

## Referat OB-møde den 3. maj 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. 18:30

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden .....	4
2. Referat fra sidste møde .....	5
3. Behandling - Foreningen inkl. sideaktiviteter; årsregnskab og revisionsprotokol 2022 .....	7
4. Behandling - Årsregnskaber 2022; afdelingerne .....	9
5. Behandling - Bramsnæs Legat; revisionsprotokollat 2022 .....	12
6. Behandling - Fremmedfinansierede dv-arbejder; proces for godkendelse i afdelinger .....	14
7. Behandling - Forsikring; tilkøb dækning af indendørs skadedyrsbekæmpelse .....	16
8. Behandling - Kontantløse afdelinger og styrket kontrolmiljø; retningslinjer for brug af MasterCard .....	18
9. Behandling - Grundsalg; AAB afdeling 113 .....	20
10. Behandling - Nybyggeri og trækningsret; afdeling 113 (minihelhedsplan, altaner og tagboliger) .....	22
11. Behandling - Nybyggeri, Skolegrunden, Tårnby Kommune (afdeling 122) (lukket) .....	24
12. Behandling - Nybyggeri (lukket) .....	25
13. Behandling - Nybyggeri (lukket) .....	26
14. Behandling - Afdeling 87 og 115; forslag til afdelingsmøder om sammenlægning .....	27
15. Behandling - Repræsentantskabsmøde den 14. juni 2023 (dagsorden) .....	30
16. Godkendelse - Risikorapportering 2022 (lukket) .....	32
17. Godkendelse - Politik for udbud/valg af leverandører (revision) .....	33
18. Godkendelse - Årsberetning 2022 .....	35
19. Efterretning - Ændring af stillingsbetegnelse for personalegruppe .....	37
20. Efterretning - Overenskomster 2023; status .....	39
1. Funktionæroverenskomst (tidl. HK) .....	39
2. ESL .....	40
3. 3F (gartnere og rengøring) og Faglig Puls (inspektører uden ledelsesopgaver) .....	41
<i>Bidrag til Samarbejdsfond</i> .....	41
<i>Barsel</i> .....	41
<i>Fritvalgs Lønkonto og Pension</i> .....	41
<i>Tilkaldevikarer</i> .....	41
3.2. Gartnereoverenskomst .....	42
<i>Fritvalg og pension</i> .....	42
<i>Feriefridage</i> .....	42
3.2.1 Inspektøroverenskomst (inspektører uden ledelsesopgaver) .....	42
<i>Pension</i> .....	42
<i>Fritvalg</i> .....	42
21. Orientering fra udvalg .....	44
22. Direktionsberetning (lukket) .....	45
23. Eventuelt .....	46



## **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 3. maj 2023:**

Dagsordenen blev godkendt.

## 2. Referat fra sidste møde

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

### Resume

Referat fra organisationsbestyrelsens (OB) møde den 12. april 2023 er sendt til godkendelse i OB den 25. april 2023.

### Indstilling

At referatet fra OB's møde den 12. april 2023 er godkendt uden bemærkninger *eller* med følgende 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 25. april 2023 fremsendt til OB's medlemmer til godkendelse. Når referatet er godkendt, vil det blive sendt til elektronisk underskrivelse i OB.

### 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 3. maj 2023

Onsdag kl. 17:00

### **Beslutning OB den 3. maj 2023:**

Referatet er godkendt uden bemærkninger.

### 3. Behandling - Foreningen inkl. sideaktiviteter; årsregnskab og revisionsprotokol 2022

Sagsnr.: S2020-00108

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

#### Resume

Årsregnskabet for foreningen 2022 viser et samlet underskud på 1.002 t.kr.

Årsregnskab for sideaktivitet 'indskud i boligorganisationernes indkøbsforening A/S Bolind', viser et overskud på 46 t.kr., mens årsregnskabet for sideaktivitet 'intern teknisk rådgivning og snedkervirksomhed' viser et underskud på 154 t.kr.

Revisor Mette Holy Jørgensen, PwC og økonomichef Helle Friis Nielsen deltager i mødet under dette punkt.

#### Behandling

Risikoudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende årsregnskaber 2022 for:

- foreningen
- sideaktiviteten 'indskud i boligorganisationernes indkøbsforening A/S Bolind'
- sideaktiviteten 'intern teknisk rådgivning og snedkervirksomhed afdeling 54'
- revisionsprotokol for foreningen 2022.

#### Sagsfremstilling

Årsregnskabet for foreningen 2022 viser et samlet underskud på 1.002 t.kr., hvilket svarer til den aflagte prognose.

##### Sideaktiviteter

Indskud i boligorganisationernes indkøbsforening A/S Bolind viser et overskud på 46 t.kr. Kapitalandele i Bolind er i 2022 solgt og egenkapital på 4.438 t.kr. er overført til AAB's dispositionsfond.

Intern teknisk rådgivning og snedkervirksomhed viser et underskud på 154 t.kr. Egenkapital pr. 31. december 2022 udgør 130 t.kr.

##### Revisionsprotokol

Revisionen konkluderer i protokollen: *'Den udførte revision har ikke givet anledning til bemærkninger af en sådan væsentlighed eller karakter, at det vil komme til udtryk i vores revisionspåtegning på regnskabet. Såfremt årsrapporten vedtages i den foreliggende form, og der ikke under bestyrelsens behandling og vedtagelse af årsrapporten fremkommer yderligere væsentlige oplysninger, vil vi forsyne regnskabet med en såkaldt "blank" revisionspåtegning.'*

#### Økonomi

Underskuddet i foreningens årsregnskab overføres til arbejdskapitalen.

#### Beboerdemokratisk behandling

Regnskab og protokol fremlægges til godkendelse på organisationsbestyrelsesmødet den 3. maj 2023 og efterfølgende til endelig godkendelse på repræsentantskabets møde den 14. juni 2023.

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

Det har ikke direkte betydning for beboere og afdelinger.

#### Regler

Vedtægter for Boligforeningen AAB

*Hvert år godkender organisationsbestyrelsen årsregnskaber for Boligforeningen AAB, jf. § 12, Stk. 2.*

Repræsentantskabet godkender Boligforeningen AAB's vedtægter, årsregnskab og beretning, jf. § 5, Stk. 4.

### Driftsbekendtgørelsen

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

§ 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

Regnskab og protokol fremlægges til godkendelse på repræsentantskabets møde den 14. juni 2023.

Bilag:

[Årsregnskab Foreningen 2022.pdf](#)

[Afd. 1940 Indskud Bolind - Årsregnskab 2022.pdf](#)

[Afd. 1939 Intern teknisk rådgivning og snedkerværksted afd. 54 - Årsregnskab 2022.pdf](#)

[Protokol Boligforeningen AAB 2022 UDKAST.pdf](#)

### Beslutning OB den 3. maj 2023:

Revisor Mette Holy Jørgensen, PwC, revisor Nikolaj Bo Pedersen, PwC og økonomichef Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Revisionen gennemgik kort revisionsprotokollen, der er forsynet med en blank revisionspåtegning. På forespørgsel oplyste revisor Mette Holy Jørgensen, at AAB, efter revisionens opfattelse, ikke har flere besvignessager end andre boligorganisationer.

Indstillingen blev godkendt.



#### 4. Behandling - Årsregnskaber 2022; afdelingerne

Sagsnr.: S2018-00838

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

##### Resume

Årsregnskaberne for afdelingerne er udarbejdet og underskrevet af administrationen og AAB's revisor PwC. Overordnet er afdelingernes resultat tilfredsstillende, med en større andel med overskud end forventet. 24 % af afdelingerne har et resultat inden for to procent af huslejen.

Revisor Mette Holy Jørgensen, PwC og økonomichef Helle Friis Nielsen deltager i mødet under dette punkt.

##### Behandling

Formandskabet indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende afdelingernes årsregnskaber for 2022.

##### Sagsfremstilling

Der er udarbejdet følgende 113 regnskaber for 2022, som er godkendt af revisionen:

AAB afd.	AAB afd.	AAB afd.	AAB afd.	AAB afd.	AAB afd.	AAB afd.	AAB afd.
1	16	34	50	65	80	96	113
2	17	35	51	66	81	97	114
3	18	36	52	67	82	98	115
4	19	37	53	68	83	99	117
5	20	38	54	69	84	100	118
6	21	39	55	70	85	101	121
7	22	40	56	71	86	102	1566
8	23	41	57	72	87	103	1580
9	25	42	58	73	88	105	
10	26	43	59	74	89	106	
11	27	45	60	75	90	107	
12	28	46	61	76	92	108	
13	31	47	62	77	93	110	
14	32	48	63	78	94	111	
15	33	49	64	79	95	112	

Der er for første gang udarbejdet regnskab vedrørende den nybyggede afdeling 110, Jorisvej 9, 2300 København S. For revisionens eventuelle bemærkninger til afdelingernes årsregnskaber henvises til revisionsprotokollen, der fremlægges til behandling på mødet.

Årets regnskaber fordeler sig således:

79 afdelinger har overskud på mere end to procent af huslejen (2021=51)  
26 afdelinger har resultat på mellem +/- to procent af huslejen (2021=41)  
Fire afdelinger har underskud på mere end to procent af huslejen (2021=15)

Der henvises i øvrigt til notat og afvigelsesrapport. En af årsagerne til flere med overskud i forhold til 2021 er ændrede regnskabsregler for behandling af investeringer i obligationer af afdelingernes opsparede midler. Det er kun renteindtægter, der fremover påvirker huslejen i stedet for det totale afkast, bestående af renteindtægter og kursreguleringer. Der har været et betydeligt kurstab i 2022. Kurstab og -gevinster bogføres fremover som regulering på opsparede midler på drift- og vedligeholdelsesplanen.

## Økonomi

-

## Beboerdemokratisk behandling

Alle regnskaber er sendt til digital godkendelse i afdelingernes bestyrelser, undtagen i de bestyrelsesløse afdelinger 51, 64, 87, 93/94, 95, 98/99 og ejerforeninger afdeling 1566 og afdeling 1580.

Afdeling 6, 12, 16, 19, 34, 40, 55 og 86 har regnskab til godkendelse på afdelingsmødet. Øvrige afdelinger har regnskab til orientering på afdelingsmødet.

## Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Årsresultat for 2022 indregnes i budget for 2024 og frem, hvorved resultatet får indflydelse på den fremtidige husleje.

## Regler

Forretningsorden for repræsentantskabet [uddrag] § 3, stk. 2:

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

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

Driftsbekendtgørelsen § 12, stk. 1:

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

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

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

Underskriftsreglerne er nærmere beskrevet i [afdelingshåndbogen](#):

## Referat OB-møde den 3. maj 2023

Onsdag kl. 17:00

### **Implementering**

Regnskaber indberettes til Landsbyggefonden inden 31. maj 2023.

Bilag:

[Afvigelsesforklaringsrapport 2022.pdf](#)

[Notat - Afdelingerne, årsregnskab 2022 2.0.pdf](#)

### **Beslutning OB den 3. maj 2023:**

Revisor Mette Holy Jørgensen, PwC, revisor Nikolaj Bo Pedersen, PwC og økonomichef Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Indstillingen blev godkendt.

## 5. Behandling - Bramsnæs Legat; revisionsprotokollat 2022

Sagsnr.: S2016-00057

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

### Resume

Sagen omhandler godkendelse af revisionsprotokol for C.V. Bramsnæs Legat for 2022. Regnskabet udviser et resultat af legatets aktiviteter på -809 t.kr. og en egenkapital på 396 t.kr. Revisionsprotokollatet er uden bemærkninger.

### Behandling

Risikoudvalget (RU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende regnskab og revisionsprotokol for C.V. Bramsnæs Legat 2022.

### Sagsfremstilling

Revisionen skriver:

#### *Resultat af den udførte revision*

*"Den udførte revision har ikke givet anledning til bemærkninger af en sådan væsentlighed eller karakter, at det vil komme til udtryk i vores revisionspåtegning af regnskabet. Såfremt årsrapporten vedtages i den foreliggende form, og der ikke under bestyrelsens behandling og vedtagelse af årsrapporten fremkommer yderligere væsentlige oplysninger, vil vi forsyne regnskabet med en såkaldt "blank" revisionspåtegning."*

Revisionen konstaterer, at Civilstyrelsen har accepteret en forlængelse af opløsningen af legatet til den 16. maj 2023, hvor Civilstyrelsen forventer, at Legatets midler er opbrugt og Legatet dermed er ophørt.

### Økonomi

Ikke relevant

### Beboerdemokratisk behandling

Regnskab og protokol fremlægges til godkendelse på organisationsudvalgmødet (OB) den 3. maj 2023.

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

Ikke relevant

### Regler

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

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

### Implementering

Ikke relevant

Bilag:

[Revisionsprotokollat 2022 Bramsnæs Udkast.pdf](#)

### Beslutning OB den 3. maj 2023:

Revisor Mette Holy Jørgensen, PwC, revisor Nikolaj Bo Pedersen, PwC og økonomichef Helle Friis Nielsen deltog under dette punkt.

Helle Friis Nielsen oplyste, at legatets midler nu er opbrugt, hvorfor der kan udarbejdes

## Referat OB-møde den 3. maj 2023

Onsdag kl. 17:00

afslutningsregnskab og -protokol.  
Indstillingen blev godkendt.

## 6. Behandling - Fremmedfinansierede dv-arbejder; proces for godkendelse i afdelinger

Sagsnr.: S2017-22558

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

### Resume

Sagen omhandler forslag til ny proces for afdelingsmødets godkendelse af anlægsbudget i de tilfælde, hvor det er nødvendigt at optage lån for at gennemføre et planlagt vedligeholdelsesarbejde.

### Behandling

Udvalget for Økonomi og Drift i afdelingerne (ØDA) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende, at processen for udarbejdelse af anlægsbudgetter med lånefinansiering ændres, således at der ifm. godkendelse af driftsbudgettet alene udformes et ikke-bindende budgetoverslag med en omtrentlig huslejekonsekvens.

### Sagsfremstilling

AAB har igennem de seneste 10 år arbejdet målrettet på at udforme drifts- og vedligeholdelsesplaner, som afspejler de forventede arbejder. Mange afdelinger har som følge heraf samtidig øget henlæggelserne til formålet. Det har ikke været realistisk at indhente efterslæbet i henlæggelserne, og derfor vil der også i de kommende år, være afdelinger som må lånefinansiere større planlagte drifts- og vedligeholdelsesarbejder.

#### *Nuværende proces vedrørende udarbejdelse af anlægsbudgetter*

De seneste år har der været praksis for, at når der i dv-planen er byggesager med lånefinansiering i de kommende to år, bliver der udarbejdet et anlægsbudget, som forelægges for afdelingsmødet til godkendelse, sammen med årets driftsbudget.

Eksempelvis skal der i forbindelse med budget 2024 forelægges anlægsbudgetter for alle sager på dv-planen med lånefinansiering for 2024 og 2025.

Dette har været gjort for at sikre, at beboerne på afdelingsmødet, i forbindelse med godkendelsen af årets driftsbudget er oplyst om, at der udover en eventuel ændring i forbindelse med driftsbudgettets godkendelse, også vil være en stigning, som følge af den kommende dv-byggesag med lånefinansiering.

#### *Forslag til ændring af processen*

Den tidligere proces har vist sig at være uhensigtsmæssig, hvilket skyldes at på dette tidspunkt er byggearbejdet ikke ordentlig undersøgt, hvilket først sker, når der tilknyttes en projektleder og indgås forretningsfører aftale.

Endvidere har det seneste års voldsomme pris- og rentestigninger understreget behovet for, at anlægsbudgetter udarbejdes og godkendes så tæt på sagens iværksættelse som muligt, så de anvendte priser og renter afspejler tidens aktuelle priser.

Det foreslås derfor, at processen ændres, således at der ifm. godkendelse af driftsbudgettet alene udformes et ikke-bindende budgetoverslag med en omtrentlig huslejekonsekvens.

Budgetoverslaget skal klart angive, hvilket projekt der er tale om og indeholde oplysninger om, hvilke udgifter der anvendes til forundersøgelser, og som er uundgåelige omkostninger til opstart af projektet. Udgifterne til forundersøgelser skal samtidig altid være indarbejdet i den dv-plan, der fremlægges til godkendelse på afdelingsmødet.

Det egentlige anlægsbudget vil med denne ændring dermed blive udarbejdet og godkendt på afdelingsmødet, når der er tildelt projektleder, udarbejdet forretningsføreraftale, sagen er undersøgt, overordnet kvalificeret og er klar til gennemførelse. Godkendelsen falder dermed på et tidspunkt, hvor der ikke er lang tid mellem beboernes godkendelse på afdelingsmødet og den faktiske udførelse.

Administrationen vil endvidere løbende foretage en kvalificering af budgetter, der allerede er godkendt i henhold til den tidligere praksis. Dette for at sikre, at pris og rente holder, eller der skal ske opdatering og fornyet godkendelse på et afdelingsmøde.

### **Økonomi**

Forslaget giver som sådan ikke yderligere udgifter, men forventes at styrke muligheden for budgetoverholdelse i de konkrete byggesager.

### **Beboerdemokratisk behandling**

Punktet er drøftet i ØDA den 13. april 2023, hvor det blev besluttet, at indstillingen med præciseringer skulle videresende til OB til godkendelse.

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

Det sikres, at der udarbejdes mere retvisende budgetter til afdelingsmødets godkendelse. Ændringen vil som udgangspunkt kræve lidt flere ekstraordinære afdelingsmøder.

### **Regler**

Lov om almene boliger:

*§ 6 a. Boligorganisationen skal sikre en forsvarlig og effektiv drift af boligorganisationen og dens afdelinger, herunder udøve god økonomistyring og egenkontrol og løbende fremme kvalitet og effektivitet.*

*§ 37. Afdelingsbestyrelsen forelægger de overordnede rammer for iværksættelse af arbejder og aktiviteter i afdelingen for afdelingsmødet til godkendelse, forinden disse iværksættes.*

### **Implementering**

Implementeres for budget 2024 for afdelinger med afdelingsmøde i efteråret, og for øvrige afdelinger for budget 2025.

### **Beslutning OB den 3. maj 2023:**

I forbindelse med orientering om ændringen, skal det allerede ved udarbejdelse af budgetoverslaget være tydeligt for beboerne, at afdelingen skal afholde udgifter til projektering, hvis der senere stemmes nej til projektet.

Med denne bemærkning, blev indstillingen godkendt.

## 7. Behandling - Forsikring; tilkøb dækning af indendørs skadedyrsbekæmpelse

Sagsnr.: S2018-02686

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

### Resume

Sagen omhandler tilkøb af forsikringsydelse på indendørs skadedyrsbekæmpelse til alle AAB's afdelinger.

### Indstilling

Udvalget for Økonomi og Drift i afdelingerne (ØDA) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende tilkøb af forsikringsydelse på indendørs skadedyrsbekæmpelse.

### Sagsfremstilling

Indendørs skadedyrsbekæmpelse omfatter væggelus, skægkræ, sølvfisk, rotter, myrer, hvepsebo, kakerlakker, møl, fluer, bananfluer, mus, edderkopper, husmår og klannere.

Anticimax kom via Willis i 2022 med et forsikringstilbud, på indendørs skadedyrsforsikring for alle indendørs arealer og faciliteter i hele AAB, bortset fra erhvervslejemål beskæftiget med fødevarer (supermarkeder, kiosker, bagere, restauranter m.fl.). Alle boliglejemål, opgange, kældre, fællesfaciliteter m.v. vil dermed være omfattet af skadedyrsforsikringen.

Skadedyrsforsikringen dækker ikke udendørs, terræn og kloak. Her arbejdes på indgåelse af samhandelsaftaler, der kan supplere den indendørs skadedyrsforsikring i de afdelinger, der har ønske og behov herfor.

Skadedyrsforsikringen tegnes for alle boligafdelinger. Forsikringen kan tegnes til den 1. i enhver måned, og vil have hovedforfald 1. januar, ligesom alle AAB's øvrige forsikringer. Forsikringen er gældende i 12 måneder af gangen.

Aftalen er gennemgået af Willis og AAB's udbudskonsulent, og præsenteret af Willis og Anticimax (leverandør) overfor de forventede største brugere af aftalen. Det er administrationens opfattelse, at forsikringsaftalen både er praktisk og økonomisk fordelagtig for AAB's afdelinger.

Der er gennemført en markedsafprøvning, og Anticimax er via Willis den eneste leverandør, der aktuelt tilbyder bekæmpelse som forsikringsløsning. Øvrige leverandører tilbyder forskellige abonnements- eller serviceordninger, med fokus på den præventive forebyggelse, men hvor den faktiske udførelse af behandling/bekæmpelse, tilkøbes separat.

Forsikringsaftalen tegnes for 12 måneder fra hovedforfald 1. januar. Medio 2024 vil administrationen, på baggrund af aktuel markedsafprøvning, tage stilling til om ordningen indstilles til at fortsætte eller, om der skal gennemføres egentligt udbud af opgaven.

### Økonomi

I 2021 er der samlet forbrugt ca. 2,5 mio. kr., stigende til i 2022 ca. 2,6 mio. kr. på indendørs skadedyrsbekæmpelse i alle AAB's afdelinger.

Skadedyrsforsikringen på indendørs skadedyrsbekæmpelse er en kollektiv aftale, og vil dække alle AAB's afdelinger, fordelt på baggrund af afdelingens m<sup>2</sup>.

Prisen ved kollektiv aftale er 0,90 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt. Samlet for AAB udgør prisen aktuelt 1.770.946 kr. Med et uændret aktivitetsniveau vil det betyde en samlet besparelse på ca. 0,8 mio. kr. årligt.



Prisspændet for aftalen vil pr. afdeling være fra 825 kr. årligt for mindste afdeling, til 192.215 kr. for største afdeling. Største afdeling (afdeling 55) har i 2022 brugt ca. 230.000 kr. på indendørs skadedyrsbekæmpelse.

### Beboerdemokratisk behandling

Indstillingen er behandlet uden bemærkninger på ØDA den 13. april 2023.

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

Anmeldelse til forsikringen/leverandøren, vil kunne ske både fra hver enkelt beboer og via driftspersonale og/eller administrative bestyrelser. Anticimex forestår visitering og planlægning af besøg og bekæmpelse. På baggrund af samtlige besøg, fremsender leverandøren slutrapport til respektive afdeling/driftsansvarlig.

Afdelingerne vil få en øget forsikringsomkostning på 0,90 kr. pr. m<sup>2</sup>, og vil til gengæld spare omkostninger til løbende indendørs skadedyrsforsikring på konto 114.

Samlet vurderes det, at der vil kunne spares ca. 0,8 mio. kr. årligt.

Herudover vil afdelingerne fremadrettet budgetmæssigt kende den årlige omkostning, og skal dermed ikke bekymre sig økonomisk om tilkald og behandling, når behovene opstår.

### Regler

Aftale om effektivisering af den almene boligsektor 2021-2026.

Forsikringspolitik senest godkendt af OB december 2022:

*Organisationsbestyrelsen (OB) har besluttet, at AAB har tegnet fælles forsikringer på følgende områder:*

- Bygningsforsikring
- Byggeskade
- Arbejdsskade
- Motor

### Implementering

Indenfor 14 dage efter OB's endelige beslutning og referatets godkendelse, til efterfølgende 1. i kommende kalendermåned. Vi kan indgå forsikringsaftalen til den 1. i enhver måned, med hovedforfald 1. januar.

Opdatering af forsikringspolitikken til behandling på ØDA 11. september 2023 og efterfølgende godkendelse på OB 4. oktober 2023.

### Beslutning OB den 3. maj 2023:

For at sikre koordinering af skadedyrsbekæmpelsen, bør anmeldelse foregå via driftspersonale og/eller administrative bestyrelse.

OB bad administrationen undersøge om kontrakten indeholder klausuler, der kan betyde øgede udgifter ved f.eks. hyppig brug af forsikringen.

Med disse bemærkninger, blev indstillingen godkendt.

## 8. Behandling - Kontantløse afdelinger og styrket kontrolmiljø; retningslinjer for brug af MasterCard

Sagsnr.: S2017-00007

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

### Resume

Sagen er et skridt i retning af kontantløse afdelinger og en styrkelse af AAB's kontrolmiljø. Den omhandler konkret forslag til retningslinjer for brug af MasterCard, for at undgå misbrug af udleverede kort.

### Behandling

Udvalget for Økonomi og Drift i afdelingerne (ØDA) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at styrke kontrolmiljøet, ved at godkende nedenstående retningslinjer for afdelingsbestyrelsernes brug af MasterCard.

### Sagsfremstilling

Brugen af MasterCard er ét af værktøjerne, der gør det muligt for bestyrelsen at foretage småindkøb uden brug af kontanter. Derudover kan det erstatte udlæg fra de enkelte bestyrelsesmedlemmer. Brugen af MasterCard skal dermed understøtte den kontantløse afdeling.

Der udstedes kun debetkort, knyttet op til afdelingens bankkonto. Kortet kan derfor kun bruges, når der er penge på afdelingens bankkonto.

### Retningslinjer

Der foreslås følgende retningslinjer for brug af kort:

MasterCard i administrative bestyrelser	Formand og kasserer får automatisk tilbudt mulighed for MasterCard. Bestyrelsen kan derudover bestemme om andre i bestyrelsen skal have kort samt ejendomsfunktionær. Beslutning dokumenteres i bestyrelsesreferat som arkiveres i DocuNote. Der er en begrænsning på fire MasterCard pr. afdeling.
MasterCard i parlamentariske bestyrelser	Formand får automatisk tilbudt mulighed for MasterCard. Bestyrelsen kan derudover bestemme om andre bestyrelsesmedlemmer skal have mulighed for kort. Beslutning dokumenteres i bestyrelsesreferat som arkiveres i DocuNote. Driftsinspektør bestemmer efter samråd med afdelingsbestyrelsen om ejendomsfunktionær skal have kort. Der er en begrænsning på tre MasterCard pr. afdeling.
Bilagshåndtering Acubiz	Acubiz er obligatorisk at bruge for alle med MasterCard. Der skal foreligge relevant dokumentation i form af kvittering, faktura mv, så det ikke i værste tilfælde fører til at brugeren af kortet holdes personligt ansvarlig.
Prokura	Brugeren af MasterCard har ansvaret for bilagshåndtering og kontering i Acubiz. I administrative afdelinger skal alle køb godkendes i Acubiz af bestyrelsens valgte anden godkender i henhold til afdelingens prokuraskema. I parlamentariske afdelinger skal alle køb foretaget af ejendomsfunktionær godkendes i Acubiz af inspektøren mens alle køb foretaget af bestyrelsen godkendes i Acubiz af bestyrelsens valgte anden godkender i henhold referatført beslutning.
Kontanthævninger	Ikke tilladt.
Hævning af maksimum beløb på konto, f.eks. ved arrangementer	Kan kun ske efter forudgående skriftlig aftale med Afdelingsøkonomi.
Abonnementer	Ikke tilladt. Kan dog efter forudgående skriftlig aftale med Afdelingsøkonomi bruges til services, der kun kan trækkes på kort.

Benzin/diesel	Ikke tilladt. Skal bruges benzinkort.
Indkøb	Ikke tilladt til indkøb, hvor der kan foreligge rekvisition og faktura.
Internetkøb	Ikke tilladt til indkøb, hvor der kan foreligge rekvisition og faktura.

### *Analytisk kontrol*

Analytisk kontrol af transaktioner på MasterCard sker senest i forbindelse med de fire budgetopfølgninger i løbet af året. Det sker ved gennemgang af alle de foretagne transaktioner udført gennem bilagshåndteringssystemet Acubiz. Den analytiske kontrol sker ved hjælp af udtræk fra Acubiz, hvor der sorteres på art og beløb.

Gentagne overskridelser af retningslinjerne ovenfor, vil føre til inddragelse af MasterCard.

### **Økonomi**

Pr. december 2022 er gebyret pr. udstedt MasterCard 150 kr.

Der forventes ikke øgede ressourcer til analytisk controlling. Et krav om brugen af Acubiz vil medføre mindre ressourcebrug til håndtering af kassekladder. Tiden bruges i stedet på analytisk kontrol af brugen af MasterCard.

### **Beboerdemokratisk behandling**

Afdelingerne er siden 2019 blevet tilbudt mulighed for MasterCard debetkort med tilhørende bilagshåndteringssystem for at minimere brugen af kontanter i afdelingen.

Indstillingen er behandlet uden bemærkninger på ØDA 13. april 2023.

Som opfølgning på OB's behandling af styrkelse af controlling af afdelingens dispositioner den 2. november 2022 vedrørende brugen af MasterCard, blev der efterspurgt retningslinjer og controlling for brug af MasterCard.

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

Brugen af MasterCard understøtter den kontantløse afdeling, og sikrer dermed mod evt. misbrug af kontanthåndtering.

### **Regler**

Vejledningen om egenkontrol:

*'1.1. Egenkontrollen skal fremme effektivitet og kvalitet i boligorganisationen og derved bidrage til at sikre, at boligorganisationen lever op til lovens krav om, at boligorganisationen skal drives forsvarligt og effektivt.'*

### **Implementering**

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse udsendes cirkulære med retningslinjer.

Bilag:

[Notat brug af MasterCard.pdf](#)

### **Beslutning OB den 3. maj 2023:**

Indstillingen blev godkendt med bemærkning om, at hvis det er muligt helt at afskære muligheden for kontanthævninger, så skal dette implementeres.

## 9. Behandling - Grundsalg; AAB afdeling 113

Sagsnr.: S2023-02140

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

### Resume

Sagen omhandler salg af et jordstykke i afdeling 113 til Tårnby Kommune.

### Behandling

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen (OB), under forudsætning af afdelingsmødets godkendelse, at indstille til Repræsentantskabets godkendelse, at der fra afdeling 113 afhændes et grundareal på ca. 230 m<sup>2</sup> til Tårnby Kommune. Salgsprovenu tilgår boligforeningens dispositionsfond.

### Sagsfremstilling

Tårnby Kommune har indgået betinget udbygningsaftale med AP Ejendomme A/S om etablering af ny infrastruktur ved Tårnby Torv, for at kunne afvikle trafikken hensigtsmæssigt, når ny godkendt centerbebyggelse tages i brug. Den nye infrastruktur vil omfatte en ombygning af vejkrydsene Sneserevej/Englandsvej og Sneserevej/Tårnby Torv.

AP Pension har fået godkendt lokalplan for omdannelsen af eksisterende butikcenter på Tårnby Torv, som i dag er i et plan, til ny centerbebyggelse med boliger og erhverv i op til fem etager. Tårnby Kommune har i lokalplanen stillet krav om, at 25 % af boligerne i den nye centerbebyggelse skal være almene, og kommunen har peget på AAB, som bygherre.

Tårnby Kommune har anmodet AAB om, til markedspris, at kunne købe et grundareal på ca. 230 m<sup>2</sup> ud for AAB 113's højhus, samtidig med at kommunen forestår og bekoster omlægning af eksisterende p-areal ud for højhuset, så der er de samme antal parkeringsmuligheder for biler og cykler som i dag. Kommunen har også via sin advokat meddelt, at man garanterer afdelingen mod ekstraudgifter i form af eventuel ændret ejendomsbeskatning som følge af udmatrikulering og/eller andet. Kommunen skal bruge arealet til udvidelse af vejkrydset Sneserevej/Englandsvej.

Der har været afholdt flere møder med kommunen om vejkrydsudvidelsen, i hvilke møder også afdelingsformanden har deltaget.

### Økonomi

Salgsprovenu tilgår boligforeningens dispositionsfond. Salgsprisen kendes først, når kommunen har indhentet valuarvurdering. Der lægges op til, at afdelingens minihelhedsplan støttes med trækningsret, svarende til salgsprovenuet.

### Beboerdemokratisk behandling

Efter aftale med afdelingsformanden, indstilles forslag om salg af grundareal på ca. 230 m<sup>2</sup> til godkendelse på Afdeling 113's ordinære afdelingsmøde den 9. maj 2023. Bliver forslaget vedtaget af afdelingsmødet og OB, bliver salget forelagt for repræsentantskabet den 14. juni 2023.

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

Vejkrydsudvidelsen anses for nødvendig og hensigtsmæssig for at kunne afvikle trafikken ordentligt.

### Regler

Køb og salg af ejendom skal godkendes i AAB's Repræsentantskab, jf. AAB's [vedtægter §5, stk. 3](#).

### Implementering

Salget forelægges repræsentantskabet den 14. juni 2023. Indgåelse af købsaftale med Tårnby Kommune vil ske hurtigst muligt herefter.

## Referat OB-møde den 3. maj 2023

Onsdag kl. 17:00

Bilag:

[TT\\_M61\\_C07\\_Skitse\\_Vejudvidelser\\_20220225.pdf](#)

[Notat - køb af grundstykke fra AAB.pdf](#)

### **Beslutning OB den 3. maj 2023:**

Indstillingen blev godkendt.

## 10. Behandling - Nybyggeri og trækningsret; afdeling 113 (minihelhedsplan, altaner og tagboliger)

Sagsnr.: S2023-00942

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

### Resume

I samarbejde med afdelingsbestyrelsen har administrationen udarbejdet et projekt om at bygge 36 nye almene familieboliger i afdeling 113 (Tårnby), som udføres samtidig med en allerede godkendt minihelhedsplan.

### Behandling

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

- a. At OB godkender, at indstiller til godkendelse i repræsentantskabet, at opføre 38 nye almene tagboliger på lavhusene på Tårnby Torv, AAB afdeling 113
- b. At det forventede provenu på 5 mio. kr. fra salg af byggeretter til tagboliger, indgår i dispositionsfonden
- c. At bevilge tilskud fra trækningsretten på i alt 29,692 mio. kr. til finansiering af udgifter i afdelingens mini-helhedsplan. Beløbet er forhøjet, svarende til salgsprovenuet.
- d. Tilskuddet i punkt c betinges af, at:
  1. afdelingsmødet godkender en samlet fremtidssikringsplan, indeholdende minihelhedsplan, altanprojektet og tagboliger på lavhusene på Tårnby Torv, og at
  2. repræsentantskabet samt kommunen godkender opførelsen af nye almene tagboliger, jf. pkt. a.

Den samlede bevilling af trækningsretsmidler til afdeling 113 vil herefter være 35 mio. kr.

### Sagsfremstilling

Afdeling 113 ligger i Tårnby Kommune på Tårnby Torv og Glamsbjergvej. Afdelingen består af 193 boliger, fordelt på et højhus og fem lavhusblokke.

På afdelingsmøde i 2019 blev det vedtaget, at gennemføre en minihelhedsplan, herunder tagudskiftning, med trækningsretsbevilling på 2,524 mio. kr., og en huslejestigning på 21,1 %. Beboerne vedtog også i 2019, at etablere altaner til samtlige boliger i de fire lavhusblokke på Tårnby Torv, samt til boligerne på 1. og 2. sal i lavhusblokken på Glamsbjergvej.

I forbindelse med administrationens og afdelingsbestyrelsens/afdelingsformandens parløb omkring problemstillingerne i udsendt lokalplansforslag for nyt butikscenteret på Tårnby Torv, opstod mulighed for, både internt og med kommune, at drøfte muligheden for at bygge tagboliger, når der alligevel skal udskiftes tag.

Tårnby Kommune har skriftligt tilkendegivet, at man vil se positivt på en ansøgning fra AAB om etablering af tagboliger i AAB afdeling 113. Administrationen har også haft drøftelser med kommunens planafdeling, og aftalt retningslinjer for udarbejdelse af lokalplan. Tagboligerne skal udgøre en selvstændig afdeling under opførelse, så den eksisterende afdeling er sikret mod eventuelle merudgifter på nybyggeriet. Det er endvidere administrationens vurdering, at etablering af tagboligerne vil være mindre kompleks, da bygningerne er elementbyggeri.

Efter aflæggelse af byggeregnskab, sammenlægges tagboligerne med den eksisterende afdeling. Opnås der beboer- og repræsentantskabsgodkendelse til tagboligprojektet, kan AAB efter godkendt lokalplan indsende skema A ansøgning andet halvår 2024.

## Referat OB-møde den 3. maj 2023

Onsdag kl. 17:00

Afdelingsbestyrelsen har tilkendegivet, at ikke alle bestyrelsesmedlemmer har samme holdning til tagboligprojektet. Foreningen vil derfor stå som forslagsstiller samt motivere forslaget, hvis forslaget godkendes af OB.

### Økonomi

Boligforeningen har tidligere bevilget 5,308 mio. kr. i trækingsret til etablering af altaner.

Med en merbevilling fra trækingsretsmidlerne på 29,692 mio. kr., vil en 3 værelses bolig på 78,4 m<sup>2</sup> inklusiv altantillæg koste 916 kr./m<sup>2</sup> p.a.

Uden den ekstra støtte fra trækingsretten vil samme bolig koste 1.066 kr./m<sup>2</sup> p.a., hvilket svarer til en fordyrelse på 1.000 kr. om måneden.

Økonomioversigt vedlagt som bilag. Det skal bemærkes, at både priser og renter er steget væsentligt siden 2019.

### Beboerdemokratisk behandling

BRVU har behandlet sagen den 27. april 2023.

OB's beslutning vil indgå i det forslag, som fremsættes på ekstraordinært afdelingsmøde den 16. maj 2023.

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

Ved at etablere tagboliger i afdelingen, bliver der flere lejemål om, at dele afdelingens faste driftsudgifter.

Desuden tilvejebringes flere boliger til AAB's medlemmer, helt i overensstemmelse med AAB's formål.

Godkendes indstillingen om øget bevilling fra trækingsretten, kan afdelingens minihelhedsplan og altanprojekt gennemføres uden for voldsomme huslejstigninger.

### Regler

Bekendtgørelse af lov om almene boliger m.v.

*§ 104. Ved afståelse af en del af en almen afdeling indbetales nettoprovenuet som ekstraordinært afdrag på indestående statslån, statsgaranterede lån eller foranstående lån. Overskydende beløb tilfalder dispositionsfonden.*

### Implementering

Hvis OB godkender indstillingen, forelægges sagen til behandling på ekstraordinært afdelingsmøde den 16. maj, og på repræsentantskabsmødet den 14. juni 2023.

Lokalplan forventes i 2024. Byggesagen forventes at kunne påbegyndes i 2024/25.

Bilag:

[Forventet udvikling i Dispositionsfond April 2023.pdf](#)

[Forventet Udvikling i Trækingsretsmidler April 2023.pdf](#)

[Afd. 113 - anlægsbudget - minihelhedsplan.pdf](#)

### Beslutning OB den 3. maj 2023:

Indstillingen blev godkendt.

**11. Behandling - Nybyggeri, Skolegrunden, Tårnby Kommune (afdeling 122) (lukket)**

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)



**12. Behandling - Nybyggeri (lukket)**

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

**13. Behandling - Nybyggeri (lukket)**

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

## 14. Behandling - Afdeling 87 og 115; forslag til afdelingsmøder om sammenlægning

Sagsnr.: S2022-03717

Sagsbehandler: Rebecca Forsman (RFO)

### Resume

For at understøtte det beboerdemokratiske arbejde, samt styrke fællesskabet i og samdriften af afdelingerne, skal organisationsbestyrelsen (OB) beslutte, hvorvidt den vil stille forslag om sammenlægning af afdeling 87 og afdeling 115 på deres respektive afdelingsmøder i juni 2023.

### Godkendelse

Organisationsbestyrelsen (OB) godkender, at:

- a. OB stiller forslag om sammenlægning af afdeling 87 og afdeling 115 på deres ordinære afdelingsmøder i juni 2023, og at forslaget sendes til urafstemning.

### Sagsfremstilling

#### *Fakta om afdelingerne*

AAB afdeling 87 og 115 ligger begge på Kaj Munks vej 8-14 i København S, og hver afdeling består af 32 lejemål, dvs. tilsammen 64. De er opført i 2004 og ligger lige overfor hinanden, kun adskilt af en fælles parkeringsplads. Afdelingerne er i udgangspunktet stort set byggeteknisk identiske, men afdeling 87 vurderes at have en mere attraktiv placering, idet der fra afdelingens lejemål er udsigt over parken Grønningen. Se bilag.

AAB afdelingerne 87 og 115 er naboafdelinger. Den parlamentariske situation er, at afdeling 115 har en bestyrelse, mens afdeling 87 har været bestyrelsesløs siden marts 2022, da det ikke var muligt at få valgt en fuldtallig afdelingsbestyrelse.

#### *Tidligere drøftelser om sammenlægning*

Som det fremgår af det tredje succeskriterium for strategiarbejdet, skal flere afdelingers drift være forankret i beboerdemokratiet.

Der har tidligere (2016 - 2017) været drøftelser med de to afdelingsbestyrelser om sammenlægning af afdelingerne pga. deres tætte naboskab og driftsmæssige sammenhæng. Sammenlægningen blev dog ikke drøftet med beboerne, da afdelingsbestyrelsen i afdeling 87 besluttede, at de ikke var interesseret i en sammenlægning. Afdelingsbestyrelsen i afdeling 115 var, og er fortsat, positivt stemt overfor en sammenlægning med afdeling 87.

Årsagen til at afdelingsbestyrelsen i afdeling 87 ikke ønskede en sammenlægning tilbage i 2016 - 2017 var, så vidt administrationen er orienteret, dels en bekymring for, hvilke konsekvenser, det ville have for beboernes interne oprykning i afdeling 87, når denne også skulle omfatte beboerne i afdeling 115. Dels at afdelingerne økonomi, herunder henlæggelser, dengang var for forskellig.

#### *Fordelene ved en sammenlægning*

Succeskriterie 3 for strategiarbejdet er, at flere afdelingers drift er forankret i beboerdemokratiet. En sammenlægning af afdeling 87 og afdeling 115 kan styrke såvel fællesskabet i boligområdet, som det beboerdemokratiske arbejde. Dette ud fra en vurdering af, at det vil være lettere at engagere beboerne til det beboerdemokratiske arbejde i en afdelingsbestyrelse, fællesarrangementer, aktivitetsudvalg o.l., hvis der er flere om at løfte opgaverne.

En sammenlægning af afdeling 87 og afdeling 115 vil tillige understøtte ønsket om samdrift. Afdelingerne, der i dag begge serviceres af 'Ejendomsservice & Fraflytning', har allerede samme inspektør og en form for samdrift/fællesdrift (f.eks. samme servicekontrakter med eksterne

leverandører vedrørende rengøring og viceværtsservice). Der kan derfor ikke på den korte bane forventes væsentlige besparelser på driften.

En sammenlægning vil dog betyde, at afdelingens huslejudvikling bliver mindre påvirkelig overfor uforudsete udgifter. Set i det store perspektiv kan en sammenlægning af afdelingerne dog understøtte målsætningen om, at reducere de samlede drifts- og administrationsomkostninger, idet der bl.a. skal afholdes færre afdelingsmøder og udarbejdes færre budgetter og regnskaber, hvis flere mindre afdelinger lægges sammen.

### *Udlejning*

Afdelingerne er omfattet af AAB's udlejningsaftale med Københavns Kommune, der er indgået i henhold til rammeaftalen for udlejning for perioden 2019-23. Aftalen bestemmer, at for alle boligområder gælder, at oprykningens ret i egen boligafdeling vil være gældende, *medmindre* andet udtrykkeligt aftales i den konkrete udlejningsaftale med boligorganisationen.

Konkret betyder det, at hvis afdelingerne slås sammen, vil ansøgere på ventelisterne til oprykning i egen afdeling blive lagt sammen, og ledige boliger udlejes til den ansøger, som har længst anciennitet. Dette forventes ikke at ændre sig med den nye udlejningsaftale ml. BL's 1. kreds og Københavns Kommune.

### *Urafstemning*

Da en afdelingssammenlægning er en meget særlig beslutning. For at sikre, at flest mulige beboere bliver hørt og at beslutningen dermed får størst muligt demokratisk vægt forslås det, at der samtidig stilles forslag om, at sammenlægningen sendes til urafstemning.

### **Økonomi**

Forslaget medfører ikke udgifter for foreningen. Afdelingernes økonomi vil kun i mindre grad blive påvirket af en sammenlægning. I vedlagte bilag er der redegjort for:

- Udviklingen i afdelingernes udgifter og formue fem år tilbage (realiseret)
- Udvikling i husleje og opsparat vedligehold fem år budget (budget)
- Udviklingen i gennemsnitlig husleje ved sammenlægning med en fem årig udligningsperiode.

Driftsbekendtgørelsen giver mulighed for at udligne husleje over 10 år. Da huslejen og opsparingen, som nævnt, ikke er væsensforskellig, er der imidlertid kun lagt op til en 5-årig udligningsperiode.

### *Huslejeniveau*

Nøgletal for afdelingerne (2023)	Afdeling 87	Afdeling 115
Husleje pr. m <sup>2</sup>	1.296 kr.	1.276 kr.

### **Beboerdemokratisk behandling**

OB behandlede den 1. juni 2022 en indstilling om dialogen med beboerne og de beboervalgte i afdeling 87 og 115 om en eventuelt sammenlægning af afdelingerne. Siden da har sammenlægningen af de to boligafdelinger været drøftet med afdelingsbestyrelsen i afdeling 115.

Der har været afholdt tre dialogmøder med beboerne i afdelingerne. Møderne blev afholdt hhv. den 12. januar (afdeling 87) og den 26. januar (afdeling 115). Den 27. marts blev der afholdt et fælles dialogmøde med beboerne i de to afdelinger. Det er administrationens vurdering, at afdeling 115 generelt er mere positivt stemt overfor en sammenlægning end beboerne i afdeling 87.

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

En sammenlægning af afdelingerne kan styrke grundlaget for det beboerdemokratiske arbejde bl.a. i afdelingsbestyrelsen og mulighederne for flere fælles aktiviteter og fællesskaber i boligområdet. Herudover vil sammenlægningen betyde, at afdelingens huslejeudvikling vil være mindre påvirkelig overfor uforudsete udgifter. Endelig vil en sammenlægning af afdelingerne understøtte AAB's foreningsarbejde med at reducere de samlede drifts- og administrationsomkostninger.

En sammenlægning af afdelingerne vil have minimal betydning for huslejeniveauet i de to afdelinger (jf. økonomiafsnit og bilag).

### Regler

Sammenlægning af afdelinger er et anliggende for repræsentantskabet, jf. vedtægternes § 5, stk. 5.

Sammenlægning af afdelinger skal godkendes på et afdelingsmøde i hver af de berørte afdelinger, jf. driftsbkg. § 27, stk. 2.

Kommunalbestyrelsen og Landsbyggefonden skal underrettes om sammenlægningen, jf. driftsbkg. § 27, stk.4.

Ved sammenlægning af afdelinger, skal huslejen tilpasses under hensyntagen til boligernes indbyrdes værdi over en årrække på højst 10 år. Lejeforskelle, der skyldes forskellige kapitaludgifter i de tidligere afdelinger, kan dog opretholdes, jf. driftsbkg. § 80, stk. 2.

### Implementering

Under forudsætning af at begge afdelinger godkender sammenlægning, skal OB til september 2023 godkende sammenlægningen, og indstille at den sendes til godkendelse i repræsentantskabet i november 2023. Hvis repræsentantskabet godkender sammenlægning vil denne blive effektueret pr. 1. januar 2024 eller snarest muligt herefter.

Bilag:

[Luffoto af afdeling 87 og 115.pdf](#)

[Økonomisk sammenlægning afd. 87 og 115 - marts 2023.pdf](#)

### Beslutning OB den 3. maj 2023:

Indstillingen blev godkendt.

## 15. Behandling - Repræsentantskabsmøde den 14. juni 2023 (dagsorden)

Sagsnr.: S2016-00343

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

### Resume

Der skal indkaldes til ordinært repræsentantskabsmøde den 14. juni 2023.

### Behandling

Formandskabet indstiller til OB, at godkende:

- a. Dagsorden for repræsentantskabsmøde den 14. juni 2023
- b. Mødedatoer for repræsentantskabet i 2024
  - 13. marts 2024 (besigtigelsestur)
  - 15. maj 2024 eller 12. juni 2024?
  - 20. november 2024.

### Sagsfremstilling

Der skal indkaldes til ordinært repræsentantskabsmøde den 14. juni 2023.

Mødet afholdes i HK Hovedstadens mødesal, Svend Aukens Plads 11, stuen, 2300 København S. Der er truffet aftale om parkering i kælderen.

Der serveres tapas fra kl. 18.00.

Der er truffet aftale med advokat (H) Knud-Erik Kofoed, NT Advokatpartnerselskab om at dirigere mødets forhandlinger.

### Økonomi

Ca. 85.000 kr.

### Beboerdemokratisk behandling

Datoen for repræsentantskabsmøde blev fastlagt af repræsentantskabet på møde den 18. maj 2022.

OB besluttede den 1. september 2021 igen at invitere en gæst fra hver afdeling. Gæsten har ikke tale- eller stemmeret.

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

Repræsentantskabet fastlægger den overordnede retning for boligforeningens virke.

### Regler

Forretningsorden for repræsentantskabet

§ 5

Stk. 5

*Repræsentantskabet vælger et stemmeudvalg, hvis opgave det er at bistå dirigenten ved repræsentantskabsmøderne med at afvikle afstemninger, efter dirigentens nærmere instruktion. Udvalget består af tre medlemmer, valgt blandt medlemmerne af repræsentantskabet.*

§ 6

*Repræsentantskabet holder to ordinære møder årligt inden udgangen af juni og november måned.*

Stk. 2

*Mødeplanen for næste år godkendes af repræsentantskabet på mødet, der afvikles inden udgangen af juni.*

§ 7

Stk. 1

## Referat OB-møde den 3. maj 2023

Onsdag kl. 17:00

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

*Stk. 3*

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

### Vedtægter

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

*Dagsorden for mødet skal omfatte følgende punkter*

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

Formanden indkalder, jf. vedtægternes § 7, til repræsentantskabsmødet.

### Implementering

Indkaldelse til repræsentantskabsmødet udsendes elektronisk senest den 17. maj 2023.

Forslag til behandling på repræsentantskabsmødet skal være administrationen i hænde senest den 31. maj 2023 kl. 12.00.

Bilag:

[Ordinært repræsentantskabsmøde den 14. juni 2023.pdf](#)

[Blanket til forslag til REPMøde.pdf](#)

### Beslutning OB den 3. maj 2023:

Der var enighed om til repræsentantskabet at indstille følgende mødedatoer i 2024:

13. marts 2024 (besigtigelsestur)

12. juni 2024

20. november 2024.

Indstillingen blev godkendt.

**16. Godkendelse - Risikorapportering 2022 (lukket)**

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)



## 17. Godkendelse - Politik for udbud/valg af leverandører (revision)

Sagsnr.: S2021-00095

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

### Resume

Sagen omhandler opdatering af politik for udbud/valg af leverandører. Organisationsbestyrelsens (OB's) beslutninger om indgåelse af leasingaftaler er indarbejdet i politikken.

### Godkendelse

Udvalget for Økonomi og Drift i afdelingerne (ØDA) indstiller til OB at godkende, at politik for udbud/valg af leverandører opdateres med information om, at:

- AAB ikke må indgå leasingaftaler uden administrationens/v. Jura medvirken
- eventuelle leasing/lejeaftaler skal godkendes på et afdelingsmøde
- det ikke er tilladt at indgå leasing/lejeaftaler for afdelingernes vaskerier
- dokumentation for konkurrenceudsættelse og prissammenligning skal arkiveres i AAB's dokumenthåndteringssystem, senest når arbejdet bestilles hos den valgte leverandør.

Politikken er vedlagt som bilag.

### Sagsfremstilling

Der opstår løbende usikkerhed om, hvorvidt afdelingsbestyrelserne må indgå leasingaftaler.

Ifølge den økonomiske fuldmagt må afdelingsbestyrelsen ikke forpligte afdelingen udover et budgetår, hvilket i praksis umuliggør indgåelse af leasingaftaler. Den generelle anbefaling er, at afdelingerne tilgår leasingaftaler med stor forsigtighed. Dette skyldes, at det typisk er dyrt at lease, og kan være svært at komme ud af en leasingaftale igen, uden at det kommer til at koste afdelingen dyrt.

Skulle en afdeling alligevel være interesseret i at indgå en aftale om leasing af noget udstyr, skal det derfor behandles og godkendes på et afdelingsmøde, ligesom administrationen før afdelingsmødet skal godkende vilkårene i kontrakten, inden aftalen kan indgås. Det er kun de tegningsberettigede i AAB, som kan underskrive kontrakten.

### Økonomi

-

### Beboerdemokratisk behandling

Politik for udbud/valg af leverandører blev senest godkendt af OB den 5. oktober 2022.

ØDA behandlede indstillingen på mødet den 13. april 2023. Udvalget bad om tydeliggørelse af, hvor i administrationen aftalen skulle godkendes. Og tilføjelse af, at leasing er leje over flere år. Politikken er opdateret hermed.

OB har den 7. december 2022 godkendt et forbud om indgåelse af aftaler om leasing. Der er udsendt cirkulære C2-2023 på baggrunden af beslutningen.

Leasing af vaskerier er senest blevet drøftet i ØDA den 5. september 2022, og tidligere den 24. august 2020.

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

Afdelingen sikres mod at indgå unødvendigt dyre kontrakter.

### Regler

## Referat OB-møde den 3. maj 2023

Onsdag kl. 17:00

Bekendtgørelse af lov om almene boliger m.v. § 6 a.

*Boligorganisationen skal sikre en forsvarlig og effektiv drift af boligorganisationen og dens afdelinger, herunder udøve god økonomistyring og egenkontrol og løbende fremme kvalitet og effektivitet.*

### Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse opdateres politikken i afdelingshåndbogen på AAB-net og den nye politik omtales i næste nummer af Bestyrelsesnyt.

Bilag:

[Politik for udbud/valg af leverandører.pdf](#)

### Beslutning OB den 3. maj 2023:

Indstillingen blev godkendt.

## 18. Godkendelse - Årsberetning 2022

Sagsnr.: S2017-00164

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

### Resume

Sagen omhandler godkendelse af årsberetningen for 2022.

### Godkendelse

Formandskabet indstiller til organisationsbestyrelsen (OB), at godkende årsberetningen for 2022.

### Sagsfremstilling

Årsberetning er struktureret efter kravene i driftsbekendtgørelsen, dvs. en kortfattet opsummering af AAB's aktiviteter i 2022 og forventninger til 2023.

Nøgletallene afventer endelig revisionsgodkendelse og underskrivelse af afdelingsregnskaberne. De forventes derfor klar primo april.

Årsberetningen er inddelt i fire overordnede afsnit:

- Indledning – 'AAB 2022 kort fortalt'
- Opfølgning på forventninger til 2022
- AAB's forventninger og tiltag 2023-2028
- Økonomiske nøgletal.

### Økonomi

Der er ingen økonomisk konsekvens ved årsberetningen.

### Beboerdemokratisk behandling

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

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

Årsberetningen giver afdelingerne/beboerne information om, hvad der er sket i AAB i 2022, og hvad målene for de kommende år er.

### Regler

Bekendtgørelse Nr. 70 af 26. januar 2018 angiver hvad årsberetningen for almene boligforeninger skal indeholde:

*'§ 73. I tilslutning til regnskabet afgiver den almene boligorganisations bestyrelse en årsberetning, hvori nærmere redegøres for den*

*økonomiske udvikling samt den udøvede økonomistyring og egenkontrol i boligorganisationen og dens afdelinger i regnskabsåret. Herunder redegøres for:*

*1) Eventuelle særlige økonomiske problemer i boligorganisationen og dens afdelinger, og de foranstaltninger, der er eller påtænkes iværksat til imødegåelse heraf.*

*2) Den udøvede økonomistyring, herunder eventuelt ændret ledelsesinformation.*

*3) Den gennemførte egenkontrol, herunder de omfattede forretningsområder, undersøgelser og foranstaltninger.*

*4) De fastsatte 4-årige mål for hver afdelings samlede driftsudgifter, jf. § 13, stk. 6.*

*5) Forhold, som revisor måtte have påtalt.'*

### Implementering

Årsberetningen bliver endeligt behandlet af repræsentantskabet sammen med årsregnskabet for foreningen på repræsentantskabsmødet i juni.

Bilag:

[Årsberetning 2022.pdf](#)

## Referat OB-møde den 3. maj 2023

Onsdag kl. 17:00

### **Beslutning OB den 3. maj 2023:**

Indstillingen blev godkendt.

## 19. Efterretning - Ændring af stillingsbetegnelse for personalegruppe

Sagsnr.: S2023-00715

Sagsbehandler: Rebecca Forsman (RFO)

### Resume

En voldgiftsafgørelse fra januar 2023 afgjorde, at AAB's inspektører med personaleledelsesansvar, budgetansvar mv., er at betragte som ledere. Inspektørerne skal i forlængelse heraf overflyttes til individuelle ansættelseskontrakter. I den forbindelse har administrationen besluttet også at ændre deres stillingsbetegnelse til 'driftsleder'.

### Efterretning

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at tage til efterretning, at inspektører med personale- og budgetansvar mv. fra 1. juni 2023 får stillingsbetegnelsen 'driftsleder'.

### Sagsfremstilling

I 2020 indgik Serviceforbundet og Dansk Erhverv en overenskomst for inspektører for 2020-2023. Efterfølgende opstod der uenighed om, hvorvidt AAB's inspektører med personaleledelsesansvar mv. var inden- eller udenfor overenskomstens dækningsområde. Uenigheden blev indbragt for en voldgift og i januar 2023 gav opmanden AAB ret i, at inspektører med betroede ledelsesfunktioner er ledere, og dermed falder udenfor overenskomstens dækningsområde.

Det betyder, at langt størstedelen af inspektørerne i AAB skal flyttes over på individuelle ansættelseskontrakter. Konkret handler det om alle inspektører ansat i Ejendomsservice & Fraflytning, samt to inspektører i administrative afdelinger.

I forbindelse med arbejdet omkring de nye kontrakter har det været drøftet, hvordan det ledelsesmæssige aspekt i stillingen kan tydeliggøres. Både for at styrke de nuværende og kommende inspektørers bevidsthed om, at de er ledere, og ift. at skabe en tydeligere kommunikation til bestyrelser, beboere, samarbejdspartnere m.fl. om, hvem de har/skal have dialog med omkring driften.

Den administrative ledelse har i forlængelse heraf besluttet, at ændre stillingsbetegnelsen til 'driftsleder' med virkning fra 1. juni 2023. Titlen vil både understrege, at der er tale om en lederstilling og gøre det tydeligere, at der er tale om en person, der er leder af driften – og ikke f.eks. en hal(inspektør).

Det skal bemærkes, at der efter 1. juni 2023 fortsat vil være et par inspektørstillinger i AAB, idet disse stillinger ikke omfatter ledelsesopgaver. Stillingerne falder således stadig ind under overenskomstens dækningsområde, og de forbliver på deres nuværende ansættelseskontrakter.

### Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser

### Beboerdemokratisk behandling

Sagen er ikke tidligere behandlet.

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

Da der udelukkende er tale om en ændring af titel og ikke funktion, har det ingen betydning for afdelingen/beboerne.

### Regler

-

### **Implementering**

Den nye stillingsbetegnelse vil blive indarbejdet i inspektørernes nye ansættelseskontrakter/tillæg til ansættelseskontrakter i takt med, at disse indgås i løbet af 2. kvartal 2023.

Ændringen i stillingsbetegnelsen vil inden udgangen af maj 2023 blive kommunikeret ud til:

- Afdelingsbestyrelserne i både a- og p-afdelinger
- Medarbejderne i såvel driften som administrationen

Herudover vil der være en løbende tilretning af teksterne på AAB's hjemmeside, i afdelingshåndbogen, personalehåndbogen mv.

### **Beslutning OB den 3. maj 2023:**

Sagen blev taget til efterretning.

## 20. Efterretning - Overenskomster 2023; status

Sagsnr.: S2023-02090

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

### Resume

Sagen er en orientering om de overenskomster, som nu er godkendt. AC udestår.

### Efterretning

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

### Sagsfremstilling

Følgende overenskomster er forhandlet på plads og godkendt af medlemmerne. HK, ESL, Faglig Puls og 3F, herunder både rengøring og gartner. Der er indgået aftale om en 2-årig overenskomstperiode fra 1. marts 2023 - 28. februar 2025, undtagen på AC-området, som er en 1. april overenskomst, og vil blive forhandlet i løbet af april måned, hvorefter den sendes til afstemning.

#### 1. Funktionæroverenskomst (tidl. HK)

Medarbejdergruppen har tidligere været dækket af 'Overenskomst mellem HK Privat og Dansk Erhverv Arbejdsgiver for medlemmer af BL', men overgår pr. 1. marts 2023 til at være reguleret af 'Funktionæroverenskomsten Handel, Viden, Service mellem HK Privat og Dansk Erhverv, med særbestemmelser for ansatte i en BL-organisation'. Særbestemmelserne omhandler arbejdstid, pension, ferietillæg mv. samt fridage. Der kan ikke ske forringelser af nuværende ansatte medarbejders individuelt aftalte lønvilkår som helhed, betragtet i forbindelse med overgangen til Funktionæroverenskomsten.

Før	Pr. 1. marts 2023
<b>Grundløn 1, 2, 3</b>	Grundløn 1, 2 og 3 bortfalder og løn aftales individuelt  Lønvurdering/evt. regulering mindst en gang årligt  Mulighed for at aftale funktionsløn, hvilket indebærer, at lønnen også omfatter betaling for overarbejde og eventuelle ulemper med den virkning, at der ikke ydes overarbejdsbetaling
37 timer <b>ugentlig arbejdstid</b> inkl. en halv times frokost pr. dag	34½ timer ugentlig arbejdstid ekskl. en halv times frokost pr. dag. (det har ingen praktisk/økonomisk konsekvens)
13 % arbejdsgiverbetalt <b>pension</b>	1. marts 2023: 8 % arbejdsgiverbetalt, 4 % arbejdstagerbetalt pension  1. juni 2023: 10 % arbejdsgiverbetalt 2 %, arbejdstagerbetalt pension
7 % af lønnen kan efter medarbejderens eget valg konverteres til: pensionsordning, ferietillæg,	Fritvalg lønkonto forhøjes til 9 % pr. 1. marts 2024  Fritvalg kan ikke længere konverteres til køb af frihed (pkt. 4).

løn, inkl. tillæg mv. Køb af frihed på to fridage (1 %).	Der kan udbetales fra fritvalgs lønkontoen i forbindelse med ferie og anden frihed op til to gange årligt. Arbejdsgiver orienteres herom senest den 10. i måneden.
Fem feriefridage optjenes løbende og fra første arbejdsdag	Fem feriefridage optjenes løbende efter ni måneders anciennitet.

## 2. ESL

### *Fritvalgs Lønkonto*

Bidraget til Fritvalgs Lønkontoen forhøjes to gange i overenskomstperioden

- Pr. 1. juni 2023 forhøjes indbetalingen af den ferieberettigende løn med 2 pct. point, således at der pr. denne dato indbetales i alt 7,0 % af den ferieberettigende løn til medarbejderens konto.
- Pr. 1. marts 2024 forhøjes indbetalingen af den ferieberettigende løn med 2 pct. point, således at der pr. denne dato indbetales i alt 9 % af den ferieberettigende løn til medarbejderens konto.

### *Lønsatser*

Lønreguleringen udmøntes som absolutte kronebeløb pr. time i stedet for i procenter.

Pr. 1. marts 2023 reguleres timelønnen med 6,00 kr.

Pr. 1. marts 2024 reguleres timelønnen med 5,75 kr.

Der sker en regulering af både kvalifikationstillæg/anciennitetstillæg og funktionstillæg med i alt 3,00 kr. pr. md. med virkning fra 1. marts 2023.

Stillingsbetegnelsen "gårdmand" udgår af overenskomsten

### *Pension*

Satserne for pensionsbidraget reguleres ikke i overenskomstperioden. 11 % arbejdsgiverbetalt, 4 % arbejdstagerbetalt pension.

### *Ændring af arbejdstiden*

Det præciseres i overenskomsten, at ikke væsentlige ændringer i arbejdstiden skal gives med et varsel på tre uger, medmindre andet aftales mellem ejedomsfunktionæren og AAB.

### *Overarbejdsbetaling på fridage*

Fra den 1. marts 2023 afregnes overarbejde altid for den første time og derefter pr. påbegyndt ½ time. Overarbejde på fridage blev tidligere afregnet pr. påbegyndt time.

### *'Nachfrist' (ansættelsesbevis)*

Der er indført en nachfrist i overenskomsten. Nachfristen betyder, at hvis ejedomsfunktionærens ansættelsesbevis er mangelfuldt, skal dette påtales over for boligorganisationen, hvorefter boligorganisationen har en frist til at udstede et nyt ansættelsesbevis, uden at dette udløser en godtgørelse for mangelfuldt ansættelsesbevis.

### *Lønstatistik*

Forpligtelsen til at afgive lønstatistik i henhold til overenskomstens 12.8. ophæves.



### *Øget mulighed for overførsel af ferie*

Hvor der tidligere kunne overføres fem ikke afviklede feriedage til den efterfølgende ferieafholdelsesperiode, kan der nu overføres ikke afviklede feriedage ud over 20 dage, dog maksimalt sammenlagt ti dage.

### *Ændring af bestemmelsen om virksomhedspraktik*

Når en boligorganisation ansætter medarbejdere i henhold til bekendtgørelse om aktiv beskæftigelsespolitik, skal ansættelsen godkendes hos Dansk Erhverv og ESL. Hvis ansættelsen ikke sendes til godkendelse, har dette tidligere udløst en bod til ESL. Der er indgået aftale om, at det fra 1. marts 2023 alene udløser bod, hvis boligorganisationen gentagne gange ikke sender ansøgningen til godkendelse.

### *3. 3F (gartnere og rengøring) og Faglig Puls (inspektører uden ledelsesopgaver)*

Der sker en generel regulering af de tre overenskomsters lønsatser. Lønreguleringen udmøntes som absolutte kronebeløb pr. time i stedet for i procenter.

Pr. 1. marts 2023 reguleres timelønnen med 6,00 kr., genetillæg reguleres med 4,5 %

Pr. 1. marts 2024 reguleres timelønnen med 5,75 kr., genetillæg reguleres med 3,5 %

### *Bidrag til Samarbejdsfond*

Bidraget til samarbejdsfond forhøjes pr. 1. april 2023 med 10 øre pr. præsteret arbejdstime. Der er ikke aftalt en forhøjelse af bidraget på overenskomsten for inspektører, da inspektøroverenskomsten ikke har en uddannelses- og samarbejdsfond, men alene har en kompetenceudviklingsfond

### *Barsel*

Der ydes – i modsætning til det øvrige private arbejdsmarked - ikke yderligere betalt frihed i forbindelse med barsel.

De eksisterende overgangsordninger fortsætter indtil 30. juni 2023. Pr. 1. juli 2023 bliver barselsreglerne tilpasset den nye barselslov, således at den nuværende fordeling mellem forældrene af orlovsugerne bliver ændret. Der bliver samlet set det samme antal betalte uger, som i de nuværende overenskomster.

### *Fritvalgs Lønkonto og Pension*

Der er aftalt en forhøjelse af bidraget til Fritvalgs Lønkontoen på to procentpoint pr. 1. marts 2024. Der er også aftalt en omfordeling af pensionsbidraget, således at to procentpoint af bidraget pr. 1. juni 2023 bliver flyttet fra lønmodtagerbidraget til arbejdsgiverbidraget. På Gartner- og Inspektøroverenskomsten er der aftalt, at 1 pct. point af pensionsbidraget i stedet er brugt til at forhøje fritvalgsbidraget.

#### *3.1. Rengøringsoverenskomst*

Udover de fornyelser, som er beskrevet ovenfor, er der i rengøringsoverenskomsten kommet en væsentlig udvidelse af tilkaldevikarbestemmelsen, hvor der gives mulighed for at holde ferie med løn uden lokalaftale, og endelig er det i forhold til lokalaftaler blevet muligt at indgå overenskomstfravigende lokalaftaler.

### *Tilkaldevikarer*

Hidtil har det været pensionister og beboere, der kunne anvendes som tilkaldevikarer i en tremåneders periode på helt særlige vilkår, idet tilkaldevikaren alene skulle aflønnes med almindelig løn, pension der blev kapitaliseret og feriepenge. Tremåneders perioden er nu fjernet, men de særlige vilkår er bibeholdt.

Der kan ansættes andre en pensionister og beboere på følgende vilkår:

- Tilkaldevikaren garanteres seks timers ansættelse pr. måned.
- De almindelige opsigelsesvarsler i overenskomsten følges.
- Tilkaldevikaren har ret til Fritvalgsbidrag og pension, som kapitaliseres til løn.
- Der skal ikke afregnes overarbejdstillæg, uanset timetal (dog er der aftalt særregel).
- Tilkaldevikaren er derudover ikke omfattet af overenskomstens øvrige bestemmelser.

### 3.2. Gartneroverenskomst

Udover de ovennævnte generelle ændringer er der følgende væsentlige ændringer:

#### *Fritvalg og pension*

Det er aftalt, at bidraget til Fritvalgs Lønkontoen pr. 1. juni 2023 stiger med 1. pct. point til 7 % og pr. 1. marts 2024 med 2 pct. point til 9 %

Pr. 1. juni 2023 ændres fordelingen af pensionsbidraget således, at arbejdsgiverbidraget forhøjes med 1 pct. point til 12 % og lønmodtagebidraget tilsvarende sænkes med 1 pct. point til 3 %

#### *Feriefridage*

Ikke afholdte feriefridage kan overføres til det efterfølgende kalenderår. Samtidig er det blevet aftalt, at hvis medarbejdere har flere end fem feriefridage, kan de overskydende dage varsles til afholdelse med én måneds varsel.

#### 3.2.1 Inspektøroverenskomst (inspektører uden ledelsesopgaver)

##### *Pension*

Pr. 1. juni 2023 forhøjes boligorganisations bidrag til inspektørernes pensionsordning fra 10 % til 11 %

##### *Fritvalg*

Det er aftalt at bidraget til fritvalg stiger med i alt tre procentpoint fra 6 % til 9 %

Pr. 1. juni 2023 afsættes der 7 % af den ferieberettigede løn på Fritvalgs Lønkontoen.

Pr. 1. april 2024 afsættes der i alt 9 % af den ferieberettigede løn på Fritvalgs Lønkontoen.

#### **Økonomi**

I foreningens budget er lønninger fremskrevet med 4,9 % og afdelingsbudgetter 2023 er lønninger fremskrevet med 2 %.

Overenskomsternes resultat og konsekvens vil afspejle sig i budget 2024.

Bemærk at AC overenskomsten ikke er færdigforhandlet endnu.

#### **Beboerdemokratisk behandling**

Overenskomsterne er forhandlet via Dansk Erhverv (DE) og de forskellige overenskomstparter fra HK, AC mv.

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

BL – Danmarks Almene Boliger har ved indmeldelse i Dansk Erhverv overgivet overenskomstforhandlingerne i Dansk Erhverv. Som medlem af BL – Danmarks Almene Boliger har AAB pligt til at følge de indgåede overenskomster. Overenskomsterne sikrer at arbejdets vilkår for de kommende år er kendt af ledelser i administration, afdelinger og hos nuværende og fremtidige medarbejdere.

## Referat OB-møde den 3. maj 2023

Onsdag kl. 17:00

### Regler

-

### Implementering

Overenskomster implementeres efterhånden som de forhandles på plads.

### Beslutning OB den 3. maj 2023:

Sagen blev taget til efterretning.

## 21. 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 3. maj 2023:

#### **Beboere og udlejning (BU)**

På seneste møde blev udvalget præsenteret for to årsrapporter for hhv. udvalgets arbejde og de boligsociale indsatser. Årsrapporten for de boligsociale indsatser er meget omfattende, hvorfor den vil blive delt op med henblik på publicering på AAB-net.

Den nye sociale vicevært orienterede udvalget om sine arbejdsopgaver.

Det blev aftalt til næste møde at drøfte ulovlig fremleje.

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

Udvalget behandlede flere af de sager, der i dag er forelagt OB.

På fællesmøde med ØDA blev forslag til ændringer af den økonomiske fuldmagt drøftet.

Endvidere drøftes ændring af foreningens fremtidssikringspolitik, med henblik på at afkorte proces og tidsforbrug på forundersøgelser.

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

Udvalget behandlede flere af de sager, der i dag er forelagt OB.

Endvidere arbejdes på en it-løsning, der giver mulighed for elektronisk tilbagebetaling af depositum ved leje af selskabslokaler.

#### **Risikoudvalget (RU)**

Foreningens regnskaber og risikoreport blev drøftet.

Herudover orienterede GDPR-konsulent om status på administrationens arbejde med GDPR.

**22. Direktionsberetning (lukket)**

Sagsbehandler: Peter Basland (PEB)

## Referat OB-møde den 3. maj 2023

Onsdag kl. 17:00

### **23. Eventuelt**

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

### **Resume**

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt

### **Beslutning OB den 3. maj 2023:**

Intet at bemærke.