

## Referat OB-møde den 4. september 2024

**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), Peter Basland (PEB), AAB55\_Christina  
Jensen (Administrativ Light), Hanne Dahlerup (HDA),  
AAB15\_Lean Stig Bernhoff (Administrativ light),  
AAB5\_Bjarne Lindqvist (Administrativ classic), Nicoline  
Holmblad (NHO), AAB13\_Kenneth Damm (Administrativ  
light), Stine Arildsen (STI)

**Fraværende:**  
**Afbud:**  
**Mødet slut:** Kl. 18:00

## Referat OB-møde den 4. september 2024

Onsdag kl. 17:00

### Dagsorden

1. Referat fra sidste møde .....	4
2. Godkendelse af dagsorden .....	6
3. Behandling - Ledelsesrapport 2. kvartal 2024 .....	7
4. Behandling - Byggesager; status og risikovurdering (lukket).....	9
5. Behandling - Afdeling 33; Afbrydelse af forundersøgelser til Helhedsplan .....	10
6. Behandling - Afdeling 32; Dispositionsfond - tilskud til helhedsplan (forundersøgelse).....	12
7. Behandling - Afdeling 72; Trækningsret samt Dispositionsfondsansøgning .....	15
8. Behandling - Evaluering af repræsentantskabsmøde den 12. juni 2024 .....	18
9. Godkendelse - Afdeling 55 - Rækkehuse - Revisionsprotokollat.....	20
10. Godkendelse - Afdeling 109 - Revisionsprotokollat .....	22
11. Godkendelse - Finansiering af kollektiv råderet .....	24
12. Godkendelse - Politik for finansiel styring .....	26
13. Efterretning - Budgetopfølgning 1. halvår 2024 (afdelingerne).....	28
14. Efterretning - Kapitalforvaltning 2. kvartal 2024 .....	31
15. Efterretning - Egenkontrol rapportering, afdelingerne .....	33
16. Direktionsberetning .....	36
17. Direktionsberetning (lukket) .....	38
18. Orientering fra udvalg .....	39
19. Eventuelt .....	40



### 1. Referat fra sidste møde

Sagsbehandler: Nicoline Holmblad (NHO)

#### Resume

Referat fra organisationsbestyrelsens (OB) møde den 4. juni 2024 er godkendt og blev sendt til underskrivelse den 14. juni 2024.

#### Indstilling

At referatet fra OB's møde den 4. juni 2024 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.

Der er ikke modtaget bemærkninger til referat fra seneste møde i OB, og er således, den 14. juni 2024, fremsendt til OB's medlemmer til elektronisk godkendelse. 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 4. september 2024

Onsdag kl. 17:00

### **Beslutning OB den 4. september 2024:**

OB godkendte referatet fra sidste møde. Referatet blev sendt til underskrift i Penneo den 14. juni og er underskrevet af alle og således også publiceret.

## 2. Godkendelse af dagsorden

Sagsbehandler: Nicoline Holmblad (NHO)

### 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 4. september 2024:

OB godkendte dagsorden uden bemærkninger.

### 3. Behandling - Ledelsesrapport 2. kvartal 2024

Sagsnr.: S2017-01476

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

#### Resume

Ledelsesrapport for 2. kvartal 2024 viser nye målepunkter for Udlejning herunder udviklingen i tomgang. Byggeriafsnittet viser nu også progressionen i byggesagerne samt hvilke nybyggeriprojekter, vi forventer de kommende år.

Rapporten viser højere grad af målopfyldelse for Udlejning & Kundeservice end sidste år, mens resultaterne for Byggeri, Vedligehold og Ejendomsdrift er på samme niveau som tidligere.

#### Behandling

Ledelsesrapporten for 2. kvartal 2024 indstilles til organisationsbestyrelsens (OB's) godkendelse og drøftelse.

#### Sagsfremstilling

Ledelsesrapporten for 2. kvartal 2024 giver et overblik over 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 forrige rapportering er der tilføjet nye målepunkter for Udlejningen, progression i byggesager, nybyggerier de kommende år, alder på dv-sager samt resultater fra lederevaluering.

#### Økonomi

Ikke relevant.

#### Beboerdemokratisk behandling

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

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

Ikke relevant.

#### Regler

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

-

-

## Referat OB-møde den 4. september 2024

Onsdag kl. 17:00

### **Beslutning OB den 4. september 2024:**

Økonomichef, Helle Friis Nielsen og chef for byggeri, ejendom og vurdering, Andreas Damm deltog under dette punkt.

Helle uddybede et par punkter fra ledelsesrapporten.

OB drøftede og godkendte Ledelsesrapporten uden øvrige bemærkninger.



**4. Behandling - Byggesager; status og risikovurdering (lukket)**

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

## 5. Behandling - Afdeling 33; Afbrydelse af forundersøgelser til Helhedsplan

Sagsnr.: S2020-03679

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

### Resume

Sagen omhandler afbrydelse af forundersøgelser til en helhedsplan i afdeling 33. Projektafklaringsarbejdet har vist, at forudsætningerne for støtte fra Landsbyggefonden (LBF) er for spinkle til at arbejde videre mod et endeligt skema A.

### Behandling

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

- a. forundersøgelserne til helhedsplan i afd. 33 standses og at Dispositionsfonden afholder omkostninger og deraf afledte udgifter til helhedsplansforundersøgelserne.

### Sagsfremstilling

Afdeling 33 Tagensbo er beliggende i København NV på Bispebjerg og er opført i 1939. Afdelingen består af ni blokke i fem etager, bygget i massivt murværk. Afdelingen rummer 548 boliger.

I november 2020 fik afdelingen godkendt en økonomisk ramme fra OB til forundersøgelser, der skulle målrettes en forbedring af indeklima og energiforbrug, skimmelsanering/gavlisolering og renovering af små utidssvarende badeværelser. Desuden havde afdelingen udfordringer med kriminelle aktiviteter, som man gerne ville mindske ved lejlighedssammenlægninger og etablering af større familieboliger.

I juni 2021 får afdeling 33 prækvalificering til helhedsplan, dog med flere forbehold. Ansøgningen indeholder i meget høj grad almindeligt vedligehold og LBF pointerer, at opgaven kan ligge på kanten af minimumsgrænsen for udbedrings- og ombygningsudgifter, hvis ikke de støtteberettigede forhold kan dokumenteres. LBF efterlyser en tilstandsrapport med tilhørende budget samt dokumentation for de opretningsarbejder, der tænkes udført.

I den efterfølgende projektafklaringsfase har det ikke været muligt at tilvejebringe den fornødne dokumentation til at hæve helhedsplanen over minimumsgrænsen for støtte.

### Økonomi

Den økonomiske ramme, som Dispositionsfonden godkendte er for en stor del brugt. Forud for godkendelsen var der anvendt midler til en minihelhedsplan med Gaihede som rådgiver. De samlede udgifter indtil en næsten afsluttet forundersøgelsesfase forventes i alt at andrage ca. 3.100 t.kr. inkl. moms (ikke endeligt afregnet).

Tekst	Faktisk	Disponere t	I alt
Minihelhedsplan	126.995	-	126.995
	1.719.61		
M & N forundersøgelser	3	308.160	2.027.773
Øvrige rådgiver undersøgelser	245.606	-	245.606
Intern timeafregning	558.931	117.000	675.931
Projektweb, tryk, nøgler	26.640	2.640	29.280
<b>Samlede udgifter i alt</b>			<b>3.105.585</b>

### Beboerdemokratisk behandling

## Referat OB-møde den 4. september 2024

Onsdag kl. 17:00

Beboerne vil blive orienteret om LBF's ringe støttemuligheder og konsekvenserne heraf på Informationsmøde den 28. september. Samtidig vil ny projektleder præsentere proces og tidsplan for et fremtidssikrende projekt.

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

Dispositionsfondens dækning af udgifter til forundersøgelser betyder at helhedsplansarbejdet ikke får nogen huslejekonsekvens for beboerne, som i forvejen vil blive udfordret af en kæmpe stigning i det fremtidssikrende projekt.

### Regler

[Politik for fremtidssikring af AAB's boligafdelinger](#)

### Implementering

Straks efter godkendelse.

-

Bilag:

[Indstilling AAB33 - Bilag 1 Hvilke ting er støttet iflg. LBF's prækvalificering – og hvad er siden undersøgt.pdf](#)

[Indstilling AAB33 - Bilag 2 Uddybende beskrivelse af sagens udfald.pdf](#)

[Indstilling AAB33 - Bilag 3 Prioritering af Tilstandsvurderingens punkter og hvilke der stadig udestår.pdf](#)

### Beslutning OB den 4. september 2024:

Chef for byggeri, ejendom og vedligehold, Andreas Damm, deltog under dette punkt.

OB godkendte at:

- Forundersøgelserne til helhedsplan i afd. 33 standses og at Dispositionsfonden afholder omkostninger og deraf afledte udgifter til helhedsplansforundersøgelserne.

## 6. Behandling - Afdeling 32; Dispositionsfond - tilskud til helhedsplan (forundersøgelse)

Sagsnr.: S2024-02980

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

### Resume

Sagen omhandler forslag om at udføre forundersøgelser i afdeling 32 (Emdrup) for at arbejde hen mod en helhedsplan med økonomisk støtte fra Landsbyggefonden (LBF).

### Behandling

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

- Dispositionsfonden dækker udgifter til forundersøgelser og udarbejdelse af helhedsplan frem til godkendt skema A. Der afsættes en ramme på op til 4 mio. kr.
- Såfremt helhedsplanen gennemføres, dækkes udgifterne i byggesagen, og ellers af Dispositionsfonden.

### Sagsfremstilling

Afdeling 32 ligger på Emdrupvej 1-41, Emdrup Vænge 1-215 og 2-210 (opført i 1936) og på Lyngbyvej 133-141 og 145-153 opført i 1970. Postnummeret er 2100 København Ø.

Afdelingen består af fire forskellige bygningstyper:

- Emdrupvej 1-41: To blokke på tre etager, i alt 126 boliger
- Emdrup Vænge 1-215 og 2-210: 20 blokke med rækkehus i to etager, i alt 212 boliger
- Lyngbyvej 133-141 består af en blok på fire etager med fem opgange, i alt 39 boliger og en erhvervslejlighed
- Lyngbyvej 145 - 153 består af fire større samt nogle mindre kældererhvervslejemål

I forbindelse med omlægning af Lyngbyvej i 1960-70'erne, blev bygningerne langs Lyngbyvej revet ned, og der blev opført en ny bygning og nye erhvervslejemål, hvorfor disse er af nyere dato

Afdelingens forskellige bebyggelser er løbende vedligeholdt med bl.a. tage, vinduer og døre m.v. (se notat vedr. historik og detaljering af undersøgelsesprogram, for yderligere detaljeret information). Der skiftes fortløbende køkkener og badeværelser via råderet. Afdelingen er dog fortsat udfordret af større byggetekniske problemer, som både vil være støtteberettigede arbejder og arbejder, som kun kan dækkes via egenfinansiering eller låneoptag.

### Byggetekniske udfordringer – Rækkehus

I 2017-2019 fik afdelingen gennemført en "minihelhedsplan" (nu kaldet "fremtidssikrende projekt") for at udbedre rækkehusenes fugtproblemer. Der blev bl.a. udført sokkelisolering og etableret dræn på alle rækkehusene, hvor der skulle udføres kontrolmålinger inden for en 10-årig periode.

Fugtpåvirkning gennem fundamenter og kælderydervægge er nu fjernet, men kontrolmålingerne viser desværre at de udførte arbejder kun delvist har løst udfordringerne med fugt og skimmel, idet der fortsat stiger fugt op gennem terrændækket og der er fundet forhøjet niveau af Radon i nogle af lejemålene. Det vil derfor kræve yderligere tiltag at få disse udfordringer løst.

Udførelsen af disse arbejder vil være støtteberettigede arbejder via LBF's Driftstøtteordning jf. Lov om Almene boliger § 92.

### Byggetekniske udfordringer – Etageejendomme

Afdelingens etageejendomme har en del bygningsdele, som står til udskiftning/renovering, herunder størstedelen af installationerne, bl.a. kloak, varme- og vandrør, som overvejende er fra byggeriets opførelse. Der er også konstateret asbest flere steder, som skal undersøges

nærmere mhp. mulighed for delvis støtte ved en helhedsplan. Ligeledes har afdelingen gentagende skimmelproblemer, som skal undersøges til bunds.

Se endvidere vedhæftede bilag for mere detaljeret redegørelse.

Der har tidligere været drøftet mulighed for etablering af tagboliger på etageejendommene på Emdrupvej samt mulighed for at etablere boliger på tagene på erhvervslejemålene på Lyngbyvej. Dette skal undersøges og afklares endeligt.

Ydermere ønskes der også foretaget en endelig afklaring og opretning af problematik omkring bebyggelsesprocent og opførelse af overdækkede terrasser og udestuer opført hovedsageligt ved rækkehusene på Emdrup Vænge.

### **Økonomi**

I afdelingens dv-budget 2025 er der indarbejdet arbejder for 239 mio. kr., som skal finansieres via låneoptag inden for de næste seks år, hvilket svarer til en huslejestigning på mellem 40 og 50 %.

Afdelingens gennemsnitlige leje er 769 kr./m<sup>2</sup> for familieboliger (2024), mens den i AAB i gennemsnit er 986 kr. pr. m<sup>2</sup> (2023).

Der ansøges om, at der i Dispositionsfonden reserveres en garanti til forundersøgelser og udarbejdelse af idéskitse til helhedsplan for afdeling 32. Dispositionsfondens garanti er af OB normalt maksimeret til 4 mio. kr. I første omgang foretages en række undersøgelser, som indberettes til LBF, hvorefter det forventes, at afdelingen prækvalificeres til en helhedsplan. Efter prækvalifikation og LBF's besigtigelse, skal der erfaringsmæssigt udføres supplerende undersøgelser for fastlæggelse og finansiering af den endelige helhedsplan, herunder huslejeniveau.

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

Se endvidere vedhæftede bilag for mere detaljeret redegørelse af forundersøgelseernes budget.

### **Beboerdemokratisk behandling**

Afdelingsbestyrelsen har efterlyst hjælp til at få udarbejdet et overblik over en samlet renovering for fremtidssikring af afdelingen. Bestyrelsen erkender også behovet for økonomisk støtte, for at det finansielt vil være muligt at få afdelingen genoprettet. Der skal dog først foretages de nødvendige forundersøgelser.

Forundersøgelseens resultat forventes at foreligge i efteråret 2025 og skal herefter godkendes på et ekstraordinært afdelingsmøde.

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

En renovering vil sikre, at afdelingens beboere får overblik over afdelingens drift og vedligehold samt det fremtidige huslejeniveau, der skal sikre, at der ikke opstår 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**

Opstart af forundersøgelse igangsættes snarest efter evt. godkendelse.

Bilag:

[Afd. 32, Notat vedr. historik og detaljering af undersøgelses program.pdf](#)

[Afd. 32 Budget forundersøgelser.pdf](#)

### **Beslutning OB den 4. september 2024:**

Chef for byggeri, ejendom og vedligehold, Andreas Damm, deltog under dette punkt.

OB godkendte at:

- Dispositionsfonden dækker udgifter til forundersøgelser og udarbejdelse af helhedsplan frem til godkendt skema A. Der afsættes en ramme på op tiol 4 mio. kr.
- Såfremt helhedsplanen gennemføres, dækkes udgifterne i byggesagen, og eller af Dispositionsfonden.

## 7. Behandling - Afdeling 72; Trækningsret samt Dispositionsfondsansøgning

Sagsnr.: S2018-01719

Sagsbehandler: Andreas Damm (ADA)

### Resume

Sagen omhandler økonomisk støtte fra trækningsretten til genopretning af byggefejl fra da bebyggelsen blev opført i 1998.

Herudover indeholder denne indstilling en tillægsansøgning fra bestyrelsen i afdeling 72 ift. at ansøge om økonomisk støtte fra trækningsretten samt yderligere støtte fra Dispositionsfonden til genopretning af byggefejl fra da bebyggelsen blev opført i 1998.

### Behandling

Administrationen indstiller til Organisationsbestyrelsen (OB) at godkende, at: (se bilag 1)

- a. Trækningsretten dækker de tilladte 2/3 af udgiften til udbedring af byggefejl, hvilket beløber sig til 4.647.677 kr.
- b. Afdelingen dækker den sidste 1/3 af udgiften til udbedring af byggefejl, hvilket beløber sig til 2.961.806 kr.

Alternativ:

I denne indstilling er en tillægsbehandlingsansøgning fra bestyrelsen i afdeling 72.

Bestyrelsen i afdeling 72 ønsker at indstille til Organisationsbestyrelsen (OB) at godkende, at: (se bilag 2)

- a. Trækningsretten dækker de tilladte 2/3 af udgiften til udbedring af byggefejl, hvilket beløber sig til 4.647.677 kr.
- b. Dispositionsfonden dækker de sidste 1/3 af udgiften til udbedring af byggefejl, hvilket beløber sig til 2.323.839 kr.
- c. Afdelingen skal selv afholde udgifterne til de dele af projektet, som kan henføres til vedligeholdelsesarbejder, som beløber sig til 637.968 kr.

### Sagsfremstilling

Sagen har været fremstillet for OB i efteråret 2023 – her blev det godkendt, at afdelingen kunne få dækket 63% af de daværende udgifter fra trækningsretsmidler svarende til 9.308.291 kr.

Siden sidste indstilling, har der været en dialog mellem administrationen og bestyrelsen i afdeling 72 omkring kvaliteten af det materiale en tidligere rådgiver, Grønhøj Byggestyring og Brandrådgivning APS (herefter Grønhøj), har udarbejdet. Dette arbejde er sidenhen blevet revurderet af en anden rådgiver, Wissenberg A/S.

Wissenberg har konkluderet, at der er en række arbejder, der ikke behøver at blive udført i dette projekt – som Grønhøj tidligere havde anbefalet var indeholdt – såsom udskiftning af vinduer, terrassedøre samt tagvinduer, idet det er deres vurdering, at der stadig er godt med levetid i disse materialer. Et andet eksempel var taget, hvor Wissenberg ikke mener, at det bør ombygges, selvom det er bygget med fejl. Wissenberg har vurderet, at det har stået siden 1998 og stadig kan bibeholdes som det – blot at man skifter inddækningerne – som er indeholdt, og som er en udgift, som afdelingen selv afholder, idet levetiden på inddækningerne er udløbet.

Administrationen er enig i Wissenberg's konklusion, og på grund af denne revurdering af sagen, er projektøkonomien skrumpet markant ind sådan, at det "kun" indeholder byggesjusk og fejl samt helt nødvendige vedligeholdelsesarbejder såsom udskiftning af inddækninger.

Lidt baggrund

Som beskrevet i indstillingen fra efteråret 2023, genoptog administrationen sagen med Byggeskadefonden (BSF) i 2023, som desværre afviste sagen uden at forholde sig til indholdet i vores henvendelse. Argumentet for afvisningen gik på, at anmeldelsen af skaden skulle ske senest 20 år efter byggeriets aflevering, hvorfor fristen udløb i 2018.

På baggrund af BSF's tidligere afvisning af sagen, er det dog administrationens klare vurdering, at BSF under alle omstændigheder ikke ville have godkendt vores henvendelse. Dette skyldes, at de nye rapporter ikke har angivet væsentligt nye informationer ift. det materiale, som BSF allerede har fået forelagt tilbage i 2014. Ydermere har administrationen telefonisk fået samme besked fra BSF, der dog ikke vil sende noget på skrift, da de som sagt ikke vil dykke ned i en sag, som, i deres øjne, er forældet.

Ydermere er sagen desværre ikke relevant ift. en helhedsplan hos Landsbyggefonden (LBF), da økonomien ligger under bagatelgrænsen på 10%. Hvilket vil sige, at anlægsudgifterne skal udgøre mindst 10% af bygningernes værdi.

### Fremadrettet

For at sikre at boligforeningen ikke i fremtiden kommer i en lignende situation, hvor der kan stilles spørgsmål ved dækningsberettelsen hos BSF, har administrationen ændret i nuværende proces for klargøring af byggesager til det kommende år. Her vil der nu også blive foretaget en gennemgang af afsluttede BSF-sager (nybyggerier og større renoveringer). Hvis der er nogle af disse, der når det 18. år efter afslutning/aflevering, igangsættes en opfølgingsproces, hvor det afklares, om der er opstået nogle udfordringer eller problemer siden femårsprotokollen. På denne måde sikres en gennemgang af sagerne inden BSF's 20 års frist.

Dette er gældende som sidste instans, da det selvfølgelig er normal praksis, at der handles på opståede problemer, så snart de observeres.

### **Økonomi**

Det koster i alt 7.609.484 kr. at genoprette byggeskaderne.

Forslag A indebærer, at AAB yder tilskud fra AAB's trækingsret i LBF. Tilskuddet svarer til 4.647.677 kr. Herudover vil afdelingen blive belastet med 2.961.806 kr. på huslejen, svarende til en huslejestigning på 5,53%.

Forslag B indebærer, at AAB yder tilskud fra AAB's trækingsret i LBF. Tilskuddet svarer til 4.647.677 kr. Endvidere indebærer det, at AAB's Dispositionsfond dækker de sidste cirka 1/3 af udgiften svarende til 2.323.839 kr. Herudover vil afdelingen selv blive belastet med 637.968 kr. på huslejen, hvilket giver en huslejestigning på 1,19%.

Afdelingens gennemsnitlige leje er 1.104 kr. pr. m<sup>2</sup> (2024), mens den i AAB i gennemsnit er 986 kr. pr. m<sup>2</sup> (2023).



### **Beboerdemokratisk behandling**

Det samlede forslag omhandlende udbedring af byggefejl. Vedligeholdelsesarbejder, som ikke relaterer sig til byggefejl, forventes at blive fremlagt til behandling på ekstraordinært afdelingsmøde hurtigst muligt efter bevillingerne er blevet tildelt.

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

Afdelingen vil blive bragt op til de normer og standarder, der er for boligejendomme og byggeri, og det vil bevirke, at der ikke kommer unødige vedligeholdelsesomkostninger, grundet fejlkonstruktioner i bebyggelsen.

### **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.

Bilag:

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

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

### **Beslutning OB den 4. september 2024:**

Chef for byggeri, ejendom og vedligehold, Andreas Damm, deltog under dette punkt.

OB godkendte at:

- Trækningsretten dækker de tilladte 2/3 af udgiften til udbedring af byggefejl, hvilket beløber sig til 4.647.677 kr.
- Afdelingen dækker den sidste 1/3 af udgiften til udbedring af byggefejl, hvilket beløber sig til 2.961.806 kr.

OB afviste den alternative tillægsbehandlingsansøgning som fremsat af afdelingsbestyrelsen.

## 8. Behandling - Evaluering af repræsentantskabsmøde den 12. juni 2024

Sagsbehandler: Nicoline Holmblad (NHO)

### Resume

Organisationsbestyrelsen (OB) skal evaluere det ordinære repræsentantskabsmøde den 12. juni 2024.

### Behandling

Det indstilles, at OB drøfter forløbet af repræsentantskabsmødet.

### Sagsfremstilling

Den 12. juni 2024 blev der afholdt ordinært repræsentantskabsmøde i HK's store mødesal på Svend Aukens Plads 11, 2300 København S.

Repræsentantskabet valgte enstemmigt advokat Henrik Bræmer som dirigent.

Mødet blev afviklet efter følgende dagsorden:

1. Velkomst v/AAB's formand
2. Indstilling – valg af dirigent
3. Valg af to medlemmer til repræsentantskabets stemmeudvalg
4. Aflæggelse af organisationsbestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen det seneste forløbne år
5. Endelig godkendelse af Boligforeningens årsregnskab 2023 med tilførende revisionsprotokol
6. Indkomne forslag – afdeling 71
7. Indkomne forslag – afdeling 28-30
8. Behandling – valg af et medlem til udvalget 'Økonomi og drift i afdelingerne' (ØDA) for den resterende del af valgperioden
9. Behandling – afdeling 126; nybyggeri (lukket)
10. Behandling – nybyggeri (lukket)
11. Valg af formand for repræsentantskabet og OB frem til 2026
12. Valg af tre medlemmer til organisationsbestyrelsen (OB) for perioden frem til 2026
13. Valg af revisor
14. Godkendelse af repræsentantskabets mødeplan for 2025
15. Eventuelt

88 stemmeberettigede ud af 198 mulige deltog. 52 afdelinger var repræsenteret.

### Økonomi

77.000 kr.

### Beboerdemokratisk behandling

Datoen for repræsentantskabsmødet blev fastlagt af repræsentantskabet på møde den 22. november 2023.

OB den 6. december 2023, at muligheden for at medtage en gæst uden stemme- og taleret, ikke har øget interessen for arbejdet i repræsentantskabet, hvorfor ordningen ikke gøres permanent (ved en vedtægtsændring). Det er derfor ikke muligt at medbringe en gæst.

Den 15. maj 2024 modtog repræsentantskabets medlemmer en mail og en SMS med indkaldelse til mødet. Den endelige dagsorden blev udsendt den 4. juni 2024.

### 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

*Repræsentantskabets ordinære møder indkaldes af formanden med det varsel, der fremgår af vedtægtens §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 dokumenteret fritagelse for Digital Post, jf. §5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan indkaldelsen ikke sendes digitalt.*

## Vedtægter

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

*Dagsorden for mødet skal omfatte følgende punkter*

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

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

## Implementering

-

-

## Beslutning OB den 4. september 2024:

OB evaluerede det ordinære repræsentantskabsmøde den 12. juni 2024.

Der var enighed om, at fortsætte med HK som lokation for repræsentantskabsmøderne i 2025, hvilket også gjorde sig gældende i forhold til den nye dirigent, Henrik Bræmer.

## 9. Godkendelse - Afdeling 55 - Rækkehuse - Revisionsprotokollat

Sagsnr.: S2019-01087

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 55-2 – nye rækkehuse består af 58 rækkehuse med et boligareal på 4.407 m<sup>2</sup>. Projektet blev påbegyndt den 1. marts 2019 og afleveret den 31. oktober 2020. AAB accepterede ikke afleveringen på grund af alvorlige mangler ved byggeriet. Der blev efterfølgende konstateret skimmelsvamp i en del af de nybyggede rækkehuse. Entreprenøren Q-Construction gik konkurs maj 2022 inden, at alle mangler var udbedret. Herefter overtog AAB ansvaret for mangeludbedringen, der blev endelig afsluttet i foråret 2023. Efterfølgende foregik der dialog med konkursboet om dækning af omkostningerne. Dialogen blev afsluttet den 22. december 2023 med udbetaling af 5,250 mio. kr. i restgaranti for byggeriet fra konkursboet. Dette er baggrund for, at byggeregnskabet først fremlægges nu til godkendelse.

Ishøj Kommune har den 4. september 2018 givet skema B tilsagn, og godkendt en budgetteret anskaffelsessum på 107.045.000 kr. De samlede udgifter er endt på 115.849.918 kr. Korrigeret for udbetaling af garanti, forsikringserstatning, boligafgift i byggeperioden og driftsudgifter i byggeperioden på samlet -12.265.012 kr., ender den endelige anskaffelsessum til finansiering på 103.584.906 kr. og dermed et mindreforbrug på 3.470.842 kr. ift. skema B godkendelsen.

Udgifter	115.849.918 kr.
Garantibetaling og forsikringserstatning	- 5.421.824 kr.
Boligafgift i byggeperioden	- 7.678.157 kr.
Driftsudgift i byggeperioden	834.968 kr.
Endelig anskaffelsessum til finansiering	103.584.906 kr.
Skema B	107.055.748 kr.
Mindreforbrug, der anvendes til nedbringelse af lån og beboerindskud	3.470.842 kr.

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

Den endelige anskaffelsessum er mindre end godkendt budgetteret anskaffelsessum.

Mindreforbruget vil blive anvendt til at mindske lån og beboerindskud og dermed den fremtidige husleje.

### Beboerdemokratisk behandling

Afdelingsmødet i afd. 55 godkendte den 17. august 2015 opførelsen af 58 rækkehuse, der efter opførelsen ville blive en del af afd. 55. Repræsentantskabet godkendte den 26. november 2015 opførelsen af 58 rækkehuse i afd. 55, Ishøj.

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

## Referat OB-møde den 4. september 2024

Onsdag kl. 17:00

Lån og dermed husleje og boligindskud vil blive mindsket, svarende til ca. 3,2%.

### Regler

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

*§ 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 protokolltilførsel skal underskrives af samtlige bestyrelsesmedlemmer.'*

### Implementering

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

-

Bilag:

[Protokol byggeregnskab AAB afdeling 55 nybyggeri - Rækkehuse.pdf](#)  
[Afd. 1255 - 301201 - Nye rækkehuse - Byggeregnskab 1.0.pdf](#)

### Beslutning OB den 4. september 2024:

OB-medlem, Christina Jensen, deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

OB godkendte revisionsprotokollatet vedr. afdeling 55, som efterfølgende sendes til digital underskrift i Penneo.

## 10. Godkendelse - Afdeling 109 - Revisionsprotokollat

Sagsnr.: S2017-01895

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 109 – Carlsbergbyen består af 226 boliger i etagebyggeri, heraf 195 ungdomsboliger og 31 familieboliger med et boligareal på i alt 10.258 m<sup>2</sup>. Projektet blev påbegyndt den 6. april 2021 og afleveret den 21. februar 2023.

Københavns Kommune har den 25. marts 2021 givet skema B tilsagn, og godkendt en budgetteret anskaffelsessum på 296.495.000 kr. De samlede udgifter er endt på 319.524.795 kr. Korrigeret for tilskud og lejefritagelse for ambassadørbeboere i indflytningsperioden på samlet -645.560 kr. er der en samlet anskaffelsessum til finansiering på 318.879.235 kr.

Skema B	296.495.000 kr.
Indekseringsudgifter, der tillader overskridelse	23.134.519 kr.
	319.629.519 kr.
Tilskud og lejefritagelse for ambassadørbeboere	- 645.560 kr.
Anskaffelsessum til finansiering	318.879.235 kr.

Den endelige anskaffelsessum til finansiering overstiger godkendt budgetteret anskaffelsessum med 22.384.235 kr. Indekseringsudgifter, der tillader overskridelse, udgør dog 23.134.519 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 blive betalt via beboernes husleje.

### Beboerdemokratisk behandling

Repræsentantskabet godkendte den 27. november 2013 opførelsen af afdeling 109, Carlsbergbyen, beliggende Vesterfælledvej 92-94 og Kildepladsen 1, København V.

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

Lån og dermed husleje og boligindskud vil blive øget iht. indekseringsudgifterne, svarende til ca. 4,9 %.

### Regler

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

## Referat OB-møde den 4. september 2024

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

-

Bilag:

[Protokol byggeregnskab AAB afdeling 109 nybyggeri.pdf](#)

[Afd. 109 - 301201 - Carlsberg Byen nybyg - Byggeregnskab 1.0.pdf](#)

### Beslutning OB den 4. september 2024:

OB godkendte revisionsprotokollatet vedr. afdeling 109, som efterfølgende sendes til digital underskrift i Penneo.

## 11. Godkendelse - Finansiering af kollektiv råderet

Sagsnr.: S2023-05816

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

### Resume

Sager vedr. kollektiv råderet, typisk løbende køkkenudskiftninger, ønskes finansieret ved lån af egne midler eller, hvis dette ikke er muligt, via lån af andre afdelingers midler i stedet for ved realkreditlån.

### Behandling

Risikoudvalget (RU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende, at finansieringen af kollektiv råderet sker via lån af egne eller andre afdelingers midler.

### Sagsfremstilling

Kollektiv råderets sager, der typisk er løbende køkkenudskiftninger, har hidtil som hovedregel været finansieret via realkreditbelåning. På baggrund af henholdsvis de i dag høje renter og, at lån til køkkenudskiftninger er relativt små, ønskes finansieringen at ske via lån af egne midler, eller hvis dette ikke er muligt, via lån af andre afdelingers midler.

For at kompensere afdelingen fastsættes renten til det forventede afkast på forvaltede midler på 3 procent. Herved billiggøres finansieringsudgifterne i forbindelse med kollektiv råderet, men afdelingen vil stadig få samme afkast, som hvis pengene var placeret i kapitalforvaltning. Renteprocenten vurderes årligt og justeres fremadrettet for nye sager ved store forskydninger i det forventede afkast på mere end +/- 1 procent.

Finansiering af kollektiv råderet via lån af egne midler er et naturligt følge af henholdsvis lovgivningens muligheder og OB's vedtagelse på mødet 7. februar 2024, af finansiering med lån af egne midler i byggeperioden. I forbindelse med kollektiv råderet er der tale om den permanente finansiering set over 10 til 20 år. Der er tale om relativt små lån, der afdrages årligt via de betalte forbedringstillæg. Det vil derfor ikke være et problem at finansiere udgifterne som lån af egne midler, da det forventede træk på opsparede midler og likviditet er begrænset. Herudover vil der efter en længere årrække være et uændret træk på opsparede midler og likviditet, når gamle lån betales helt ud i samme takt som nye optages. Lovgivningen indeholder bestemmelse om, at der gerne må lånes af egne midler til sager vedr. kollektiv råderet i op til 30 år, således at den normale begrænsning på lån af egne midler i maksimalt 10 år ikke er gældende her.

### Økonomi

Der vil i den enkelte beboers sag vedrørende kollektiv råderet være besparelser på forskellen mellem renten på realkreditlån og den fastsatte rente svarende til afkast på kapitalforvaltning. Pt. er denne forskel ca. 1,8 procent, hvor effektiv rente på realkreditlån er ca. 4,8 procent, mens forventet afkast på kapitalforvaltede midler er 3 procent. Med en årlig volumen på ca. 15 mio. kr. vedr. kollektiv råderet vil der være en besparelse på ca. 2,5 mio. kr. i lånenes løbetid forudsat en gennemsnitlig løbetid på 15 år. Der vil endvidere være en mindre besparelse på omkostninger til låneoptagelse og tinglysning.

### Beboerdemokratisk behandling

Drøftes i RU 28. august 2024 med henblik på indstilling til godkendelse i OB 4. september 2024.

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

Beboere, der får udført en sag som kollektiv råderet, sparer merudgiften til realkreditlån og får derved et lavere månedligt forbedringstillæg. Afdelingen er sikret samme afkast på opsparede midler, som hvis de havde midlerne placeret i kapitalforvaltning.



## **Regler**

### **Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. § 51.**

Stk. 3. En afdelings midler kan gennem boligorganisationen udlånes til anvendelse for boligorganisationens andre almene afdelinger. Boligorganisationen skal indestå for, at der er uomtvistelig god sikkerhed for midlerne, og at de kan frigøres med kort varsel. Udlån må ikke ske til afdelinger med opsamlede driftsunderskud, der skyldes udlejningsvanskeligheder, eller til afdelinger, hvor udlejningsvanskeligheder forventes. Tilsvarende regler gælder for udlån, der sker fra en almen boligorganisation gennem en administrationsorganisation til dennes medlemmer, som er almene boligorganisationer.

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

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

## **Implementering**

Implementeres i alle sager, hvor der ikke allerede er optaget lån umiddelbart efter OB's godkendelse.

## **Beslutning OB den 4. september 2024:**

OB godkendte RU's indstilling om, at finansieringen af kollektiv råderet sker via lån af egne eller andre afdelingers midler.

## 12. Godkendelse - Politik for finansiel styring

Sagsnr.: S2021-00092

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

### Resume

Politik for finansiel styring er blevet tekstmæssigt opdateret til gældende regler og organisering.

### Godkendelse

Risikoudvalget (RU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende den opdaterede politik for finansiel styring.

### Sagsfremstilling

Politik for finansiel styring er blevet tekstmæssigt opdateret til:

- 1) ændrede lovgivningsmæssige rammer herunder mulighed for investering i aktier og virksomhedsobligationer,
- 2) finansiering af byggesager i byggeperiode ved lån af afdelingens egne midler og andre afdelingers midler i stedet for optagelse af byggelån, og
- 3) den ændrede organisering i AAB.

Politikken er senest opdateret i oktober 2021 og skal derfor i henhold til retningslinjerne opdateres senest i oktober 2024.

AAB har på nuværende tidspunkt ikke anvendt de nye bestemmelse af 29. marts 2023 vedrørende muligheden for at placere op til 30 % af afdelingernes midler i aktier eller virksomhedsobligationer eller i investeringsforeninger, der investerer i aktier eller virksomhedsobligationer. Der foregår en fælles afklaringsproces i regi af Landsbyggefonden sammen med andre boligorganisationer vedrørende implementeringen, hvor tvivlsspørgsmål stadig undersøges.

AAB har foreløbig valgt at placere midler på aftalekonto i banken.

### Økonomi

Ingen betydning.

### Beboerdemokratisk behandling

Godkendes af RU og herefter af OB.

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

Ingen betydning.

### Regler

Driftsbekendtgørelsens kapitel 12 vedrørende kapitalforvaltning.

### Implementering

Efter endelig godkendelse af politikken i OB, lægges den på AAB's intranet. Der informeres ikke yderligere om opdateringen, da der ikke er tale om væsentlige ændringer af politikken.

Bilag:

[Politik for finansiel styring.pdf](#)

### Beslutning OB den 4. september 2024:

OB godkendte RU's indstilling vedr. den opdaterede politik for finansiel styring.



### 13. Efterretning - Budgetopfølgning 1. halvår 2024 (afdelingerne)

Sagsnr.: S2024-04584

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

#### Resume

Budgetopfølgningen for 1. halvår 2024 giver anledning til at forvente et samlet resultat, der ikke afviger betydeligt fra de sidste mange år, hvor der har været et samlet lille positivt resultat. For konto 114 til 119 er det realiserede forbrug samlet set tættere på budget end foregående år.

#### 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. 49 % af årets budget, mod 47 % sidste år, på de betragtede poster. Medtages konto 116, er der forbrugt 35 % af årets budget mod 33 % sidste år.

#### *Konto 114 Renholdelse*

Kontoen består af udgifter til ejendomsfunktionærer, rengøring, ejendomsservice, snerydning m.m. Udgifterne er typisk fordelt ligeligt over året. Forbrugt i forhold til budget er større end det plejer på ca. 51 % mod normalt ca. 47 %, som de foregående år. Det er især lønudgifter, der er højere end budgetteret.

#### *Konto 115 Almindelig vedligeholdelse*

Kontoen er budgetteret ca. 11,3 mio. kr. lavere end 2023. Fra 2025 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. Der er på nuværende tidspunkt forbrugt 61 % af årets budget. Der er derfor behov for at overføre nogle udgifter til dv-planen. Det sker i samarbejde med afdelingsbestyrelser, driftsleder og driftskoordinator.

#### *Konto 116 Planlagt vedligeholdelse*

Der er forbrugt under en tredjedel af årets budget, hvilket nogenlunde følger den normale tendens. 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.

#### *Konto 117 Normalstandsættelse*

Udgifter til normalstandsættelse følger en nedadgående tendens. 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. Bestyrelserne vil formentlig samles set bruge mindre end budgettet for året. De afdelinger der bruger mere end afdelingens budgettet rådighedsbeløb vil revisionen give en anmærkning i afdelingens revisionsprotokol, hvorfor der vil være stor fokus på at undgå overskridelser.

### *Samlet for første halvår*

Efter første halvår er brugt ca. 47 % af årets forventede forbrug samlet for alle udgiftsposter, hvor det sidste år var 49 %. De foreløbige grundskyldsvurderinger er modtaget og bogført fra 2024. Skattebetalingen er lavere end budgettet af to grunde. For det første er der indført stigningsbegrænsning på 2,8 % af skattebetalingen i 2023 for dem med en højere vurdering mod budgettet stigning på fem procent. For det andet er der få afdelinger med nedsættelse af grundskylden, der straks slår igennem i skatteopkrævningen. Den endelige vurdering vil foreligge senest i første halvår 2026. Ved den endelige vurdering vil en evt. højere vurdering give en efterreguleret opkrævning af 2024 og 2025. Det vil derfor være nødvendigt, for de afdelinger med mindre foreløbig opkrævning, at hensætte beløb til evt. senere skatteopkrævning i årsregnskabet for 2024 og formentlig også i 2025. Differencen mellem realiseret og budgettet udgifter vil derfor blive indskrænket.

Renovation og forsikring realiseres højere end budgettet med forventet samlet ca. 8 mio. kr. for året.

Renteindtægten er budgettet med én procent af afdelingens opsparede midler. For første halvår er realiseret over tre procent. Der kan derfor forventes en ikke budgettet renteindtægt. Renten forventes dog p.t. at være nedadgående, men et forsigtigt bud vil udgøre ca. 20 mio. kr. i ekstraintægt til afdelingernes budget.

Alt i alt forventes samlet et mindre positivt resultat for året.

## **Økonomi**

-

### **Beboerdemokratisk behandling**

Efterretning behandlet af RU den 28. august 2024. 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 2024. Der drøftes handlingsplaner med afdelingerne ved større overskridelser af budgettet.

## Referat OB-møde den 4. september 2024

Onsdag kl. 17:00

Bilag:

[Bilag - Budgetopfølgning 1. halvår 2024.pdf](#)

### **Beslutning OB den 4. september 2024:**

OB tog sagen til efterretning.

## 14. Efterretning - Kapitalforvaltning 2. kvartal 2024

Sagsnr.: S2024-02080

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

### Resume

Afkast for obligationsbeholdningen er beregnet ud fra de af kapitalforvalterne oplyste afkast år til dato pr. 30. juni 2024. Afkastet er beregnet som vægtet gennemsnit i forhold til beholdningsstørrelsen hos den enkelte kapitalforvaltere. Afkastet udgør 1,59 % pr. 30. juni 2024 svarende til 29,9 mio. kr.

### Efterretning

Risikoudvalget (RU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at tage formueforvaltning pr. 30. juni 2024 til efterretning.

### Sagsfremstilling

Udviklingen i afkastet til og med 2. kvartal i 2024 på 1,59 % ligger på niveau med afkastet på samme tidspunkt i 2023, hvor afkastet var på 1,51 %. Den stabile udvikling i afkastet er fortsat i 1. halvår 2024 og afspejler det generelt højere renteniveau.

### Status – formue

	1.kvartal 2024	2.kvartal 2024
Kursværdi ekskl. likvider	1.901.163.881 kr.	1.921.844.579 kr.
Kursværdi inkl. likvider	1.922.367.360 kr.	1.931.913.318 kr.

### Afkast i procent (år til dato)

#### Afkast, vægtet gennemsnit, %<sup>5</sup>

Beholdning ultimo (markedsværdi)

Vægtning, %

Afkast oplyst af kapitalforvalter

Vægtet afkast år til dato (pr. 30. juni 2024)

År til dato		
Nykredit	Gudme Raaschou	Beholdning i alt
1.382.909.524	538.935.055	1.921.844.579
71,9574	28,0426	100,0000
1,69	1,32	1,59

	2.kvartal 2023	3.kvartal 2023	4. kvartal 2023	1.kvartal 2024	2.kvartal 2024
Afkast	1,51 %	2,43 %	5,53 %	0,86 %	1,59 %

Kvartalsrapportering, jf. den finansielle styringspolitik, af AAB's formueforvaltning pr. 30. juni 2024. Som der fremgår af ovenstående, har AAB til og med 2. kvartal 2024 opnået positiv afkast på 1,59% af kapital, der er placeret enten hos kapitalforvaltere eller på AAB's anfordringskonti. Alle tre kapitalforvaltere ligger under to år i varighed og holder sig indenfor det fastlagte risikomål, jf. AAB's finansielle styringspolitik.

### Økonomi

Afkastet på obligationsbeholdningen pr. 30. juni 2024 udgør 1,59 % svarende til 29,9 mio. kr.

### Beboerdemokratisk behandling

Risikoudvalget har behandlet kvartalsrapporteringen ved møde den 28. august 2024.

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

## Referat OB-møde den 4. september 2024

Onsdag kl. 17:00

Afkastet til og med 2. kvartal 2024 er på 1,59 %. Renteafkastet bliver fordelt til afdelingerne, når året 2024 er gået. Kursreguleringen vil blive fordelt på afdelingernes konto for henlæggelser til planlagt drift- og vedligeholdelse jf. regelændring indført 2022.

### Regler

Driftsbekendtgørelsen § 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. Afrapporteringen sker kvartalsvis, jf. OB's finansielle styringspolitik.

### Implementering

Ingen.

Bilag:

[Investeringsoversigt 1. halvår 2024.pdf](#)

### Beslutning OB den 4. september 2024:

OB tog sagen til efterretning.



## 15. Efterretning - Egenkontrol rapportering, afdelingerne

Sagsnr.: S2017-01664

Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

### Resume

Sagen omhandler status for arbejdet med egenkontrol for 2023. Generelt viser besvarelsene i egenkontrolskemaet, at afdelingsbestyrelserne har en god forståelse for at udføre bestyrelsens opgaver. Der har i 2023 været seks administrative afdelinger med frivillige supportbesøg, og en parlamentarisk afdeling, for at følge op på driftslederens beretning om egenkontrol. Supportgruppen har generelt haft en fin dialog, der har båret præg af vejledning til enkelte fagområder, og ikke på konstaterede kritisable forhold.

### Efterretning

Udvalget for økonomi og drift i afdelingerne (ØDA) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at tage sagen til efterretning.

### Sagsfremstilling

Det er obligatorisk for alle almene boligorganisationer at udføre egenkontrol.

Som et delelement i OB's tilsyn med den decentrale forvaltning, omfatter AAB's kontrolmiljø et halvårligt egenkontrolskema, som er obligatorisk at besvare. Ved manglende besvarelser og kommentarer i skemaet, tilbyder administrationens supportgruppe praktisk hjælp til at udføre uløste opgaver. Bestyrelserne er generelt meget imødekommende og der har i 2023 kun været oprettet ti supportsager med manglende besvarelser. En afdeling har ikke besvaret efter supportproces og skal rapporteres videre til ledelse.

Supportgruppens arbejde udføres med respekt for beboerdemokratiet. Support udøves på foranledning af afdelingsbestyrelsens ønsker samt som en opgave under egenkontrol. Egenkontrolskemaet introduceres i forbindelse med onboarding af nye bestyrelser.

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

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

I 2023 har seks administrative afdelinger taget imod tilbuddet om supportbesøg mod otte i 2022. Herudover er der i 2023 afholdt et fællesmøde for inspektørerne i de parlamentariske afdelinger, for at afdække evt. supportbehov. Desuden har supportgruppen, i regi af egenkontrol, været på besøg i en parlamentarisk afdeling, på anmodning af inspektør.

Administrationen benytter supportgruppen, hvis der opleves udfordringer i afdelingerne. Det kan være ved mistanke om brud på regler, og til afdækning af potentielle besvigelsessager. Det er ikke registreret, hvor mange henvendelser supportgruppen modtager fra kollegaer i administrationen, men det har været faldende for 2023 i forhold til foregående år.

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

### *Egenkontrolskema*

I 2023 er der ikke introduceret nye spørgsmål. Der har været drøftelse af, om der skulle indføres spørgsmål vedrørende beredskabsplaner, men arbejdet har ikke været langt nok fremme til, at det gav mening endnu.

Der er vedlagt skema over årets besvarelser, fordelt på de mulige svarkategorier.

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

Afdelingerne har mulighed for at afgive kommentarer. Der er i 2023 modtaget 150 kommentarer mod 102 kommentarer i 2022. Generelt er kommentarerne fordelt på alle fire hovedkategorier. Kommentarerne dækker bredt over f.eks. faktuelle oplysninger om, at afdelingen er bestyrelsesløs, til kommentarer til de værktøjer, der er stillet til rådighed. Det er især hastigheden i DocuNote, der giver kommentarer, og der er også andre anmodninger om support. Nogle afdelinger har nærmest opgivet brugen af DocuNote til f.eks. prissammenligninger.

Behovet om support er størst inden for brugen af DocuNote og WebBestyrelse/rekvisitioner. For at hjælpe med dette, har administrationen tilbudt kurser, hvor der desværre ikke har været særligt mange tilmeldte. Indsatsen med fælles kurser fortsætter, men samtidig er Kreditorgruppens undervisning i WebBestyrelse i de enkelte afdelingsbestyrelse optrappet..

Tallene vedrørende APV er ikke specielt anvendelige, da senest APV er af ældre dato. Der er foretaget ny APV i 2024.

### **Økonomi**

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

### **Beboerdemokratisk behandling**

OB har godkendt gældende kommissorium for supportgruppens arbejde den 3. marts 2021. ØDA foreslog på mødet den 3. juni 2024, at administrationen fremadrettet f.eks. inviterer afdelingerne til kaffemøde eller iværksætter anden opsøgende aktivitet for evt. at få opfyldt afdelingernes behov for supportbesøg. ØDA arbejder på kommende møder med revidering af egenkontrolspørgsmål og evt. præcisering/ændring af kommissorium for supportgruppen.

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

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

### **Regler**

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

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

### **Implementering**

-

-

## Referat OB-møde den 4. september 2024

Onsdag kl. 17:00

Bilag:

[Svar egenkontrol 2023.pdf](#)

### **Beslutning OB den 4. september 2024:**

OB tog sagen til efterretning.

## 16. Direktionsberetning

Sagsbehandler: Peter Basland (PEB)

### Eksterne forhold og politik

#### Bedre udnyttelse af Havneholmen 21

Som en udløber af reorganiseringen og den nylig afholdt APV, flyttede vi midt i juli rundt på funktionerne på Havneholmen.

Omrokeringen indebærer en ligelig fordeling af antallet af borde på 1. og 2. sal og dermed en bedre udnyttelse af etagernes m<sup>2</sup>, hvor de placerede områder fortsat sidder fysisk samlet.

Udlejning, Kundeservice og Beboerøkonomi er placeret i afskærmede lokaler, da de har mange telefonsamtaler. HR placeres også i eget lokale af hensyn til fortrolige samtaler. Et mødelokale på 2. sal er midlertidigt inddraget til lønfunktionen.

Det har tillige været en topprioritet, at alle fastansatte nu har deres eget skrivebord, hvilket giver mulighed for at indføre en fælles personalepolitik for fremmøde på HH21.

I stueetagen i den nuværende reception etableres et nyt, stort mødelokale (ca. 25 m<sup>2</sup>) forbeholdt AAB. Formålet med det nye mødelokale er, at AAB får et lokale, hvor der kan holdes fortrolige møder. Lokalet vil være støjdæmpet og beliggenheden gør, at gæster ikke behøver komme op i huset. Det nye mødelokale forventes færdigt ultimo 2024, hvor vi samtidig vil have etableret et fælles afstemt udtryk for det fremtidige ubemandede og noget mindre receptionsområde, hvor BDK og AAB vil etablere en fælles selvbetjeningsløsning for indtjekning.

#### LT seminar den 19. – 21. juni

LT fik etableret et fælles grundlag for:

- Hvordan og hvorfor arbejder vi med kapacitets- og målstyring samt egenkontrol
- Organisation af Kommunikation, som pr.1. juni ligger i Direktionssekretariatet
- Krav til LT i forhold til OB's prioriteringer og målsætninger for AAB
- Krav til intern vidensdeling og struktur op mod de politiske udvalg
- De interne mødefora og dagsordensstrukturen for disse
- Status på den samlede projektportefølje

#### Indsendelse af kassekladder i afdelinger uden kontantkasse

På OB-mødet den 6. december 2023, blev administrationen bedt om at undersøge, om det fremgår af afdelingshåndbogen, at bestyrelser, der anvender Acubiz også skal indsende kassekladder.

Hvis en afdeling ikke har en kontantkasse, men kun har udgifter ved brug af MasterCard med to godkendelser i Acubiz, og indbetalinger fra MobilePay, behøves der ikke indsendt kassekladder. Disse bogføres af Økonomi sammen med bankgebyrer og renter.

Hvis der er en kontantkasse, skal der altid afleveres kassekladder hver måned. Reglerne fremgår af afdelingshåndbogen. Afdelingerne kan som fast punkt på bestyrelsesmødet behandle kontoudskrift fra banken for pågældende måned.

#### Presse

Der har i perioden fra sidste OB-møde været fire henvendelser fra pressen:

- Den 26. juni henvendte en journalist fra **Jyllands-Posten** sig i forbindelse med en historie

## Referat OB-møde den 4. september 2024

Onsdag kl. 17:00

om, at Brabrand Boligforening efterlyste bedre muligheder for at udsætte lejere, der har haft en utryghedsskabende adfærd. AAB udtalte sig, som det fremgår af artiklen bragt den 20. juli i Jyllands-Posten, idet vi dog præciserede, at AAB alene udtalte sig på egne vegne og at vi, for så vidt angik branchens holdning, henviste til BL.

- I fortsættelse af den oprindelige henvendelse kontaktede **Ritzau** os den 21. juli med henblik på en yderligere uddybning af artiklen i Jyllands-Posten, hvilket vi afviste, idet AAB som nævnt ikke kan udtale sig på hele branchens vegne. Artiklen blev senere på dagen omtalt i nyhederne på **DR** og i **Radio4**, ligesom en artikel på DR's hjemmeside gengiver agerende social- og boligordførere, Maria Durhuus (S) åbenhed over for at skærpe politiets forpligtelser:  
<https://www.dr.dk/nyheder/politik/partier-vil-stramme-loven-fjerne-doemte-fra-boligomraader>
- Den 3. juli blev vi kontaktet af mediet **KøbenhavnLIV** med en forespørgsel om kommentarer til to lejeres klager over støj fra erhvervslejemålet i afd. 60 (Osteria 16). Vi besvarede henvendelsen med, at AAB ikke kommenterer på enkeltsager. Artiklen blev bragt i KøbenhavnLIV 16. juli:  
<https://kobenhavnliv.dk/kobenhavngl/naboer-til-hypet-restaurant-lever-i-konstant-stoejhelvede-bliver-holdt-vaagen-hver-nat-udlejer-vil-ikke-svare>
- Den 1. august anmodede **EjendomsWatch** om vores deltagelse i en interviewrække med flere almene boligselskaber med fokus på betydningen af maksimumbeløbet/eller rammebeløbet for nybyggeri. Efter interview valgte EjendomsWatch alene at benytte FSB som case i en artikel offentliggjort den 9. august:  
[https://ejendomswatch.dk/Ejendomsnyt/Almene\\_boliger/article17331645.ece](https://ejendomswatch.dk/Ejendomsnyt/Almene_boliger/article17331645.ece)

### Andet

- 
- 

### Beslutning OB den 4. september 2024:

Intet at bemærke.

**17. Direktionsberetning (lukket)**

Sagsbehandler: Peter Basland (PEB)

**18. Orientering fra udvalg**

Sagsbehandler: Nicoline Holmblad (NHO)

**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/Bjarne Lindqvist

**OB-udvalg:**

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

-

**Beslutning OB den 4. september 2024:**

Intet at bemærke.

## Referat OB-møde den 4. september 2024

Onsdag kl. 17:00

### 19. Eventuelt

Sagsbehandler: Nicoline Holmblad (NHO)

### Resume

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt

-

### Beslutning OB den 4. september 2024:

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt.