

Referat OB-møde den 6. september 2023

Tidspunkt: Kl. 17:00
Sted: Mødelokale 0.3+0.4
Bemærkninger: Der serveres mad i forbindelse med mødet
Til stede: 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), AAB28_Jannis
Dimitrios Tsatsaris (Administrativ light)

Fraværende:
Afbud:
Mødet slut: Kl. 19:10

Referat OB-møde den 6. september 2023

Onsdag kl. 17:00

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden.....	4
2. Referat fra sidste møde	5
3. Behandling - Byggesager; status og risiko (lukket).....	7
4. Behandling - Byggesag på Frederikberg (dobbeltlukket).....	8
5. Behandling - Byggesag i Tårnby (dobbeltlukket)	9
6. Behandling - Afdeling 56; Dispositionsfond; økonomisk ramme for forundersøgelse af byggeteknisk tilstand.....	10
7. Behandling - Afdeling 85; Trækningsret; udbedring af karnapper	13
8. Behandling - Ledelsesrapport 2. kvartal 2023	16
9. Behandling - Foreningen, Budgetopfølgning 2. kvartal 2023.....	18
10. Behandling - Arbejdskapitalen / Dispositionsfonden; opkrævning 2024	20
11. Behandling - Foreningen - Budget 2024; anden version	23
12. Behandling - Digital opmålinger af boliger i AAB	27
13. Behandling - Repræsentantskabsmøde den 14. juni 2023; evaluering	30
14. Behandling - OB-seminar 25.-27. august 2023; evaluering	33
15. Behandling - Studietur 15. - 17. marts 2024	35
16. Behandling - Politiske udvalg; udpegning af medlemmer fra OB.....	36
17. Godkendelse - Opfølgning på afdelinger som ikke deltager i udbud vedr. istandsættelse ved fraflytning	38
18. Godkendelse - Rameaftale for udlejning af boliger i Gladsaxe Kommune	40
19. Godkendelse - Tegningsret i Boligforeningen AAB; ændring	43
20. Godkendelse - Vederlag til organisationsbestyrelsen pr. 15. juni 2023	44
21. Godkendelse - Politik for OB's arbejdsvilkår (revision)	45
22. Efterretning - Kontrol af afdelingernes inventar 2023	47
23. Efterretning - Budgetopfølgning for afdelingerne 1. halvår 2023	52
24. Efterretning - Afdeling 87 og 115; aflysning af sammenlægning	55
25. Efterretning - Status på GDPR-projektet.....	57
26. Efterretning - Ladestandere; projektstatus	60
27. Orientering fra udvalg	62
28. Direktionsberetning	63
29. Direktionsberetning (lukket)	64
30. Eventuelt	65

1. Godkendelse af dagsorden

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

OB skal godkende dagsorden 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 dagsorden, bedes dette tilkendegivet under behandlingen af dette punkt.

Regler

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

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

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

Hvilken betydning har det for afdelingen?

-

Implementering

-

Beslutning OB den 6. september 2023:

Dagsordenen blev godkendt.

2. Referat fra sidste møde

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Referat fra organisationsbestyrelsens (OB) møde den 7. juni 2023 er godkendt og sendt til underskrivelse den 5. juli 2023.

Indstilling

At referatet fra OB's møde den 7. juni 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 16. juni 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 5. juli 2023. Alle mødedeltagere har underskrevet referatet *eller* der er modtaget følgende bemærkninger til referatet, hvorfor det ikke er sendt til underskrivelse.

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 deltager 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 6. september 2023

Onsdag kl. 17:00

Beslutning OB den 6. september 2023:

Referatet er godkendt uden bemærkninger.

Referat OB-møde den 6. september 2023

Onsdag kl. 17:00

3. Behandling - Byggesager; status og risiko (lukket)

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Referat OB-møde den 6. september 2023

Onsdag kl. 17:00

4. Behandling - Byggesag på Frederikberg (dobbeltlukket)

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Referat OB-møde den 6. september 2023

Onsdag kl. 17:00

5. Behandling - Byggesag i Tårnby (dobbeltlukket)

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

6. Behandling - Afdeling 56; Dispositionsfond; økonomisk ramme for forundersøgelse af byggeteknisk tilstand

Sagsnr.: S2021-01733

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

Sagen omhandler forslag om at udvide forundersøgelser i afdeling 56 (Helsinge), for at arbejde hen mod en helhedsplan med økonomisk støtte fra Landsbyggefonden (LBF). Sagen omhandler disponering fra dispositionsfonden til dette formål.

Godkendelse

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

1. der i dispositionsfonden afsættes en ramme på op til 2 mio. kr., til at dække udgifter til forundersøgelser, med henblik på at udarbejde forslag til en helhedsplan med støtte fra LBF.
2. hvis helhedsplanen gennemføres, dækkes udgifterne i byggesagen, og ellers af dispositionsfonden.

Sagsfremstilling

Afdeling 56 er opført i 1948 og er beliggende i 3200 Helsinge, på adresserne Lindevej 6-14, Landagervej 15-41.

Afdelingen består af 19 stk. tre og fire rums boliger. Bygningerne består af tre rækker med fem boliger og én række med fire boliger. Boligerne er opført i ét plan med høj kælder i hele boligens areal. Afdelingen blev i 1998 fusioneret ind i AAB.

Der er gennemført nogle forundersøgelser med henblik på at udforme oplæg til en mini-helhedsplan.

Afdelingen er imidlertid kraftigt udfordret af en del byggeskader, med bl.a. fugt, skimmel i kældre og ydervægge, der fremstår med revner og algebelægning. Der er en række væsentlige bygningskader og renoveringer af bygningsdele, som ikke kan indeholdes i dv- planen uden fremmedfinansiering. Den vedhæftede dv-plan for 2024 viser desuden, at der er ret omfattende antal vedligeholdelsesarbejder, som endnu ikke er finansieret.

Det vurderes at afdelingen på grund af den i forvejen høje m²-leje, ikke vil være i stand til at udføre de nødvendige vedligeholdelses- og renoveringsarbejder i afdelingen uden renoverings- og mulig huslejestøtte.

Omfang og art af bygningskader gør således, at det vurderes, at der er belæg for at prækvalificerer afdelingen til en Helhedsplan med støtte fra Landsbyggefonden. Det drejer sig om:

- Tage som er udtjente.
- Renovering af facader med sætningsskader, vandrette revner i fuger i gavle og fuger, der smuldrer.
- Udskiftning af vinduer, kældervinduer og døre.
- Komplet udskiftning af udtjent vand og varmeinstallationer.
- Etablering af dræn langs bagside af kældre.
- Fugt og skimmelsanering af kældre.
- Renovering af køkkener og bad.
- Energirenovering.

Der er tidligere gennemført følgende renoveringer:

Der er renoveret kloak i 2015-16, udskiftet vinduer og døre i 2005, som igen er tjenlige til udskiftning.

Der har igennem flere år været dialog med Gribskov Kommune, og der har været afholdt et møde omkring fremtidig vedligehold af afdelingen. Kommunen er enige i, at der skal ske en større opretning af afdelingen.

AAB's administration 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.

Økonomi

	Kr.	Kr./ pr. m ² / år (2023)	Bemærkninger
Aktuel husleje (2023)	-	1.010,23	
Heri er inkluderet henlæggelse	Skal belyses		Der er i dv-planen ikke-finansierede arbejder, hvor de største er: omfangsdræn, tag, facader og indeklima.
Fuld renovering uden helhedsplan	Skal belyses	Endnu ikke kendt	Ikke realistisk at gennemføre
Kritiske arbejder udgør (typisk ikke trækingsretsberettiget)	Skal belyses	Endnu ikke kendt	
Huslejeniveau efter renovering	Skal belyses	Endnu ikke kendt	
Behov for anden finansiering (LBF/trækingsret)	Skal belyses	-	

Der ansøges om, at der i dispositionsfonden reserveres en garanti til forundersøgelser og udarbejdelse af ideskitse til helhedsplan for afdeling 56. Dispositionsfondens garanti er af OB normalt maksimeret til fire mio. kr. Henset til afdelingens størrelse afsættes der, efter konkret vurdering, op til 2 mio. kr. til forundersøgelser.

Huslejen udgør pr. 1. januar 2023 1.010,23 kr. pr. m² og henlæggelsesniveauet er 249 kr. pr. m².

Hvis der opnås godkendelse til gennemførelse af en helhedsplan med støtte fra LBF, skal samtlige udgifter indeholdes i denne, herunder udgifter til forundersøgelser.

Beboerdemokratisk behandling

Afdelingen har igennem flere år været uden afdelingsbestyrelse. Det har været drøftet med den nuværende bestyrelse, at det fremfor at arbejde hen imod en minihelhedsplan, vil være det bedste for afdelingen, at arbejde efter en stor renovering med støtte fra LBF, så der kommer helt i bund med de problematikker der er, og for at fremtidssikre afdelingen.

Når forundersøgelsens resultatet foreligger, skal disse præsenteres på et ekstraordinært afdelingsmøde, som skal godkende oplæg til en helhedsplan.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Referat OB-møde den 6. september 2023

Onsdag kl. 17:00

En renovering vil sikre afdelingens beboere i forhold til at kende den fremtidige husleje, således at de fremtidigt vil kende og have overblik over afdelingen drift og vedligehold.

Samtidig opnås et huslejeniveau, der skal sikre, at der fremtidigt ikke vi opstå problemer med udlejning af boligerne. Der sikres sunde og nutidige boliger.

Regler

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

<https://aab.dk/afdelingshaandbog/politikker/politik-for-underfinansierede-dv-planer-i-aab/>

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

Implementering

Afholdelse, fremlæggelse og godkendelse af beslutningen på et ekstraordinært afdelingsmøde, forventeligt foråret 2024.

Bilag:

[AAB afd. 56 Notat vedr. undersøgelser for fugt og skimmel kældre.pdf](#)

[AAB Afd. 56 DV plan 2024 med ufinansierede arbejder.pdf](#)

[Forventet Udvikling i Foreningens Egenkapital 2023 \(før finansiering\).pdf](#)

Beslutning OB den 6. september 2023:

Helle Friis Nielsen og Andreas Damm deltog under dette punkt.

Da der er tale om nødvendige arbejder, forelægges sagen om at gennemføre forundersøgelser ikke for afdelingsmødet.

Indstillingen blev godkendt.

7. Behandling - Afdeling 85; Trækningsret; udbedring af karnapper

Sagsnr.: S2023-00378

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

Sagen omhandler økonomisk støtte med trækningsretsmidler til udbedring af vandindtrængning i inddækning omkring karnapper, som følge af fejlbehæftede udbedringer ved tidligere byfornyelse.

Behandling

Byggeri, renovering og vedligeholdelse (BRVU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB), at støtte et projekt, der udbedrer karnapper i afdeling 85, med trækningsretsmidler, svarende til 66 % af anlægsudgifterne, dog maksimalt 7.585.000 kr.

Sagsfremstilling

Afdelingen er en del af en karré som er opført i 1906. Afdeling deler gårdmiljø med resten af karréen. Afdeling er på adresserne, Esbern Snares Gade 13-15, Ingerslevsgade 114-116, Godsbanegade 22-24 København v. Afdelingen består af 57 lejemål. Der er 2 erhvervslejemål, 22 stk. 2-rum, 28 stk. 3-rum og 5 stk. 4-rumslejemål.

Ejendommene er for byggetidspunktet traditionelt udført, og fremstår med pudset underfacade og overfacade udført i røde teglsten.

Facader mod gård er med pudset underfacade og filtset overfacade. Ydervægge fremstår fuldmurede.

Mod gade er der opsat nye karnapper fra 1. til 4. etage ved byfornyelsen i 1999. Hvor der også tidligere var karnapper.

De nye karnapper formodes at være udført som støbte dæk, med en let facade konstruktion, bestående af et træskellet med isolering, der er afsluttet med krydsfinerplade, beklædt med aluminiumskapper. Disse burde have en levetid på minimum 50 år, hvis de var korrekt projekteret og udført.

Afdelingen har i forbindelse med den igangværende istandsættelse, af ejendommens eksisterende facader og vinduer, afsat timer til, at rådgiver foretog gennemgang af de eksisterende nyere seks karnapper, der er etableret på ejendommens gadefacade for ca. 25 år siden. Baggrunden for afsætningsbeløbet var gentagne vandskader i boliger med karnapper.

Grundet forældelse kan der ikke gøres et krav gældende i forhold til hverken rådgiveren eller entreprenøren, der stod for arbejdet med byggeskadesagen fra 1999. Det er ligeledes ikke en mulighed at melde det til byggeskadefonden, fordi fonden har 20 års skadedækning.

Flere beboere har gennem de sidste mange år, haft vandindtrængning fra karnapperne. Der er løbende foretaget "lukning" af samlinger i aluminiumskapperne med silikone. Disse lukninger har ikke haft den ønskede virkning, da opbygningen ikke var hensigtsmæssig.

Rådgiver har foretaget en delvis destruktiv undersøgelse på to karnapper, i form af nedtagning af aluminiumskapper og isolering. Der er konstateret råd, nedbrudt træ, optugtede trækonstruktioner, råd i vinduesrammer mm. På baggrund af de konstaterede skader, vurderes det ikke, at de eksisterende karnapper kan bevares, uden store omkostninger.

Rådgivers løsning er, at eksisterende karnapper nedtages og bortskaffes inkl. karnaptaget. Derefter opbygges nye karnapper, med en prøvet konstruktionsmetode. Så vi ikke kommer i lignende problemer igen. De nye karnapper vil endvidere passe til bygningens udtryk, i modsætning til de nuværende.

Erfaringer fra denne sag skal bruges til fremtidig håndtering af renovering og/eller problemer med vandindtrængen i karnapper.

Administrationen vil under kommende bygningsgennemgange have karnapper som et fokuspunkt, for at sikre, at hvis der er problemer i andre afdelinger, så bliver de håndteret snarest.

Økonomi

Projektet er på nuværende tidspunkt estimeret til at koste 11.378.330 kr. iht. anlægsbudget. Afdelingen vil uden støtte skulle have boligafgiftsforhøjelse på 20,02 %, svarende til en ny gennemsnitlig m²-leje på kr. 1.031 pr. m² årligt. Med den maksimale økonomiske støtte bliver boligafgiftsforhøjelsen på 7,27 %, svarende til en ny gennemsnitlig m²-leje på 922 kr. årligt. Administrationen vurderer, at afdelingens boliger og beliggenhed kan bære denne husleje.

Administrationen vurderer at afdelingen bør støttes, fordi det skyldes konstruktionsfejl, som afdelingen ikke har haft indflydelse på. Konstruktionen burde have haft en levetid på minimum 50 år, hvis den var korrekt udført.

Karnapperne er til udskiftning nu, efter halvdelen af forventet minimumslevetid.

Beboerdemokratisk behandling

Sagen forelægges for afdelingsmødets godkendelse efter OB's eventuelle godkendelse.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Det sikres, at afdelingens beboere ikke skal hæfte for projekterings- og konstruktionsfejl, samt udbedring af mangler og skader, som følge af tidligere byfornyelse. Ej heller udgifter til relaterede skader, som skimmelsanering og evt. genhusninger.

Desuden sikrer vi beboerne et sundt indeklima.

Det sikres, at risiko minimeres for at beboere må flytte pga. forhøjelse af boligafgift, inflation og øgede energiudgifter.

Facaderne vil fremstå i et mere harmonisk udtryk, som er tidssvarende til ejendommen.

Regler

OB kan i medfør af driftsbekendtgørelsen § 43, stk. 3, yde tilskud til moderniseringsarbejder. Der søges tilskud fra egen trækningsret i Landsbyggefonden, jf. § 90 i almenboligloven.

Implementering

21 dage efter OB's behandling afholdes afdelingsmøde.

Udbud af rådgiverydelse og projektering tre til fire måneder.

Kommunal godkendelse ca. seks til otte måneder.

Udførelse og aflevering seks til ni måneder.

Bilag:

[Budgetnotat af 21.06.22.pdf](#)

[Afd. 85 - 303105 - Karnapper - Anlægsbudget \(tr.ret+realkredit\).pdf](#)

[Forventet Udvikling i Trækningsretsmidler August 2023.pdf](#)

Beslutning OB den 6. september 2023:

Helle Friis Nielsen og Andreas Damm deltog under dette punkt.

Indstillingen blev godkendt.

8. Behandling - Ledelsesrapport 2. kvartal 2023

Sagsnr.: S2017-01476

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Ledelsesrapport for 2. kvartal 2023 viser, at der er udfordringer i udlejningsprocessen, samt at byggeprojekterne er udfordret af opbremsning og manglende projektledere.

Økonomichef Helle Friis Nielsen deltager under punktets behandling.

Behandling

Administrationen indstiller at organisationsbestyrelsen (OB) drøfter og godkender ledelsesrapporten for 2. kvartal 2023.

Sagsfremstilling

Ledelsesrapporten for 2. kvartal 2023 giver et overblik over de væsentligste nøgletal, og kommenterer de væsentligste opmærksomhedspunkter. Rapporten foreligger som en Power BI-rapport med fokus på kerneopgaver, hvor de væsentligste nøgletal er præsenteret. Ledelsesrapporten tilgås via [dette link](#).

Siden rapporten for 1. kvartal 2023, er der sket følgende ændringer:

- Efter ønske fra OB, er der tilføjet statistik for sygefravær.

Udlejningsproces

Udlejningen har siden reducere af et årsværk i 2020, været igennem nogle turbulente år med langtidssygdom, opsigelser og dårlige måltal. Adskillige indsatser i perioden, har ikke brudt den negative spiral, og det er derfor i maj 2023 besluttet, at teamet skal tilbage på den oprindelige normering på 6,5 årsværk, for at sikre stabil drift. Som følge af stor personaleomsætning, er der stadig flere under oplæring, og der mangler stadig at blive besat en stilling. Det påvirker selvfølgelig sagsbehandlingen og kvaliteten i en grad, som AAB's bestyrelser og beboere ikke er vant til. Der er fuld ledelsesfokus på teamet, og måltallene fra maj 2023 og frem til i dag ser meget fornuftige ud. Daglig ledelsesmæssig prioritering af opgaver, og to ugentlige opfølgninger på plan for oplæring af nyansatte, gør at alt peger mod, at målopfyldelsen er på plads i løbet af tre til fire måneder.

Byggesagshonorar – færre indtægter

Økonomi og Byggeri har gennemgået de udskudte projekter pr. 30. juni 2023.

Gennemgangen har givet anledning til en justering af byggesagshonoraret for 2023. Forventningen for 2023 er nu 12.398.000 kr., hvilket er 1.269.000 kr. lavere end forventningen efter 1. kvartal 2023 og 2.969.000 kr. under budget. For uddybning henvises til sagen vedrørende budgetopfølgningen pr. 30. juni 2023.

Økonomi

Ikke relevant.

Beboerdemokratisk behandling

Rapportens indhold følger de punkter, som blev besluttet af OB den 7. september 2022.

Rapporten tilgår fra 2023 OB kvartalsvis.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ikke relevant.

Regler

Referat OB-møde den 6. september 2023

Onsdag kl. 17:00

Driftsbkg. § 13:

hvorefter boligorganisationens bestyrelse bl.a. skal påse, at boligorganisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol samt løbende fremmer kvalitet og effektivitet under hensyn til almenboliglovens formål og målsætninger.

OB's forretningsorden § 1, stk. 5:

OB skal med passende mellemrum vurdere, om foreningens daglige administration og drift sker i overensstemmelse med de gældende målsætninger, hvad angår ønskede resultater, kvalitet og effektivitet i service og forvaltning.

Implementering

Ikke relevant.

Beslutning OB den 6. september 2023:

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

9. Behandling - Foreningen, Budgetopfølgning 2. kvartal 2023

Sagsnr.: S2021-08282

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Budgetopfølgningen pr. 30. juni 2023 viser en forventning om et underskud for foreningen for året på 1,7 mio. kr., hvilket er 2,1 mio. kr. dårligere end ved budgetopfølgningen efter 1. kvartal.

Behandling

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende budgetopfølgning for 2. kvartal 2023.

Sagsfremstilling

I forhold til forventningen efter 1. kvartal, forventninger vi nu et underskud på 1,7 mio. kr. hvilket er en ændring i forhold til seneste prognose. Årsagen skyldes hovedsagelig lavere indtægter fra byggesagshonorar:

Byggesagshonorar – færre indtægter

Økonomi og Byggeri har gennemgået de udskudte projekter pr. 30. juni 2023.

Gennemgangen har givet anledning til en justering af byggesagshonoraret for 2023. Forventningen for 2023 er nu 12.398.000 kr., hvilket er 1.269.000 kr. lavere end forventningen efter 1. kvartal 2023 og 2.969.000 kr. under budget.

De 10 projekter med størst negativ ændring ift. 1. kvartal fremgår af bilag, i alt 2.751 t.kr. Den samlede afvigelse er 1.269.000 kr., hvilket skyldes at der også er projekter, der har positive afvigelser.

Der er flere årsager til, at sagerne er udskudt. Det er stadig mangel på projektledere. Og der er mindre fremdrift i projekterne end forudsat i budgettet, grundet forsinkelser, herunder manglende godkendelse af planlagte, budgetterede projekter.

Der er fokus på, at fremrykke de sager, hvor det er muligt i forhold til processen. Dette vil ske i samarbejde med de respektive afdelingsbestyrelser. Herudover er der igangsat en rekrutteringsproces, med henblik på at få besat vakante stillinger.

Øvrige ændringer

Det er besluttet at opnormere Udlejningen pr. 1. oktober 2023 for at skabe stabilitet i teamet.

Der har i første halvår været højere udgifter til stillingsannoncer, hovedsageligt på grund af søgning efter projektledere, samt større personaleomsætning end tidligere, prognosen er derfor justeret op med 250 t.kr.

Økonomi

De forventede byggesagshonorarer for 2023 blev fastlagt i oktober måned 2022, på baggrund af den viden om byggeprojekterne, som dengang var til stede.

Ud fra prognosen vil arbejdskapitalen blive påvirket negativt med 2,3 mio. kr. ved årets udgang. Det forventede resultat er indarbejdet i sagen om opkrævning, for at bringe dispositionsfondens beholdning til lovgivningens minimum.

Beboerdemokratisk behandling

Budgetopfølgningen for 1. kvartal 2023 behandlet på OB mødet den 7. juni 2023.

Budgetopfølgningen for 2. kvartal 2023 behandles på OB mødet den 6. september 2023.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Den forventet prognose for 2023 kan have betydning for budget 2024, og dermed ændre administrationsbidraget, der er indarbejdet i afdelingernes budgetter for 2024.

Regler

AAB's vedtægter §12:

'Organisationsbestyrelsen har ansvar for driften af boligorganisationen og dens afdelinger og skal sikre, at den organiseres og tilrettelægges effektivt.'

Implementering

Ikke relevant

Bilag:

[Budgetopfølgning 30. juni 2023.pdf](#)

[Uddrag udskudte byggeprojekter pr. 30. juni 2023.pdf](#)

Beslutning OB den 6. september 2023:

Helle Friis Nielsen og Andreas Damm deltog under dette punkt.

Det ønskes undersøgt, om det er muligt ift. byggesagerne at foretage fakturering efter medgået tid løbende. Endvidere ønskes forklaring på nedjustering med 1 mio.kr. på it.

Med disse bemærkninger blev indstillingen godkendt.

10. Behandling - Arbejdskapitalen / Dispositionsfonden; opkrævning 2024

Sagsnr.: S2017-00026

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Det forventede rådighedsbeløb i dispositionsfonden kommer under det lovfastsatte minimum i perioden 2024 til 2027, hvis organisationsbestyrelsen (OB) godkender alle fremlagte sager om tilskud. Sagen omhandler opkrævning, for at løse dette forhold.

Behandling

Administrationen indstiller til OB, at beslutte finansiering, for at bringe dispositionsfonden op til det lovfastsatte minimumsniveau, ved at godkende, at

1. afdelingerne, i 2024 – 2027, til arbejdskapitalen opkræves 176 kr. (2022-niveau) pr. lejemålsenhed **og** suspendering, for perioden 2024 – 2028, af beslutningen fra november 2019 om arbejdskapitalens øgede minimumssaldo.
alternativt
2. I 2024 at opkræve 621 kr. (2022-niveau) til dispositionsfonden pr. lejemålsenhed.

Sagsfremstilling

Når den disponible del af dispositionsfonden kommer under minimumsgrænsen, der i 2023 er 6.205 kr. pr. lejemålsenhed, er det efter reglerne obligatorisk at tilføre midler til dispositionsfonden.

Med de til mødet fremlagte sager, vil dispositionsfonden i perioden 2024-27 komme under denne minimumsgrænse, jf. bilaget. I alt mangler der 10,5 mio. kr. i 2024, når det forventede driftsresultat for 2023 regnes med.

Administrationen har gennemgået alle bevillinger på dispositionsfonden, og justeret de forventede udbetalingsdatoer. Med de på nuværende tidspunkt kendte forhold, er oversigten over dispositionsfonden dermed vores bedste bud på forventningen til de kommende år.

Der er flere muligheder for tilførsel af midler til dispositionsfonden:

Model 1

Overførsel fra arbejdskapitalen til dispositionsfonden. Og herefter opkrævning fra afdelingerne til arbejdskapitalen.

Ifølge loven er der ikke et fast krav om minimumssaldo på arbejdskapitalen. AAB's minimumssaldo er fastsat af OB, senest i november 2019.

Vi kan i 2024 maksimalt opkræve 176 kr. til arbejdskapitalen pr. lejemålsenhed. Taksten for 2024 fastlægges først i november 2023.

Budgetforslaget for 2024, jf. dagsordens pkt. 10, indeholder allerede opkrævning på 100 kr. årligt pr. lejemålsenhed til arbejdskapitalen. Der kan med andre ord opkræves 76 kr. mere end det fremgår af takstkataloget til budgetforslaget.

Efter indregning af det forventede driftsresultat for foreningen for 2023 i arbejdskapitalens saldo, udgør den frie saldo ultimo 2024 20, mio. kr., hvilket er 11 mio. kr. under AAB's målsætning, jf. OB's beslutning af 6. november 2019.

Suspension af beslutningen om minimumssaldo

Hvis vi i perioden 2024 til 27 opkræver det maksimalt mulige fra afdelingerne, forventes saldoen at udgøre 33 mio. kr. primo 2028.

Model 2

Opkrævning fra afdelingerne til dispositionsfonden

Der opkræves bidrag i 2024 til dispositionsfonden hos afdelingerne. Loven fastsætter et minimumsbidrag på 621 kr. (2023 niveau) pr. lejemålsenhed.

Økonomi

Målsætningen for arbejdskapitalen er i 2023-niveau: 31 mio. kr., svarende til minimum halvdelen af den maksimale frie arbejdskapital, der berettiger til opkrævning af bidrag, jf. bilaget.

En økonomisk konsekvens er, at der i de kommende år er begrænsede midler i arbejdskapital/dispositionsfond til at yde økonomisk støtte til projekter i AAB.

Beboerdemokratisk behandling

Tilskud fra dispositionsfonden godkendes efter indstilling fra boligforeningens ledelse af OB. Formålene er beskrevet i driftsbekendtgørelsens § 43 og § 44.

OB har ved mødet den 6. november 2019 besluttet målsætning for arbejdskapitalens størrelse. Baggrunden for denne beslutning var en anbefaling fra revisor om at hæve arbejdskapitalens størrelse til mindst halvdelen af den maksimale frie arbejdskapital, der berettiger til opkrævning.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Afdelingernes henlæggelse til dispositionsfonden vil påvirke huslejen for den enkelte beboer. Samtidig har det den konsekvens, at der i de kommende år kun kan ydes tilskud til projekter i mindre omfang.

Regler

Dispositionsfondens størrelse står beskrevet i driftsbekendtgørelsens § 42. Administrationen orienterer på hvert møde OB om en beslutnings eventuelle påvirkning af dispositionsfonden.

§ 42. Afdelingernes henlæggelser til dispositionsfonden skal årligt udgøre 544 kr. pr. lejemålsenhed, indtil fonden i likvide midler for boligorganisationen som helhed udgør 5.434 kr. pr. lejemålsenhed, jf. § 32, stk. 4. Hvis fondens saldo oversiger dette beløb, ophører de årlige henlæggelser. Hvis fondens saldo nedbringes under dette beløb, foretages på ny årlige henlæggelser. De nævnte beløb reguleres i overensstemmelse med det nettoprisindeks, som Danmarks Statistik beregner. Reguleringen sker med pristallet for april måned 2012 som basis. Reguleringen foretages én gang årligt, første gang med virkning for det regnskabsår, der følger nærmest efter offentliggørelsen af pristallet for april måned 2013.

Reglerne om arbejdskapitalen findes i driftsbekendtgørelsen § 38. Administrationen orienterer på hvert møde OB om en beslutnings eventuelle påvirkning af arbejdskapitalen.

§ 38. Almene boligorganisationer kan beslutte, at boligorganisationens afdelinger skal indbetale bidrag til arbejdskapitalen. Bidragene kan årligt højst udgøre 144 kr. pr. lejemålsenhed, indtil arbejdskapitalen i likvide midler for boligorganisationen som helhed udgør 2.786 kr. pr. lejemålsenhed, jf. § 32, stk. 4. Hvis arbejdskapitalen overstiger dette beløb, ophører bidraget. Hvis arbejdskapitalen nedbringes under dette beløb, kan der på ny indbetales årlige bidrag. De nævnte beløb reguleres i overensstemmelse med det nettoprisindeks for april måned 2009 som basis, som Danmarks Statistik beregner. Reguleringen foretages én gang årligt, første gang med virkning for det regnskabsår, der følger nærmest efter offentliggørelsen af pristallet for april måned 2010.

OB har den 5. februar 2014 fastsat minimumsgrænsen for arbejdskapitalen til 25 mio. kr. Minimumsgrænsen prisen skrives i samme takt som Dispositionsfondens disponible del. OB har den 6. november 2019 fastsat denne til minimum halvdelen af den maksimale frie arbejdskapital, der berettiger til opkrævning af bidrag.

Referat OB-møde den 6. september 2023

Onsdag kl. 17:00

Implementering

Opkrævningen til henlæggelse til dispositionsfonden vil ske i januar 2024.

Bilag:

[Model 1 - Forventet Udvikling i Foreningens Arbejdskapital 2023.pdf](#)

[Model 1 - Forventet Udvikling i Foreningens dispositionsfond 2023.pdf](#)

[Model 2 - Forventet Udvikling i Dispositionsfond 2023.pdf](#)

Beslutning OB den 6. september 2023:

Helle Friis Nielsen og Andreas Damm deltog under dette punkt.

Sagen blev udsat til næste møde.

11. Behandling - Foreningen - Budget 2024; anden version

Sagsnr.: S2022-07934

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Dette andet budgetforslag for 2024, beregner administrationsbidraget til 4.353 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket er en stigning på 208 kr., svarende til 5,02 % ift. 2023.

Behandling

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende budget for 2024.

Sagsfremstilling

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

- Generel fremskrivning med 1,5 %, med meget få undtagelser i forhold til budget 2023.
- De øgede it-driftsudgifter på 1.465.000 kr. fra 2023, slår fuldt igennem i 2024. Dette medfører en stigning på 87 kr. pr. lejemålsenhed.
- Genberegnete takster, hvilket medfører en stigning på 51 kr. pr. lejemålsenhed.

Siden fremlæggelsen i februar måned, er der i dette budgetforslag:

1. Foretaget regulering af byggehonorar, som følge af udsatte byggesager, samt prisreguleringer på samlet 225.000 kr.
2. Foretaget reguleringer af lønomkostninger på samlet 84.000 kr.
3. Indregnet forventede årlige omkostninger til løbende efterlevelse af GDPR-reglerne i administrationen på 300.000 kr.

Samlet svarer disse tre ændringer til en stigning af administrationsbidraget på 8 kr. pr. lejemålsenhed, jf. oversigten nedenfor under overskriften 'Økonomi'.

Administrationsbidraget fastsættes på den baggrund til 4.353 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket er 208 kr. mere end i 2023, svarende til en stigning på 5,02 %.

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

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

- Inflationen påvirker aktuelt prisudviklingen.
- Den nye overenskomst, der fastlægger lønudviklingen de næste to til fire år, er endnu ikke kendt.

IT

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

- Øget it-sikkerhed
- Bestyrelsesweb
- Acubizz (afregning af udlæg)
- DocuNote (GDPR / dokumenthåndtering)
- GDPR: scanning af arkiver
- Opmåling af udearealer i afdelinger
- BeboerAAB og digital driftsstyring
- SMS service

Referat OB-møde den 6. september 2023

Onsdag kl. 17:00

- Nyt AAB.dk og AAB-net
- First Agenda
- Overgang til bærbart it-udstyr.

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

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

Prognose ved halvåret i 2023 viser, at stigningen på it-poster ikke har været helt så stor, som forventet. Men Microsoft har generelt varslet stigninger på 15 %, som træder i kraft i 2024. Vi ved endnu ikke, om det også rammer nonprofit licenser.

Lejemål

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

Økonomi

Foreningens budget danner baggrund for afdelingernes betaling af administrationsbidrag.

Ændring i administrationsbidrag:

	Version November 2022	Version Februar 2023	Version September 2023
Administrationsbidrag 2023	4.145		
Prisfremskrivning 1,5 %	62		
Stigning grundet øget it-driftsudgifter mv.	87		
Stigning grundet genberegnete takster		51	
Stigning i forventet byggehonorar			-11
Stigning i forventet lønomkostninger			4
Årlige driftsomkostninger GDPR			15
Administrationsbidrag 2024	4.294	4.345	4.353

Opkrævning af 100 kr. til arbejdskapitalen, jf. OB's beslutning fra 6. november 2019. Se takstoversigten i bilaget.

Beboerdemokratisk behandling

Fremskrivningsbudgettet, fremlagt til repræsentantskabets orientering den 23. november 2022, var baseret på en prognose, der var beregnet i september/oktober 2022, med den viden, der var kendt på daværende tidspunkt. I februar 2022 blev fremskrivningen suppleret med genberegning af taksterne for tillægsydelse.

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

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Afdelingernes budgetter for 2024 er udarbejdet med udgifter til administrationsbidrag på 4.345 kr. pr. lejemålsenhed. I parlamentariske og bestyrelsesløse afdelinger er budgetteret med inspektørbidrag til 766 kr. pr. lejemålsenhed.

Godkendelse af budgettet for 2024 medfører derfor en højere udgift for afdelingerne end budgetteret.

Regler

Driftsbekendtgørelsen kapitel 15,

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

Driftsbekendtgørelsens § 13, stk. 1 og 6:

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

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

Driftsbekendtgørelsens § 31, stk. 1:

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

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

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

Stk. 2. Administrationsbidraget kan fastsættes delt, således at der fastsættes et grundbidrag for en grundydelse og et tillægsbidrag for tillægsydelser. Grundydelsen skal omfatte en grundlæggende, forsvarlig administration. Tillægsydelser kan tilbydes til og vælges af afdelingerne. Grundbidraget skal fastsættes til et beløb, der er lige stort pr. lejemålsenhed.'

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

AAB's vedtægter §12, stk. 2:

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

Implementering

Der arbejdes videre med budgettet frem mod endelig godkendelse på repræsentantskabsmødet i november 2023.

Bilag:

[Budget 2024, anden version.pdf](#)

[Takstblad 2024.pdf](#)

[Budget 2024-2028.pdf](#)

[IT budget 2024-2028.pdf](#)

Beslutning OB den 6. september 2023:

Helle Friis Nielsen og Andreas Damm deltog under dette møde.

Referat OB-møde den 6. september 2023

Onsdag kl. 17:00

Indstillingen blev godkendt.

12. Behandling - Digital opmålinger af boligtyper i AAB

Sagsnr.: S2018-00663

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Omkostningerne til digital opmåling af puljerne 1 til 7, er gjort op iht. det indgåede forlig med Rambøll. Udgiften til opmåling af fællesarealer og erhvervslejemål i afdelingerne, har været større end oprindeligt estimeret.

Behandling

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende, at

- de allerede opkrævede 1.125 kr. pr. bolig fastholdes. Beløbet svarer til den oprindelige indstilling.
- de allerede opkrævede 1.125 kr. pr. erhvervslejemål fastholdes. Prisfastsættelsen indgik ikke i den oprindelige indstilling.
- de afholdte meromkostninger til digital opmåling af boliger, erhverv og fællesarealer i afdelingerne i pulje 1 til 7, finansieres af arbejdskapitalen, i alt 1.151.593 kr.

Sagsfremstilling

Digital opmåling af AAB's afdelinger har kostet i alt 14.777.593 kr. for puljerne 1-7, som omfatter i alt 12.004 boliger, 108 erhvervslejemål og fællesarealer:

Kr.	Boliger	Erhverv	Fællesareal	I alt
Rambøll m.fl. faktiske fakturaer	4.764.105	1.343.093	5.724.430	11.831.627
Rambøll kompensation			-1.050.000	-1.050.000
Rambøll ekstraarbejde ¹	103.125			103.125
Lønninger AAB	1.677.785			1.677.785
Øvrige omkostninger ²	2.215.056			2.215.056
	8.760.071	1.343.093	4.674.430	14.777.593

Note1: Udgiften afholdes først når arbejdet er udført, forventes afsluttet maj 2024.

Note2: Advokat, i-syn, chokolade, øvrige, genopmåling af pilotafdelingerne (afd. 23, 50, 70).

Opmålingen af boliger og erhverv har tilsammen kostet 10.103.163 kr.

OB godkendte i forbindelse med beslutningen om digital opmåling, at alle afdelinger skulle betale den samme enhedspris pr. bolig, i alt 1.125 kr. Der blev ikke truffet særskilt beslutning om prisen for opmåling af erhvervslejemål.

Omkostningerne til opmåling af fællesarealer har været større end forventet og udgør i alt 4.674.430 kr. På dette grundlag ser opgørelsen således ud:

	kr.
Estimeret pris (1.125 kr. pr. bolig lejemål)	13.504.500
Estimeret pris (1.125 kr. pr. erhvervs lejemål)	121.500
Opmåling af boliger	-8.760.071
Opmåling af erhverv	-1.343.093
	3.522.837
Opmåling af fællesarealer	-4.674.430
Finansieres af arbejdskapital (forslag)	-1.151.593

Opkrævning af afdelingerne

Der er samlet opkrævet 13.626.000 kr. i afdelingerne.

Tvist med Rambøll

Efter et meget langstrakt forløb indgik AAB og Rambøll i september måned 2022 et forlig, hvori det aftaltes, at Rambøll skulle tilbagebetale 1.050.000 kr., samt genoprette samtlige tegninger og modeller af de tidligere opmålte boligtyper i alle puljer.

Den 17. oktober 2022 var AAB og Rambølls projektledere på besigtigelse i afdeling 88 (Farum) i nogle af de opmålte boligtyper (flyttesyn), med det formål, at Rambølls projektledere ved selvsyn kunne se flere af de "fejl og mangler", som AAB tidligere har bemærket overfor Rambøll i forbindelse med kvalitetskontroller. Bl.a. har AAB tilbage i 2020 gjort Rambøll opmærksom på, at f.eks. en dør har to sider – én i hvert rum, og således skal tælles med i hvert rum. Dette har været drøftet adskillige gange, ligesom det også fremgår af kravspecifikationen fra 2019.

Herefter har der været afholdt et par gode møder med Rambøll. Rambøll har i november/december 2022 udarbejdet en liste på 20 punkter, der beskriver, hvad og hvordan de skal/vil genoprette tegninger og modeller.

Primo januar 2023 anmoder AAB Rambøll om en ny tidsplan for genopretningerne. Imidlertid kommer der i januar måned 2023 et krav fra Rambølls side om ekstrabetaling på ca. 400.000 kr. Hovedparten af dette beløb skal dække Rambølls mertidsforbrug ved, at skulle "nævne" døre i alle rum.

AAB har stillet sig ganske uforstående overfor dette krav, idet AAB mener, at den sag er afklaret for et par år siden, og dermed er en del af forliget fra september 2022.

Rambøll fastholder deres krav om ekstrabetaling, og "sagen" er pt. gået i stå igen.

Der er nu indgået forlig hvor AAB betaler $\frac{1}{4}$ af det anslåede beløb vedrørende ekstraarbejder, svarende til 82.500 kr. plus moms. Denne udgift betales først når arbejdet er udført. Det forventet ekstraarbejde forventes afsluttet i maj 2024.

Økonomi

Udgifterne til digital opmåling, afholdt af foreningen, udgør pr. 30. juni 2023 i alt 14.674.468 kr. inden opkrævning fra afdelingerne i pulje 1-7. Hertil kommer udgift vedrørende ekstraarbejde 103.125 kr., der først afholdes når arbejdet er udført. Det forventet ekstraarbejde forventes afsluttet i maj 2024.

Beboerdemokratisk behandling

OB blev den 5. oktober 2022 orienteret om status på projektet.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Regler

-

Implementering

Omkostning vil blive dækket af arbejdskapital umiddelbart efter godkendelse.

Bilag:

[Forventet Udvikling i Arbejdskapital August 2023.pdf](#)

Referat OB-møde den 6. september 2023

Onsdag kl. 17:00

Beslutning OB den 6. september 2023:

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

13. Behandling - Repræsentantskabsmøde den 14. juni 2023; evaluering

Sagsnr.: S2016-00343

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Organisationsbestyrelsen (OB) skal evaluere det ordinære repræsentantskabsmøde den 14. juni 2022.

Behandling

Det indstilles, at OB drøfter forløbet af repræsentantskabsmødet.

Sagsfremstilling

Der blev holdt ordinært repræsentantskabsmøde den 14. juni 2023 i HK's store mødesal, Svend Aukens Plads 11, 2300 København S.

Repræsentantskabet valgte enstemmigt advokat Knud-Erik Kofoed som dirigent

Mødet blev afviklet efter denne dagsorden:

1. Velkomst v/AAB's formand
2. Indstilling - Valg af dirigent
3. Indstilling - Valg af et medlem til repræsentantskabets stemmeudvalget.
4. Indstilling – Aflæggelse af organisationsbestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen det senest forløbne år
5. Indstilling – Endelig godkendelse af Boligforeningens årsregnskab 2022 med tilhørende revisionsprotokol
6. Organisationsbestyrelsen: Indstilling – Afdeling 43; Nybyggeri; opførelse af boliger på del af højhusgrund (lukket)
7. Organisationsbestyrelsen: Indstilling – Afdeling 47 og ALMENBO; mageskifte af arealer
8. Organisationsbestyrelsen: Indstilling – Afdeling 105 og LIDL; mageskifte af arealer
9. Organisationsbestyrelsen: Indstilling – Afdeling 113; Grundsalg; Tårnby Kommune
10. Organisationsbestyrelsen: Indstilling – Nybyggeri, Skolegrunden, Tårnby Kommune (afdeling 122) (lukket)
11. Organisationsbestyrelsen: Indstilling – Nybyggeri, August Schade Kvarter (AAB afdeling 124) (lukket)
12. Claus Olander, afdeling 87: Indstilling – Intranet/hjemmeside/kommunikationssystem
13. Indstilling – Valg af næstformand for organisationsbestyrelsen (OB) og repræsentantskabet frem til 2025
14. Indstilling – Valg af fire medlemmer til organisationsbestyrelsen (OB) for perioden frem til 2025
15. Indstilling – Valg af revisor
16. Eventuelt

Der deltog 80 stemmeberettigede ud af 200 mulige, samt fire gæster. 53 afdelinger var repræsenteret.

Økonomi

65.000 kr.

Beboerdemokratisk behandling

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

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

Repræsentantskabets medlemmer er pr. mail og SMS blevet opfordret til at drøfte materialet med afdelingsbestyrelsen, som også pr. mail har fået tilsendt indkaldelse og det samlede mødemateriale.

Forud for mødet blev udsendt en SMS til repræsentantskabet, den 17. maj 2023 (datoen for indkaldelsen). Der blev igen opfordret til at tilkendegive sin deltagelse. Endelig dagsorden blev udsendt den 7. juni 2023, hvor der igen blev opfordret til at tilkendegive sin deltagelse.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Repræsentantskabet er foreningens øverste myndigheder hvor beboere via det repræsentative demokrati har mulighed for at påvirke AAB's udvikling.

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

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.

Stk. 5

Med indkaldelsen til ordinært møde inden udgangen af november måned udsendes en standard dagsorden, der omfatter følgende punkter:

- 1. Valg af dirigent*
- 2. Godkendelse af budget for Boligforeningen AAB for det kommende år*
- 3. Behandling af eventuelt indkomne forslag*
- 4. Eventuelt*

§ 8

Forslag, som er modtaget i administrationen inden kl. 12.00 senest to uger før mødets afholdelse, betragtes modtaget rettidigt og kan behandles på mødet, jf. vedtægternes § 8.

Vedtægter

§ 7

Det ordinære repræsentantskabsmøde indkaldes af formanden med mindst fire ugers varsel til samtlige repræsentantskabsmedlemmer.

Indkaldelsen skal angive tid, sted samt dagsorden for repræsentantskabsmødet

Stk. 3

Repræsentantskabet holder selvstændigt budgetmøde i fjerde kvartal. Ved dette møde kan der også behandles forslag

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

Implementering

Referat OB-møde den 6. september 2023

Onsdag kl. 17:00

Eventuelt besluttede ændringer vedrørende afholdelse gennemføres så vidt muligt i forbindelse med næste repræsentantskabsmøde.

Bilag:

[Referat - Repræsentantskabsmøde den 14. juni 2023 lukket.pdf](#)

Beslutning OB den 6. september 2023:

Helle Friis Nielsen og Andreas Damm deltog under dette punkt.

Der var enighed om, at mødefaciliteter og fortæring havde været tilfredsstillende, og ville kunne anvendes til kommende repræsentantskabsmøder.

Nyt afstemningssystem havde lidt opstartsproblemer, hvorfor det er besluttet til næste møde at have flere supportere til stede.

På repræsentantskabsmødet blev et forslag om at undersøge muligt system til intranet/hjemmeside/kommunikation til beboere godkendt. OB ønsker, at it udarbejder et oplæg til et kommende OB-møde herom, så der til det kommende repræsentantskabsmøde kan orienteres om at arbejdet er igangsat.

14. Behandling - OB-seminar 25.-27. august 2023; evaluering

Sagsnr.: S2022-03993

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Organisationsbestyrelsen (OB) holdt seminar den 25. – 27. august 2023 på Hotel Hesselet i Nyborg. OB skal evaluere seminaret.

Behandling

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

Sagsfremstilling

Der blev holdt OB-seminar den 25. – 27. august 2023 på Hotel Hesselet i Nyborg med følgende program:

Fredag

Kl. 17.00 – 19.00

Oplæg ved v/Peter Basland

Kl. 19.00

Middag og socialt samvær

Lørdag

Kl. 09.00 – 12.00

Fremtidens driftsmodeller i AAB (og økonomisk fuldmagt)

Kl. 12.00 – 13.00

Frokost

Kl. 13.00 – 16.00

Fremtidens driftsmodeller i AAB (og økonomisk fuldmagt) fortsat

Kl. 19.00

Middag og socialt samvær

Søndag

Kl. 10.00 – 12.00

Besøg hos Civica-bolig

Civica-bolig er en almen boligorganisation med 11.200 boliger, fordelt på 131 boligafdelinger på Fyn.

Kl. 12.30

Frokost

Økonomi

Ca. 80.000 kr.

Beboerdemokratisk behandling

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

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

Regler

-

Implementering

-

Beslutning OB den 6. september 2023:

Der var enighed om at mødefaciliteterne havde været tilfredsstillende og vil kunne anvendes igen. Dog bør fælles transport overvejes.

Besøget hos Civica-bolig havde været inspirerende, og lignende aktiviteter ønskes indtænkt igen.

15. Behandling - Studietur 15. - 17. marts 2024

Sagsnr.: S2023-05092

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Det foreslås at arrangere en studietur den 15. – 17. marts 2024 til Berlin og Magdeburg.

Behandling

Formandskabet indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende, at der arrangeres en studietur i 2024 til Berlin og Magdeburg. Hvis indstillingen godkendes, bemyndiges formandskabet til at gå videre med den konkrete planlægning.

Sagsfremstilling

Studieturen planlægges til at finde sted fra 15. – 17. marts 2024.

Deltagere

OB

Direktionen

Direktionssekretæren

Byggechefen

Projektudviklere og evt. seniorprojektleder.

Formål med studieturen

Formålet er at få ideer og erfaringer fra henholdsvis Berlin og Magdeburg i forhold til at bygge blandede byområder og drive almene, non-profit boliger.

Når destinationen er valgt, vil den nærmere planlægning finde sted.

Økonomi

Ca. 400.000 kr.

Beboerdemokratisk behandling

-

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

Regler

-

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse påbegyndes planlægning af studieturen.

Beslutning OB den 6. september 2023:

Det blev foreslået at overveje muligheden for anden rejseform end fly, samt at afrejse kan ske torsdag aften.

Med disse bemærkninger blev indstillingen godkendt.

16. Behandling - Politiske udvalg; udpegning af medlemmer fra OB

Sagsnr.: S2018-02496

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Organisationsbestyrelsen (OB) skal drøfte fordelingen af udvalgsposter i repræsentantskabs- og OB's udvalg.

Behandling

Det indstilles, at OB drøfter fordelingen af udvalgsposter mellem OB's medlemmer, herunder udpeger formænd/-kvinder for udvalgene.

Sagsfremstilling

Der skal udpeges medlemmer fra OB, heraf et OB-medlem som formand, til:

- Beboerdemokrati (BDU)
- Beboere og udlejning (BU)
- Byggeri, renovering og vedligeholdelse (BRVU)
- Økonomi og drift i afdelingerne (ØDA).

Repræsentantskabet skal på sit møde til november 2023 behandle valg af repræsentantskabsmedlemmer til udvalgene. Det bemærkes, at Jannis Dimitrios Tsatsaris er udpeget som repræsentantskabsmedlem i udvalget Økonomi og Drift i afdelingerne (ØDA), hvorfor repræsentantskabet skal udpege et nyt medlem til denne post.

OB skal desuden drøfte sammensætning af OB's interne udvalg:

- Risikoudvalg.
- Følgegruppe strategiarbejde

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

Ved mødet den 18. maj 2022 valgte repræsentantskabet sine medlemmer til udvalgene nedsat af repræsentantskabet. Navne på de valgte fremgår af vedlagte bilag.

Repræsentantskabet har på sit møde den 14. juni 2023 valgt medlemmer til OB. Jannis Dimitrios Tsatsaris, afdeling 28/30, blev valgt som nyt medlem i OB i stedet for Charlotte Stubbe Teglbjærg, der ikke blev genvalgt. Charlotte Stubbe Teglbjærg var medlem af udvalget Beboere og udlejning (BU) og følgegruppen for strategiarbejdet.

OB skal drøfte, hvem, der skal indtræde i de to udvalg, samt om der herudover skal ske ændringer i OB-udpegninger, ligesom formandsposterne, er til drøftelse, når der sker konstituering efter evt. nyvalg til OB.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

Regler

Udvalgene er nedsat i medfør af repræsentantskabets forretningsorden § 5, stk. 2. Efter stk. 4 skal formanden for de enkelte udvalg udpeges blandt OB's medlemmer. OB udpeger formanden for udvalget på førstkommende møde efter valg har fundet sted.

Referat OB-møde den 6. september 2023

Onsdag kl. 17:00

Implementering

Administrationens udvalgssekretærer vil kontakte de valgte udvalgsformænd/-kvinder for at aftale mødeplan og drøfte arbejdets nærmere tilrettelæggelse.

Bilag:

[Liste over udvalg 2022_2024_ny.pdf](#)

Beslutning OB den 6. september 2023:

Der var enighed om, at Jannis Dimitrios Tsatsaris indtræder i udvalget Beboere og udlejning (BU) på den ledige plads.

Endvidere overtager Bjarne Lindqvist formandsposten i udvalget for Økonomi og drift i afdelingerne (ØDA) efter Hanne Dahlerup, der fortsætter som medlem af udvalget.

17. Godkendelse - Opfølgning på afdelinger som ikke deltager i udbud vedr. istandsættelse ved fraflytning

Sagsnr.: S2016-00057

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Sagen omhandler administrationens opfølgning i de administrative afdelinger, som står uden for foreningens fælles udbud af istandsættelse af fraflytningsboliger.

Godkendelse

Risikoudvalget (RU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende, at administrationen tager kontakt til de administrative afdelinger, der har den største afvigelse mellem det relevante puljeudbud og afdelingens faktiske udgifter.

Sagsfremstilling

En del administrative afdelinger har valgt at stå uden for puljeudbuddene vedrørende istandsættelse af flytteboliger. Gennemsnittet af disse afdelinger har højere udgifter til istandsættelse pr. m² end gennemsnittet af de afdelinger, der er omfattet af udbuddet. Det kunne være interessant at se nærmere på de afdelinger, der har gennemsnitlige udgifter, der ligger 20 % over de gennemsnitlige udgifter i de afdelinger, der benytter udbuddet.

De administrative afdelinger, som geografisk hører under de udbudte puljer, men som har valgt at stå udenfor, og som ligger 20 % over de udbudte priser, har haft følgende udgifter i den valgte periode på:

Afd.	Antal i data	Norm. Pr.kvm.	Område	Muligt udbud	Overholder krav?
19	10	245 kr.	KBH S	Ja - Amager	Nej
39	8	317 kr.	Lyngby	Ja - Nordsjælland	Nej
42	39	185 kr.	Skovlunde	Ja - Ballerup/Skovlunde	Nej
47	14	229 kr.	Skovlunde	Ja - Ballerup/Skovlunde	Nej
52	27	214 kr.	Søborg	Ja - Nordsjælland	Nej
101	24	215 kr.	Ballerup	Ja - Ballerup/Skovlunde	Nej
111*	12	133 kr.	KBH S	Udtrådt af Amager	Nej (tæt på!)

* For afd. 111 er kun medregnet fraflytninger med afsendt flytteregnskab efter august 2022, da de udtrådte af udbud her.

Administrationen vil tage kontakt til ovenstående syv afdelinger og undersøge, om der kan være forklaringer på afvigelserne.

Økonomi

AAB istandsætter boliger for 45 mio. kr. årligt, hvoraf 19 mio. kr. vedrører normalistandsættelse.

Det påvirker den enkelte afdelings økonomi, hvis der ikke indkøbes de billigste og bedst egnede varer og tjenesteydelser. Istandsættelsesomkostningerne deles mellem fraflytter og afdeling, alt efter type (normalistandsættelse eller mislighold) samt beboerens anciennitet.

Beboerdemokratisk behandling

Oplægge er drøftet af RU i august 2022 og april 2023.

RU ønsker ikke, at der indføres en generel regel om, at administrative afdelinger obligatorisk omfattes af de gennemførte udbud. Det foreslås, at der først i samråd med afdelingsbestyrelsen foretages dybere undersøgelse af hver enkelt afdeling.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Det kan påvirke den enkelte afdelings økonomi, hvis der ikke indkøbes de billigste og bedst egnede varer og tjenesteydelser, hvilket slår igennem på beboernes husleje.

Fraflyttere betaler en del af istandsættelsen.

Regler

Lov om almene boliger

§6a. 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

Administrationen vil i løbet af efteråret mødes med de syv afdelinger.

Beslutning OB den 6. september 2023:

Indstillingen blev godkendt.

18. Godkendelse - Rammeaftale for udlejning af boliger i Gladsaxe Kommune

Sagsnr.: S2021-02280

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

Resume

Sagen omhandler godkendelse af rammeaftale om udlejning af familieboliger i Gladsaxe Kommune.

Godkendelse

Udvalget Beboere og udlejning (BU) indstiller til Organisationsbestyrelsen (OB) at godkende, at rammeaftalen godkendes med følgende rammevilkår:

- a. 20 % kommunal anvisning (fast)
- b. 80 % kan afdelingen selv disponere over på visse vilkår:
 1. Afdelingen kan vælge, hvordan fordelingen af de 80 % skal ske i forholdet mellem fleksibel udlejning og udlejning via venteliste
 2. Kommunen skal, som led i forhandlingen af den individuelle aftale, godkende fordelingen mellem fleksibel udlejning og udlejning via venteliste
 3. Der er fire valgfrie fleksible kriterier: beskæftigelse, uddannelse, indkomst og seniorer
 4. Fortrinsretten for internt boligsøgende, til de ledige boliger på ventelisten bevares, uanset om det er den almindelige venteliste eller venteliste med fleksible kriterier.
- c. Administration bemyndiges til at forhandle den individuelle aftale med bestyrelsen i afdeling 52 og Gladsaxe Kommune, så længe den holder sig inden for rammeaftalen.

Sagsfremstilling

Afdeling 52 i Gladsaxe har ca. 845 beboere i 395 boliger, i Gladsaxe Kommune.

Boligforeningen AAB har i fællesskab med de øvrige boligorganisationer og Gladsaxe Kommune forhandlet en rammeaftale om udlejning for perioden 2023-2027, også kaldet 'Gladsaxeaftalen'. Denne nye aftale tager i høj grad afsæt i de erfaringer og målsætninger, der er i den gældende Gladsaxeaftale.

Det overordnede formål med Gladsaxeaftalen er, at:

- a. skabe en målrettet, effektiv og fleksibel proces for indgåelse og tilpasning af fleksible udlejningskriterier,
- b. fastsætte en ensartet og objektiv kategorisering af boligområder i Gladsaxe Kommune, som beslutningsgrundlag for indgåelse af fleksible udlejningsaftaler og udpegning af udlejningskriterier, og
- c. balancere ventelisteudlejning og kommunal boliganvisning i forhold til udviklingen i boligafdelingernes beboersammensætning.

Ændringer i forhold til tidligere rammeaftale

Ved indgåelsen af rammeaftalen, indføres der som noget nyt en farvekategorisering af afdelingerne i Gladsaxe Kommune.

Som led i valget af de indsats, der skal udføres i boligafdelingerne efter rammeaftalen, er afdelingerne i Gladsaxe Kommune opdelt i kategorierne: rød, gul og grøn. De enkelte boligafdelinger kategoriseres efter farve ud fra følgende kriterier:

Boligforeningen AAB, afdeling 52, er for tiden kategoriseret som en gul afdeling.

Der skal efter rammeaftalen årligt foretages en vurdering af, hvilken kategori en afdeling befinder sig i. Det kan derfor forekomme, at Boligforeningen AAB, afdeling 52, ændrer farve under

rammeaftalens løbetid, hvilket medfører en højere eller lavere andel kommunal anvisning og/eller skærpet fleksibel udlejning (kun ved ændring til rød).

I forhold til tidligere indgåede udlejningsaftale, betyder den nye aftale følgende ændringer:

	Gammel aftale	Ny aftale
Kommunal anvisning	15 %	20 %
Venteliste - fleksibel udlejning	85 %	25-50 %
Venteliste	0 %	30-55 %

Den endelige fordeling mellem andelen af boliger, der udlejes til ansøgere på ventelisten via fleksibel udlejning, hhv. efter alm. venteliste, forhandles af administrationen i den individuelle aftale med kommunen og Boligforeningen AAB, afdeling 52.

Fleksibel udlejning

Der udlejes til ansøgere, der opfylder fleksible kriterier i alle boligafdelinger, der er omfattet af Gladsaxeaftalen.

De fleksible udlejningskriterier sammensættes i de enkelte boligafdelinger ud fra, hvad den enkelte boligafdeling har brug for at styrke i relation til arbejdsmarkedstilknytning, uddannelsesniveau, indkomstniveau og aldersprofil. Ligeledes aftales det i hver enkelt individuel aftale, hvor stor en andel fleksibel udlejning, der er brug for i den enkelte afdeling.

Der er mulighed for at vælge mellem følgende, fleksible udlejningskriterier i Gladsaxeaftalen:

1. Fortrinsret for personer, der kan dokumentere, at de har fast arbejde.
2. Fortrinsret for uddannelsessøgende
3. Fortrinsret for personer, der er fyldt 65 år, der samtidig frigiver en bolig i Gladsaxe Kommune
4. Fortrinsret for personer med en årlig bruttoindkomst på mindst 300.000 kr., for enlige og mindst 600.000 kr. for par (mindst 300.000 kr. hver)

Derudover kan der i den individuelle aftale indgås aftale om:

5. Eventuelt øvrige fleksible udlejningskriterier.

Intern oprykning

Efter ændringen af udlejningsbekendtgørelsen i juli 2019 skal hver anden ledige bolig, der går til ventelisten, tilbydes boligsøgende på den eksterne venteliste. Gladsaxeaftalen giver mulighed for, at det mellem boligorganisation og kommune kan aftales, at internt boligsøgende bevarer fortrinsretten til alle ledige boliger til ventelisten.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beboerdemokratisk behandling

Sagen er behandlet skriftligt i Udvalget for BU i august 2023. BU indstiller sagen til godkendelse på OB-mødet i september 2023.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Efter udlejningsbekendtgørelsen skal hver anden ledige bolig, der går til ansøgere på ventelisten, tilbydes boligsøgende på den eksterne venteliste.

Boligforeningen AAB har et politisk ønske om, at internt boligsøgende skal bevare fortrinsretten til alle ledige boliger, der går til ventelisten. Der er i rammeaftalen lagt op til, at det kan aftales, at samtlige boliger på den interne venteliste, der er omfattet af fleksibel udlejning, kan udlejes til interne boligsøgende, frem for hver anden ledige bolig. Administrationen vil ved forhandlingen af de individuelle aftaler forsøge at bevare fortrinsretten. Lykkes dette ikke, vil hver anden ledige bolig skulle gå til den eksterne venteliste.

Regler

Almenboliglovens §§ 59 og 60:

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

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

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

Udlejningsbekendtgørelsen § 7

§ 7. Lejere, som samtidig afgiver en bolig i en afdeling, har fortrinsret til at overtage en anden bolig i boligorganisationen. Fortrinsretten efter 1. pkt. anvendes i forhold til hver anden ledige familiebolig i boligorganisationen. Er den ønskede bolig større i bruttoetageareal end lejerens nuværende bolig, skal overtagelsen følge en eventuel aftale efter § 4

Implementering

Administrationen vil straks efter OB's godkendelse af rammeaftalen, og aftalen er endelig godkendt af de øvrige boligorganisationer, starte forhandling om en individuel aftale, med henblik på ikrafttræden 1. januar 2024. Indtil udmøntningsaftalen er på plads, fortsætter den gamle aftale.

Bilag:

[Høringsudkast - fælles fleksibel udlejningsaftale \(Rammeaftale\).pdf](#)

[Høringsudkast - Bilag 1 - Kategorisering af almene boligafdelinger.pdf](#)

[Høringsudkast - Bilag 2 - Skabelon for fleksibel udlejningsaftale.pdf](#)

Beslutning OB den 6. september 2023:

Indstillingen blev godkendt.

Referat OB-møde den 6. september 2023

Onsdag kl. 17:00

19. Godkendelse - Tegningsret i Boligforeningen AAB; ændring

Sagsnr.: S2018-02520

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Organisationsbestyrelsen (OB) skal efter nyvalg godkende nye tegningsregler.

Godkendelse

OB godkender de nye tegningsregler.

Sagsfremstilling

På repræsentantskabsmødet den 14. juni 2023 blev Jannis Tsatsaris valgt som nyt bestyrelsesmedlem i stedet for Charlotte Stubbe Teglbjærg, der ikke modtog stemmer nok til at fortsætte. Derfor skal tegningsreglerne opdateres.

Første afsnit er ændret, så teksten stemmer overens med vedtægternes § 12, stk. 4. Samtidig er foretaget enkelte konsekvensrettelser.

Tegningsreglerne vil blive sendt til digital underskrivelse i Penneo.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

Tegningsreglen er senest godkendt af OB den 12. april 2023. Rettelsen forudsætter OB's godkendelse.

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

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse sendes dokumentet til digital underskrivelse i OB.

Bilag:

[TEGNINGSRET I BOLIGFORENINGEN AAB.pdf](#)

Beslutning OB den 6. september 2023:

Indstillingen blev godkendt.

20. Godkendelse - Vederlag til organisationsbestyrelsen pr. 15. juni 2023

Sagsnr.: S2022-07934

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Sagen omhandler fordeling af bestyrelsesvederlaget efter nyvalg til organisationsbestyrelsen (OB).

Godkendelse

OB godkender den ændrede fordeling af bestyrelsesvederlaget pr. 15. juni 2023, jf. bilaget.

Sagsfremstilling

OB har tidligere besluttet, at vederlaget fordeles efter den model, der fremgår af bilaget.

Efter valg på repræsentantskabsmødet 14. juni 2023 trådte Jannis Dimitrios Tsatsaris ind i OB i stedet for Charlotte Stubbe Teglbjærg. Fra 15. juni 2023 ophørte således administrationens udbetaling af honorar til Charlotte Stubbe Teglbjærg, og fra samme dato er honoraret i stedet udbetalt til Jannis Dimitrios Tsatsaris.

Økonomi

OB's samlede vederlag er reguleret pr. 1. januar 2023, og fortsætter uændret frem til 31. december 2023.

Beboerdemokratisk behandling

Sagen om fordeling og regulering af vederlag til OB for 2023 blev behandlet den 5. oktober 2022.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ikke relevant.

Regler

Indenrigs- og Socialministeriets bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. nr. 70 af 26. januar 2018 med senere ændringer, § 14. stk. 1.

Implementering

Ændringen er implementeret administrativt pr. 15. juni 2023.

Bilag:

[Honorar OB 2023 efter 15. juni.pdf](#)

Beslutning OB den 6. september 2023:

Indstillingen blev godkendt.

21. Godkendelse - Politik for OB's arbejdsvilkår (revision)

Sagsnr.: S2019-01163

Sagsbehandler: Pia Skov (PSK)

Resume

Sagen er en årlig gennemgang af vilkår for organisationsbestyrelsen (OB). Det fremgår nu, at der ikke kan udbetales tabt arbejdsfortjeneste, når der samtidig fordeles fuldt lovbestemt honorar. Og det er præciseret, at diæter ikke udbetales, når der er fuld forplejning til arrangementer, hvori OB deltager, herunder efterårskonferencen.

Godkendelse

Administrationen indstiller til OB at godkende politik for OB's arbejdsvilkår, jf. vedlagte bilag.

Sagsfremstilling

Det er en del af god almen ledelse, at OB årligt forholder sig til de vilkår, der gælder for bestyrelsens arbejde.

Vedlagt er en sammenskrivning af den tidligere politik med notat fra 2019 om proceduren for udbetaling, der nu er indarbejdet i ét samlet dokument.

Desuden er takster og udleveret it-udstyr opdateret til aktuelt niveau og det er indskrevet at der kan opnås kørselsgodtgørelse ved deltagelse som OB'er i seminarer og besigtigelsestur.

I øvrigt er der to mindre ændringer:

1. BL oplyser at Social- og Boligstyrelsen i maj 2023 har meddelt, at der ikke kan ydes erstatning for tabt arbejdsfortjeneste til organisationsbestyrelsens medlemmer, medmindre erstatningen modregnes i bestyrelsens samlede vederlag. Det er styrelsens opfattelse at der " ... ikke samtidig med bestyrelsesvederlag kan udbetales godtgørelse for tabt arbejdsfortjeneste, og at det samlede vederlag for bestyrelsesarbejdet ikke kan overskride de beløbsgrænser og retningslinjer, der følger af almenboligloven § 14 a og driftsbekendtgørelsen § 14. Disse regler er udtømmende".

Oplysningen er tilføjet politikken, så der ikke opstår tvivl om spørgsmålet.

2. Diæter udbetales når OB ifm. tjenesterejser har udgifter til småfornødenheder, men ikke ved deltagelse i arrangementer, hvor der er fuld forplejning. Formuleringen er i regelsættet præciseret, og sidestiller deltagelse i efterårskonference med deltagelse i studierejser og OB-seminarer.

I AAB modtager OB lovens maksimale vederlag til fordeling, og skal derfor inden for rammerne heraf afholde udgifter, som følger med hvervet.

Regler

Det samlede årlige vederlag til OB følger reglerne i bkg. om drift af almene boliger § 14.

BL – Danmarks Almene boliger anbefaler, som led i god almen ledelse, at:

- fastsætte skriftlige retningslinjer for alle udgifter til bestyrelsens arbejde
- opdatere retningslinjerne en gang om året
- sørge for, at retningslinjerne er kendte og synlige.

Referat OB-møde den 6. september 2023

Onsdag kl. 17:00

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

Retningslinjerne fastlægges af OB, jf. driftsbkg. § 12, hvorefter OB har det overordnede driftsansvar for foreningen.

Sagen om OB's arbejdsvilkår er senest behandlet til OB's møde den 2. november 2022.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ingen.

Implementering

Politikken publiceres straks efter OB's behandling på AAB-net sammen med øvrige politikker, fastlagt af OB og repræsentantskabet.

Bilag:

[OB's arbejdsvilkår \(udstyr og diæter mv.\).pdf](#)

Beslutning OB den 6. september 2023:

Indstillingen blev godkendt.

22. Efterretning - Kontrol af afdelingernes inventar 2023

Sagsnr.: S2016-00057

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Sagen er en afrapportering på kontrol af afdelingernes inventar og maskinel. Gennemgangen har vist, at mange afdelinger ikke har overholdt deadline, og har manglet genstande på listerne, som i alle tilfælde har vist sig at være i afdelingen. En enkelt liste udestår.

Efterretning

Risikoudvalget (RU) beder organisationsbestyrelsen (OB) om at tage sagen til efterretning.

Sagsfremstilling

Som opfølgning på en konkret sag i afdeling 36, blev det besluttet at forebygge uretmæssig brug af midler i afdelingerne, ved at styrke den løbende kontrol af afdelingernes dispositioner, herunder at implementere kontrol af lager- og inventarliste fra regnskabsåret 2022.

På dette grundlag, har administrationen i første halvår 2023 implementeret og udført kontrol af fysisk tilstedeværelse af indkøbt inventar, som skal forebygge, at afdelinger køber flere maskiner end afdelingens drift behøver, samt af at maskiner forsvinder fra afdelingerne.

Lister inventar- og maskinel

Opdrag: I administrative afdelinger skal lager- og inventarliste indsendes med angivelse af, at kontrollen af at maskinerne forefindes, er sket af mindst to bestyrelsesmedlemmer. I parlamentariske afdelinger er det inspektørens ansvar at lager- og inventarliste er korrekt.

Ny skabelon til fortløbende registrering

Økonomi har udarbejdet en ny skabelon med tilhørende vejledning til brug for registrering af inventar og maskinel¹. Skabelonen har karakter af et kartotek, som skal ajourføres i stedet for at starte forfra hvert år. Herved bliver det tydeliggjort, når genstande udgår.

¹ Bilag

Afdelingens inventar og maskiner					
Gennemgået og opdateret pr. dato:		25-12-2022	Afdeling		511
Genstandenes fysiske tilstedeværelse i afdelingen pr. ovenstående dato bekræftes herved af:					
Navn:		Dato:	Underskrift:		
Henriette von Rosensteen		25-12-2022			
Navn:		Dato:	Underskrift:		
Donna Lucia Dalvadorez		25-12-2022			
Genstand	Bilagsnr.	Købsdato	Købspris	Salgsdato	Salgspris
Ex. Printer Xerox QY12	5555555	27-04-2012	5.200	25-10-2022	0
Ex. Stiga F77, reg HW6543	4444444	01-01-2011	51.250		

Kartoteket har fast placering i DocuNote i hver afdeling², og det er den samme fil, der konsekvent skal opdateres hvert år. Herved bliver de enkelte genstande identificeret en gang for alle, og eventuelle ændringer fremgår tydeligt.

Overholdelse af formalia (deadline, skabelonanvendelse og underskrifter)

Økonomi informerede i december 2022 alle administrative afdelinger via mail³ om, at anvende den nye skabelon. Der er desuden informeret via cirkulære og afdelingshåndbog. Deadline for at aflevere var 10. januar 2023, men ultimo marts manglede der stadig lister fra otte afdelinger, mens 29 afdelinger ikke mente at have noget inventar. Administrationen har gennemgået bogførte køb i de 29 afdelinger, og det viste, at ni af afdelingerne faktisk havde inventar. Ultimo juni mangler der liste fra en enkelt afdeling⁴, og to mangler at svare på spørgsmål.

I alt har 43 % af afdelingerne anvendt den nye skabelon, og kun 14 % har underskrevet den. OB's krav om attestation ved underskrift af mindst to personer⁵ er således kun i ringe omfang blevet overholdt. Administrationen har i første omgang fokuseret på at få lister ind fra afdelingerne, da det selv ved hjælp af supportprocessen og sanktionstrappen har været vanskeligere og mere tidskrævende end forventet.

Med henblik på til næste år at kunne lægge fokus på overholdelse af deadline og attestationskrav, har administrationen efterfølgende tastet samtlige lister ind i den nye skabelon, så alle afdelinger fra og med 2023 har denne som udgangspunkt for opdatering.

Kvalitet

Kvaliteten af de modtagne lister, er gennemgået ved manuel sammenholdelse til afdelingernes bogførte køb i året og eventuelt tidligere⁶.

² Drift af afdelingen/daglig drift/indkøb

³ Bilag

⁴ Afdeling 68, sagen er overdraget til direktøren, som vil vurdere, hvad der fremover skal ske med afdelingens administrative beføjelser.

⁵ I administrative afdelinger skal lager- og inventarliste indsendes med angivelse af, at kontrollen af at maskinerne forefindes og er sket af mindst to bestyrelsesmedlemmer. I parlamentariske afdelinger er det inspektørens ansvar at lager- og inventarlisten er korrekt, og listen skal attesteres af inspektøren og yderligere en medarbejder.

I 22 afdelinger er der identificeret én til tre genstande, som ikke fremgår af den afleverede liste. Typisk drejer det sig om PC'ere og iPads, der er i brug på afdelingskontoret eller hos bestyrelsen, samt materiel, der anvendes i driften. På forespørgsel har afdelingerne dokumenteret samtlige genstandes fysiske tilstedeværelse ved fremsendelse af fotos bortset fra to⁷, der formodes at være på vej. Efter behørig dokumentation har administrationen tilføjet genstandene i afdelingernes kartoteker.

Økonomi har gennemgået omstændighederne ved de enkelte afvigelser, og har i den forbindelse ikke fundet anledning til bekymring. Det vurderes dog, at der er behov for at kontrollere, at afdelingerne fører samtlige køb i kartoteket.

Der er tidligere lagt op til, at Afdelingsøkonomi i forbindelse med budgetopfølgning for første til tredje kvartal noterer nyindkøb og salg af større genstande, ved gennemgang af relevante konti for indkøb af maskiner og materiel over 5.000 kr.. Med afsæt i erfaring efter den gennemførte kontrol, og antallet af relevante transaktioner, vurderes det nu at være tilstrækkeligt, at gennemføre denne gennemgang i forbindelse med modtagelse af inventarlistes ved årsskiftet til regnskabsudarbejdelsen. Her sammenholdes desuden med kartoteket fra året før, så det sikres, at alle afgang er behørigt dokumenteret.

Eksperiment - stikprøver

Opdrag: Som et eksperiment kontrolleres lager- og inventarlisterne for 2022 stikprøvevis ved, at inspektørerne (nu driftsledere) gennemfører fysisk kontrol i 10 tilfældigt udvalgte afdelinger. Lager- og inventarlistes fra de pågældende afdelinger sammenholdes med de maskiner mv., der faktisk forefindes i afdelingen. Kontrollen forventes at kunne gennemføres i februar 2023 med varsel af henholdsvis afdelingsbestyrelse og inspektør. Et besøg forventes i gennemsnit at tage 3,5 time inkl. transport.

Økonomi har udtrukket 10 afdelinger til kontrol⁸, udarbejdet lister med genstande til kontrol, og instrueret driftslederne forud for besøgene⁹. Opgaven var planlagt til udførelse i februar/marts 2023, men måtte udskydes som følge af, at listerne ikke kom ind fra afdelingerne så hurtigt som forventet. Driftslederne har truffet aftaler med afdelingerne og gennemført besøgene i perioden april-maj 2023. Generelt har det været vanskeligt at få aftaler i stand med de administrative afdelinger, sandsynligvis fordi de ikke umiddelbart oplever nogen fordel ved kontrollen.

Efterfølgende har Økonomi gennemgået og fulgt op på inspektørernes tilbagemeldinger, og indhentet fotodokumentation på genstande, der ikke kunne fremvises i afdelingerne, for eksempel elektronik, der befandt sig hos bestyrelsesmedlemmer eller maskinel, der var på værksted. På forespørgsel har afdelingerne dokumenteret samtlige udvalgte genstandes fysiske tilstedeværelse ved fremsendelse af fotos.

Opgaven har ikke kunnet løses indenfor den forventede tidsramme.

Der er foretaget evaluering af samarbejdet mellem Ejendomsservice & Fraflytning og Økonomi med henblik på effektivisering af processen i tilfælde af, at det besluttes at gentage kontrollen.

Evalueringen peger overordnet på følgende forbedringspunkter:

⁶ Bilag (instruks)

⁷ Afdeling 41 (A): Bærbar PC købt i 2021 (anvendt af afgået kasserer) og afdeling 100 (P): iPad købt i 2021.

⁸ Administrative: 11, 25, 28, 42, 54, 68, 101, 111. Parlamentariske: 80. Bestyrelsesløse: 51.

⁹ Bilag (instruks)

1. Kontrolbesøgene skal afvikles i februar, inden driftslederne skal i gang med afdelingsmøderne. Hvis der ikke er modtaget lister fra afdelingerne, må kontrollen foretages på baggrund af bogførte køb.
2. Økonomi skriver information og besøgsdato til de udtrukne afdelinger, så driftslederne fortsat har en servicerolle frem for kontrollant.
3. Driftslederne følger kontrollen til dørs og indhenter forklaring og fotodokumentation, hvis afdelingen har genstande, der ikke findes i afdelingen ved kontrolbesøget.

Ekstra kontrol - nummerpladeregister

I tillæg til de planlagte kontroller, er der via aktindsigt i motorregistret, indhentet oversigt over samtlige køretøjer, indregistreret i foreningens CVR-nummer. Disse er af Økonomi afstemt med afdelingernes inventarlistes.

Ud af 75 registrerede køretøjer fremgår de 62 af afdelingernes lister. Der er sendt mails til 14 afdelinger for afklaring af fakta vedrørende de sidste 13 køretøjer, samt enkelte andre uklarheder. Opgaven forventedes afsluttet i løbet af august 2023, når afdelingernes svar forventeligt indløber efter sommerferien.

Umiddelbart er de fleste køretøjer indregistreret forkert af afdelingerne, idet afdelingen ikke er blevet angivet som bruger i overensstemmelse med afdelingshåndbogen. Det kræver således lidt søgning i Unik og evt. oplysninger fra Willis, at matche køretøjerne med afdelingerne, for efterfølgende at kunne kontrollere, om køretøjerne fortsat forefindes i den pågældende afdeling.

Som en del af opgaveløsningen vil Økonomi foretage de nødvendige korrektioner i registeret, og eventuelt endnu engang gøre bestyrelserne opmærksomme på afsnittet i afdelingshåndbogen. Det er blandt andet vigtigt, at den korrekte afdeling er registreret som bruger, fordi vægtafgift og forsikring skal betales af den afdeling, der bruger køretøjet.

Når opgaven er afsluttet, vil der blive udarbejdet cirkulære til brug for fortsat kontrol og vedligeholdelse af registeret ved løbende eller årlig afstemning.

Økonomi

Kontrolarbejdet, herunder supportproces i forbindelse med indhentelse af listerne, er foretaget af et økonomiteam, bestående af oprindeligt tre praktikanter og sidenhen en studentermedhjælper, samt en specialkonsulent i samarbejde med regnskabschefen. Opstart og implementering, herunder kommunikation med afdelingerne, har været tidskrævende, men opgaven forventes sat i system og effektiviseret i løbet af et par sæsoner.

I forhold til det estimerede tidsforbrug, er der medgået yderligere timer til implementering af nye lister, indhentelse af lister fra afdelingerne, afstemning af lister til bogførte køb, opfølgning og korrespondance vedrørende afvigelser og indhentelse af dokumentation, korrektion af modtagne lister samt indtastning af modtagne data i den korrekte skabelon.

Det forventede merforbrug af timer som følge af den øgede kontrol bør justeres som følger:

Afdelingsøkonomi, oprindeligt estimeret til 37 timer årligt, cirka:
55 timer til indhentelse af inventarlistes i forbindelse med årsregnskab (praktikanter).

Referat OB-møde den 6. september 2023

Onsdag kl. 17:00

55 timer til behandling af inventarlistere i forbindelse med årsregnskab (praktikanter og specialkonsulent).

30 timer til udvælgelse, udarbejdelse af lister, koordinering af og opfølgning på stikprøver (praktikanter og specialkonsulent).

Ejendomsservice & Fraflytning, oprindeligt estimeret til 35 timer årligt, cirka:

4 timer pr. afdeling, i alt 40 timer til planlægning, udførelse af og opfølgning på stikprøver.

Hertil kommer tidsforbrug, hvor nærmere undersøgelse af afvigelser skal igangsættes.

I alt 180 timer. Opgaven var oprindeligt anslået til 72 timer.

Beboerdemokratisk behandling

Styrkelse af controlling af afdelingernes dispositioner, blev behandlet på OB's møde den 5. oktober 2022. Indstilling vedrørende udførelse af opgaven, blev godkendt af OB den 2. december 2022.

RU behandlede status på sagen den 16. august 2023.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Kontrollen er indført for at minimere risikoen for, at afdelingen bekoster inventar og maskinel, som uretmæssigt forsvinder fra afdelingen. Beboerne skal føle sig trygge ved, at der er fokus på ordentligt omgang med afdelingens midler. Ændringerne medfører en omlægning af processen i afdelingerne samt krav om, at denne følges konsekvent.

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

Administrationen understøtter fortsat afdelingerne i at få opdateret de udarbejdede inventar- og maskinellister løbende eller umiddelbart efter årsskiftet. Fokus lægges i 2024 på overholdelse af tidsfrist samt attestations, herunder anvendelse af den korrekte fil. Der gøres brug af supportprocessen og sanktionstrappen.

Beslutning OB den 6. september 2023:

Sagen blev taget til efterretning.

23. Efterretning - Budgetopfølgning for afdelingerne 1. halvår 2023

Sagsnr.: S2017-00007

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Administrationen har udarbejdet budgetopfølgning for afdelingerne for første halvår 2023, med fokus på konto 114 til konto 119. Generelt følger afdelingerne de vedtagne budgetter. Samlet forventes overskud for året, især på grund af ikke budgetterede renteindtægter og besparelser på grundskyld.

Efterretning

Risikoudvalget (RU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at tage sagen til efterretning.

Sagsfremstilling

For første og anden kvartal, fokuserer budgetopfølgning til afdelingerne på konto 114 til konto 119, hvor afdelingerne har den største indflydelse. Oversigt fremgår af bilag.

Oversigten viser det faktiske forbrug, målt i forhold til årets budgetterede forbrug. Der kan forventes en udnyttelsesgrad på 50 %, givet en ligelig fordeling over året. Uden konto 116 er der forbrugt ca. 47 % af årets budget, mod 48 % sidste år, på de betragtede poster. Medtages konto 116, er der forbrugt 33 % af årets budget, mod 39 % sidste år.

Konto 114 Renholdelse

Kontoen består af udgifter til ejendomsfunktionærer, rengøring, ejendomsservice, snerydning m.m. Udgifterne er typisk fordelt ligeligt over året, og forbrugt udgift af årets budget er ca. 47 %, som de foregående år. Det er især udgiften til løn til ejendomsfunktionærer, der er lavere end budgetteret. Der vil kunne forventes en besparelse på udgiften til desinfektion, efter indgåelse af aftale om forsikring af skadedyrsbekæmpelse, men den udgør kun en mindre del af den samlede udgift på konto 114. Udgiften for første halvår 2023 er ca. tre procent større end samme tidspunkt i 2022, hvilket er tilfredsstillende med det nuværende prispres.

Konto 115 Almindelig vedligeholdelse

Kontoen er budgetteret ca. 8 mio. kr. lavere end 2022. Fra 2024 og yderligere frem vil brugen af konto 115 blive indskrænket endnu mere, og i stedet fremgå som større henlæggelser til planlagt vedligehold med aktiviteter på dv-planen. Årsag til faldet i år skyldes især, at afdeling 55 i Ishøj ekstraordinært har besluttet at oprette aktiviteter på dv-planen allerede fra 2023. Der er brugt mere end forventet på kontoen, 54 % af det samlede årsbudget, hvilket givetvis også skyldes de stadig store stigninger på materialer og arbejds løn. Kontoen gennemgås løbende, og der vil være en del udgifter, der skal flyttes, som bl.a. tillægsbevilling til konto 116. Det forventes i sidste ende, at budgettet kan overholdes.

Konto 116 Planlagt vedligeholdelse

Der er forbrugt under en tredjedel af årets budget. Afdelingerne modtager en aktivitetsoversigt, hvor det realiserede forbrug sættes i forhold til det budgetterede på aktivitetsniveau, så der er mulighed for at følge op og igangsætte aktiviteter. Ved vedligeholdelse, der kan tåle udskydelse, kan det prioriteres at udskyde arbejdet til en mere normal situation i håndværkerbranchen, og i forhold til ressourcer i AAB.

Konto 117 Normalstandsættelse

Udgifter til normalstandsættelse er i første halvår noget lavere end normalt. Udgifterne skal dækkes af de løbende henlæggelser, og den direkte driftspåvirkning er derfor meget lav, og vil kun påvirke de afdelinger, der evt. ikke har nok henlæggelser til tab.

Konto 118 Særlige aktiviteter

Kontoen dækker blandt andet over udgifter til vaskerier, grundejerforening, ejerforening og gårdlaug. Det er blevet normen ved nybyggeri, at en større andel af afdelingens udgifter går til en grundejerforening, der står for hele områdets vedligeholdelse, hvorfor udgiftsposten er stigende. Det er der budgetteret med. Andelen af budget er på samme niveau som sidste år, og forventes at kunne holdes.

Konto 119 Diverse udgifter

Der skal være forbrugt mere end 50 % af budgettet, da årskontingent til BL betales i første kvartal. Efter underdrejet aktivitet i bestyrelserne under Corona nedlukningen, ser vi nu også en større brug af bestyrelsens midler til bestyrelsesarbejde, kontorhold og kurser.

Samlet for første halvår

Efter første halvår er brugt ca. 49 % af årets forventede forbrug samlet for alle udgiftsposter, hvor det sidste år var 51 %. Der forventes overskridelser i forhold til budget for året på renovationsposten, som følge af større kommunale stigninger, blandt andet på grund af den øget affaldshåndtering, og på forsikringer, på grund af indgåelse af ny forsikring på skadedyrsbekæmpelse og større prisstigning fra forsikringsselskabet end budgetteret. SKAT's arbejde med grundskylden har været forsinket, hvilket også i 2023 påvirker afdelingernes regnskab positivt. Det forventes, at der kommer foreløbige grundskyldsvurderinger fra 2024, med betydelige stigninger til følge. Der er dog indgået aftale om, at grundskyld kun kan stige med 3,5 % om året fra 2024. Derudover kommer ekstraordinær besparelse på renteindtægter. Indtægten er ikke budgetteret for 2023, og kan forventes at udgøre op imod 15-30 mio. kr. ved en nominel rente på en til to procent.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

Efterretning behandlet af RU den 16. august 2023. RU bad på mødet om oversigt på afdelingsniveau over forbrug på konto 116. Oversigten fordeles på sager over og under 600.000 kr. RU vil herefter genbehandle denne del af sagen. Budgetopfølgning for drift og dv-plan fremsendes til afdelingsbestyrelsen med kommentarer og anbefalinger.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Budgetopfølgningerne skal være med til at sikre, at der er mulighed for at handle, hvis en afdelings budget kritisk overskrides, og bestyrelserne får et redskab til at føre budgetkontrol.

Regler

Bekendtgørelse af drift om almene boliger m.v.:

'§ 12. 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.'

Implementering

Budgetopfølgningerne for første halvår er sendt til bestyrelse og evt. driftsleder i perioden 1. juli til 10. august 2023. Der drøftes handlingsplaner med afdelingerne ved større overskridelser af budgettet.

Bilag:

[Budgetopfølgning første halvår 2023 - afdelingerne.pdf](#)

Referat OB-møde den 6. september 2023

Onsdag kl. 17:00

Beslutning OB den 6. september 2023:

Sagen blev taget til efterretning.

24. Efterretning - Afdeling 87 og 115; aflysning af sammenlægning

Sagsnr.: S2022-03717

Sagsbehandler: Rebecca Forsman (RFO)

Resume

Der arbejdes ikke videre med en sammenlægning af afdeling 87 og afdeling 115.

Efterretning

Organisationsbestyrelsen (OB) tager sagen til efterretning.

Sagsfremstilling

Efter tre dialogmøder, afholdt i januar og marts 2023, med beboerne i afdeling 87 og 115, beliggende på Amager, var det planen, at begge afdelinger skulle behandle spørgsmålet om sammenlægning ved afdelingsmøder i juni. I ugen før der skulle afholdes afdelingsmøde i afdeling 87, modtog administrationen en henvendelse fra en beboer i afdelingen om, at han og en række andre beboere ikke havde modtaget den omdelte første indkaldelse til afdelingsmødet den 1. juni 2023. Indkaldelsen var også lagt op på BeboerWeb.

Det blev besluttet at aflyse afdelingsmødet i afdeling 87, og at der i stedet skulle indkaldes til et ekstraordinært afdelingsmøde om sammenlægningen 14 dage senere (den 8. juni). Umiddelbart inden indkaldelsen til det ekstraordinære afdelingsmøde skulle omdeles, modtog administrationen en ny information fra samme beboer om, at han selv havde indkaldt beboerne i afdelingen til et møde om sammenlægningen. Beboeren anmodede om, at der ikke blev indkaldt til ekstraordinært afdelingsmøde den 8. juni, og at behandlingen af en sammenlægning skulle udsættes til efteråret.

Administrationen besluttede på den baggrund, at der ikke skulle indkaldes til ekstraordinært møde i afdeling 87 i juni, og behandling af en sammenlægning med afdeling 115 skulle udsættes til et afdelingsmøde i september 2023. For at sikre, at spørgsmålet om en sammenlægning behandles parallelt i de to afdelinger, blev det besluttet også at udsætte behandlingen af spørgsmålet i afdeling 115 til et ekstraordinært møde i september 2023.

Alle beslutninger vedrørende sagen er truffet i samråd med AAB's næstformand.

Den 27. juni blev administrationen igen kontaktet af beboeren i afdeling 87. Beboeren orienterede administrationen om, at han forud for mødet den 8. juni havde været i dialog med en række beboere, der alle tilkendegav modstand mod en sammenlægning. Ved selve mødet var 15 ud af 32 boliger repræsenteret og heraf tilkendegav 14, at de var imod en sammenlægning, mens én var for.

Beboeren konkluderede på den baggrund, at en sammenlægning ikke ville blive vedtaget på et afdelingsmøde. Beboeren orienterede samtidig om, at han gerne vil arbejde på skabe en lille gruppe af beboere, der kunne være interesseret i at snakke om de fælles udfordringer afdelingerne har med parkeringsplads, legeplads, affald osv., og at det måske kunne blive forløberen for en afdelingsbestyrelse i afdeling 87.

Sammenholdt med de ytringer, der var på dialogmøderne i afdeling 87 i hhv. januar og marts, vurderede administrationen i samråd med AAB's næstformand, at der ikke vil være den nødvendige opbakning i afdeling 87 til en sammenlægning. Det blev derfor besluttet at indstille arbejdet med en sammenlægning af delingerne, og at orientere beboerne i begge afdelinger herom.

Økonomi

Ingen.

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 2023 (afdeling 87) og den 26. januar 2023 (afdeling 115). Den 27. marts 2023 blev der afholdt et fælles dialogmøde med beboerne i de to afdelinger.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ingen.

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

Beboerne i afdeling 87 og 115 blev i uge 28 orienteret om, at der ikke længere arbejdes med sammenlægning af afdelingerne.

Beslutning OB den 6. september 2023:

Sagen blev taget til efterretning.

25. Efterretning - Status på GDPR-projektet

Sagsnr.: S2022-02600

Sagsbehandler: Henrik Schultz (HSC)

Resume

Aktuel status er, at projektet mangler få, men væsentlige punkter: 1) sletteregele og anonymisering i Unik Bolig, 2) opbevaring og sletning i DocuNote, 3) adgangsbegrænsning og kontrol i DocuNote, 4) Tilpasning af forretningsgange i forhold til GDPR. Det forventes, at disse punkter er på plads frem mod idriftsættelse 1. januar 2024. Næste skridt vil være at undersøge behovet for GDPR-tiltag ude i afdelingerne (bestyrelserne).

Efterretning

Risikoudvalget (RU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB), at tage orienteringen om status på GDPR-projektet til efterretning.

Sagsfremstilling

GDPR-projektets formål er at sikre, at AAB efterlever den gældende lovgivning vedr. persondata, samt at AAB er klar til et evt. tilsyn fra Datatilsynet.

Projektets afslutning

Projektet forventes afsluttet og er, for så vidt angår administrationen, klar til at blive sat i drift 1. januar 2024. Projektet er skredet frem nogenlunde som forventet, dog har bl.a. systemtests, oplæring og forhandlinger med leverandøren undervejs, betydet en mindre forsinkelse på tre måneder. Der er fortsat et stykke arbejde, som skal løses inden årsskiftet. Der er ca. 250.000 kr. tilbage i budgettet til denne del.

Driftsomkostninger til efterlevelse af GDPR-regler i administrationen

Det forventes, at AAB går i drift pr. 1. januar 2024. De forventede årlige driftsomkostninger til licenser mv. beløber sig til 50-100.000 kr., samt 920 personaletimer årligt, svarende til ca. 200.000 kr. (se side 7 i bilaget).

920 timer kan lyde voldsomt. Det inkluderer 260 timer til, at alle medarbejdere gennemfører to årlige obligatoriske kurser i GDPR- og IT-sikkerhed, samt 100 timer til en årlig lovpligtig revision og kvalitetssikring af forretningsgange. De resterende 560 personaletimer går til opgaveløsning for at efterleve øvrige opgaver vedrørende GDPR. For at sikre, at disse opgaver løses systematisk, etableres en GDPR-organisation, som skal fungere fra 1. januar 2024. Etableringen af en GDPR-organisation vil sikre stabil og tryk drift på GDPR-området, og samtidig dokumentere overfor datatilsynet, at AAB tager vores ansvar på GDPR-området alvorligt. Organisationen beskrives her i skitseform:

- a. Jura har på vegne af hele AAB ansvaret for:
 - GDPR-mailboksen
 - Anmodninger om indsigt i egne data fra f.eks. beboere m.fl.
 - Behandling af henvendelser fra Datatilsynet
 - Løbende observation af udviklingen på retsområdet vedrørende persondata.
- b. Administrationen sikrer i øvrigt, at:
 - lovpligtige kurser vedrørende GDPR og IT-sikkerhed årligt gennemføres
 - nyansatte indføres i reglerne og GDPR og IT-sikkerhed
 - lederne følger op i systemet, der overvåger GDPR-indhold i Outlook
 - der foretages lovpligtig årlig gennemgang af alle administrationens forretningsgange, der indeholder behandling af GDPR

Referat OB-møde den 6. september 2023

Onsdag kl. 17:00

- AAB er klar til, at levere en såkaldt lovpligtig artikel-30 liste over forretningsgange, der indeholder GDPR
- afholde løbende awareness-kampagner for hele AAB, så alle ved hvordan persondata håndteres
- databehandler aftaler indgås løbende og ajourføres.

Omkostninger til driften af GDPR-organisationen kan for en stor del afholdes inden for eksisterende normering. Der er dog behov for 200.000 kr. til ovenstående opgaver. OB forelægges spørgsmålet om at afsætte midler til GDPR-organisationen sammen med budget-drøftelsen på OB-mødet 6. september.

Økonomi

Tilbageværende projektmidler udgør pr. 1. september 2023 ca. 260.000 kr. Projektet estimeres at være færdiggjort og sat i drift 1. januar 2024, såfremt den nuværende tidsplan holder.

Overholdelse af GDPR-reglerne har løbende driftsomkostninger til licenser og en GDPR-organisation.

Til budgetbehandling i OB vil følgende driftsomkostninger skulle vurderes:

- a. Årlige driftsomkostninger til licenser til scanning mv.: 100.000 kr.
- b. Årlige driftsomkostninger til GDPR-organisation mv: 200.000 kr.

Der er behov for en analyse af behovet for tiltag, der skal sikre, at AAB's afdelingsbestyrelser overholder GDPR-reglerne. Analysen estimeres at tage tre måneder og koster 170.000 kr. OB-formandskabet vurderer, om midler fra IT-puljen skal anvendes. Det må forventes, at resultatet på sigt vil betyde yderligere driftsomkostninger for foreningen.

Beboerdemokratisk behandling

Status for GDPR-projektet er blevet gennemgået på RU 16. august 2023, 19. april 2023 og 24. august.2022.

OB godkendte persondatapolitik 7. december 2022.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Bestyrelser, beboere og ansøgere skal vide sig sikre på, at AAB opbevarer og behandler deres data trygt og sikkert.

Regler

Persondataforordningen.

Implementering

Der arbejdes videre med sidste del af projektet frem mod 1. januar 2024. Driftsplan og årshjul udarbejdes frem mod idriftsættelsen.

Analyse af behovet i afdelingsbestyrelserne forventes igangsat november 2023 og tre måneder frem.

Bilag:

[Status på GDPR og risikoafdækning i AAB.pdf](#)

Beslutning OB den 6. september 2023:

Sagen blev taget til efterretning.

26. Efterretning - Ladestandere; projektstatus

Sagsnr.: S2021-00481

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

Sagen omhandler en status på fremgangen med etablering af ladestandere med tilskud fra Bolig- og Planstyrelsen.

Efterretning

Organisationsbestyrelsen (OB) tager sagen til efterretning.

Sagsfremstilling

November 2021 åbnede Bolig- og Planstyrelsen for pulje til etablering af ladestandere til el-biler. Der blev oprindeligt indsendt 47 ansøgninger, hvoraf 14 afdelinger fik tilsagn om støtte. Disse afdelinger skulle senest 15. juni 2022 dokumentere, at der var beboertilslutning til at etablere ladestandere.

Af de 14 afdelinger fik ni afdelinger godkendt dokumentation for beboertilslutning, og modtog dermed en tilladelse til at påbegynde etablering. Disse afdelinger skulle iht. den oprindelige tidsplan have etableret ladestandere og sendt regnskabsbilag til Bolig- og Planstyrelsen den 15. juni 2023, for at få udbetalt støttemidler.

Administrationen har søgt og fået fristforlængelse fra Bolig- og Planstyrelsen til 6. september 2023.

Aktuel status er:

- Tre afdelinger har inden for fristen etableret i alt 24 ladestandere.
- Fire afdelinger, har fået tilladelse til at påbegynde:
 - Én afdeling får den 25. august 2023 etableret ladestandere (16 stk.)
 - I én afdeling har driftsleder i juli måned modtaget tilbud og igangsætter arbejdet (2 stk.)
 - Én afdeling har haft længere dialog omkring aftalegrundlaget, men er nu klar til at acceptere tilbud og etablere (34 stk.)
 - Én afdeling afventer driftsleder stadig at modtage tilbud (4 stk.). I denne afdeling var planen desuden at der skulle etableres nye parkeringspladser til formålet. Dette kræver kommunal godkendelse og en længere sagsbehandling. Der undersøges mulighed for at etablere på eksisterende parkeringspladser.

Tre afdelinger er lige nu i risiko for ikke at kunne nå det inden fristen den 6. september 2023, hvorfor der skal anmodes om en ny fristudsættelse på disse. Administrationen vil søge om yderligere fristudsættelse, såfremt det bliver nødvendigt. Efter dialog med Bolig- og Planstyrelsen er forventningen, at der kan gives fristudsættelse.

- To afdelinger har valgt at afstå fra at etablere ladestandere. Den ene skulle planmæssigt have været udført sammen med helhedsplan. Den anden manglede beboergodkendelse af udgifterne til etablering. Sidstnævnte forventes at blive præsenteret på afdelingsmødet til efteråret, dog uden støttemidler.

Når projektet er afsluttet, er der i alt etableret 80 ladestandere i syv afdelinger.

AAB's udbudskonsulenter har afholdt markedsdialog med fem leverandører af lade løsninger, med henblik på en samhandelsaftale om etablering af ladestandere med en til tre af disse leverandører. Der er fundet to afdelinger, som er interesseret i at få etableret ladestandere, men som ikke har

fået tilsagn om støtte. De fem leverandører er i gang med at afgive tilbud på etablering af ladestandere i de to afdelinger.

Økonomi

Støttemidlerne er omfattet af særlige EU-regler for statsstøtte, hvilket betyder at der maksimalt kan udbetales støtte for 200.000 euro samlet for alle AAB's boligafdelinger.

Da AAB havde fået tilsagn om et beløb højere end grænsen på de 200.000 euro, besluttede OB på mødet den 6. april 2022 en reduktion og omfordeling af støttemidlerne, baseret på forventet antal ladestandere.

Omfordelingen af støttemidlerne blev meldt til Bolig- og Planstyrelsen. Styrelsen meldte tilbage, at de bibeholdt de reserverede støttemidler, og først ved udbetaling ville se på en reduktion.

Støttemidlerne udgør 25 % af etableringsudgifterne op til det beløb, der er givet tilsagn om.

Beboerdemokratisk behandling

Etablering af el-ladestandere er godkendt på afdelingsmøde i afdelingerne.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Etablering af el-ladestandere kan benyttes af afdelingens beboere og gæster.

Hvis fristen den 6. september 2023 for dokumentation med regningsbilag ikke overholdes, skal der anmodes om fristudsættelse hos Bolig- og Planstyrelsen. Det forventes, at der kan gives fristudsættelse, men i tilfælde af at dette ikke bliver bevilget, kan der ikke udbetales støttemidler.

Regler

[Bekendtgørelse om tilskud til etablering af ladestandere i fælles parkeringsanlæg tilhørende boligforeninger mv.](#)

Implementering

Én afdeling mere når at etablere ladestandere inden fristen 6. september 2023. Der anmodes om fristudsættelse på de tre sidste afdelinger. Det forventes at de tre sidste afdelinger får etableret ladestandere inden årets udgang.

Bilag:

[Ladestandere - Udbetaling af støttemidler.pdf](#)

Beslutning OB den 6. september 2023:

Sagen blev taget til efterretning.

27. 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 6. september 2023:

Intet at bemærke.

28. Direktionsberetning

Sagsbehandler: Peter Basland (PEB)

Eksterne forhold og politik

Tilskud til opsøgende indsats overfor økonomisk udsatte beboere

AAB har ansøgt om og modtaget 500.000 kr. fra Social- og Boligstyrelsens 'Pulje til økonomisk rådgivning af udsættelsestruede lejere'. Formålet med puljen er, at nedbringe antallet af udsættelser i den almene boligsektor. Det skal ske ved, at lave en opsøgende indsats overfor de af vores beboere, der har modtaget mange påkrav, hævebrev og/eller er sendt til advokat, og derfor i fare for at blive sat ud af deres bolig. Den opsøgende medarbejder skal tilbyde støtte og vejledning, med fokus på at fastholde dem i boligen.

Det er vores erfaring, at der primært vil være tale om enlige beboere, herunder forsørgere og ældre, men der er også børnefamilier, der har vanskeligt ved at få økonomien til at hænge sammen. Herudover er det vores erfaring fra lignende typer af indsatser, at mange af de beboere, der er i fare for at blive sat ud af deres bolig, ikke kun har økonomiske udfordringer, men også kæmper med andre sociale og/eller psykiske problemstillinger, der spænder ben for deres bo- og betalingsevne. Den opsøgende medarbejder vil derfor skulle arbejde helhedsorienteret med de udsatte beboere.

Der ansættes en medarbejder i otte måneder til at varetage indsatsen. Herudover afsættes der timer og økonomi til den sociale vicevært samt til at forankre Beboerøkonomimedarbejderen, der derudover skal have et tæt samarbejde med den sociale vicevært i administrationen og med den lokale drift.

Forlængelse af aftale om genhusning fra Peder Lykke Centeret til vores boliger

Boligforeningen AAB har indgået aftale med Domea v/ Kuben Management om at forlænge en tidligere indgået aftale med Domea v/ Kuben Management, om genhusning af beboere fra Højhuset Peder Lykke Centeret til boliger i Boligforeningen AAB.

Baggrunden for den oprindelige aftale om genhusning, var et påbud fra Københavns Kommune til Domea København, om rydning af bygningen, b.l.a. som følge af alvorlige byggetekniske problemer. Domea anmodede herefter BL 1's kreds om hjælp til genhusning, hvorefter Boligforeningen AAB valgte at indgå aftalen, med henblik på at hjælpe de pågældende beboere. Det estimeres at der, efter tidligere gældende aftaler, er genhuset adskillige beboere fra højhuset Peder Lykke Centeret til vores boliger. Der mangler på nuværende tidspunkt at blive genhuset cirka 20 beboere fra Peder Lykke Centeret. Disse 20 beboere genhuses med hjælp fra flere organisationer i BL's 1. kreds. På baggrund af tidligere bemyndigelse fra OB, har formandskabet godkendt at Boligforeningen AAB vil være behjælpelig med at finde ca. fem genhusningsboliger.

Andet

-

Beslutning OB den 6. september 2023:

Intet at tilføje.

29. Direktionsberetning (lukket)

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Referat OB-møde den 6. september 2023

Onsdag kl. 17:00

30. Eventuelt

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt

Beslutning OB den 6. september 2023:

Intet at bemærke.