiften via dispositionsfonden.

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:

Referat OB-møde den 12. april 2023

Onsdag kl. 17:00

[Forventet Udvikling i Dispositionsfond Marts 2023.pdf](#)

Beslutning OB den 12. april 2023:

Økonomichef Helle Friis Nielsen og byggechef Andreas Damm deltog under dette punkt.

OB-medlem Christina Jensen forlod mødet under behandlingen af dette punkt.

Indstillingen blev godkendt.

12. Behandling - Arbejdskapital; digitale opmålinger af boligtyper i AAB (lukket)

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

13. Behandling - Fællesdriften i Høje Gladsaxe; udpegning af medlemmer til bestyrelsen

Sagsnr.: S2018-00133

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

Resume

Sagen omhandler udpegning af medlemmer fra AAB til bestyrelsen i Bygningsejerforeningen Høje Gladsaxe, som kan bistå afdelingens repræsentanter i arbejdet.

Behandling

Formandskabet indstiller til organisationsbestyrelsen (OB), at gå i dialog med afdelingsbestyrelsen om, at foreningen støtter afdelingen, ved at udpege tre medlemmer til bestyrelsen for Bygningsejerforeningen i Høje Gladsaxe:

- AAB's formand
- AAB's administrerende direktør
- AAB's økonomichef.

Sagsfremstilling

AAB's afdeling 52 – Høje Gladsaxe består af 395 boliger i etageejendom. Afdelingen har 45 1-rums boliger, 45 2-rums boliger, 113 3-rums boliger, 132 4-rums boliger og 60 5-rums boliger. Byggeriet er endeligt ibrugtaget i 1966, og beliggende i Høje Gladsaxe, nærmere bestemt Høje Gladsaxe 11-19 og 44-82.

Afdelingen indgår i et driftsfællesskab for Høje Gladsaxe, jf. vedtægterne for 'Bygningsejerforeningen Høje Gladsaxe'. Afdelingsbestyrelsen har overfor AAB's ledelse givet udtryk for, at Fællesdriften ikke fungerer tilfredsstillende, bl.a. ift. ind- og fraflytningssyn, og at det er uklart, hvilket serviceniveau afdelingen kan forvente fra Fællesdriften.

Bygningsejerforeningens øverste myndighed er bestyrelsen, som holder to årlige møder.

Bestyrelsen består af 25 medlemmer. Formanden for afdelingsbestyrelsen for hver af de fem boligafdelinger er født medlem. Herudover udpeger hver af de fem boligorganisationer yderligere fire medlemmer, således at mindst to af hver gruppe er valgt af de respektive afdelinger og bosat i afdelingen.

For at støtte afdelingen i arbejdet i Fællesdriften, foreslås det, at OB udpeger tre medlemmer til bestyrelsen.

Bestyrelsen træffer, på vegne af de deltagende boligorganisationer, beslutninger vedrørende Bygningsejerforeningens driftsområder. Bestyrelsen vedtager budget for det kommende år, samt godkender regnskabet.

Hvis OB godkender indstillingen, går administrationen i dialog med afdelingsbestyrelsen om mulighederne for at støtte afdelingen i Bygningsejerforeningens bestyrelse.

Økonomi

Ingen ud over medgået tid til deltagelse i bestyrelsesmøder; herunder forberedelse og opfølgning.

Beboerdemokratisk behandling

AAB's ledelse har holdt møde med afdelingsbestyrelsen den 21. marts 2023, og de har bedt AAB om at bistå med, at få afklaret roller og ansvar i samarbejdet.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Et klart aftalt serviceniveau og tydelig rolle og ansvarsfordeling bør betyde, at afdelingens beboere oplever, at afdelingen er veldrevet.

Regler

Afdelingen er medlem af 'Bygningsejerforeningen Høje Gladsaxe', jf. tinglyste vedtægter af 28. maj 1998 (vedlagt).

Ændringer i Bygningsejerforeningens vedtægter, kan kun finde sted, efter vedtagelse i de fem boligorganisationer, og efter forudgående godkendelse af Gladsaxe Kommune.

Samarbejdsaftale af 28. maj 1998 vedrørende fælles faciliteter, erhvervs- og institutionsområder mv., knyttet til bebyggelsen i Høje Gladsaxe.

Aftale af 30. marts 2000 mellem Bygningsejerforeningen Højs Gladsaxe og AB Gladsaxe om administration.

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse, giver administrationen besked til Fællesdriften om AAB's udpegning til Bygningsejerforeningens bestyrelse.

Bilag:

[Vedtægter 1998.pdf](#)

[Samarbejdsaftale 1998.pdf](#)

[Overenskomst - Adm.aftale - FD - ABG.pdf](#)

Beslutning OB den 12. april 2023:

Indstillingen blev godkendt.

14. Behandling - Tegningsret i Boligforeningen AAB

Sagsnr.: S2018-02520

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Det er tilføjet til tegningsreglerne, at Organisationsbestyrelsen (OB) delegerer til AAB's it-chef at administrere foreningens digitale løsninger i det offentlige, f.eks. Virk, e-Boks, MitID Erhverv mv.

Behandling

Formandskabet indstiller til OB at godkende de nye tegningsregler.

Sagsfremstilling

De digitale løsninger, som AAB anvender ændres løbende. I den forbindelse skal der oftest underskrives nye aftaler, hvor tegningsreglerne gør at formand, direktør eller begge skal underskrive, og dermed også i praksis uploade referater, tegningsregler og lign..

It-chefen er blevet tildelt prokura til at kunne underskrive IT-kontrakter, og det anbefales derfor at udvide denne tegningsret til også at gælde digitale løsninger i det offentlige. Dette vil i mange tilfælde kunne løses ved at it-chefen bliver oprettet med en rolle 'Foreningsrepræsentant' på AAB's CVR-numre.

Det anbefales derfor, at delegere foreningens Digitale løsninger i det offentlige, ex. Virk, eboks, MitID Erhverv mv. til AAB's it-chef.

Samtidig er foretaget en konsekvensrettelse, således, at der står 'direktøren eller dennes stedfortræder...'.
-

Tegningsreglerne vil blive sendt til digital underskrivelse i Penneo.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

OB godkendte på møde den 7. april 2021, at udpege den adm. direktør og i dennes fravær den viceadm. direktør som prokurister til at underskrive tinglysningsanmeldelser for Boligforeningen AAB.

Tegningsreglen er senest godkendt af OB den 5. oktober 2022.

Tegningsreglen er senest godkendt af OB den 7. december 2022 ifb med den adm. direktørs fratæden.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

Regler

Vedtægternes § 12, stk. 4:

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

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

Implementering

Umiddelbart efter referatets godkendelse sendes dokumentet til digital underskrivelse i OB.

Referat OB-møde den 12. april 2023

Onsdag kl. 17:00

Bilag:

[2023-04-12 - TEGNINGSRET I BOLIGFORENINGEN AAB.pdf](#)

Beslutning OB den 12. april 2023:

Indstillingen blev godkendt.

15. Behandling - Repræsentantskabets besigtigelsestur 2023; evaluering

Sagsnr.: S2016-00345

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Repræsentantskabets besigtigelsestur den 15. marts 2023 med besøg i den nybyggede afdeling 109 i Carlsberg byen skal evalueres.

Behandling

Formandskabet indstiller til OB, at evaluere repræsentantskabets besigtigelsestur den 15. marts 2023.

Sagsfremstilling

Repræsentantskabets besigtigelsestur fandt sted den 15. marts 2023, hvor man besøgte den nybyggede afdeling 109 i Carlsberg byen.

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 blev byggeriet af 31 familie- og 195 ungdomsboliger færdige.

Seniorprojektleder for byggeriet Jesper Henriksson fortalte om de nye boliger og udviklingen af området i afdelingens beboerlokale, hvorefter der blev vist rundt i afdelingen.

Efterfølgende var der arrangeret middag i restaurant Tramonto Rooftop, beliggende på toppen af Hotel Ottilia med 360 graders udsigt over byen og Carlsbergs historiske bygninger.

I forbindelse med middagen blev årets jubilæumslegat overrakt.

Økonomi

Ca. 60.000 kr.

Beboerdemokratisk behandling

Datoen for besigtigelsesturen blev fastlagt af repræsentantskabet på møde den 2. november 2022. OB godkendte på sit møde den 1. februar 2023 det overordnede program for besigtigelsesturen.

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

-

Implementering

-

Beslutning OB den 12. april 2023:

Det var et godt arrangement dog havde Carlsberg Byens historie fyldt lidt for meget ift. orientering om byggeriet, materialevalg mv.

Konceptet for besigtigelsestur var godt. Der skal dog fremover tages hensyn til tilgængelighed for gangbesværede og transport til efterfølgende spisning.

16. Efterretning - Kontrol af inventar & maskinel 2023; status (lukket)

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

17. Behandling - Nybyggeri (lukket)

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

18. Godkendelse - Afdeling 47 og ALMENBO; mageskifte af arealer

Sagsnr.: S2017-01654

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

Sagen omhandler et magelæg på 1.923 m² mellem AAB afdeling 47 (Skovlunde) og ALMENBO.

Godkendelse

Formandskabet indstiller til organisationsbestyrelsen (OB), at indstille sagen til godkendelse i repræsentantskabet.

Sagsfremstilling

Afdeling 47 er opført i 1964 og består af 339 boliger, beliggende Lundebjerggårdsvej m.fl. 2740 Skovlunde.

For at forenkle forholdene omkring byggelegepladsen, hvor der nu er skelgrænse i legepladsen, har afdelingen anmodet om, at det areal, der nu ejes af AAB afdeling 47, mageskiftes med byggelegepladsen, mod et modareal liggende nord for byggelegepladsen, svarende til samme areal. Arealet ejes af ALMENBO. Dette er kommet i stand, da skel i dag går gennem eksisterende byggelegeplads.

Ved magelægget ligger hele byggelegepladsen på egen matrikel, og afdeling 47 har ikke længere areal, som benyttes af byggelegepladsen. Ved mageskiftet får afdeling 47 erstatningsareal nord for byggelegeplads på 1.923 m². Sagen er behandlet af Landinspektørfirmaet LE 34.

Idet der er tale om 'salg' og erhvervelse af jord, skal sagen forelægges for repræsentantskabet.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser for afdelingen. Udgifterne til sagens dokumenter afholdes af ALMENBO.

Beboerdemokratisk behandling

Jf. almenboligloven § 37, stk. 1 og § 36, stk. 1, er der ikke tale om forhold, som kræver afdelingsmødets godkendelse, da der hverken er tale om arbejder, der skal iværksættes eller aktiviteter, der har økonomisk konsekvenser eller aktiviteter, der skal godkendes af afdelingsmødet.

Mageskiftet sker på forslag fra afdelingsbestyrelsen.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Magelægget har ingen direkte konsekvenser for afdelingen eller beboerne.

Regler:

Almenboligloven

<https://aab.dk/afdelingshaandbog/politikker/byggepolitik-for-aabs-nybyggeri/>

Vedtægter for Boligforeningen AAB Kapitel 3, §5. stk. 3, nr. 4

Implementering

Sagen forelægges til behandling i repræsentantskabet i juni måned. Processen omkring erhvervelse igangsættes umiddelbart efter eventuel godkendelse i repræsentantskabet.

Bilag:

[Ændringskort fase 1 med arealer.pdf](#)

[Ændringskort fase 2 med arealer.pdf](#)

Referat OB-møde den 12. april 2023

Onsdag kl. 17:00

Beslutning OB den 12. april 2023:

OB godkendte, at indstille sagen til godkendelse i repræsentantskabet.

19. Godkendelse - Afdeling 105 og LIDL; mageskifte af arealer

Sagsnr.: S2022-07515

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

Sagen omhandler, at afdeling 105 (Valby) i dag har et mindre bestyrelseslokale, som LIDL ønsker at overtage. LIDL har et butikslokale, som står tomt, og som afdelingen ønsker at overtage til brug for fællesarrangementer for afdelingens beboere. Byttet tænkes gennemført ved et mageskifte.

Godkendelse

Formandskabet indstiller til organisationsbestyrelsen (OB), at indstille sagen til godkendelse i repræsentantskabet.

Sagsfremstilling

Afdeling 105 er opført i 2019, og består af 60 boliger, herunder seks ungdomsboliger. Afdelingen er beliggende Torveporten 12-16, Bellidavej 1-5 og Summerredvej 2-10, 2500 Valby.

Afdelingen har i foråret 2022 valgt, sammen med LIDL, at undersøge muligheden for at mageskifte mellem to lokaler, beliggende i stueetagen på Bellidavej 3 og Torveporten 12:

- 50,9 m², der fungerer som afdelingens nuværende bestyrelseslokale og
- 134,7 m², der er butikslokale i LIDL og depotrum på 16 m².

Lokalet i afdeling 105 er kun brugbart til afholdelse af bestyrelsesmøder, og ikke til større fællesarrangementer. LIDL er interesseret i at overtage dette for at udvide deres lager, som ligger ved siden af.

Afdelingen har et ønske om, at have et fælleslokale, som skal danne rammen om fællesarrangementer for afdelings beboere, f.eks. fællesspisning, fastelavn m.v., ligesom de gerne vil udleje lokalet til afdelingens beboere til afholdelse af familiefester.

Økonomi

Der er foretaget en mægler vurdering af begge lokaler, og de er vurderet til

AAB afd. 105, 50,9 m² 1.527.000 kr.

LIDL Butik 134,7 m² og depot 16 m² 4.150.000 kr.

Butikslokalet er indrettet med to toiletter og et køkken med kølfrys og opvaskemaskine. Denne sum vil blive prøvet ved endnu en valuarvurdering inden endelige handel.

Ud fra ovenstående mægler vurdering, betyder dette for afdeling 105, en byttepris på 2.623.000 kr.. Hertil skal lægges omkostninger, så samlet udgift for afdeling 105 beløber sig til 2.910.944 kr.. Fra resultatkonto 406.11, trækkes 1.425.544 kr., så der lånefinansieres 1.487.400 kr., som giver en lejestigning på 1,69 %.

Beboerdemokratisk behandling

Forslaget omkring erhvervelse og huslejekonsekvens er vedtaget på et ekstraordinært afdelingsmøde, afholdt den 12. januar 2023 med 36 stemmer for, to stemmer imod og to blanke stemmer.

Der blev på mødet orienteret om, at den endelige handel er betinget af godkendelse i AAB's repræsentantskab, og at byttet skal godkendes i Københavns Kommune og af et realkreditselskab, for at handlen kan berigtiges.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Beboerne stiger 1,69 % i husleje, som følge af beslutningen. Hertil kommer driftsudgifter til drift af fælleslokalet, hvilket skal indarbejdes i afdelingens dv-plan. Beløbet fremgik af det fremlagte anlægsbudget.

Beboerne ønsker at styrke fællesskabet i afdelingen, ved at have et lokale til dette. Der er ikke andre muligheder i området for at mødes.

Regler

AAB's vedtægter:

§5, stk. 3. Repræsentantskabet træffer beslutning om følgende forhold:

...

4. Erhvervelse eller salg af Boligforeningen AAB's ejendomme

...

Bekendtgørelse af lov om almene boliger af 27. september 2021, kapitel 1:

§ 26. Erhvervelse af ejendomme kan kun ske med kommunalbestyrelsens godkendelse. Hvis kommunalbestyrelsen ikke kan godkende erhvervelsen, skal der gives boligorganisationen meddelelse senest 6 uger fra modtagelsen af boligorganisationens ansøgning. Kommunalbestyrelsen mærker i forbindelse med godkendelse af beboelsesejendomme boligerne som almene familieboliger, almene ungdomsboliger eller almene ældreboliger.

Stk. 2. Boligorganisationer kan ikke erhverve en ejendom eller opføre byggeri på en ejendom med tilbagekøbsklausul.

Implementering

Sagen skal forelægges for repræsentantskabet til mødet i juni måned. Processen omkring erhvervelse igangsættes umiddelbart efter eventuel godkendelse i repræsentantskabet.

Bilag:

[105 referat ex ord afd. møde 12-01-2023.pdf](#)

Beslutning OB den 12. april 2023:

OB godkendte, at indstille sagen til godkendelse i repræsentantskabet.

20. Efterretning - Byggesager; finansieringsgennemgang (4. kvartal 22)

Sagsnr.: S2017-22558

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Der er i administrationen indført en ny kontrol, med henblik på at sikre, at der ikke er gamle byggesager, som mangler finansiering. Sagen indeholder den første rapportering, som har afdækket manglende finansiering i to sager, som fremlægges til særskilt beslutning.

Efterretning

Organisationsbestyrelsen (OB) tager sagen til efterretning.

Sagsfremstilling

Som opfølgning på to sager vedrørende udestående finansiering af byggesager i afdeling 28-30 (Brønshøj) og afdeling 41 (Nørrebro), behandlet på OB-mødet i februar 2023, har administrationen iværksat en ny kontrol, som gennemføres kvartalsvis. Kontrollen består i at sikre, at der ikke er gamle sager, der mangler finansiering, og på den baggrund medfører en uventet udgift i den enkelte afdeling eller for dispositionsfonden. Til brug for opfølgningen er udformet en ny oversigt.

Det samlede forbrug på de 307 igangværende byggesager i alle AAB's afdelinger udgør 3.595.219.458 kr.

Ud af de 307 byggesager stemmer finansieringen i 175 sager. Tilbage er således 132 sager, der er gennemgået ved brug af den nye oversigt.

- 58 sager er igangværende, hvor finansieringen i sagens natur ikke er endelig hjemtaget endnu.
- 48 sager vedrører kollektiv råderet, hvor den enkelte beboer løbende indbetaler forbedringstillæg og sagernes finansiering bringes på plads, når der er gennemført en tilstrækkelig volumen af sager til, at lånoptagelse med tilhørende finansieringsomkostning til realkreditinstitut, kan betale sig. Denne sagstype vil således løbende have en finansieringsafvigelse, men da det betalte forbedringstillæg samlet set vil svare til de afholdte udgifter, er det uden problemer.
- 23 sager afventer en endelig afstemning af udgifter i byggesagen til finansieringen. Som udgangspunkt er der tale om nedbringelse af lån på baggrund af mindre udgift i det endelige regnskab, i forbindelse med byggesagens færdiggørelse, i forhold til forventningen ved lånoptagelse.
- Tre sager har en reel underfinansiering af byggesagen. Det drejer sig om
 - de to tidligere behandlede sager i afdeling 28-30 og afdeling 41 samt
 - én sag i afdeling 18 og 23, hvor der var påbegyndt et LAR-projekt (Lokal Afledning af Regnvand) på baggrund af et foreløbigt støttetilsagn fra HOFOR. HOFOR trak efterfølgende deres støttetilsagn, hvorfor der er en udestående finansiering i sagen for de allerede afholdte udgifter på 1,186 mio. kr. Sagen forelægges til finansiering af dispositionsfonden, som selvstændigt punkt, og her er sagen uddybet.

Oversigten indeholder også en gennemgang af alle afsætninger, der er lavet i forbindelse med de endelige byggeregnskaber, da afvigende udgifter/indtægter i forhold til afsatte beløb kan give en finansieringsudfordring. Der er tale om 57 sager, hvor alle afsætninger endnu ikke er fuldt opgjorte. Her er der afdækket én problematisk sag.

- I afdeling 82 (Gråbrødre Torv) er der i 2016 gennemført en facaderenovering. Denne omfattede også en ejerbolig (restaurant). Restaurantens ejer er først primo 2021, ved fornyet gennemgang af sagen, blevet opkrævet sin andel af finansieringen. AAB har siden da løbende forsøgt at få endelig tilbagemelding vedrørende betaling fra ejeren, men det er endnu ikke lykkedes. Det har ikke været muligt at indbringe sagen for

domstolene, da kravet i 2021 var faldet for forældelsesfrist. Potentielt er der en finansieringsudfordring på 138 t.kr., der i givet fald bør dækkes af dispositionsfonden. Administrationen afventer dog stadig endelig tilbagemelding fra ejer, før dette eventuelt iværksættes.

Økonomi

Potentielt skal dispositionsfonden dække udgift til to sager i alt 1,324 mio. kr., på baggrund af gennemgangen af byggesagerne.

Beboerdemokratisk behandling

Tages til efterretning af OB. De enkelte sager med dispositionsfondsfinansiering fremlægges og godkendes selvstændigt.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Sager uden tilstrækkelig finansiering medfører en merudgift for dispositionsfonden.

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

Den nye kontrol, total afstemning, gennemføres fremover hvert kvartal.

Bilag:

[Opfølgning på finansiering af byggesager pr. 31. december 2022.pdf](#)

Beslutning OB den 12. april 2023:

Økonomichef Helle Friis Nielsen og byggechef Andreas Damm deltog under dette punkt. Efter en kort drøftelse tog OB sagen til efterretning.

21. Efterretning - Helhedsplan afd. 39; forundersøgelse (opdateret tidsplan og pris for forundersøgelse)

Sagsnr.: S2019-03012

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

Sagen omhandler opdateret tidsplan for forundersøgelse til helhedsplan. Den udarbejdede tidsplan viste sig at være for optimistisk, således at rapport fra rådgiver er rykket ti uger fra uge 11 til uge 21. De tilbud, der er modtaget på forundersøgelserne ligger over det forventede niveau.

Efterretning

Organisationsbestyrelsen (OB) tager sagen til efterretning.

Sagsfremstilling

Under udarbejdelse af udbudstidsplan, blev det forudsat, at lejere selv meldte sig til at få foretaget gennemgang af deres bolig. Det viste sig imidlertid ikke at være realistisk, hvorfor der er varslet efter gældende varslingsregler, samt opstart rykkede tre uger. Derfor er tidsplanen rykket 10 uger, og forundersøgelserne forventes nu afsluttet i juni 2023.

Derudover er udbuddet af forundersøgelser for byggeteknisk gennemgang, afsluttet. Der er indhentet to tilbud, og disse ligger meget tæt. Det viser sig at begge er væsentligt over det budgetterede. Ud fra erfaringstal, er der afsat godt 700.000 kr., men tilbuddene er det dobbelte, ca. 1,6 mio. kr. Det er vurderingen, at opgaven har været underestimeret og priser på sådanne rådgiverydelser og tekniske undersøgelser er steget betragteligt, hvilket bekræftes af kollegaer fra branchen.

Vi kan vælge at reducere antallet af prøver, men der har været kontakt med Landsbyggefonden, og det vil være disse prøver, der skal tages, uagtet om det bliver nu eller senere i fasen. Det vurderes, at være mest hensigtsmæssigt, at gøre det samlet nu.

Administrationen har accepteret tilbuddet og arbejdet med undersøgelserne igangsættes som planlagt. Beboerne er varslet at arbejderne udføres i uge 15, lige efter påske. Fokus på, at vi ikke overskrider det afsatte beløb for hele fasen.

Økonomi

Udgifterne holdes indenfor den økonomiske ramme på 4 mio. kr., som er bevilget.

Beboerdemokratisk behandling

Afdelingsbestyrelsen er orienteret og beboere orienteres ved nyhedsbrev.

Sagen er behandlet på OB den 4. september 2019 og 1. december 2021.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Det tager længere tid end først forudsat.

Regler

<https://aab.dk/afdelingshaandbog/politikker/fremtidssikring-af-aabs-boligafdelinger/>

Implementering

Arbejdet pågår efter den reviderede tidsplan.

Bilag:

[Tidsplan forundersøgelse - revideret 03-03-2023.pdf](#)

Referat OB-møde den 12. april 2023

Onsdag kl. 17:00

AAB39-Forundersøgelsesprogram-06.03.2023 - priser fra leverandører 27.03.2023 (002).pdf
Afd. 39 Budget forundersøgelser 0.5 D2023-096517 0.3.pdf

Beslutning OB den 12. april 2023:

Sagen blev taget til efterretning.

22. Efterretning - Egenkontrol 2022; status

Sagsnr.: S2017-01664

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Sagen omhandler status for arbejdet med egenkontrol for 2022. Generelt viser besvarelserne i egenkontrolskemaet, at afdelingerne har en god forståelse for at udfører bestyrelsens opgaver. Der har i 2022 været otte afdelinger med frivillige supportbesøg i administrative afdelinger, og to i parlamentariske afdelinger, for at følge op på driftsinspektørens beretning om egenkontrol. Supportgruppen har generelt haft en fin dialog, der har båret præg af vejledning til enkelte fagområder, og ikke på konstaterede kritisable forhold.

Efterretning

Formandskabet indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at tage sagen til efterretning.

Sagsfremstilling

Det er obligatorisk for alle almene boligorganisationer at udføre egenkontrol.

Som et delelement i OB's tilsyn med den decentrale forvaltning, omfatter AAB's kontrolmiljø et halvårligt egenkontrolskema, som er obligatorisk at besvare. Ved manglende besvarelser og kommentarer i skemaet, får afdelingerne fra administrationens supportgruppe tilbud om praktisk hjælp til at udføre uløste opgaver. Bestyrelserne er generelt meget imødekommende, og alle svarer efter henvendelser.

Supportgruppens arbejde udføres med respekt for beboerdemokratiet. Support udøves på foranledning af afdelingsbestyrelsens ønsker og opgaven med egenkontrol. Via det udsendte skema introduceres i forbindelse med on boarding af nye bestyrelser.

Der er stort set ikke afdelingsbestyrelser, som af egen drift kontakter supportgruppen direkte om assistance, dog er der forespørgsler gennem kommentarfeltet i egenkontrolskemaet. Disse fører især til support fra relevante fagområder, men også fra medlemmer af supportgruppen.

Alle afdelinger bliver som udgangspunkt tilbudt supportbesøg. Supportgruppen ser desuden på, om besvarelser giver anledning til at rette henvendelse til afdelingerne med tilbud om support, eller giver oplysninger til de enkelte fagområder, om f.eks. behovet for at styrke uddannelse, support eller retningslinjer. Besvarelse af spørgsmålene kan suppleres af de enkelte fagområder med administrationens viden, f.eks. om udførte MUS.

I 2022 har otte administrative afdelinger taget imod tilbuddet om supportbesøg. Herudover er der i 2022 afholdt et fællesmøde for inspektørerne i de parlamentariske afdelinger, for at afdække evt. supportbehov. Desuden har supportgruppen, i regi af egenkontrol, været på besøg i to parlamentariske afdelinger, på anmodning af inspektører.

Administrationen benytter supportgruppen, hvis der opleves udfordringer i afdelingerne. Det kan være ved mistanke om brud på regler, og til afdækning af potentielle besvigelsessager. Det er ikke registreret, hvor mange henvendelser supportgruppen modtager fra kollegaer i administrationen, men det vurderes at være omkring 10-20 om året.

Det er vores vurdering, at der forsat ydes megen support til afdelingerne, dog mere i de enkelte fagområders regi end igennem supportgruppen.

Egenkontrolskema

Der er i 2022 introduceret nyt spørgsmål vedrørende bestyrelsens brug af mail, og to spørgsmål er omformuleret. De går på brugen af DocuNote i henhold til beslutning i OB af 2. februar 2022.

90 % af afdelingerne oplyser, at mail tilgås i nødvendigt omfang i forhold til bestyrelsesarbejdet. Der er vedlagt skema over årets besvarelser, fordelt på de mulige svarkategorier.

Som det fremgår af bilaget, svarer afdelingerne generelt positivt på udførelse af opgaverne. Besvarelserne er ikke altid entydige, men generelt giver det et billede af, at bestyrelserne er bekendte med opgaverne og udfører dem.

Afdelingerne har mulighed for at afgive kommentarer. Der er i året 102 kommentarer, flest på bestyrelsesarbejde. Kommentarerne dækker bredt over f.eks. faktuelle oplysninger om, at afdelingen er bestyrelsesløs, til kommentarer til de værktøjer, der er stillet til rådighed. Det er især hastigheden i DocuNote, der giver kommentarer, og der er også anmodninger om support.

Behovet om support er størst inden for brugen af DocuNote og WebBestyrelse/rekvisitioner. For at hjælpe med dette, har administrationen tilbudt kurser, hvor der desværre ikke har været særligt mange tilmeldt. I 2023 vil vi koordinere med supportgruppen, og tage direkte kontakt til de afdelinger, som supportgruppen mener, der har behov for undervisning. Herudover holdes kurser i foråret, hvor administrationen vil gøre en ekstra indsats for at nyvalgte tilmelder sig. Kurserne vil være i AAB-mail, DocuNote, Webbestyrelse, Rekvisitioner samt iSyn.

Personalemæssigt er ressource fra HR kommet tilbage fra barsel. Den øvrige HR-afdeling er i barselsperioden brugt som backup i nødvendigt omfang.

Som led i at styrke AAB's kontrolmiljø, vil supportgruppen i 2023 især fokusere på at styrke AAB's kontrolmiljø, ved at implementere og følge op på de vedtagne kontroller, besluttet af OB i november 2022. Herudover vil supportgruppen understøtte administrationens enkelte teams, når der opstår behov for kontrol og support til afdelingerne. Det kan f.eks. være, at konstatere forhold vedrørende prissammenligning, kontantkasser, lager og inventarlistes, leverandørforhold, habilitet m.m. Herudover vil orientering af kritisable forhold være et endnu større fokuspunkt, ved at skrive korte notater om bekymringer til ledelsen.

Økonomi

Supportgruppens arbejde er indarbejdet i foreningens driftsbudget, som opfølgning på OB's beslutning den 4. oktober 2017 om gruppens arbejde.

Beboerdemokratisk behandling

OB har godkendt gældende kommissorium for supportgruppens arbejde den 3. marts 2021. Supportgruppens arbejde har sidst været fremlagt på OB's seminar den 28. januar 2023.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Egenkontrol er medvirkende til, at give afdelingens beboere en større sikkerhed for at de lovgivningsmæssige regler og retningslinjer følges, når lokale opgaver løses i AAB.

Regler

Supportgruppen blev oprettet i 2017, på baggrund af tilsynets krav om ekstra egenkontrol i AAB.

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

Implementering

Referat OB-møde den 12. april 2023

Onsdag kl. 17:00

-

Bilag:

[Svar egenkontrol 2022 1.0.pdf](#)

Beslutning OB den 12. april 2023:

Sagen blev taget til efterretning.

23. Efterretning - Indkøb; Samarbejde med FA09 om indgåelse af samhandelsaftaler

Sagsnr.: S2018-02686

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

AAB har indgået samarbejdsaftale med FA09 om fælles indgåelse af samhandelsaftaler for indkøb.

Efterretning

Organisationsbestyrelsen (OB) tager sagen til efterretning.

Sagsfremstilling

AAB's nye udbudskonsulent har bl.a. fået til opgave at øge antallet af samhandelsaftaler. Disse er for inspektørerne obligatoriske at benytte, mens det er frivilligt for administrative afdelinger om aftalerne benyttes. Nuværende samhandelsaftaler er eksempelvis: rabat i byggemarked, forhåndsforhandlet pris på legepladseftersyn og forhåndsforhandlet pris på måtteservice m.fl. Der udsendes AAB Informerer om nye aftaler, og alle aftalerne kan ses i afdelingshåndbogen på <https://aab.dk/afdelingshaandbog/oekonomi/indkoeb/indkoebaftaler/>.

Udbudskonsulenten ser potentiale i at indgå 30-50 nye samhandelsaftaler, fordelt på 10-20 leverandørkategorier i løbet af 2023.

Udbud af forbrugsmålere og hjemtagelse af forbrugsregnskaber blev i 2019 gennemført, sammen med den almene administrationsorganisation FA09. Samarbejdet fungerede godt, og administrationen har derfor indgået aftale med FA09 om, at AAB's indkøbsfunktion samtidig laver tilsvarende samhandelsaftale på vegne af FA09.

Økonomi

Der er aftalt honorering på baggrund af antallet af aftaler, og FA09 har godkendt budgetramme op til 125.000 kr. for opgaven. Beløbet indgår i finansiering af indkøbsfunktionen, på samme vilkår som fee opkrævning.

Beboerdemokratisk behandling

Ingen.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ingen.

Regler

Ingen.

Implementering

Er igangsat.

Beslutning OB den 12. april 2023:

Sagen blev taget til efterretning.

24. Efterretning - IT-sikkerhed; Projektstatus - MitID forsinket til Webbestyrelse (lukket)

Sagsbehandler: Michael Storgaard (MST)

25. Efterretning - Fiber i alle afdelinger; projektstatus

Sagsnr.: S2018-02796

Sagsbehandler: Michael Storgaard (MST)

Resume

Sagen omhandler status på arbejdet med at tilbyde fiber i alle AAB's afdelinger, efter indgåelsen af aftalen med TDC-NET.

Efterretning

Organisationsbestyrelsen (OB) tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

I forlængelse af indgåelse af aftalen med TDC-NET, blev der indkaldt til to informationsmøder. Det første møde blev aflyst, da der kun var én tilmeldt.

Til det andet møde var der 16 tilmeldte, fordelt på 12 afdelinger. På det andet møde, var der stor interesse for løsningen, og der var flere gode spørgsmål. Særligt afdelingerne 56 (Helsingø) og 49 (Stævevej) vil meget gerne på løsningen hurtigst muligt. I planlægningen med TDC-NET, forsøger vi at tage højde for de helhedsplaner AAB allerede kender til, således at der ikke skal graves i afdelingen to gange efter hinanden.

TDC-Net har lagt en plan for udrulning af fiber i Q3 for afdelingerne:

- Afdeling 4 (Valby)
- Afdeling 12 (Vanløse)
- Afdeling 67 (Valby)
- Afdeling 73 (København S)
- Afdeling 90 (Stenløse)
- Afdeling 118 (Frederiksberg).

I denne plan indgår udarbejdelse af besigtigelsesrapport, samt en afleveringsgennemgang i afdelingerne. TDC-NET vil løbende levere en opdateret oversigt over de afdelinger, der planlægges for kvartalerne fremover.

Derudover sørger TDC-NET for:

- Materiale, der kan udsendes til afdelingerne
- En FAQ, som kan hjælpe bestyrelserne med spørgsmål fra beboerne
- Uddeling af opstartsbreve, når TDC-NET starter i afdelingen
- Informationer til beboerne om, hvad der sker
 - i området med gravning mm.
 - i opgangene i forhold til kabling
- At varsle beboerne om opsætning af stik i boligerne
- Ved afslutning af etableringen, at informere alle beboere om, at de nu kan tilslutte sig en udbyder.

OB bad om at få planen for udrulningen til orientering. TDC arbejder forsat på dette. Det blev også besluttet at TDC-NET's kontakt til afdelingen skal gå gennem afdelingsbestyrelsen. Dette håndteres ved, at TDC-NET laver en besigtigelsesrapport, hvor afdelingsbestyrelsen deltager, og efterfølgende aftales det, hvem og hvornår, der kommunikeres til beboeren. Materialet til beboerne forelægges for bestyrelsen inden udsendelse.

Hvis en afdeling ikke ønsker, at TDC Net etablerer fiber i afdelingen, forelægges sagen for OB til behandling. Der er endnu ikke afdelinger, der har tilkendegivet dette.

Der planlægges gennemført yderligere informationsmøder i april og maj.

Økonomi

Tiden afdelingsbestyrelsen og eventuelt ejendomsfunktionæren bruger i forbindelse med besigtigelsesrapporten samt afleveringsgennemgangen. FM inddrages i forbindelse med helhedsplaner i den enkelte afdeling. Derudover skal IT-chefen indover, hvis en afdeling ikke ønsker at etablere fiber.

Beboerdemokratisk behandling

- OB godkendte den 4. maj 2022, at indgå fællesaftale for AAB med TDC NET, om etablering af fiber i alle afdelinger, og at afdelinger, der vælger at etablere stik i alle lejemål, skal afholde udgiften til varsling af beboerne.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Den enkelte beboer kan selv vælge, hvilken internetudbyder, de ønsker. TDC NET samarbejder pt. med 13 leverandører. Afregningen sker direkte mellem beboer og leverandør. Leverandøren kan vælge, at opkræve et etableringsgebyr ved indgåelse af aftalen med beboeren.

Regler

-

Implementering

TDC-Net har udvalgt afdelingerne 4,12, 67, 73, 90 samt 118, i forhold til udrulning af fiber i Q3 2023. Derefter vil der løbende komme planer for de kommende kvartaler i 2023, 2024, 2025 og eventuelt også for 2026.

TDC-NET's fiber er allerede installeret i følgende afdelinger:

- Afdeling 33 (Nordvest)
- Afdeling 38 (Brønshøj)
- Afdeling 54 (Ballerup)
- Afdeling 55 (Ishøj).

Beslutning OB den 12. april 2023:

Sagen blev taget til efterretning.

26. Efterretning - Forbedring af fraflytningsprocessen; projektstatus

Sagsnr.: S2022-06788

Sagsbehandler: Rebecca Forsman (RFO)

Resume

Med afsæt i afrapporteringen fra august 2022 vedrørende evalueringen af puljeudbud af istandsættelse af flytteboliger, fremlægges status på opfølgning på evalueringen ift. forbedring af fraflytningsprocessen.

Efterretning

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at tage til efterretning, at

- a. tilpasningen af 'on boarding' kursusmaterialet vedrørende fraflytningssyn/iSyn er foretaget
- b. de øvrige tre indsatser udsættes til 2. halvår 2023:
 - Tilpasning af teksten i afdelingshåndbogen
 - Analyse af istandsættelsesprocessen
 - Analyse af synsdelen i fraflytningsprocessen

Sagsfremstilling

I september 2022 modtog OB evalueringen af udbud af istandsættelse ved fraflytning. Da der ifm. evalueringen også blev udtrykt en vis utilfredshed med fraflytningsprocessen orienterede administrationen i oktober 2022 OB om, at Ejendomsservice & Fraflytning vil igangsætte følgende tiltag, med henblik på at forbedre fraflytningsprocessen.

- a. Tilpasning af teksten i afdelingshåndbogen (forventet foretaget inden udgangen af 2022)
- b. Tilpasningen af 'on boarding' kursusmaterialet vedrørende fraflytningssyn/iSyn (forventet foretaget inden næste kursus-runde (okt./nov. 2022))
- c. Analyse af istandsættelsesprocessen (forventet foretaget inden udgangen af 1. kvartal 2023)
- d. Analyse af synsdelen i fraflytningsprocessen (forventet foretaget inden udgangen af 1. kvartal 2023).

Punkt b. 'On boarding' kursusmaterialet vedrørende fraflytningssyn/iSyn er tilpasset, men de øvrige to analyseindsatser og tilpasning af afdelingshåndbogen har grundet sygdom i Ejendomsservice & Fraflytning, og manglende driftschefressourcer, ikke kunnet gennemføres, som planlagt. Da den ene af de to driftschefstillinger pr. 1. april igen er vakant, må analyseindsatserne og tilpasningen af afdelingshåndbogen udsættes til 2. halvår 2023.

Økonomi

Forslaget indebærer i udgangspunktet ikke behov for afsættelse af midler. Hvis analyserne af istandsættelses- og synsprocesserne giver anledning til justeringer, som afstedkommer behov for afsættelse af midler, vil dette blive forelagt til politisk behandling.

Beboerdemokratisk behandling

Evalueringsrapporten blev fremlagt for OB til mødet den 7. september 2022 (pkt. 18).

Forslag til indsatser ift. forbedring af fraflytningsprocessen blev fremlagt for OB den 5. oktober 2022 (pkt. 23).

Forslag til ændringer af fraflytnings- eller istandsættelsesprocessen drøftes i BU.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

En klar og let tilgængelig information om fraflytningsprocessen i afdelingshåndbogen, vil gøre det lettere for afdelingsbestyrelser (og medarbejdere) at finde ud af, hvad de skal gøre, hvis de oplever, at istandsættelsen af en bolig ikke er tilfredsstillende, eller hvis de er utilfredse med kvaliteten af et syn.

En mindre ressourcekrævende fraflytnings- og/eller istandsættelsesproces kan bidrage til at opnå effektiviseringsgevinster, idet der kan frigøres tid til løsningen af andre beboerdemokratiske eller driftsmæssige opgaver i afdelingerne.

Regler

Organisationsbestyrelsens ansvar for udlejning og dermed også fraflytning, er fastlagt i

Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. § 12, stk. 1:

"Boligorganisationens bestyrelse har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger. Bestyrelsen er ansvarlig for driften, herunder for at den organiseres og tilrettelægges effektivt, samt for at udlejning, budgetlægning, regnskabsaflægning, lejefastsættelse og den daglige administration sker i overensstemmelse med de regler, der gælder herfor." Tilsvarende fremgår det af AAB's vedtægter § 12, stk. 1, at: Organisationsbestyrelsen har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger. Organisationsbestyrelsen har ansvar for driften af boligorganisationen og dens afdelinger og skal sikre, at den organiseres og tilrettelægges effektivt."

De lovgivningsmæssige rammer omkring selve fraflytningsprocessen er fastlagt i lov om leje af almene boliger, Kapitel 16, mens reglerne omkring fastlæggelse af vedligeholdelsesniveau og istandsættelse findes i bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger, herunder særligt § 2, stk. 1. Heraf fremgår det bl.a.:

"Afdelingsmødet fastsætter i et vedligeholdelsesreglement bestemmelser om (...) hvilke nærmere regler, der skal gælde om boligernes standard ved indflytning, vedligeholdelse i boperioden og istandsættelse ved fraflytning, når henholdsvis § 26 eller § 27 i lov om leje af almene boliger finder anvendelse."

Implementering

- Tilpasning af teksten i afdelingshåndbogen forventes foretaget inden udgangen af 2023
- Analyse af istandsættelsesprocessen forventes foretaget inden udgangen af 2023
- Analyse af synsdelen i fraflytningsprocessen forventes foretaget inden udgangen af 2023.

Beslutning OB den 12. april 2023:

Sagen blev taget til efterretning.

27. Efterretning - Revision af serviceaftaler for parlamentariske afdelinger

Sagsnr.: S2016-00231

Sagsbehandler: Rebecca Forsman (RFO)

Resume

I forbindelse med revisionen af "Politik for samarbejdet mellem parlamentariske afdelingsbestyrelser og driftsorganisationen" skal standard for serviceaftalen også revideres. Serviceaftalerne fastlægger de konkrete aftaler ml. afdelingen og driftsorganisationen omkring den daglige drift af de enkelt afdeling.

Efterretning

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at tage til efterretning, at den reviderede udgave af standard for serviceaftalen behandles ved Udvalget for økonomi og drift i afdelingerne (ØDA) møde i september og herefter i OB i oktober.

Sagsfremstilling

OB's besluttede i februar 2023, at behandlingen af den reviderede "Politik for samarbejdet mellem parlamentariske afdelingsbestyrelser og driftsorganisationen" skulle afvente en revision af standard for serviceaftalen, som fastlægger de mere konkrete aftaler omkring driften på afdelingsniveau.

Efter en gennemgang af standard for serviceaftalen vurderer administrationen i samråd med ØDA's formand, at der er behov for en mere omfattende revision af standarden end først antaget.

Da der i arbejdet med revisionen skal trækkes på ressourcer, som pt. bruges på at dække ind for en vakant driftschefstilling, forventes sagen forelagt ØDA til mødet den 11. september 2023.

Økonomi

Der er ikke udgifter forbundet med revisionen af standard for serviceaftalen.

Beboerdemokratisk behandling

OB valgte den 1. februar 2023, at behandlingen af den reviderede "Politik for samarbejde mellem parlamentariske afdelingsbestyrelser og driften" skulle afvente en revision af standard for serviceaftalen (pkt. 9).

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Det bliver tydeligere for beboere og beboervalgte i parlamentariske afdelinger, hvilke hovedprincipper, indflydelsesmuligheder samt ansvarsområder, 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

Referat OB-møde den 12. april 2023

Onsdag kl. 17:00

- Lave forretningsorden for bestyrelsen
- Lave og offentliggøre dagsorden og referat fra bestyrelsesmøder
- Orienteres om administrationens ansættelse og afskedigelse af ejendomsfunktionærer.

Implementering

Når standard for serviceaftalen er revideret fremlægges den for OB til behandling sammen med den reviderede "Politik for samarbejde mellem parlamentariske afdelingsbestyrelser og driften". Forventeligt til mødet i oktober 2023. Den reviderede standard for serviceaftalen vil ligge til grund for de serviceaftaler, der skal indgås for 2024.

Beslutning OB den 12. april 2023:

OB bad administrationen om at trykprøve ny serviceaftale i forskellige typer af parlamentariske afdelinger, inden sagen igen behandles i OB.

Sagen blev taget til efterretning.

28. 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 12. april 2023:

Udvalget Beboerdemokrati

Har drøftet forslag til ændringer til efterårskonferencens program. Punktet forelægges OB til næste møde.

29. Direktionsberetning (lukket)

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

Referat OB-møde den 12. april 2023

Onsdag kl. 17:00

30. Eventuelt

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt

Beslutning OB den 12. april 2023:

Der var ønske om at have samme fokus på små som store byggesager. Der vil derfor fremover blive givet en status for små byggesager, tilsvarende status for store byggesager.