

Referat OB-møde den 1. november 2023

Tidspunkt: Kl. 17:00
Sted: Mødeokale 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),
AAB5_Bjarne Lindqvist (Administrativ classic), Inge Vilhof
(IVI), Peter Basland (PEB), AAB28_Jannis Dimitrios
Tsatsaris (Administrativ light)

Fraværende:
Afbud: AAB15_Lean Stig Bernhoff (Administrativ light)
Mødet slut: Kl. 19:00

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden.....	4
2. Referat fra sidste møde	5
3. Behandling - Digitalisering - ønske fra seneste repræsentantskabsmøde	7
4. Behandling - Arbejdskapitalen; Strategipuljen; Opkrævning fra afdelingerne i 2025.....	10
5. Behandling - Foreningen - Budget 2024; tredje version	12
6. Behandling - Strategiarbejde; afdeling 61; ansøgning om tilskud.....	16
7. Nybyggeri (lukket)	18
8. Nybyggeri (lukket)	19
9. Behandling - Trækningsret; afdeling 72 til opretning af byggefejl.....	20
10. Behandling - Præsentation af udvalgsarbejde for repræsentantskabet.....	23
11. Behandling - Forretningsorden for repræsentantskab (ændring af §3, stk. 2; væsentlige ændringer i afdelinger).....	25
12. Behandling - Afdeling 23; Væsentlig ændring af afdelingen (ændret affaldsløsning).....	28
13. Behandling - Mærkning af materiel	30
14. Godkendelse - Afdeling 117; revisionsprotokollat.....	32
15. Godkendelse - Afdelingsbudgetter 2024.....	34
16. Godkendelse - Tegningsret i Boligforeningen AAB; ændring	37
17. Efterretning - Cyberforsikring	38
18. Orientering fra udvalg	40
19. Direktionsberetning	41
20. Direktionsberetning (lukket)	42
21. Eventuelt.....	43

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 1. november 2023:

Dagsordenen blev godkendt.

2. Referat fra sidste møde

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Referat fra organisationsbestyrelsens (OB) møde den 4. oktober 2023 er godkendt og sendt til underskrivelse den 18. oktober 2023.

Indstilling

At referatet fra OB's møde den 4. oktober 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 10. oktober 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 18. oktober 2023. Alle mødedeltagere har underskrevet referatet.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

OB godkendte den 20. maj 2020 forretningsorden for organisationsbestyrelsen
OB godkendte den 7. april 2021 revideret forretningsorden for organisationsbestyrelsen.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

Regler

Forretningsorden for organisationsbestyrelsen i Boligforeningen AAB § 4, stk. 12:

I en protokol optages et kort referat fra møderne. Det skal fremgå specifikt med navn af referatet, når et medlem af OB ikke deltager i mødet eller i behandling af et punkt.

Referatet forhåndsgodkendes af formandskabet og sendes derefter til digital underskrift til alle medlemmer af OB. Det skal så vidt muligt være udsendt til OB senest 14 dage efter mødets afholdelse.

Såfremt der ikke kommer indsigelser til referatet senest otte dage efter udsendelse, underskrives referatet digitalt.

OB-medlemmer, der ikke har deltaget i mødet bekræfter ved sin digitale signatur at have læst referatet.

Har et OB-medlem indsigelser til referatet skal disse fremsættes skriftligt til formandskabet senest otte dage efter udsendelse af referatet.

Kan der ikke opnås enighed om referatet træffer formanden beslutning om formuleringen, jf. stk. 11, 4. punktum, således at referatet kan publiceres senest fire uger efter mødets afholdelse, vedtægternes § 13, stk. 4.

Implementering

Sendes så vidt muligt til OB senest 14 dage efter mødets afholdelse.

Publiceres senest fire uger efter mødets afholdelse.

-

Referat OB-møde den 1. november 2023

Onsdag kl. 17:00

Beslutning OB den 1. november 2023:

Referatet er godkendt uden bemærkninger.

3. Behandling - Digitalisering - ønske fra seneste repræsentantskabsmøde

Sagsnr.: S2017-01669

Sagsbehandler: Michael Storgaard (MST)

Resume

På seneste repræsentantskabsmøde blev der truffet en principbeslutning, om at arbejde videre med det stillede forslag, om at oprette et standardiseret boligforeningssystem til brug for de enkelte afdelinger. Administrationen har undersøgt sagen, og det viser sig, at systemet vil være langt dyrere end fremsat i forslaget. Derudover kan den foreslåede systemløsning ikke integreres med AAB's øvrige it-systemer.

Behandling

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen (OB), at:

- a) orientere repræsentantskabet på mødet den 22. november 2023, om at der ikke oprettes/købes et nyt standardiseret system
- b) administrationen i stedet arbejder videre med en løsning, baseret på AAB's nuværende it-systemer

Sagsfremstilling

På repræsentantskabsmødet den 14. juni 2023 blev der stillet forslag om etablering af et boligforeningssystem, som understøtter afdelingerne og dens beboere, i forhold til kommunikation på tværs af bestyrelse og beboer, men også beboerne imellem.

Forslagsstiller foreslog systemet Borigo, der findes som en webside samt en app.

Borigo tilbyder en løsning, hvor der er mulighed for følgende funktionalitet:

- Opslagstavle – alle kan slå informationer op
- Bestyrelsen – information omkring bestyrelsen inkl. deres kontaklinformationer
- Grupper – alle kan oprette grupper, hvori der kan kommunikeres og deles filer
- Naboer – overblik over hvem der er dine naboer og mulighed for at skrive til dem
- Fællesfaciliteter – overblik over fællesting og mulighed for at booke dem
- Beboermappe – afdelingens dokumenter og informationer
- Private beskeder – skriv med en eller flere naboer direkte

Løsningen er en stand alone løsning og integrerer pt. ikke med nogen boligadministrative løsninger.

Alle informationer i systemet skal derfor enten manuelt eller via automatiseringer (skal udvikles) opdateres med data fra vores nuværende løsninger.

En årlig udgift, baseret på deres priser fra nettet, er 2.4 mio. kr., hvilket er væsentligt mere end forslagsstiller havde anført i oplægget til repræsentantskabet, som var på 75-85 t.kr. årligt.

Efter dialog med leverandøren har de orienteret os om, at de er på vej med et nyt system og en ændret prismodel. Med forbehold, forventer leverandøren at AAB's årlige udgift vil være på 600.000 kr.

Hvordan kan AAB's nuværende systemer understøtte ønsket fra repræsentantskabet?

AAB understøtter dele af den ønskede funktionalitet med Uniks beboerweb. Beboerweb lanceres i et nyt layout i Q4 2023, der øger brugervenligheden:

- Opslagstavle – Den kommende beboerweb giver bestyrelsen mulighed for dette – beboerne kan ikke lave opslag.

- Bestyrelsen – Beboerweb
- Grupper – kan pt. ikke understøttes. Administrationen arbejder videre i forhold til dette
- Naboer – kan pt. ikke understøttes. Administrationen arbejder videre i forhold til dette
- Fællesfaciliteter – Administration arbejder med en løsning, som har været behandlet i udvalget Økonomi og drift i afdelingerne (ØDA)
- Beboermapper - Beboerweb
- Private beskeder – kan pt. ikke understøttes. Administrationen arbejder videre i forhold til dette

Uniks kommende versioner forventes at have en årlig merudgift på 230.000 kr., hvilket allerede er budgetlagt.

Uniks beboerweb er valgt i forhold til, at data omkring afdelingerne og beboerne direkte kan udskilles uden yderligere udvikling.

Unik frigiver en ny version af bestyrelsesweb, samtidig med at beboerweb frigives i Q4. Det betyder, at bestyrelsen og beboerne får en løsning, der er tidssvarende og let at anvende.

Derudover stiller AAB sms-service til rådighed for afdelingerne. Herfra kan der udsendes information til alle beboere. Endvidere arbejdes der på at etablere fælles mailbokse til afdelingerne, således at de kan sende mails fra bestyrelsen eller et ejendoms kontor.

Driftsmodeller

Med forventningen til, at AAB får nye driftsmodeller, samtidig med, at der er et ønske om et boligforeningssystem, er der behov for at kigge ind i, hvordan et samlet AAB fremover skal IT-understøttes.

AAB's fremtidige løsninger skal have fokus på brugervenligheden i forhold til, at brugerne kun har ét login, der er beskyttet af et MFA. AAB's systemer ønskes udstillet via en single sign on side, hvorfra brugeren præsenteres for de systemer, som AAB stiller til rådighed i forhold til den rolle brugeren er tildelt.

AAB's systemer skal anvende data, der er gemt centralt, således at flere systemer kan vise de samme data. Det betyder, at AAB skal arbejde hen mod at etablere et økosystem af 3. parts produkter. Det betyder, at hvert produkt er det bedste på markedet til netop den opgave, det understøtter, samtidig med at der er mulighed for udveksling af data til andre systemer, der kan arbejde videre med data. Uniks nuværende løsning er et eksempel på et system, der ikke understøtter dette.

AAB forventer derimod, at Uniks nye uHabi vil understøtte dette, idet de udarbejder en platform, hvortil andre leverandører kan udvikle løsninger – dermed et økosystem.

Rettigheder

Overordnet ønsker vi, at arbejde med så simpel en rettighedsstruktur, som muligt. Det betyder, at både beboerdemokrater, lokalt ansatte og administrative medarbejdere har adgang til data i en afdeling. Data forventes fortsat at være adskilt, således at afdelingerne ikke kan se data fra andre afdelinger eller administrationen.

Datatilsynet stiller imidlertid krav til, at du som bruger kun har adgang til relevante data. Vi skal derfor fortsat definere udvalgte områder, hvor eksempelvis lokalt ansatte ikke nødvendigvis har adgang, medmindre afdelingsbestyrelsen vælger at uddelegerer opgaven.

Der skal derfor udarbejdes en rollebaseret adgangsmatrix, der understøtter AAB's driftsmodeller, hvor opgaver kan til og fravælges en til to gange årligt. Det betyder, at rollerne skal kunne tildeles en eller flere personer fra bestyrelsen, samt en eller flere af afdelingens lokalt ansatte.

Systemer

AAB forventer, at anvende Microsofts produkter de steder, hvor det er den bedste løsning. Det kunne eksempelvis være som erstatning for DocuNote.

IT er i gang med en POC af SharePoint. Her kombineres SharePoint med skabeloner fra en anden leverandør, der understøtter flere processer, f.eks. arkivering af mails, dokumenter, kontraktstyring, projekter o. lign. Derudover vil vi forsøge at se, om f.eks. Teams med fordel også kan tilbydes til afdelingerne.

De endelige anbefalinger i forhold til det fremtidige systemlandskab, vil IT komme med, når behovene til understøttelse af fremtidens driftsmodeller er afdækket.

Økonomi

Mellem 600.000 kr. – 2.4 mio. kr. for en Borigo

Erstatning for DocuNote – kendes ikke før den endelige løsning er designet

Beboerdemokratisk behandling

-

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Bedre IT-understøttelse vil gøre det nemmere for AAB's beboerdemokrater at kunne udføre deres driftsopgaver i afdelingen.

Regler

-

Implementering

Pt. ukendt.

Beslutning OB den 1. november 2023:

Michael Storgaard deltog under dette punkt.

Indstillingen blev ændret, så det fremgår, at repræsentantskabet traf principbeslutning om at arbejde videre med det stillede forslag.

Med denne ændring, blev indstillingen godkendt.

4. Behandling - Arbejdskapitalen; Strategipuljen; Opkrævning fra afdelingerne i 2025

Sagsnr.: S2017-00026

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Organisationsbestyrelsen (OB) besluttede ved mødet den 4. oktober 2023 at overføre 7,8 mio. kr. fra arbejdskapitalen til dispositionsfonden. Og herefter opkræve 176 kr. pr. lejemål fra afdelingerne til arbejdskapitalen i perioden 2024 til 2027.

Sagen omhandler en ændring til den tidligere beslutning.

Behandling

Formandskabet indstiller til OB, at beslutte finansiering, for at bringe arbejdskapitalen op til OB's besluttede minimumsniveau, ved at godkende, at

1. nedsætte strategipuljen med 5 mio. kr.
2. afdelingerne i 2025 til arbejdskapitalen opkræves 176 kr. (2022-niveau) pr. lejemålsenhed **og**
3. beslutningen af november 2019 vedrørende arbejdskapitalens øgede minimumssaldo suspenderes for perioden 2024-2025

Sagsfremstilling

Ændring af beslutning fra OB mødet 4. oktober 2023.

For at minimere den samlede opkrævning (administrationsbidrag og tilskud til arbejdskapitalen) hos afdelingerne, foreslås det at nedjustere puljen til strategiformål med 5 mio. kr. Herved kan opkrævning til arbejdskapitalen udskydes til 2025, og samtidig kan den ekstra opkrævning ændres til kun at være i 2025.

Økonomi

Målsætningen for arbejdskapitalen er i 2023-niveau: 31 mio. kr., svarende til minimum halvdelen af den maksimale frie arbejdskapital, hvilket 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

OB besluttede ved mødet den 4. oktober 2023 at overføre 7,8 mio. kr. fra arbejdskapitalen til dispositionsfonden. Og herefter opkræve 176 kr. pr. lejemål fra afdelingerne til arbejdskapitalen i perioden 2024 til 2027.

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 arbejdskapitalen vil påvirke huslejen for den enkelte beboer.

Regler

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

Referat OB-møde den 1. november 2023

Onsdag kl. 17:00

§ 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 prisfremskrives 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.

Implementering

Opkrævningen til henlæggelse til arbejdskapitalen vil ske i januar 2025.

Bilag:

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

[Strategipulje oktober 2023.pdf](#)

Beslutning OB den 1. november 2023:

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

5. Behandling - Foreningen - Budget 2024; tredje version

Sagsnr.: S2022-07934

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Sagen omhandler tredje budgetforslag for 2024 samt fremskrivningen for 2025-2028. Administrationsbidraget udgør 4.379 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket er en stigning i forhold til 2023 på 234 kr., svarende til 5,64 %.

Behandling

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende

- a) budget for 2024 og
- b) fremskrivningen for 2025-2028
- c) at budgettet forelægges til repræsentantskabets godkendelse på møde den 22. november 2023

Sagsfremstilling

Budgettet for 2024, er beregnet på baggrund af følgende forudsætninger:

Nye forudsætninger i tredje budgetforslag:

- Foretaget regulering af bestyrelsesvederlag på samlet 19.000 kr. Det budgetterede beløb svarer til indstilling "Vederlag til organisationsbestyrelse 2024", behandlet på OB-møde den 4. oktober 2023
- Justerede udgifter til parkeringsomkostninger på samlet 459.000 kr.
- Regulerede IT-omkostninger med 440.000 kr.
- Udgiften til professionel ansvarsforsikring flyttes andelen vedrørende bestyrelsesansvarsforsikring til afdelingerne fra 2024 og sænker udgiften med 233.000 kr.
- Regulerede antal lejemålsenheder

Forudsætninger, der indgik i andet budgetforslag:

- 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.
- Genberegnete takster, hvilket medfører en stigning på 51 kr. pr. lejemålsenhed.
- Foretaget regulering af byggehonorar, som følge af udsatte byggesager, samt prisreguleringer på samlet 834.000 kr.
- Foretagede reguleringer af lønomkostninger på samlet 959.000 kr., heraf dækkes 361.000 kr. af stigning i antal parlamentariske lejemålsenheder, hvilket giver stigning i indtægt fra inspektørbidraget.
- Indregnet forventede årlige omkostninger til løbende efterlevelse af GDPR-reglerne i administrationen på 300.000 kr.

Ændringer i forudsætningerne er indregnet efter fremlæggelsen i september måned. De væsentlige ændringer er:

Parkeringsomkostninger

AAB råder i dag over 10 p-pladser i p-kælderen under HH21. Af de 10 pladser er to disponeret til hhv. AAB's adm. direktør og Wind administration (5. sal). Det giver 8 disponible pladser til 26 udkørende medarbejdere og den øvrige ledelse. Pladserne fordeles efter 'først til mølle-princippet'. For at sikre en mere effektiv brug af arbejdstiden for de udkørende medarbejdere ifm. kørsel til og fra møder, syn mm. i afdelingerne, afsættes midler til leje af yderligere 10 p-pladser i nærliggende p-kælder."

Referat OB-møde den 1. november 2023

Onsdag kl. 17:00

Lønomkostninger

Lønomkostninger er reguleret med 875.000 kr. Reguleringen er stort set udgiftsneutral, idet den modregnes af hhv. stigning i inspektørbidrag og byggesagshonorar:

- *Inspektørbidrag*
dækker 361.000 kr. af de 875.000 kr. ved stigning i antal parlamentariske lejemålsenheder. Hvilket giver en stigning i indtægt fra inspektørbidrag.
Reguleringen svarer til en stigning på 25 kr. pr. lejemålsenhed.
- *Byggehonorar*
dækker 609.000 kr. af de 875.000 kr. ved genberegning af byggesagshonorar. Hvilket giver en stigning i indtægter på 609.000 kr.
Reguleringen svarer til et fald på 30 kr. pr. lejemålsenhed.

IT omkostninger

Øgede omkostninger til IT-sikkerhed samt øget strømforbrug til eksterne servere, gør at udgiften til IT hæves med 440.000 kr., svarende til en stigning på 22 kr. pr. lejemålsenhed.

Professionel ansvarsforsikring

Udgiften til professionel ansvarsforsikring flyttes til afdelingsbudgetterne fra 2024 og sænker udgiften med 233.000 kr., svarende til et fald på 11 kr. pr. lejemålsenhed.

Samlet svarer ændringerne i november 2023 til en stigning af administrationsbidraget på 26 kr. pr. lejemålsenhed, jf. oversigten nedenfor under overskriften 'Økonomi'.

Økonomi

Foreningens budget danner baggrund for afdelingernes betaling af administrationsbidrag.

	Version November 2022	Version Februar 2023	Version September 2023	Version November 2023	
Administrationsbidrag 2023	4.145				4.145
Prisfremskrivning 1,5 %	62				62
Stigning grundet øgede it-driftsudgifter mv.	87			22	109
Stigning grundet genberegnete takster		51			51
Stigning i forventet byggehonorar			-11	-30	-41
Stigning i forventede lønomkostninger			4	25	29
Årlige driftsomkostninger GDPR			15		15
Stigning i bestyrelsesvederlag				1	1
Stigning i udgift til parkering				23	23
Fald i udgift til professionelans.				-11	-11
Ændrede antal lejemålsenheder				-4	-4
Administrationsbidrag 2024	4.294	4.345	4.353	4.379	4.379

Opkrævning af 100 kr. til arbejdskapitalen. Se takstoversigten i bilaget.

Budget 2024-2028

	2024	2025	2026	2027	2028

Administrationsbidrag pr. lejemålsenhed	4.379	4.371	4.437	4.504	4.572
Fremskrivningsprocent		1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
Antal lejemål	20.247	20.337	20.337	20.337	20.337

Inflation

I budgetforslaget er fremskrivningsprocenten på 1,5 % fastholdt. Pt. er forventningerne hos 'De Økonomiske Råds' (DØR) til pris- og lønudvikling for 2024:

Generelt inflation: 2,6 % Lønudvikling: 5,9 %

En indregning af dette i budgettet for 2024, ville medføre en stigning i administrationsbidraget på yderligere 171 kr. Administrationsbidraget ville herefter samlet udgøre 4.550 kr.

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 2023 blev fremskrivningen suppleret med genberegning af taksterne for tillægsydelse.

I september 2023 blev budget 2024 anden behandlet.

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.

Bidrag til arbejdskapital er i afdelingsbudgetter budgetteret med 100 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.'

Referat OB-møde den 1. november 2023

Onsdag kl. 17:00

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

Budgettet skal godkendes på repræsentantskabsmødet i november 2023.

Bilag:

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

[Takstblad 2024.pdf](#)

[Budget 2024-2028.pdf](#)

[Tillægsydelse 2024.pdf](#)

Beslutning OB den 1. november 2023:

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

6. Behandling - Strategiarbejde; afdeling 61; ansøgning om tilskud

Sagsnr.: S2016-00231

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

Afdeling 61 har ansøgt om 30.500 kr. fra strategipuljen til en fællesskabsaktivitet for afdelingens beboere.

Behandling

Formandskabet indstiller til OB, at drøfte og træffe beslutning om ansøgning fra afdeling 61 på i alt 30.500 kr. fra strategipuljen skal imødekommes.

Sagsfremstilling

Afdeling 61, ligger på Vesterbro i København og har 73 boliger.

For at understøtte arbejdet med udmøntningen af foreningens strategi 'Stærke lokale fællesskaber', har organisationsbestyrelsen (OB) besluttet, at afdelinger ekstraordinært kan søge om tilskud fra strategipuljen til lokale initiativer, der styrker fællesskaberne i afdelingerne.

Afdelingen har ansøgt om 30.500 kr. fra strategipuljen til en fællesskabsaktivitet i 2024 for afdelingens beboere.

Ansøgningen *Stegt Flæsk på Ni Sprog* falder inden for puljens retningslinjer, idet fællesspisning med oplæg både er:

- en "bred trivselsaktivitet", som bidrager til fællesskab i boligafdelingen
- en aktivitet, der styrker frivillighed, da der lægges op til at flere beboere inddrages, i kraft af at lave mad til andre.
- en aktivitet, der bidrager til at udvikle beboerdemokratiet, når fællesspisning med oplæg benyttes til at drøfte udviklingspotentialer i afdelingen vedrørende f.eks. affald, saunaprojekt og vaskeri.

Ansøgningen lever op til de mere formelle retningslinjer, da:

- ansøgningen er godkendt på afdelingsmødet, og en ansøger er i bestyrelsen.
- afdelingen selv bidrager med ressourcer/egenfinansiering i form af frivilligt arbejde og lokaler.

Succeskriterier fremgår af vedhæftede bilag, der er en uddybning af projektet, som bestyrelsen fremlagde på afdelingsmødet i 2022.

Økonomi

Afdelingen har ansøgt om 30.500 kr. fra strategipuljen.

En opdateret oversigt over strategipuljens midler er vedlagt som bilag.

Beboerdemokratisk behandling

Ansøgningen er godkendt på afdelingsmøde i 2022.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Aktiviteten har som formål at bidrage til at styrke fællesskabet på tværs af beboerne i afdelingen.

Regler

Politik for finansiering af sociale indsatser

Referat OB-møde den 1. november 2023

Onsdag kl. 17:00

<https://aab.dk/afdelingshaandbog/politikker/finansiering-af-sociale-indsatser/>

Implementering

Godkendes ansøgningen, igangsættes aktiviteten i januar 2024.

-

Bilag:

[Ansoegning - Stegt flæsk på 9 sprog.pdf](#)

[Succeskriterier- Stegt flæsk på 9 sprog.pdf](#)

[Strategipulje oktober 2023.pdf](#)

Beslutning OB den 1. november 2023:

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

7. Nybyggeri (lukket)

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

8. Nybyggeri (lukket)

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

9. Behandling - Trækningsret; afdeling 72 til opretning af byggefejl

Sagsnr.: S2018-01719

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

Resume

Sagen omhandler økonomisk støtte fra trækningsretten i Landsbyggefonden (LBF) til genopretning af byggefejl, som stammer fra bebyggelsens opførelse i 1998.

Behandling

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

- a. foreningen via trækningsretten i LBF dækker udgift på 9.308.291,00 kr. inkl. moms, til udbedring af byggefejl, som beskrevet i sagen, svarende til 63 % af de samlede udgifter i sagen.
- b. OB's godkendelse om tilskud gives med forbehold for afdelingsmødets godkendelse.

Sagsfremstilling

Afdeling 72 er opført i 1998, og er beliggende i København NV, nærmere betegnet Frederiksborgvej, Højmosevej og Dalmosevej, 2400 København NV. Bygningen består af fem opgange med i alt 33 boliger. Der er kælder under bygningen, men ikke under lejligheden, beliggende Frederiksborgvej 191 B. Den gennemsnitlige husleje pr. m² er 1.104,43 kr. (2023 niveau).

Siden 2014 har der været en dialog omkring udfordringer med fugt på ejendommen, og herudover en udviklende snak omkring andre byggetekniske udfordringer. Dette har resulteret i gentagne skimmelsaneringer i enkelte boliger, og analyserne har hidtil peget på, at skimmelproblemerne skyldtes beboerforhold.

Fugtudfordringerne, samt de øvrige byggetekniske forhold, resulterede i 2016 i en ansøgning til Byggeskadefonden, som afviste sagen samme år, med henvisning til, at de mente, at arbejderne med den daværende dokumentation ikke var dækningsberettiget.

De gentagende problematikker gjorde, at administrationen i samarbejde med afdelingen, og med godkendelse fra OB i 2021, igangsatte en tilbundsgående undersøgelse for endelig afklaring, omkring afdelingens problematikker. Der er gennemført en række undersøgelser:

- "Ingeniørreport" af Wissenberg A/S februar 2023
- "Tilsynsnotat vedrørende taget" af Grønhøj Byggestyring og Brandrådgivning APS marts 2023
- Fuldstændige kloakundersøgelser af ABC Kloak samt Ingeniør firmaet Lyngkilde September 2023 og
- "Fugt i gavl på Frederiksborgvej 191B". Notat fra Lyngkilde Oktober 2023.

Ingeniørreporten viser, at følgende bygningsdele ikke er opført efter normerne

- Fugtmembran i murværk
- Isolering af murværk
- Kloak
- Altaner

Selv om undersøgerne på sin vis ikke indeholder væsentlige nye informationer ift. det materiale Byggeskadefonden i 2014 modtog fra AAB, har administrationen forsøgt at genoptage dialogen med Byggeskadefonden om sagen. Fonden har igen afvist sagen med henvisning til, at arbejderne ikke er dækningsberettiget.

Udbedring af skaderne ligger under den økonomiske bagatelgrænse på 10 % af bygningernes værdi, som gælder før afdelingen kan komme i betragtning til en helhedsplan.

Det er rådgivernes klare vurderinger, at der er flere forhold, som ikke er udført efter gældende regler og normer på opførelsestidspunktet. Det er med andre ord forhold, som ligger uden for afdelingens indflydelse at rette op på. På den baggrund indstiller administrationen, at foreningen hjælper afdelingen med at få udbedret skaderne, så boligerne også i de kommende år kan lejes ud.

Grønhøj Byggestyring og Brandrådgivning ApS fandt i marts 2023 nogle bekymrende forhold vedrørende brandtætninger på blandt andet taget. Herunder brandtætning af brandkarme, brandtætning af elevatorkrum samt brandlukning af rørgennemføringer, som ikke var udført korrekt. Udbedring af disse arbejder, som beløber sig til 285.750 kr., er allerede igangsat og færdiggjort, idet arbejderne ikke kunne vente. Økonomien for udbedringen af disse arbejder, indgår i den samlede sum for projektet.

Økonomi

Det koster i alt 14.681.921 kr. at genoprette byggeskaden. Forslaget indebærer, at AAB yder tilskud på 63 % af udgifterne med tilskud fra AAB's trækningsret i LBF. Tilskuddet svarer til 9.308.291 kr.

Se bilag.

Beboerdemokratisk behandling

OB, marts 2021: 500.000 kr. fra dispositionsfonden blev bevilget til forundersøgelser af ejendommen.

Det samlede forslag omhandlende udbedring af byggefejl. Vedligeholdelsesarbejder, som ikke relaterer sig til byggefejl, forventes at blive fremlagt til behandling på ekstraordinært afdelingsmøde i november 2023.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Det vil have den betydning for afdelingen, at bebyggelsen bringes op til de normer og standarder, der er for boligejendomme og byggeri, og som vil bevirke, at der ikke vil komme unødige vedligeholdelsesomkostninger, grundet fejlkonstruktioner i bebyggelsen.

Herudover vil det have den betydning for beboerne, at de efter endt reovering kan bo i en ejendom, hvor der er taget hånd om fugtproblemer, samt de øvrige forhold, der bevirker at ejendommen bringes op til de normer og standarder, der er for boligejendomme og byggeri.

Regler

OB kan i medfør af driftsbekendtgørelsen § 39 yde tilskud til moderniseringsarbejder <https://aab.dk/afdelingshaandbog/politikker/politik-for-underfinansierede-dv-planer-i-aab/>

Implementering

Arbejderne forventes igangsat hurtigst muligt efter OB's godkendelse.

-

Referat OB-møde den 1. november 2023

Onsdag kl. 17:00

Bilag:

[Afd. 72 - Kloakundersøgelser ABC Kloak + Lyngkilde \(Bilag C2\).pdf](#)

[Afd. 72 Notat Fugt i gavl i Frederiksborgvej 191B Lyngkilde \(Bilag D\).pdf](#)

[Afd. 72 Tilstandsrapport Wissenberg \(Bilag A\).pdf](#)

[Afd. 72 - 303101 - Bygningsundersøgelse - Anlægsbudget.pdf](#)

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

[Afd. 72 Tilsynsnotat tag Grønhøj Byggestyring \(Bilag B\).pdf](#)

Beslutning OB den 1. november 2023:

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

10. Behandling - Præsentation af udvalgsarbejde for repræsentantskabet

Sagsbehandler: Peter Basland (PEB)

Resume

Sagen omhandler en drøftelse af præsentation af arbejdet i de beboerdemokratiske udvalg for repræsentantskabet, forud for valg til udvalgene.

Behandling

Det indstilles, at drøfte disponering af præsentationer til repræsentantskabsmødet.

Sagsfremstilling

Der er i 2021 udarbejdet en skabelon til brug for præsentationen, og aftalt en procedure:

1. Det er udvalgsformanden, der aftaler hvem fra udvalget, der skal præsentere udvalget på repræsentantskabsmødet.
2. Udvalgssekretæren skal sikre, at præsentationen bliver lavet, og hjælper den udpegede med slides/præsentationen.
3. Side et i skabelonen er obligatorisk og indeholder kort de vigtigste informationer om udvalget (eksemplet indeholder data om Beboere og Udlejning (BU))
4. På side to-tre er det muligt at præsentere et konkret eksempel på, hvad udvalget arbejder med, gerne noget som kan fange repræsentantskabets interesse
 - a. Det kan f.eks. være en aktuel sag eller en sag, som har givet anledning til gode beboerdemokratiske diskussioner i udvalget.
 - b. Det kan både være en sag, der har været i udvalget eller en sag, som udvalget skal behandle i den kommende tid.
 - c. Der må naturligvis meget gerne anvendes billeder eller grafer eller lignende illustrationer.
5. Husk præsentationen skal vare højst fem minutter.

Næste repræsentantskabsmøde er den 22. november 2023.

Udvalgssekretærernes deadline for aflevering af udfyldt skabelon i repræsentantskabsmappen i DocuNote er en uge før mødet.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

Der er ved et møde den 27. oktober 2021 mellem de beboerdemokratiske udvalg, aftalt en skabelon for præsentation af udvalgsarbejdet til repræsentantskabsmødet.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

Regler

-

Implementering

På repræsentantskabsmøde den 22. november 2023.

-

Referat OB-møde den 1. november 2023

Onsdag kl. 17:00

Bilag:

[Skabelon til præsentation af udvalg.pdf](#)

Beslutning OB den 1. november 2023:

Præsentation af de enkelte udvalg udsendes sammen med dagsordenen.

Det enkelte udvalg fremhæver 1-2 sager, understøttet med en præsentation.

11. Behandling - Forretningsorden for repræsentantskab (ændring af §3, stk. 2; væsentlige ændringer i afdelinger)

Sagsnr.: S2017-00104

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Sagen omhandler et forslag om, at udvide delegationen fra repræsentantskabet til organisationsbestyrelsen (OB), vedrørende væsentlige forandringer i afdelingerne, fordi den gældende ikke matcher Københavns Kommunes tilsyn med almene boligers definition af væsentlige ændringer.

Indstilling

Administrationen indstiller, at OB indstiller til repræsentantskabet at ændre forretningsordener for:

- a. repræsentantskabet § 3, stk. 2, jf. bilag a.
- b. OB § 1, stk.1, jf. bilag b.

således at delegation til OB af godkendelse af væsentlige forandringer af AAB's afdelingers ejendomme udvides til, at omfatte alle væsentlige ændringer.

Ændringen af forretningsorden for OB (pkt. b) forudsætter, at repræsentantskabet efterfølgende godkender delegationen til OB.

Sagsfremstilling

AAB er i forbindelse med konkret sag i afdeling 23 (Østerbro) blevet kontaktet af Københavns Kommune, der påpeger at byggesager, der medfører væsentlige forandringer i afdelingerne skal godkendes af OB, da der skal foreligge en sådan godkendelse, når der efterfølgende skal gives en kommunal godkendelse.

Fra Københavns Kommunes hjemmeside:

'Kommunen skal godkende en eller flere af følgende dispositioner efter almenboliglovens § 28 og 37:

- *Væsentlige forandringer af en almen afdelings ejendom*
- *Belåning*
- *Tilladelse til tinglysning af pantebrev*
- *Husleje forhøjelser på mere end 5 procent.*

Ved væsentlig forandring forstås fx (i tvivlstilfælde kontaktes tilsynet før ansøgning)

- *Nedlæggelse af lejligheder / sammenlægninger*
- *Ombygninger der medfører ændringer på facade*
- *Tagrenovering hvor tag og render udskiftes*
- *Etablering el. udvidelse af altaner*
- *Udskiftning af vinduer / døre*
- *Nyindretninger af friarealer*
- *Etablering af nye skure / affaldsstationer / P-pladser.'*

Der har ikke tidligere været udfordringer med at få sager godkendt af kommunen ud fra AAB's gældende regler. Det er derfor administrationens oplevelse, at kommunen anlægger en bredere fortolkning end den, som fremgår af ministeriets vejledning om drift af almene boliger.

Konkret sag

Konkret drejer sagen i afdeling 23 (Østerbro) sig om godkendelse af en sag vedrørende ændring af affaldsløsning, udelukkende finansieret af opsparede midler fra afdelingens drift- og

vedligeholdelsesplan. Sagen er derfor i sig selv ikke omfattet af den nuværende delegation fra repræsentantskabet til OB, fordi der i disse er forudsat låneoptagelse.

På den baggrund foreslås det, at repræsentantskabet udvider delegationen til OB, således at alle "væsentlige forandringer" af en almen afdelings ejendom, godkendes af OB inden sagen forelægges for tilsynet i den relevante kommune.

Sagen om ændring af skraldeløsning i afdeling 23 fremlægges som særskilt punkt på dagsordenen, med henblik på forelæggelse for repræsentantskabet, i fald forslaget om delegation falder.

Det foreslås som særskilt sag, at opgaven i tegningsreglerne delegeres fra OB til AAB's administrerende direktør og økonomichef, i lighed med byggeregnskaber og konvertering af lån.

Økonomi

Indstillingen har ingen særskilt økonomisk betydning.

Beboerdemokratisk behandling

Repræsentantskabet delegerede den 27. marts 2019 beslutninger om "væsentlige forandringer" i afdelingerne, for så vidt angår låneoptagelse, ændring i antal af beboelseslejemål, ændring af antallet eller fordelingen af rum i de enkelte beboelseslejligheder og lejeforhøjelser, bortset fra helt ubetydelige forhøjelser, til OB.

Delegationen fremgår af forretningsordenen for repræsentantskabet § 3, stk. 2.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Mindre, men væsentlige byggesager i afdelingen, vil kunne behandles mere smidigt af OB, end nu hvor sagstypen skal forelægges for repræsentantskabet.

Regler

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

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

Det er delegeringen ift. pkt. 4, der foreslås delegeret fra repræsentantskab til OB, pga. Københavns Kommunes tilsyn med almene boliger fortolkning af, hvilke ændringer der vurderes at være væsentlige.

Implementering

Repræsentantskabets og OB's forretningsorden, forretningsgange og Afdelingshåndbogen tilpasses inden for 14 dage efter beslutning i repræsentantskabet og publiceres på AAB-net og i First Agenda (for OB).

-

Bilag:

Referat OB-møde den 1. november 2023

Onsdag kl. 17:00

[Bilag a - Forretningsorden for Repræsentantskabet \(ændring af §3, stk.2\).pdf](#)

[Bilag b - OB's forretningsorden §1, stk. 1.pdf](#)

Beslutning OB den 1. november 2023:

Indstillingen blev godkendt.

12. Behandling - Afdeling 23; Væsentlig ændring af afdelingen (ændret affaldsløsning)

Sagsnr.: S2018-00870

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Afdeling 23 (Østerbro) skal gennemføre ændring af affaldsløsning. Projektet er finansieret af midler afsat på afdelingens dv-plan. Københavns Kommune vurderer, at der er tale om en væsentlig forandring, som derfor kræver godkendelse i repræsentantskabet.

Behandling

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen (OB), at:

- a. indstille til repræsentantskabet at godkender, at AAB afdeling 23 kan gennemføre ændring af affaldsløsning
- b. godkende etablering af ændring af affaldsløsning, hvis repræsentantskabet godkender at delegere væsentlige ændringer i afdelinger til OB beslutning, jf. dagsordens punkt 9.

Sagsfremstilling

Afdelingen har 380 boliger i etageejendom heraf 35 stk. 1-rums boliger, 125 stk. 2-rums boliger, 108 stk. 3-rums boliger, 95 stk. 4-rums boliger, 5 stk. 5-rums boliger og 12 stk. 6-rums boliger. Afdeling 23 er taget i brug i 1926 og er beliggende på ydre Østerbro tæt på Svanemøllen Station, nærmere bestemt Østerbrogade 109, Tåsingegade 2-4, Langesund 1-15 og 2-6, Stakkesund 1-5 og 2-12, Hjortøgade 1-9 og 6-10, Christiansmindevej 5-11 og Reersøgade 10-18.

Afdeling 23 skal etablere en ændret affaldsløsning. Projektet er finansieret af midler, afsat på afdelingens dv-plan. I forbindelse med indhentning af byggetilladelse, har kommunen meddelt, at de vurderer, at der er tale om en væsentlig forandring, som forudsætter OB's godkendelse.

Projektet omfatter, at de nuværende containere i gårdene skiftes ud med nedgravede affaldsstationere. Affaldet afleveres i indkast over jorden, og dumpes ned i store beholdere under jorden. Affaldssorteringen effektiviseres, fordi underjordiske beholdere bruger et mindre overfladeareal og mindre volumen, fordi affaldet komprimeres i beholderen med større rumfang end de gængse containere. Det betyder færre tømninger, mindre arbejdskraft og færre lastbilkørsler. De nye affaldsstationer placeres i hver sin ende af Langesund og Stakkesund. Projektet er, efter aftale med kommunen, igangsat, da kommunen har givet en betinget godkendelse, indtil der kan foreligge en formel godkendelse.

Administrationen anbefaler at ændre delegation af væsentlige ændringer i afdelingerne, fra repræsentantskabet til OB på det kommende repræsentantskabsmøde. Se dagsordens punkt 9.

Økonomi

Sagen har ikke økonomiske konsekvenser for foreningen.

Beboerdemokratisk behandling

Afdelingen har den 7. maj 2018 godkendt sagen, via godkendelse af deres budget.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Sagen har ikke betydning for afdelingen, da kommunen i mail af 7. august 2023 har givet en betinget godkendelse til igangsætning.

Regler

LAB § 28. Væsentlig forandring af en ejendom, der tilhører en almen boligorganisation, kan kun ske med kommunalbestyrelsens godkendelse.

Referat OB-møde den 1. november 2023

Onsdag kl. 17:00

Københavns kommunes retningslinjer for godkendelse: <https://www.kk.dk/erhverv/ejendomme/almene-boliger/renovering-af-almene-boliger>

Implementering

Inden for to dage efter referatets godkendelse, sendes godkendelsen til kommunen, som ønsket af kommunen.

-

Beslutning OB den 1. november 2023:

Indstillingen blev godkendt.

13. Behandling - Mærkning af materiel

Sagsnr.: S2023-05790

Sagsbehandler: Michael Storgaard (MST)

Resume

Formandskabet ønsker at gennemføre et pilotprojekt omkring mærkning og sporing af materiel i AAB. AAB's største afdeling, afdeling 55, har indvilliget i at deltage i en pilot, hvor alt materiel identificeres og mærkes. Afdelingen er valgt i forhold til, at den har mange forskellige typer materiel, samt et større areal, der skal opdeles i zoner i forhold til sporingen.

Finansieringen af piloten sker fra de strategiske midler.

Behandling

Formandskabet indstiller til organisationsbestyrelsen (OB), at godkende pilotprojektet – 'Mærkning af materiel i afdeling 55', og anvende 200.000 kr. fra strategipuljen til projektet.

Sagsfremstilling

Med udgangspunkt i tidligere sager om manglende materiel, er der et ønske fra formandskabet om at gennemføre et pilotprojekt omkring sporing og mærkning af kørende materiel og værktøj.

Ovenstående pilotprojekt skal kigge på følgende løsning:

1. DNA mærkningen skal reducere risikoen for at materiel stjæles, samtidig med at det kan leveres tilbage, i så fald vil de stjalne aktiver komme i politiets besiddelse. QR-koderne skal sikre, at afdelingens inventarlist er ajour i forhold til, om værktøjet er på lager, til reparation eller udlån.
2. GPS sporing af kørende enheder eller værktøj, har til formål at øge sikkerheden for, at enhederne reelt er i afdelingen, og at afdelingen kan alarmeres, når enhederne flyttes udenfor matriklen.

Administrationen ønsker at tage udgangspunkt i AAB's største afdeling, for at kunne afdække flest mulige scenarier i forhold til mærkning, og antallet af sendere og modtagere, der er nødvendige for at spore på større arealer. Pilotprojektet vil omfatte afdelingens kørende materiel samt værktøj, der er indkøbt til driften. Alle enheder skal enten mærkes med DNA og/eller have monteret en sporingsenhed.

Afdelingens bestyrelse samt lokaltansatte skal involveres i pilotprojektet, således at der er en lokal forankring. Derudover skal afdelingens lokalt ansatte forstå, hvorfor pilotprojektet udføres, således at der ikke opstår en usikkerhed i forhold til, om det sker for at overvåge medarbejderne.

Afdelingsbestyrelsen er orienteret om pilotprojektet, og er meget interesseret i at deltage.

Tidsplan:

Q4 2023 bruges til at afdække og implementere mulige løsninger sammen med afdelingen.

Q1 2024 Afdelingen tester de implementerede løsninger, og administrationen kommer med en anbefaling til OB på baggrund af de erfaringer, der er fra pilotprojektet.

Projektgruppe:

Afdelingsbestyrelse og lokalt ansatte i afdeling 55 samt IT-chefen.

Økonomi

Referat OB-møde den 1. november 2023

Onsdag kl. 17:00

Der anvendes 200.000 kr. fra strategipuljen til pilotprojektet.
Afdelingen skal selv finansiere projekter udover Q1 2024.

Beboerdemokratisk behandling

-

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

Regler

-

Implementering

Piloten vil køre i Q4 2023 og Q1 2024.

-

Bilag:

[Strategipulje oktober 2023.pdf](#)

Beslutning OB den 1. november 2023:

Christina Jensen forlod mødet under dette punkt.
Indstillingen blev godkendt.

14. Godkendelse - Afdeling 117; revisionsprotokollat

Sagsnr.: S2017-01939

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Byggesagen er afsluttet inden for rammerne af beslutningen om byggeriets opførelse. Revisionen har i protokollatet afgivet en blank påtegning.

Godkendelse

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen (OB), at godkende revisionsprotokollatet, som efterfølgende sendes til digital underskrivelse i Penneo.

Sagsfremstilling

Afdeling 117 – 301201 Ørestad Syd består af 148 boliger i etagebyggeri, med et boligareal på 12.179 m². Projektet blev påbegyndt 10. august 2019, og afleveret den 12. maj 2021.

Københavns Kommune har den 12. juli 2019 givet skema B tilsagn, og godkendt en budgetteret anskaffelsessum på afrundet 303.679.000 kr. Anskaffelsessummen er endt på 306.228.200 kr.

Skema B	303.679.000 kr.
Indekseringsudgifter, der tillader overskridelse	2.657.028 kr.
	306.336.028 kr.
Anskaffelsessum	306.228.200 kr.

Den endelige anskaffelsessum overstiger godkendt budgetteret anskaffelsessum med 2.549.200 kr. Indekseringsudgifter, der tillader overskridelse, udgør dog 2.657.028 kr., og sagen er dermed indenfor rammerne af beslutningen om byggeriets opførelse.

Revisionen skriver i protokollen:

'Den udførte revision har ikke givet anledning til bemærkninger af en sådan væsentlighed eller karakter, at det vil komme til udtryk i vores revisionspåtegning på byggeregnskabet'.

Økonomi

Byggesagen har ingen overskridelse, som OB skal tage stilling til. De større end forventede indekseringsudgifter vil blive del af realkreditfinansieringen, og vil over tid bliver betalt via beboernes husleje.

Beboerdemokratisk behandling

Repræsentantskabet godkendte den 30. november 2016 opførelsen af afdeling 117, beliggende Asger Jorns Allé m.fl. Ørestad.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Lån og dermed husleje og boligindskud vil blive øget iht. indekseringsudgifterne, svarende til ca. 0,8 %.

Regler

Bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v., § 13, stk. 1 og 3:

Referat OB-møde den 1. november 2023

Onsdag kl. 17:00

§ 13. Det er en betingelse for kommunalbestyrelsens tilsagn til etablering af boliger efter § 115, stk. 1-6, og § 117, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., at den endeligt godkendte anskaffelsessum ikke overstiger det maksimumsbeløb, der var gældende på tidspunktet for kommunalbestyrelsens godkendelse af anskaffelsessummen forud for påbegyndelsen, jf. stk. 2.

Stk. 3. Indeksregulering af entreprisesummen efter fastprisperiodens udløb kan medtages i anskaffelsessummen udover maksimumsbeløbet efter stk. 1.

Driftsbekendtgørelsens kapitel 19, § 98:

Stk. 6. Boligorganisationens bestyrelse skal nøje gennemgå revisionsprotokollen, der forelægges på ethvert bestyrelsesmøde, og enhver protokoltilførsel skal underskrives af samtlige bestyrelsesmedlemmer.'

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse. Revisionsprotokollat vil blive sendt til underskrivelse via Penneo til OB's medlemmer.

-

Bilag:

[Afd. 117 - 301201 - NYBYG Ørestad Syd Boliger - Byggeregnskab \(underskrevet\).pdf](#)
[Protokol byggeregnskab AAB afdeling 117 nybyggeri.pdf](#)

Beslutning OB den 1. november 2023:

Indstillingen blev godkendt.

15. Godkendelse - Afdelingsbudgetter 2024

Sagsnr.: S2019-03571

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Sagen omhandler endelig godkendelse af afdelingernes budgetter for 2024. En afdeling har ikke inden den 30. september 2023 godkendt budget for 2024. Afdelingsmødet er sat til 14. november 2023, og er uden huslejestigning.

Godkendelse

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen (OB), at:

- godkende de på afdelingsmøderne godkendte afdelingsbudgetter
- tage afdelingernes nøgletal til efterretning.

Sagsfremstilling

Alle afdelinger, undtagen én, har behandlet og godkendt budget for 2024.

Afdelingsmødet i afdeling 41, Ragnhildgade 66 st., 2100 København Ø, besluttede den 19. september 2023 på afdelingsmødet at forkaste budgetforslag uden huslejestigning. Det skete på baggrund af, at der ønskedes yderligere belysning af, om det kunne betale sig at ansætte en ejendomsfunktionær mere til at varetage opgaver, der nu bliver udført af ekstern ejendomsservice. Det forventes, at budget uden huslejestigning kan besluttes på ekstraordinært afdelingsmøde den 14. november 2023.

For at godkende budget, er der afholdt ekstraordinært møde i:

- Afdeling 89, Roskildevej 56A, Frederiksberg. Der var omdelt forkert budget. Godkendt på ekstraordinært afdelingsmøde med stigning på 2,55 %.
- Afdeling 118, Falkoner Allé 128, Frederiksberg. Ingen mødt til ordinært afdelingsmøde. Godkendt uden huslejestigning på ekstraordinært afdelingsmøde.

Nøgletalsoversigt

I Power BI [Rapport](#) er nøgletalsoversigter over afdelingernes godkendte husleje og henlæggelser til dv-plan. Antallet af budgetter er steget med én. Der udarbejdes nu også budget i den nybyggede afdeling 109 Carlsberg Byen, Vester Fælledvej 92-94, København V. Driftsmodel er angivet med henholdsvis administrativ (A), parlamentarisk (P) og bestyrelsesløs (B). I oversigt er ikke medtaget servicearealer til plejeboliger:

Antal	Budget 2024	Budget 2023	Budget 2022
Afdelinger	110	109	107
Huslejefald	1	0	2
Uændret husleje	61	58	67
Huslejestigning (over to procent)	48 (28)	51 (30)	38 (17)
Henlagt minimum 130 kr. pr. m ²	105	101	98
Henlagt mindre end 130 kr. pr. m ²	5	8	9

Opsparet henlagt minimum 325 kr. pr. m ²	93	92	84
Opsparet henlagt mindre end 325 kr. pr. m ²	17	17	23

Der ses et nogenlunde uændret billede af afdelingernes budgetterede husleje 2024 i forhold til foregående år, men der er en tendens til, at fremskrivningen af budgetterne viser flere og større huslejestigninger fremover.

Budget 2024 er præget af budgetterede ekstraordinære stigninger på bl.a. renovation, G-indskud og administrationsgebyr. Til gengæld får afdelingerne en budgetteret renteindtægt som følge af den ændrede regnskabsmæssige behandling af afkast på værdipapirer, indført i 2022. Renteindtægten er budgetteret til ca. 15 mio. kr. med en budgetteret rentesats på 1 %. Med det nuværende renteniveau på ca. 3-4 %, kan renteindtægten blive meget større, og være medvirkende til at holde hånden under afdelingernes resultat for 2024.

Den årlige henlæggelse er gennemsnitligt steget fra 228 kr. pr. kvm i 2023 til 248 kr. pr. kvm. i 2024. Det skyldes, dels flytning af aktiviteter fra konto 115 almindeligt vedligehold, til konto 116 planlagt vedligehold for ca. 11 mio. kr., og dels på grund af den stigende forståelse hos afdelingerne for at øge henlæggelser til fremtidigt vedligehold. Det er også påset, at alle afdelinger med fremmedfinansiering er steget mindst en procent. Københavns Kommunes nøgletal er minimum 130 kr. pr. kvm.

Opsparet saldo på dv-plan 2024 er steget fra 589 kr. pr m² i 2023 til 604 kr. pr. kvm. Københavns Kommunes nøgletal er minimum 325 kr. pr. kvm.

Selv om opsparet saldo stiger, så stiger fremmedfinansieringsbehovet i dv-planerne fra 1,6 mia. kr. i budget 2023 til ca. 1,8 mia. kr. i 2024. Det sker bl.a. som følge af LBF's eksterne granskning, den større fokus på fremtidige vedligehold og forventet højere pris på vedligeholdelsesarbejdet.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

Afdelingsmødet godkender afdelingens budget 2024 med tilhørende dv-plan. OB godkender endeligt afdelingernes budgetter.

OB har på møde den 1. december 2021 vedtaget nye retningslinjer for henlæggelser i afdelingernes dv-plan for afdelinger med fremmedfinansiering. Hovedprincipperne er beskrevet i cirkulære C10-2022.

Satser for budget 2024 er godkendt af OB den 7. december 2022.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Afdelingsmødets godkendelse af budget 2024 bestemmer huslejen for beboerne for 2024.

Regler

AAB's vedtægter §12, stk. 2:

Herudover foretager organisationsbestyrelsen inden regnskabsårets udløb den endelige godkendelse af afdelingernes budgetter for det følgende regnskabsår efter forudgående godkendelse på de ordinære afdelingsmøder, jf. §14, stk. 2.

Implementering

Referat OB-møde den 1. november 2023

Onsdag kl. 17:00

Ændringer i huslejen er varslet med tre måneder pr. 30. september 2023, så huslejeændring kan træde i kraft pr. 1. januar 2024.

-

Beslutning OB den 1. november 2023:

Indstillingen blev godkendt.

16. Godkendelse - Tegningsret i Boligforeningen AAB; ændring

Sagsnr.: S2018-02520

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Organisationsbestyrelsen (OB) skal efter vicedirektørens fratræden godkende nye tegningsregler.

Godkendelse

Administrationen indstiller til OB at godkende de nye tegningsregler.

Sagsfremstilling

Vicedirektør Pia Skov er fratrådt sin stilling, hvorfor tegningsreglerne skal opdateres.

Der er den 13. oktober 2023 sendt meddelelse til Tinglysningssretten med anmodning om at slette Pia Skov som prokurist. Tinglysningssretten har den 13. oktober 2023 slettet Pia Skov som prokurist.

Tegningsreglerne vil blive sendt til digital underskrivelse i Penneo.

Økonomi

-

Beboerdemokratisk behandling

Tegningsreglen er senest godkendt af OB den 6. september 2023.

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 1. november 2023:

Indstillingen blev godkendt.

17. Efterretning - Cyberforsikring

Sagsnr.: S2017-00020

Sagsbehandler: Michael Storgaard (MST)

Resume

Konklusionen på en længere mundtlig dialog med PwC og vores forsikringsmægler WTW er, at vi, i det nuværende trusselsbillede, anbefales at benytte et rammeværktøj for vurdering af AAB's IT-sikkerhed og kortlægning af eventuelle yderligere sikkerhedstiltag, fremfor at tegne en Cyberforsikring.

De reservede midler fra digitaliseringspuljen på 675.000 kr. til en Cyberforsikring overføres til IT-sikkerhedstiltag, som vurderes nødvendige af IT-chefen på baggrund af en gennemført CIS18 analyse.

Behandling

Organisationsbestyrelsen (OB) tager sagen til efterretning.

Sagsfremstilling

Konklusionen på en længere mundtlig dialog med PwC og vores forsikringsmægler WTW er, at vi, i det nuværende trusselsbillede, anbefales at benytte et rammeværktøj for vurdering af AAB's IT-sikkerhed og kortlægning af eventuelle yderligere sikkerhedstiltag, fremfor at tegne en Cyberforsikring.

Hovedårsagen til dette er Ruslands angreb på Ukraine, hvormed forsikringsselskaberne fraskriver sig dækning af cyberangreb, der kan spores til Rusland (force majeure).

Derudover ser rådgiverne, at forsikringsselskaberne stiller så store krav til virksomhederne i forhold til IT-sikkerhedsforanstaltninger, at investeringer i forsikringen næsten er overflødig. Derudover tilbyder flere IT-sikkerhedsløsninger en forsikring i forbindelse med deres løsninger.

PwC anbefaler, at AAB anvender et rammeværktøj til at vurdere vores modenhed i forhold til IT-sikkerhed. NIS2 er det seneste rammeværktøj, som flere større infrastrukturvirksomheder skal anvende. AAB anvender CIS18, som også er et rammeværktøj, der dækker bredere end NIS2. AAB er ved at få lavet et nyt Review, for at afdække, om AAB har brug for yderligere sikkerhedstiltag, og vil i den forbindelse undersøge prisen for en aftale om et eksternt Review hvert tredje år, som PwC anbefaler.

Et værktøj både PwC og CIS18 forventer at AAB har, er et dark web værktøj. Denne løsning skanner for, om AAB konti er komplementeret, og dermed at brugernavne og passwords er tilgængelige på nettet. Formandskabet bevilligede i 2022 penge fra digitaliseringspuljen til en test af en sådan løsning. Løsningen giver AAB det fornødne overblik, og AAB's IT-chef har derfor valgt at opjustere budget 2024 med 130.000 kr. til at drifte løsningen.

Der er i digitaliseringspuljen afsat 675.000 kr. til en etablering af en Cyberforsikring med de tiltag der måtte være nødvendige for at kunne tegne forsikringen. I forhold til PwC's anbefalinger om at investere i sikkerhedsforanstaltninger, overføres midlerne til IT-sikkerheds tiltag som vurderes nødvendige af IT-chefen på baggrund af en gennemført CIS18 analyse.

Formandskabet og OB orienteres om tiltagenes konsekvens for driftsbudgettet for 2025 og frem.

De to rådgivere vi har talt med er WTW og PwC.

I forhold til udbydere af sikkerhedssoftware, har AAB pt. en sikkerhedsløsning fra Artic Wolf, som stiller en Security Operations Warranti på 500.000\$ til rådighed i forhold til nedenstående tilfælde:

- Arctic Wolf Security Operations
 - Warranty provides financial assistance for a wide range of cybersecurity incident costs, including:
 - Ransomware: support for costs associated with a ransomware incident
 - BEC: support for costs associated with a business email compromise that leads to funds transfer or other fraud
 - Compliance: support for regulatory penalties, fines, or other related costs triggered by a cybersecurity incident
 - Cyber Legal Liability: support for lawsuit costs resulting from a cyberattack, related to privacy, security, data loss or misuse, or more
 - Business Income Loss: support for the financial impact of a cybersecurity incident that results in lost business income

Økonomi

Budget 2024 forøges med 130.000 kr. til et skanningsværktøj omkring dark web.

De 675.000 kr., der er reserveret til Cyberforsikringen anvendes til sikkerhedstiltag, som IT-chefen vurderer nødvendige, på baggrund af en CIS18 analyses anbefalinger for at højne sikkerheden i AAB.

Beboerdemokratisk behandling

-

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

-

Regler

Ifølge vejledningen om egenkontrol i almene boligorganisationer afsnit 2.2.2. 'ledelsesinformation, planlægningshorisont og risici' bør boligorganisationen have overblik over væsentlige risici'.

Implementering

Løbende implementering på baggrund af CIS18 analysen.

Beslutning OB den 1. november 2023:

Sagen blev taget til efterretning.

18. Orientering fra udvalg

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Udvalg med repræsentantskabsmedlemmer:

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

OB-udvalg:

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

-

Beslutning OB den 1. november 2023:

Intet at tilføje.

19. Direktionsberetning

Sagsbehandler: Peter Basland (PEB)

Eksterne forhold og politik

BL's demokratiske struktur og lokale forankring

I efteråret 2022 besluttede BL's bestyrelse at starte en proces, hvor formålet var, og er, at give BL's demokratiske struktur et serviceeftersyn, så BL fortsat i fremtiden kan stå som en stærk og relevant organisation for boligorganisationerne i Danmark.

Der er gennemført en lang række aktiviteter: tre Forsamlingshusmøder, en spørgeskemaundersøgelse, fokusinterviews og drøftelser på repræsentantskabsmøde. Viden fra de mange aktiviteter er nu samlet i et Dokumentationskatalog (vedlagt).

BL's formandskab har orienteret boligorganisationerne om, at bestyrelsen den 26. september havde en temadrøftelse forud for nye Forsamlingshusmøder i kredsene i løbet af oktober måned. Drøftelserne var fokuseret omkring de kerneopgaver, som input fra forsamlingshusmøder og spørgeskemaundersøgelser har indkredset som de væsentligste i kredsenes virke, og som bør styrkes yderligere fremover. Drøftelserne i BL's bestyrelse vil forsætte til november med afsæt i drøftelserne på kredsmøderne i løbet af oktober måned.

I forbindelse med drøftelserne har det tidligere været overvejet at udskyde de ordinære kredsvalg i foråret 2024. Det er nu besluttet at fastholde kredsvalgene i foråret 2024.

Andet

Lukning af brugerkonti – til OB's orientering tages der højde for brugere, der kun er aktive via deres smartdevice. Brugere der lukkes er derfor brugere, der ikke har været aktive enten via intranettet, webmailen eller via deres smartdevice i mere end 45 dage (inklusive orienteringen til formanden).

-

Beslutning OB den 1. november 2023:

Intet at tilføje.

20. Direktionsberetning (lukket)

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

21. Eventuelt

Sagsbehandler: Inge Vilhof (IVI)

Resume

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt

-

Beslutning OB den 1. november 2023:

AAB, afdeling 88 - Fuglsangpark

OB vil via Penneo modtage en skrivelse til Furesø Kommune til underskrivelsen. Dette vedrører en bekræftelse af, at AAB, i overensstemmelse med reglerne, er indforstået med at yde den årlige driftsstøtte, der gælder for almene boliger.

Efterårskonference 2023

Der blev orienteret om forløbet af den kommende efterårskonference.