Referat OB-møde den 30. september 2026

Tidspunkt:	Kl. 17:00
Sted:	Mødelokale 0.10
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), AAB13_Kenneth Damm (Administrativ light), AAB38_Maria Torré Borch (Administrativ light), AAB55_Christina Jensen (Administrativ Light), AAB15_Lean Stig Bernhoff (Administrativ light)
Fraværende:	AAB23_Gunvor Abrahamsen (Administrativ classic)
Afbud:	
Mødet slut:	Kl. 18:15

Dagsorden

1. Referat fra sidste møde 4
2. Godkendelse af dagsorden 6
3. Behandling - Foreningens Budgetopfølgning 30. juni 2026 7
4. Behandling - Foreningsbudget 2027 9
5. Behandling - Ledelsesrapport 2. kvartal 2026 12
6. Behandling - Afdeling 18; Trækningsret til helhedsplan 13
7. Behandling - Afdeling 27; Supplerende bevilling til forundersøgelser 16
8. Behandling - Afdeling 28; Forbehold årsregnskab 2025 19
9. Behandling - Finansiering Digital opmåling 22
10. Behandling - Dagsorden til repræsentantskabsmøde den 18. november 2026 24
11. Behandling - OB-strategiseminar januar 2027; emner 26
12. Behandling - Efterårskonference 2026; Deltagelse af OB-medlemmer i strategiworkshop og i infostand omkring talentudvikling 29
13. Behandling - Opfølgning overfor afdelingsbestyrelser der ikke har taget bestyrelsesuddannelsen 31
14. Godkendelse - Ændring af Boligforeningen AABs vedtægter 34
15. Godkendelse - Ændring af Boligforeningen AABs forretningsorden for repræsentantskabet 36
16. Godkendelse - Ændring af Boligforeningen AABs forretningsordner for afdelingsmødet, afdelingsbestyrelsen, organisationsbestyrelsen, formandskabet og direktionen 37
17. Godkendelse - Kursus i personaleledelse 40
18. Godkendelse - Mødeplan og årshjul 2027 (rep., OB og udvalg) 42
19. Godkendelse - Onboarding af nye bestyrelsesmedlemmer 44
20. Godkendelse - Afdelingernes brug af Data & More 46
21. Godkendelse - Oplæg til retningslinje for aflysning af dirigentopgaver 48
22. Godkendelse - Vederlag til organisationsbestyrelsen 2027 50
23. Godkendelse - Ompostering af indtægter og udgifter mellem dispositionsfonden og arbejdskapitalen 52
24. Godkendelse - Revision af politik for god almen ledelse 54
25. Godkendelse - Revision af politik for beboerservice og information 56
26. Godkendelse - Strategi for byggeri, energi og fremtidssikring 58
27. Godkendelse - Buddyordning 60
28. Efterretning - Budgetopfølgning 1. halvår 2026; afdelingerne 62
29. Efterretning - Opsamling på styringsdialog 2025/2026 65
30. Efterretning - Status på effektiviseringaftalen for AAB 69
31. Efterretning - Styringsdialog 2026 - emner og besvarelse af dokumentationspakke 71
32. Efterretning - Afdeling 72; Udbedringsprojekt 73
33. Orientering fra udvalg 75
34. Direktionsberetning (lukket) 76
35. Direktionsberetning 77
36. Eventuelt 81

Referat OB-møde den 30. september 2026

Onsdag kl. 17:00

1. Referat fra sidste møde

Sagsbehandler: Anna Nørgaard Staun (ACA)

Resume

Referat fra organisationsbestyrelsens (OB) møde den 24. juni 2026 er godkendt og sendt til underskrivelse den 8. juli 2026.

Indstilling

At referatet fra OBs møde den 24. juni 2026 er godkendt uden bemærkninger.

Sagsfremstilling

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

Referat fra seneste møde i OB er den 8. juli 2026 fremsendt til OBs medlemmer til godkendelse. Alle mødedeltagere har underskrevet referatet elektronisk den 2. august 2026.

Økonomi

Ikke relevant.

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?

Ikke relevant.

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.

Beslutning OB den 30. september 2026:

OB godkendte referatet fra sidste møde. Referatet blev sendt til underskrift i Penneo den 8. juli 2026, og den 2. august 2026 var referatet underskrevet af hele OB. Herefter blev det publiceret.

Referat OB-møde den 30. september 2026

Onsdag kl. 17:00

2. Godkendelse af dagsorden

Sagsbehandler: Anna Nørgaard Staun (ACA)

Resume

Organisationsbestyrelsen (OB) skal godkende dagsorden for dagens møde, herunder fordelingen mellem behandlings-, godkendelses- og efterretningssager.

Indstilling

Formandskabet indstiller dagsordenen til OBs 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 OBs møder, jf. forretningsorden for formandskabet § 5.

Økonomi

Ikke relevant.

Beboerdemokratisk behandling

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

Hvilken betydning har det for afdelingen?

Ikke relevant.

Implementering

Ikke relevant.

Beslutning OB den 30. september 2026:

Dagsorden blev godkendt.

3. Behandling - Foreningens Budgetopfølgning 30. juni 2026

Sagsnr.: S2024-06708
Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Budgetopfølgningen pr. 30. juni 2026 viser et forventet positivt resultat på 4.807 t.kr., heraf renteindtægter på 2.690 t.kr. Resultatet skyldes primært lavere personaleudgifter end budgetteret.

Behandling

Budgetopfølgningen for 1. halvår 2026 forelægges organisationsbestyrelsen (OB) til drøftelse og godkendelse.

Sagsfremstilling

Prognosen viser et samlet positivt resultat på 4.807 t.kr. inkl. renter. Afvigelsen skyldes primært lavere personaleudgifter og i mindre grad lavere kontorholdsudgifter. Afvigelsen vurderes hovedsageligt at være midlertidig, da den i væsentligt omfang skyldes vakante stillinger.

Personaleudgifter
Samlet set overstiger besparelser og refusioner merudgifterne til ekstern assistance, hvilket giver en forventet positiv afvigelse på personaleudgifterne på 1,6 mio. kr.

Den største afvigelse ses i Byggeri & Vedligeholdelse. Det skyldes en periode med en vakant lederstilling samt perioder med vakante projektlederstillinger. Flere af projektlederstillingerne er nu genbesat.

Øvrige personaleudgifter forventes at blive 1,3 mio. kr. højere end budgetteret. Det skyldes henholdsvis indkøbt assistance til lønfunktionen samt til IT. Der er tale om opgaver, som ved budgetlægningen var forudsat afholdt som lønomkostninger, men hvor der i stedet er valgt at købe ekstern assistance. Merudgifterne modsvares derfor af lavere lønomkostninger på områderne IT og Økonomi.

Kontorholdsudgifter
Samlet set forventes kontorholdsudgifterne at blive ca. 0,5 mio. kr. lavere end budgetteret.
Det skyldes primært korrektioner vedrørende delvis fradragsret på fællesudgifter fra tidligere år.

Økonomi

Specifikation	**Prognose 30.06.26**	**Budget 30.06.26**	**Forskel**
	t.kr.	**t.kr.**	**t.kr.**
Personaleudgifter	93.313	94.931	1.618
Kontorholdsudgifter	25.335	25.833	498
Kontorlokaleudgifter	7.952	7.952	0
Afskrivninger, driftsmidler	1.177	1.177	0
Øvrige udgifter	4.870	4.870	0
Byggesagshonorar	-17.889	-17.889	0
Øvrige indtægter	-116.874	-116.874	0
Resultat før rente	**2.117**	**0**	**2.117**
Renteindtægt/renteudgift	2.690	2.690	0
Resultatpåvirkning arbejdskapital	**4.807**	**2.690**	**2.117**

Prognosen indebærer, at arbejdskapitalen forventes forbedret med 4.807 t.kr. ved årets udgang.

Beboerdemokratisk behandling
Ikke relevant.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne
Budgetopfølgningen har ikke direkte betydning for afdelinger eller beboere. Det positive resultat bidrager til at styrke arbejdskapitalen.

Regler
AABs vedtægter § 12:

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

Implementering
Ikke relevant.

Bilag:
Foreningens budgetopfølgning 1. halvår 2026.pdf

Beslutning OB den 30. september 2026:
Chef for økonomi og digitalisering, Helle Friis Nielsen, præsenterede budgetopfølgningen 2026, hvorefter OB godkendte indstillingen.

4. Behandling - Foreningsbudget 2027

Sagsnr.: S2025-07978
Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Sagen omhandler godkendelse af foreningens budget for 2027. Administrationsbidraget fastsættes til 4.699 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket er en stigning på 141 kr. eller 3,1 % i forhold til 2026. Stigningen skyldes især højere personale- og IT-udgifter og modsvares delvist af øgede indtægter og lavere afskrivninger. Afdelingernes budgetter er udarbejdet med et administrationsbidrag på 4.671 kr. pr. lejemålsenhed og skal derfor håndtere en merudgift på 28 kr. pr. lejemålsenhed.

Behandling

Administrationen indstiller, at organisationsbestyrelsen (OB):

a. godkender budgetforslaget for 2027
b. indstiller budgetforslaget til Repræsentantskabets endelige godkendelse.

Sagsfremstilling

Personaleudgifter
Personaleudgifterne stiger samlet med 2,8 mio. kr. Stigningen skyldes primært overenskomstmæssige lønstigninger og modsvares delvist af lavere lønomkostninger på IT-området.

Kontorholdsudgifter og afskrivninger
Kontorholdsudgifterne stiger samlet med 2,4 mio. kr., svarende til 9,4 %. Heraf skyldes 2,2 mio. kr. højere IT-udgifter som følge af prisstigninger hos IT-leverandører, øget brug af AI-løsninger og øgede udgifter til IT-sikkerhed. Hovedparten af stigningen forventes at være varig.
De resterende 0,2 mio. kr. vedrører forventet fremskrivning.

Stigningen modsvares delvist af et fald i afskrivninger på IT på 1,2 mio. kr.

Lovmæssige gebyrer
Indtægterne fra lovmæssige gebyrer forventes at stige med 0,3 mio. kr. som følge af flere medlemmer. Satserne fastholdes på 200 kr.

Byggesagshonorar
Indtægterne fra byggesagshonorar forventes at stige med 0,9 mio. kr. eller 5,8 %. Stigningen skyldes, at vakante stillinger i 2026 er blevet genbesat med virkning fra efteråret 2026.

Lejemålsenheder
Samlet er antallet af lejemålsenheder reduceret med 57 i forhold til budget 2026, selvom en ny afdeling med 89 lejemålsenheder forventes idriftsat i 2027. Det skyldes, at antallet i budget 2026 var opgjort for højt.

Økonomi

Foreningens budget danner baggrund for afdelingernes betaling af administrationsbidrag. Af tabellen fremgår de enkelte omkostningers påvirkning på administrationsbidraget.

Budgetændringer fra 2026 til 2027	Bidrag pr. enhed	Bidrag i t.kr.
Administrationsbidrag 2026	4.558	92.886
Personaleudgifter	137	2.791
Kontorholdsudgifter	120	2.440
Afskrivninger	-56	-1.155
Øvrige udgifter	7	137
Øvrige bidrag	-8	-169
Lovmæssige gebyrer	-15	-315
Byggesagshonorar	-46	-939
Øvrige indtægter	0	-2
Ændring i lejemålsenheder	2	-
Administrationsbidrag 2027	**4.699**	**95.674**

Afdelingernes budgetter er udarbejdet med et administrationsbidrag på 4.671 kr. pr. lejemålsenhed og skal derfor håndtere en merudgift på 28 kr. pr. lejemålsenhed. Merudgiften forventes at kunne indeholdes i en højere rente end budgetteret.

Budgetoverslag for 2027-2031

	2027	2028	2029	2030	2031
Administrationsbidrag pr. lejemålsenhed	4.699	4.954	5.078	5.070	5.177
Fremskrivningsprocent*		2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Antal lejemålsenheder	20.358	20.358	20.358	20.893	20.973

**Fremskrivningsprocenten på 2,5 % er den samlede, vægtede effekt af, at lønrelaterede poster fremskrives med 3 %, mens øvrige poster fremskrives med 1 %.*

Administrationsbidraget forventes at stige med 255 kr. pr. lejemålsenhed fra 2027 til 2028, svarende til ca. 5,4 %. Heraf skyldes ca. 2,5 procentpoint den almindelige fremskrivning, mens den øvrige stigning skyldes en foreløbig budgetreservation til overgangen til det nye boligadministrationssystem. Beløbet er behæftet med væsentlig usikkerhed, da de endelige valg af delløsninger og dermed de samlede udgifter endnu ikke er afklaret.

I 2030 falder administrationsbidraget pr. lejemålsenhed, fordi udgifterne fordeles på flere lejemålsenheder. I 2031 stiger bidraget igen som følge af den almindelige fremskrivning, selvom der forventes flere lejemålsenheder. Antallet af lejemålsenheder er opgjort på baggrund af de forventede idriftsættelsesdatoer. Tidspunkterne kan ændre sig, og antallet af lejemål mellem årene er derfor forbundet med usikkerhed.

Beboerdemokratisk behandling
Budgettet for 2026-2030 blev behandlet af OB den 3. november 2025 og af Repræsentantskabet den 12. november 2025. OB behandlede budgettet 2027 igen den 26. februar 2026.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?
Afdelingerne skal håndtere en merudgift på 28 kr. pr. lejemålsenhed. Merudgiften forventes at kunne indeholdes i en højere rente end budgetteret.
I parlamentariske og bestyrelsesløse afdelinger er der budgetteret med et bidrag til ejendomsservice på 882 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket svarer til den budgetterede udgift i afdelingerne.

Regler
Budgettet behandles efter driftsbekendtgørelsens §§ 13, 31, 32 og 69 samt AABs vedtægter § 12, stk. 2. Bestemmelserne indebærer blandt andet, at organisationsbestyrelsen skal sikre god økonomistyring, fastsætte administrationsbidraget og indstille næste års budget til Repræsentantskabets godkendelse inden regnskabsårets udløb.

Implementering
Budgettet for 2027 behandles til godkendelse på repræsentantskabsmødet den 18. november 2026.

Bilag:
Foreningsbudget 2027; Anden version.pdf
Foreningsbudget 2027-2031.pdf
Takstblad 2027.pdf

Beslutning OB den 30. september 2026:
Chef for økonomi og digitalisering, Helle Friis Nielsen, præsenterede foreningsbudgettet, som OB herefter drøftede. Det blev bemærket, at punktet 'Referatskrivning' skal slettes fra takstbladet, idet den ydelse ikke eksisterer.

Med ovenstående bemærkning godkendte OB indstillingen.

5. Behandling - Ledelsesrapport 2. kvartal 2026

Sagsnr.: S2017-01476
Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Ledelsesrapporten for 2. kvartal 2026 viser overordnet en positiv udvikling med et markant fald i tab som følge af udlejningsvanskeligheder og fejlekspeditioner vedrørende familieboliger. Samtidig er antallet af lejemål i dialog og projekter med godkendt Skema A steget væsentligt siden sidste kvartal. Medarbejderomsætningen i Ejendomsdrift er dog fortsat et opmærksomhedspunkt, og der er derfor gennemført en organisationsændring, som skal styrke den nære ledelse og skabe bedre rammer for trivsel og fastholdelse.

Behandling

Administrationen indstiller, at organisationsbestyrelsen (OB) godkender ledelsesrapporten for 2. kvartal 2026.

Sagsfremstilling

Ledelsesrapporten for 2. kvartal 2026 giver et overblik over nøgletal og fremhæver de væsentligste opmærksomhedspunkter. Rapporten foreligger som en Power BI-rapport med fokus på kerneopgaver og de væsentligste nøgletal. Ledelsesrapporten kan tilgås via dette link.

Økonomi

Ingen bemærkninger.

Beboerdemokratisk behandling

Ledelsesrapporten behandles på OB-mødet den 30. september 2026.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Ingen bemærkninger.

Retsgrundlag

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.*

OBs 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

Ingen bemærkninger.

Beslutning OB den 30. september 2026:

OB godkendte indstillingen.

6. Behandling - Afdeling 18; Trækningsret til helhedsplan

Sagsnr.: S2018-00268
Sagsbehandler: Casper Skou (CSK)

Resume

Sagen omhandler økonomisk støtte til afdeling 18 fra AABs trækningsret til helhedsplansarbejder, som har til formål at forbedre afdelingens generelle vedligeholdelsesniveau.

Behandling

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

a. sagen fremlægges på et afdelingsmøde med henblik på godkendelse i henhold til principperne for huslejestigning i ekstraordinært økonomisk udfordrede afdelinger
b. der under forudsætning af afdelingsmødets godkendelse ydes tilskud fra trækningsretten på op til 22.500.000 kr.

Sagsfremstilling

Afdeling 18 blev opført i 1922 og består af 131 familieboliger på Reersøgade 11-19, Fanøgade 2-10, Tåsingegade 16-18 samt Skarøgade 1-7 og 2-6, 2100 København Ø. Boligerne er fordelt på 58 toværelsesboliger, 62 treværelsesboliger og 11 fireværelsesboliger. Herudover omfatter afdelingen 3 erhvervslejemål, 2 afdelingskontorer og 1 institution.

Afdelingens overordnede udfordring er et omfattende vedligeholdelsesefterslæb, som betyder, at en stor del af de væsentlige bygningsdele og tekniske installationer skal renoveres eller udskiftes. Hertil kommer alvorlige byggetekniske forhold, herunder et ulovligt tag, der har medført brand- og vandskader samt defekte rørinstallationer.
Efter ønske fra afdelingen blev der derfor i 2016 udarbejdet en helhedsvurdering. De efterfølgende forundersøgelser viste, at der ikke er tale om enkelte afgrænsede problemer, men om et samlet renoveringsbehov, der omfatter både manglende vedligeholdelse af eksisterende bygningsdele og byggeskader.

På den baggrund blev der udarbejdet en helhedsplan, som omfatter både støttede og ustøttede arbejder. Helhedsplanen blev prækvalificeret af Landsbyggefonden (LBF) den 26. februar 2024 og skal samlet håndtere afdelingens byggeskader og vedligeholdelsesbehov samt forbedre brandsikkerheden, installationerne, indeklimaet og boligernes funktionalitet.

Projektet omfatter en gennemgribende renovering og modernisering af ejendommen. De væsentligste arbejder er:

- Renovering af tagkonstruktionen og udskiftning af tagets afvandingssystem
- Brandsikring af bygningerne, herunder brandkamserstatninger, brandsektioneringer, branddøre og sikring af lofter
- Stabilisering af terrænnære konstruktioner samt reparation af kloaksystemet og udskiftning af varmeledninger i terræn
- Renovering af facader, portgennemgang, udvendige trapper og trin
- Udskiftning af etage- og kældervinduer samt restaurering og tilpasning af særlige vinduespartier
- Udskiftning og modernisering af afløbs-, brugsvands-, varme-, gas- og elinstallationer
- Etablering af ventilationsanlæg med varmegenvinding
- Ombygning af badeværelser og tilpasning af køkkener, gulve og planløsninger i de berørte boliger
- Renovering af gårdarealer med nye belægninger, grønne tiltag og cykelparkering

Helhedsplanen samler de nødvendige arbejder i én koordineret renovering. Herved håndteres både de byggetekniske forhold og det langsigtede vedligeholdelsesbehov, samtidig med at boligerne og fællesarealerne moderniseres.

Genhusning
De omfattende arbejder i boligerne betyder, at midlertidig genhusning vurderes nødvendig for at kunne gennemføre projektet forsvarligt, sikkert og effektivt. Efter aftale med afdelingsbestyrelsen forventes genhusningen at ske internt i afdeling 18. Såfremt projektet godkendes, vil opsagte og fraflyttede boliger blive korttidsudlejet, indtil de skal anvendes til genhusning, så tomgang begrænses.

Økonomi
I henhold til boligforeningens politik for fremtidssikring har administrationen og afdelingsbestyrelsen arbejdet på en helhedsplan, som håndterer afdelingens omfattende vedligeholdelsesefterslæb og byggetekniske udfordringer. En væsentlig del af projektet vedrører ustøttede vedligeholdelsesarbejder.

Hvis projektet godkendes på afdelingsmødet, vil den samlede anlægssum være 280.991.384 kr.

Afdelingens gennemsnitlige leje er inden projektets udførelse 756 kr. pr. m^2 (2026), mens den i AAB i gennemsnit er 920 kr. pr. m^2 (2026). Afdelingen har opsparet 18.950.000 kr. til projektet.

En godkendelse af projektet vil medføre en huslejestigning på 71,73 % og en gennemsnitlig leje på ca. 1.299 kr. pr. m^2.

Ved anvendelse af principperne for økonomisk udfordrede afdelinger, hvor der accepteres underskud og lån af egne midler til dækning i op til 10 år, kan huslejestigningen fordeles over en årrække. Huslejen vil stige med 11 % i 2027, 10 % årligt i 2028–2029, 9 % i 2030, 8 % i 2031, 7 % i 2032 og 6,03 % i 2033. I 2039 reduceres huslejen med 9,62 %.

Støtte fra dispositionsfonden
Jf. LBFs finansieringsskitse forudsættes der endvidere støtte fra AABs dispositionsfond på 1.205.000 kr. de første 15 år og 6.625.000 kr. årligt fra det 16. til det 30. år. Støtten er en forudsætning for helhedsplanens gennemførelse.

LBF har tidligere i forbindelse med behandlingen af helhedsplanen i afdeling 43 tilkendegivet, at der ikke er risiko for, at støttesager i AAB medfører negativ saldo i dispositionsfonden. LBF har samtidig oplyst, at eventuelle fremtidige udfordringer i forhold til dispositionsfondens betalingsevne vil blive håndteret i dialog med fonden, som vil sikre den nødvendige økonomiske robusthed. Det vurderes på den baggrund ikke, at den forudsatte støtte giver anledning til bekymring i forhold til dispositionsfondens fremtidige økonomi. Der henvises i øvrigt til OBs behandling af helhedsplanen i afdeling 43 den 8. maj 2024 vedrørende de gældende regler for støtte fra dispositionsfonden.

Fritagelse for G-indskud
Afdelingen fritages desuden for 761.203 kr. årligt i såkaldt G-indskud, der går til AABs trækningsret i LBF og Landsdispositionsfonden. Fritagelsen gives for de 30 år, hvor der skal betales af på de ustøttede lån til helhedsplanen.

Beboerdemokratisk behandling
OB behandlede og godkendte i 2019 grundlaget for de videre forundersøgelser. Helhedsplanen er siden udviklet og kvalificeret i dialog med afdelingsbestyrelsen, beboerne, rådgiverne og LBF.

Beboerne er løbende blevet orienteret og inddraget i projektets udvikling, herunder om projektets indhold, genhusning og de forventede økonomiske konsekvenser.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?
Projektet skal sikre, at afdelingens vedligeholdelsesniveau opretholdes på et acceptabelt niveau og forbedrer beboernes forhold, bl.a. ved brandsikring af tagene, udskiftning af installationer og opgradering af varmecentral samt etablering af nye badeværelser i samtlige boliger.

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

Der søges tilskud fra egen trækningsret i LBF jf. § 90 i lov om almene boliger. I medfør af lov om almene boliger m.v. § 95, stk. 1, har bestyrelsen for LBF med godkendelse fra ministeren for by, bolig og landdistrikter fastlagt regler om støtte efter lovens § 90.

For området er Lokalplan nr. 336 gældende, og alle ændringer og udviklingstiltag i afdelingen skal ske i overensstemmelse med planens bestemmelser

Projektet er udformet i overensstemmelse med AABs politik for fremtidssikring af afdelingerne:
https://aab.dk/afdelingshaandbog/politikker/fremtidssikring-af-aabs-boligafdelinger/

Implementering
I forlængelse af OBs behandling gennemføres yderligere information og dialog med beboerne om helhedsplanens indhold, genhusning, økonomi og huslejekonsekvenser. Helhedsplanen forventes herefter forelagt til godkendelse på afdelingsmødet den 29. oktober 2026. Såfremt helhedsplanen godkendes, arbejdes der videre med de nødvendige myndigheds- og finansieringsmæssige godkendelser, projektering, udbud og planlægning af genhusningen, inden byggearbejderne kan igangsættes.

Bilag:
Afd. 18 - 303103 HHP - Anlægsbudget.pdf

Beslutning OB den 30. september 2026:
OB godkendte indstillingen.

7. Behandling - Afdeling 27; Supplerende bevilling til forundersøgelser

Sagsnr.: S2018-01666
Sagsbehandler: Casper Skou (CSK)

Resume

Sagen omhandler en udvidelse af rammen til forundersøgelser i forbindelse med helhedsplanen for afdeling 27. Der søges om en supplerende bevilling fra dispositionsfonden til gennemførelse af det afsluttende undersøgelsesprogram samt den fortsatte beboerproces frem mod skema A-ansøgningen.

Behandling

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

a. der ydes en supplerende bevilling fra dispositionsfonden på op til 1.730.000 kr. til færdiggørelse af undersøgelsesprogrammet for helhedsplanen i afdeling 27.

Sagsfremstilling

Afdeling 27, opført i 1932, består af 155 boliger fordelt på 2- til 6-rums boliger fra 51 m² til 110 m² og er beliggende i Brønshøj, Københavns Kommune.

Afdelingen har tidligere fået bevilget midler fra dispositionsfonden til de nødvendige forundersøgelser som grundlag for en ansøgning om helhedsplan. Forundersøgelserne har kvalificeret det videre arbejde, men Landsbyggefonden (LBF) har efterspurgt yderligere dokumentation og afklaringer, før projektet kan behandles ved skema A.

LBFs krav til dokumentation og kvalitetssikring i renoveringsstøttesager er generelt blevet mere omfattende og detaljerede. Det gælder blandt andet krav om energi- og klimascreening, afklaring af mulighederne for fortætning samt øget verificering og kvalitetssikring af det tekniske grundlag. Det medfører behov for yderligere undersøgelser og dokumentation, som ikke var fuldt indeholdt i den oprindelige økonomiske ramme.

De supplerende undersøgelser omfatter bl.a. destruktive undersøgelser, registrering af skader og svigt samt kortlægning af forhold vedrørende indeklima og miljø. Der gennemføres samtidig en as-built-kontrol med kontrolopmåling, registrering af faktiske forhold og kvalitetssikring af datagrundlaget for den videre projektering.

Der skal endvidere foretages tekniske afklaringer af helhedsplanens løsningsforslag, herunder badeværelsesudvidelser, tilgængelighedsforhold, elevatorer, ventilation, gårdvinduer, tagkonstruktioner, brandredningsforhold og dagslysforhold.

Som led i den videre udvikling af helhedsplanen undersøges desuden mulighederne for fortætning med tagboliger. Der gennemføres samtidig en grøn screening med henblik på at afdække mulighederne for at opnå LBFs grønne støttetillæg samt kvalificere projektets bæredygtige og energimæssige tiltag.

De supplerende undersøgelser medfører derudover behov for projektledelse, koordinering og økonomiske afklaringer. Der er samtidig behov for fortsat beboerinddragelse frem mod afdelingsmødet, så beboerne kan tage stilling til helhedsplanen på et tilstrækkeligt oplyst grundlag. Undersøgelser og afklaringer gennemføres i løbet af 2026 og primo 2027. Resultaterne indarbejdes herefter i helhedsplanen, ligesom beboermateriale og informationsaktiviteter færdiggøres. Afdelingsmøde og indsendelse af skema A til LBF forventes gennemført i 1. kvartal 2027.

Økonomi

De resterende aktiviteter udgør samlet 2,23 mio. kr. Heraf finansieres 0,5 mio. kr. af resterende midler fra den tidligere bevilling, mens der søges om en supplerende bevilling på 1,73 mio. kr. fra dispositionsfonden.

Det supplerende tilskud fordeler sig således:

Aktivitet	**Beløb**
Forarbejde og koordinering ift. LBF (møder, oplæg, budgettilpasninger)	270.000 kr.
Tekniske undersøgelser (indeklima, statik, beton, as-built, ventilation mv.)	940.000 kr.
Verificering, grøn screening og afklaring af løsninger (kvalitetssikring, projektafklaringer, præciseringer/skitser, dialog med kommune og dokumentation for grønt støttetillæg)	620.000 kr.
Beboerproces og kommunikation (beboerforløb, byggeavis, møder/præsentationsmateriale)	150.000 kr.
Administrative timer – fremtidige	250.000 kr.
Samlede resterende udgifter	**2.230.000 kr.**
Finansieret af resterende midler fra tidligere bevilling	-500.000 kr.
Supplerende bevilling	**1.730.000 kr.**

Budgettet er udarbejdet med udgangspunkt i rådgivers oplæg og tager afsæt i et stramt og realistisk forløb. Bevillingen dækker de aktiviteter, der vurderes nødvendige for at bringe projektet frem til skema A, herunder supplerende tekniske undersøgelser, grøn screening, projektafklaringer og beboerinddragelse. Skulle der mod forventning opstå nye krav i dialogen med LBF, vil disse blive håndteret inden for projektets rammer eller drøftet særskilt med OB.

Beboerdemokratisk behandling

OB godkendte den 12. april 2023 igangsættelse af forundersøgelser og en garanti fra dispositionsfonden på op til 4 mio. kr. frem mod skema A. Det blev samtidig lagt til grund, at samtlige udgifter til forundersøgelser finansieres af byggesagen, hvis der opnås støtte fra LBF. Den supplerende bevilling forelægges nu OB, fordi de resterende undersøgelser og dokumentationskrav ikke kan gennemføres inden for den godkendte ramme.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

De supplerende undersøgelser og afklaringer skal sikre, at helhedsplanen opfylder LBFs dokumentationskrav og kan vurderes med henblik på støtte og finansiering. Færdiggørelsen af forundersøgelserne giver beboerne et mere sikkert grundlag for at tage stilling til projektets indhold, økonomi og forventede huslejekonsekvenser. Den endelige finansiering og husleje kan først fastlægges som led i den videre behandling af helhedsplanen.

Regler
Bevillingen ydes efter gældende praksis for anvendelse af dispositionsfonden til forundersøgelser, i henhold til almenboligloven og AABs egen politik for fremtidssikring.

Implementering
Arbejdet med de supplerende undersøgelser og afklaringer er planlagt til at kunne igangsættes umiddelbart efter OBs godkendelse. Rådgiver og administration koordinerer løbende de konkrete aktiviteter. Resultaterne forventes at foreligge 1. kvartal 2027, hvorefter projektet kan forelægges på afdelingsmødet og skema A indsendes til LBF.

Beslutning OB den 30. september 2026:
OB godkendte indstillingen.

8. Behandling - Afdeling 28; Forbehold årsregnskab 2025

Sagsnr.: S2024-03367
Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Afdelingsbestyrelsen har underskrevet årsregnskabet for 2025 med to forbehold. Det ene vedrører finansieringen af en tidligere byggesag på 10,8 mio. kr., som afvikles ved lån af afdelingens egne midler. Det andet vedrører afdelingens ønske om en væsentlig reduktion af ejendomsservice-bidraget for 2025 på 353.723 kr. Administrationen vurderer, at finansieringsløsningen skal fastholdes, selv om den lange sagsbehandlingstid er kritisabel. Administrationen vurderer samtidig, at der ikke er dokumenteret et økonomisk tab eller et væsentligt vedligeholdelsesefterslæb, som giver grundlag for at reducere ejendomsservicebidraget.

Årsregnskabet for 2025 er afsluttet og skal ikke genåbnes. En eventuel økonomisk korrektion vil derfor skulle indarbejdes i årsregnskabet for 2026.

Behandling

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsens (OBs) godkendelse:

a. at fastholde finansieringen af byggesagen i afdeling 28-30 ved et lån på 10,8 mio. kr. af afdelingens egne midler, som blev oprettet og indarbejdet i afdelingens årsregnskab for 2023,
b. at afslå afdelingens anmodning om reduktion af ejendomsservicebidraget for 2025, og
c. at administrationen orienterer afdelingsbestyrelsen om OBs beslutning og begrundelsen herfor.

Sagsfremstilling

Afdeling 28-30, Frederikssundsvej 116 C, 2700 Brønshøj har fremsendt forbehold med hensyn til 2 poster i årsregnskabet for 2025. Forbeholdene omfatter:

1. Afdrag på lån af egne midler i forbindelse med tidligere byggesag
2. Ejendomsservicebidrag, der efter afdelingens opfattelse ikke afspejler den service, som afdelingen har modtaget fra administrationen.

Forbeholdene er taget med henblik på at blive behandlet af OB til formel stillingtagen og eventuel videre klage til tilsynsmyndigheden. Forbehold er vedlagt. Regnskab for 2025 er underskrevet af afdelingen og skal ikke åbnes.

Ad 1. Lån på byggesag
Sagsforløb vedrørende lån af egne midler er beskrevet i vedlagte notat dateret 18. juni 2026. Sagen omhandler udestående finansiering på 10,8 mio. kr. vedrørende sammenlægning af boligerne Tværvangen 9 og 11, der blev udført, som et forprojekt til helhedsplan i 2009. Saldo på byggesagen er først begyndt afviklet i 2023 som lån af egne midler. Sagen burde have været finansieret senest i 2014 i forbindelse med helhedsplanens afslutning. Afdelingsbestyrelsen mener, at den lange administrationstid betyder, at administrationen har forspildt mulighed for at bede afdelingen om at finansiere, og at omkostningen til afdrag derfor ikke kan pålægges afdelingens nuværende beboere. Den igangværende afvikling medfører samlet set en betydelig besparelse for afdelingen i forhold til, hvis der var optaget realkreditlån i 2014.

Afdelingsmødets oprindelige beslutning er ført ud i livet og med en løsning, der ikke har medført afdelingen unødige omkostninger. Sagsbehandlingstiden er dog kritisabel.

Administrationen vurderer på den baggrund, at den lange sagsbehandlingstid ikke ændrer afdelingens forpligtelse til at finansiere byggesagen, og at den etablerede finansieringsløsning derfor bør fastholdes.

Ad 2. Nedsættelse af ejendomsservicebidrag for 2025
Afdelingen ønsker, at ejendomsservicebidraget for 2025 "nedsættes betragteligt" fra regnskabets udgift på 353.723 kr. Afdelingen har haft 4 forskellige driftsledere, hvilket ifølge afdelingen har gået ud over afdelingens driftsopgaver.

For hver enkelt afdeling har de driftsansvarlige en oversigt over driftsopgaver med status. Det er derfor muligt for nye driftsansvarlige at følge op på opgaverne uafhængig af, hvem der er driftsansvarlig.

Ejendomsservice har holdt indledende møde med afdelingsbestyrelsen den 25. juni 2026 og har i forbindelse med møde den 7. september 2026 præsenteret en plan for udførelse af de, af afdelingsbestyrelsen nævnte, ikke udførte driftsopgaver. Afdelingsbestyrelsen har tilsluttet sig planen, og alle opgaver er meget tæt på at være afsluttet.

Alle ikke udførte dv-opgaver for 2024 og 2025 er gennemgået. Det ses ikke umiddelbart, at afdelingen skulle have et signifikant efterslæb eller at den manglende udførelse af opgaver skulle påføre afdelingen et tab, eller medføre større vedligehold. Det bemærkes også, at der er opnået en rente af opsparede midler på henholdsvis 3,40 % i 2024 og 2,86 % i 2025.

Der er vedlagt oversigt på status over driftsopgaver og status på dv-opgaver.
Det er muligt i afdelingens nuværende dv-plan at selvfinansiere alle nødvendige vedligeholdelsesopgaver.

Administrationen vurderer derfor, at der ikke er dokumenteret et økonomisk tab eller et væsentligt vedligeholdelsesefterslæb, som giver grundlag for at reducere ejendomsservicebidraget for 2025.

Økonomi
Indstillingen har ingen yderligere økonomiske konsekvenser, idet finansieringen allerede er indarbejdet, og ejendomsservicebidraget for 2025 fastholdes. Hvis OB træffer en anden beslutning, vil den økonomiske konsekvens skulle indarbejdes i årsregnskabet for 2026.

Beboerdemokratisk behandling
30. september 2026: OB behandler sagen.

1. februar 2023: OB får sagen vedrørende finansiering af byggesag ved lån af egne midler til efterretning.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?
Eventuel kompensation kan have betydning for afdelingens økonomiske råderum.

Regler
Almenboliglovens § 14 b:

Boligorganisationens bestyrelse har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger.
Almenboliglovens § 16:

En afdeling i en boligorganisation er økonomisk uafhængig af andre afdelinger og af boligorganisationen

Implementering
Administrationen orienterer afdelingsbestyrelsen skriftligt om OBs beslutning og begrundelsen herfor senest 14 dage efter referatets godkendelse.

Bilag:
Afd. 28 - Bilag 1 - Forbehold mht gældspost fra 2009_ 0.1.pdf
Afd. 28 - Bilag 2 - Forbehold vedr. ejendomsservicebidrag 0.1.pdf
Afd. 28 - Notat forbehold årsregnskab 2025 lån af egne midler 1.0.pdf
Afd. 28 - Status driftsopgaver.pdf
Afd. 28 - Status dv-plan.pdf

Beslutning OB den 30. september 2026:
OB godkendte indstillingen.

9. Behandling - Finansiering Digital opmåling

Sagsnr.: S2018-00663
Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Sagen omhandler en genfremlæggelse af sagen om finansiering af den obligatoriske digitale opmåling af boliger i AAB, fordi den tidligere finansiering ikke dækkede hele den faktiske projektsum. Den samlede projektsum udgør 20.371.192 kr.

Behandling

Administrationen indstiller, at organisationsbestyrelsen (OB) godkender den opdaterede samlede projektsum på 20.371.192 kr., og at det yderligere finansieringsbehov på 1.219.599 kr. dækkes af arbejdskapitalen.

Sagsfremstilling

AAB har siden 2018 arbejdet med digital opmåling af boliger. Formålet med projektet er at sikre ensartede og valide opmålinger, som kan anvendes i forbindelse med drift, udbud og administration.

Sagen omhandler en genfremlæggelse af finansieringen af den obligatoriske digitale opmåling af boliger i AAB, fordi den tidligere finansiering ikke dækkede hele den faktiske projektsum. Den opdaterede samlede projektsum udgør 20.371.192 kr., hvilket medfører et yderligere finansieringsbehov på 1.219.599 kr., som foreslås dækket af arbejdskapitalen.

Økonomi

Den tidligere estimerede samlede projektsum udgjorde 19.151.593 kr.

Med en merudgift på 365.724 kr. vedrørende pulje 8 og tidligere ikke medtagne udgifter til pilotprojektet på 853.875 kr. udgør den opdaterede samlede projektsum 20.371.192 kr.

Det betyder, at der i forhold til den tidligere godkendte finansiering skal findes dækning for en yderligere udgift på 1.219.599 kr.

Det foreslås, at merudgiften indarbejdes i projektets samlede finansiering og dækkes af arbejdskapitalen.

Tidligere estimeret samlet projektsum	19.151.593
Merudgift pulje 8	365.724
Pilotprojekt, ikke medtaget i tidligere projektsum	853.875
Opdateret samlet projektsum	**20.371.192**
Yderligere finansieringsbehov	1.219.599

Beboerdemokratisk behandling

Indstilling til OB den 7. februar 2024
Formandskabet indstillede til OB at godkende, at de samlede udgifter forbundet med digital opmåling af boliger på op til 18 mio. kr. i al væsentlighed finansieres af årets kapitalafkaststilskrivning på henholdsvis dispositionsfonden og arbejdskapitalen. Samtidig tilbagebetales afdelingerne de tidligere betalinger vedrørende digital opmåling.

Den samlede estimerede projektsum udgjorde 19.151.593 kr. Heraf blev 18 mio. kr. dækket af årets kapitalafkaststilskrivning, mens de resterende 1.151.593 kr. blev dækket af arbejdskapitalen.

Indstillingen blev godkendt.

Indstilling til OB den 7. december 2016
OB behandlede den første indstilling om forsøg med opmåling og udbud på flytteboliger i samarbejde med Boligkontoret Danmark.

Beslutningen dannede grundlag for det videre arbejde med digital opmåling.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?
Digital opmåling understøtter mere ensartede arbejdsgange og giver et bedre grundlag for opgaveløsning og prissammenligning.

Merudgiften medfører ikke yderligere opkrævning hos afdelingerne, da finansieringen foreslås dækket af arbejdskapitalen.

Regler
Sagen understøtter boligorganisationens arbejde med effektiv drift, jf. almenboligloven § 14 B, stk. 4, om mål for forbedret effektivitet. Digital opmåling bidrager med et ensartet datagrundlag, som kan anvendes i drift, udbud og administration.

Implementering
Såfremt indstillingen godkendes, dækkes merforbruget af foreningens arbejdskapital. Administrationen indarbejder herefter den opdaterede projektsum og finansiering i projektets økonomiske opfølgning.

Beslutning OB den 30. september 2026:
OB godkendte indstillingen.

10. Behandling - Dagsorden til repræsentantskabsmøde den 18. november 2026

Sagsnr.: S2018-01860
Sagsbehandler: Anna Nørgaard Staun (ACA)

Resume

Der skal indkaldes til ordinært repræsentantskabsmøde den 18. november 2026.

Behandling

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende dagsorden for indkaldelse til ordinært repræsentantskabsmøde den 18. november 2027.

Sagsfremstilling

Der skal indkaldes til ordinært repræsentantskabsmøde den 18. november 2027.

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

Der serveres en lettere anretning fra kl. 17.30, og mødet starter kl. 19.00.

Efter aftale med OB, foreslås advokat, Dennis Asanovski, som dirigent for mødet.

Økonomi

Ca. 110.000 kr.

Beboerdemokratisk behandling

Datoen for repræsentantskabsmødet blev fastlagt af repræsentantskabsmødet den 25. juni 2025.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Repræsentantskabet er AABs øverste myndighed, hvor afdelingernes beboere via repræsentation har mulighed for at påvirke den overordnede udvikling i AAB.

Regler

Forretningsorden for repræsentantskabet

§ 6
Repræsentantskabet holder to ordinære møder årligt inden udgangen af juni og november måned.
Stk. 2
Mødeplanen for næste år godkendes af repræsentantskabet på mødet, der afvikles inden udgangen af juni.

§ 7
Stk. 1
Repræsentantskabets ordinære møder indkaldes af formanden med det varsel, der fremgår af vedtægternes § 7, stk. 1. Indkaldelsen anses for rettidigt indkaldt, når den er udsendt digitalt eller ved brev inden døgnets afslutning, senest fire uger før mødets afholdelse.
Stk. 3
Har et medlem af repræsentantskabet overfor boligorganisationen fritagelse for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan indkaldelsen ikke sendes digitalt.
Stk. 5
Med indkaldelsen til ordinært møde inden udgangen af november måned udsendes en standard dagsorden, der omfatter følgende punkter:

1. *Valg af dirigent*
2. *Godkendelse af budget for Boligforeningen AAB for det kommende år*
3. *Behandling af eventuelt indkomne forslag*
4. *Valg af repræsentantskabets medlemmer til politiske udvalg*
5. *Eventuelt*

§ 8

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

Vedtægter

§ 7
Det ordinære repræsentantskabsmøde indkaldes af formanden med mindst fire ugers varsel til samtlige repræsentantskabsmedlemmer.
Indkaldelsen skal angive tid, sted samt dagsorden for repræsentantskabsmødet
Stk. 3
Repræsentantskabet holder selvstændigt budgetmøde i fjerde kvartal. Ved dette møde kan der også behandles forslag

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

Implementering
Indkaldelse med dagsorden i henhold til § 7, stk. 5 i forretningsorden for repræsentantskabet udsendes elektronisk senest den 21. oktober 2026.

Forslag og emner, der ønskes behandlet på repræsentantskabsmødet skal være administrationen i hænde senest den 4. november 2026.

Endelig dagsorden udsendes elektronisk senest den 11. november 2026.

Bilag:
Dagsorden repræsentantskabsmøde i AAB den 18. november 2026.pdf

Beslutning OB den 30. september 2026:
Idet AABs vedtægter står til behandling på repræsentantskabsmødet, vil det kræve 2/3 fremmøde (ca. 110 repræsentantskabsmedlemmer) at få vedtaget vedtægtsændringerne. Såfremt fremmøde ikke når 2/3, vil der skulle indkaldes til et ekstraordinært repræsentantskabsmøde. Der indkaldes derfor til et ekstraordinært repræsentantskabsmøde, samtidig med indkaldelsen til det ordinære repræsentantskabsmøde, for at sikre rettidig indkaldelse.

Der er valg til udvalg på repræsentantskabsmødet, og OB drøftede mulighed for at stramme op på fremmødet til udvalgsmøderne. På dagsorden vil der også være valg til 1 OB-medlem i perioden frem til juni 2028.

Med ovenstående bemærkninger, godkendte OB dagsorden til repræsentantskabsmødet den 18. november 2026.

11. Behandling - OB-strategiseminar januar 2027; emner

Sagsnr.: S2018-01860
Sagsbehandler: Anna Nørgaard Staun (ACA)

Resume

Organisationsbestyrelsen (OB) afholder strategiseminar fra fredag den 29. januar 2027 til søndag den 31. januar 2027. Lokation for seminaret er Hotel Bretagne i Hornbæk. OB skal drøfte program for det kommende OB-strategiseminar.

Behandling

Formandskabet indstiller til OB at drøfte udkast til program for det kommende OB-strategiseminar med henblik på, at formandskabet arbejder videre og udarbejder et færdigt program.

Sagsfremstilling

Der afholdes OB-strategiseminar fra fredag den 29. januar 2027 til søndag den 31. januar 2027. OB-strategiseminaret afholdes på Hotel Bretagne i Hornbæk.

Drøftelse af emner til OB-strategiseminar:

Fredag den 29. januar 2027

- Målepunkter for strategien
- OB-møde

Lørdag den 30. januar 2027

- IT: status på projekt og roadmap
- Hvorfor skal vi arbejde med AI?
- (Frokost)
- Bestyrelsens ansvar oplæg ved advokat Henrik Meden
- Drøftelser om sager til behandling i OB samt sager til godkendelse, med henblik på at optimere møderne
- Evaluering af OB og Direktionen

Søndag den 31. januar 2027

- Implementeringen af Fremtidens AAB (nye driftsmodeller)

Økonomi

Aktivitet	Pris
Hotel Bretagne (inkl. leje af stole)	60.340 kr.
Oplægsholder vedr. bestyrelsens ansvar	12.500 kr.
Samlet *estimeret* prisoverslag	75.000 kr.

Beboerdemokratisk behandling

Behandles af OB.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Intet at bemærke.

Referat OB-møde den 30. september 2026

Onsdag kl. 17:00

Regler
Intet at bemærke.

Implementering
Endeligt program udsendes primo januar 2027.

Beslutning OB den 30. september 2026:
OB godkendte udkastet til dagsorden, med bemærkning om, at der kan flyttes rundt på punkterne for at sikre nok tid til drøftelserne på seminaret.

12. Behandling - Efterårskonference 2026; Deltagelse af OB-medlemmer i strategiworkshop og i infostand omkring talentudvikling

Sagsnr.: S2017-00190
Sagsbehandler: Anna Nørgaard Staun (ACA)

Resume

Organisationsbestyrelsen (OB) skal i forbindelse med afviklingen af efterårskonferencen 2026 beslutte hvilke OB-medlemmer der skal være repræsenteret i workshoppen vedrørende "Strategi 2026-2029" og hvilke OB-medlemmer, der skal være repræsenteret i standen i lobbyen med information omkring talentudviklingsprogram, IT-uddannelse, Fremtidens AAB (nye driftsmodeller) samt buddyordningen.

Behandling

Formandskabet indstiller til OB at drøfte hvilke OB-medlemmer, der deltager og har en rolle i strategiworkshoppen på efterårskonferencen og hvilke OB-medlemmer, der står i standen i lobbyen og informerer om talentudviklingsprogram, IT-uddannelse, Fremtidens AAB (nye driftsmodeller) samt buddyordningen.

Sagsfremstilling

OB har tidligere besluttet at oprette en workshop, hvor beboerdemokraterne arbejder med strategien. Administrationen ønsker, at 3 OB-medlemmer deltager i faciliteringen af workshoppen.

Workshoppen tilrettelægges som en ambitionsworkshop. Administrationen forbereder alt materialet samt en PowerPoint præsentation. Deltagerne fra administrationen er Helle Friis Nielsen, Rikke Thy og Anna Nørgaard Staun.

Udover OBs infostand i lobbyen, er der stande bemandet med "IT-support", "Jura" og "Sociale viceværter".

Til brug på OBs infostand, får administrationen udarbejdet flyers og infomateriale, vedrørende de forskellige emner, der kan uddeles fra standen.

Administrationen foreslår, at der står 3 OB-medlemmer i standen i en turnusordning, så der også er tid til frokost.

Økonomi

Ikke relevant.

Beboerdemokratisk behandling

Ikke relevant.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Det har en stor betydning for afdelingerne at blive informeret om nye tiltag.

Regler

Ikke relevant.

Implementering

Inden for 14 dage efter referatets godkendelse.

Beslutning OB den 30. september 2026:

OB drøftede OBs deltagelse på hhv. strategi-workshop og dialogstand i lobbyen. Følgende blev besluttet:
Deltagere på strategi-workshop:
Maria Torré Borch, Jens Nybo Stilling Sørensen, Lean Bernhoff og Charles Thomassen.
Dialogstand i lobbyen:
Glenn Enna, Christina Jensen, Kenneth Damm og Kasper Cederholm.

Formen på deltagelse på konferencen blev drøftet i forhold til, om der skal åbnes for muligheden for kun at deltage delvist på konferencen. UNU vil drøfte dette med henblik på efterårskonferencen 2027.

13. Behandling - Opfølgning overfor afdelingsbestyrelser der ikke har taget bestyrelsesuddannelsen

Sagsnr.: S2025-06911
Sagsbehandler: Anna Nørgaard Staun (ACA)

Resume

Pr. 14. september 2026 har 95 afdelingsbestyrelsesmedlemmer med administrative beføjelser endnu ikke har taget bestyrelsesuddannelsens obligatoriske moduler. Administrationen har forsøgt sig med flere tiltag, dog med begrænset virkning. Organisationsbestyrelsen (OB) bør drøfte hvilke mulige skridt, der skal tages herfra.

Behandling

Administrationen indstiller til OB at drøfte, hvilke tiltag, der skal tages for at få afdelingsbestyrelses-medlemmer til at gennemføre de obligatoriske moduler i bestyrelsesuddannelsen.

Administrationen lægger op til følgende mulige tiltag:

a. der indkaldes til 4 uddannelsesdage, hvor bestyrelserne kan tage uddannelsen på Havneholmen imens medarbejdere fra afdelingsrådgivningen er til stede og der tilbydes IT-support.
b. OB-bestyrelsesformanden gør på efterårskonferencen opmærksom på, at uddannelsen er obligatorisk, og der kan opstartes supportsager på de afdelingsbestyrelser, der endnu ikke har gennemført.
c. bestyrelsesmedlemmer, der endnu ikke har taget uddannelsen, kan bestille en OB'er til at hjælpe sig igennem uddannelsen.

Sagsfremstilling

Pr. 14. september 2026 har 95 afdelingsbestyrelsesmedlemmer, fordelt over 36 administrative bestyrelser, endnu ikke gennemført de obligatoriske moduler i den nye bestyrelsesuddannelse. Normalt vil administrationen opstarte supportsager i disse tilfælde, men da der er tale om en ny uddannelse, hvor alle bestyrelsesmedlemmer med administrative beføjelser skal tage uddannelsen, er administrationen opmærksom på, at dette ville betyde en indsats ift. at få bestyrelsesmedlemmer oplyst om den nye uddannelse samt opfølgning i forhold til at få medlemmerne til at gennemføre. De parlamentariske bestyrelser opfordres til at tage basismodulet i bestyrelsesuddannelsen, men der er ikke tale om obligatoriske moduler for disse bestyrelsesmedlemmer.

Administrationen har informeret om uddannelsen i BestyrelsesNyt den 16. januar og den 16. april 2026. Yderligere er der den 21. april 2026 sendt mails til beboerdemokraterne om at gennemføre uddannelsen samt mailremindere, om at tage uddannelsen, den 5. maj, den 21. maj, den 23. juni, den 29. juli og den 21. august 2026.

I løbet af sommerferien foretog afdelingsrådgivningen en ringerunde og kontaktede formændene i de bestyrelser, der endnu ikke var gået i gang. Den 18. august fulgte administrationen ligeledes op med en sms til de beboerdemokrater, der endnu ikke var gået i gang eller endnu ikke havde afsluttet uddannelsen.

Efter ovenstående tiltag står administrationen med 86 afdelingsbestyrelsesmedlemmer med administrative beføjelser, der endnu ikke er gået i gang med eller har afsluttet uddannelsen. Ud af disse, har 4 bestyrelser bedt om fristforlængelse, dette drejer sig om afdeling 39, 55, 84 og 88, hvilket administrationen har imødekommet.

Økonomi

Intet at bemærke.

Referat OB-møde den 30. september 2026

Onsdag kl. 17:00

Beboerdemokratisk behandling
OB godkendte indstillingen om den nye bestyrelsesuddannelse den 22. oktober 2025. Udvalget for uddannelse og netværk for afdelingsbestyrelserne (UNU) har godkendt formatet på videoer den 6. januar 2026 og alle quizspørgsmål samt modulcases den 10. marts 2026.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?
Både basisuddannelsen, de 6 moduler og brush-up kurset klæder beboerdemokraterne på, til at kunne udføre de opgaver, de påtager sig i forbindelse med bestyrelsesarbejdet.

Regler
Intet at bemærke.

Implementering
Snarest muligt efter referatets godkendelse.

Bilag:
AAB informerer nr_ 13 - 2026 Ny bestyrelsesuddannelse Administrative afdelinger.pdf
BestyrelsesNyt - Nr_ 101.pdf
BestyrelsesNyt - Nr_ 102.pdf

Beslutning OB den 30. september 2026:
OB godkendte de foreslåede tiltag med en bemærkning om, at administrationen på efterårskonferencen kunne tilbyde sin assistance til dem, der har brug for hjælp til at opstarte bestyrelsesuddannelsen. Denne mulighed bliver nævnt, når deltagerne modtager programmet pr. mail. Således udvides tiltaget med et punkt d i form af assistance på efterårskonferencen.

14. Godkendelse - Ændring af Boligforeningen AABs vedtægter

Sagsnr.: S2016-00113
Sagsbehandler: Anna Nørgaard Staun (ACA)

Resume
Organisationsbestyrelsen (OB) skal behandle de foreslåede ændringer af Boligforeningen AABs vedtægter.

Godkendelse
Formandskabet indstiller til OB at godkende:

a. Nye vedtægter for Boligforeningen AAB, og indstiller disse til endelig beslutning på repræsentantskabsmødet den 18. november 2026.

Sagsfremstilling
Boligforeningen AABs nuværende vedtægter er senest revideret i 2020. På seneste repræsentantskabsmøde blev den nye driftsmodel for AAB vedtaget, hvilket giver anledning til en række konsekvensrettelser i vedtægterne. Det har dermed været en naturlig anledning til, at gennemgå vedtægterne for AAB.

Udkast med ændringer i Boligforeningen AABs vedtægter er vedlagt som bilag med tydelig angivelse af de rettelser, der er foretaget. De væsentligste rettelser er:

Konsekvensrettelser i forhold til Fremtidens AAB
Udfasning af kassererfunktionen (§ 14, stk. 6)

Det er blevet præciseret at OB af egen drift kan fratage afdelingsbestyrelser administrative opgaver (§ 20, stk. 3)

Ændring af indkaldelsesvarsel til ordinære afdelingsmøder
Indkaldelsesvarslet til et ordinært afdelingsmødet er ændret, så der fremover indkaldes med fem ugers varsel, med krav om modtagelse af indkomne forslag tre uger før mødet. Den endelige indkaldelse skal fortsat ud én uge før mødet. Ændringer giver bedre mulighed for, at afdelingsbestyrelser og administrationen kan behandle og kvalitetssikre de indkomne forslag, inden disse sendes ud med den endelige indkaldelse (§ 14).

Ændring af indkaldelsesvarsel til repræsentantskabsmøde jf. § 7, stk. 2
Administrationen lægger op til at forlænge indkaldelsesvarslet jf. § 7, stk. 2, fra tre uger til fire uger.

Ændring af indkaldelsesvarsel til repræsentantskabsmøde jf. § 10
I §10 beskrivelse bl.a. reglerne for ændringer af vedtægterne. Her er det fastsat at mindst 2/3 skal møde op, for at kunne godkende en ændring af vedtægterne. Møder der mindre end 2/3 af repræsentantskabet op, men en vedtægtsændring bliver godkendt, så skal der indkaldes til et nyt møde.
Administrationen lægger i den forbindelse op til, at indkaldelsesvarslet bliver forlænget fra to til tre uger.

Underskrivelse af referat fra afdelingsmødet
Der er tilføjet en bestemmelse om, at et andet bestyrelsesmedlem, som har deltaget på et afdelingsmøde, kan underskrive referatet for afdelingsmødet, i tilfælde af afdelingsformandens fravær (§ 17, stk. 5).

Økonomi
Intet at bemærke.

Beboerdemokratisk behandling
Ændringer af AABs vedtægter skal endeligt godkendes af repræsentantskabet, jf. vedtægternes § 10.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?
Intet at bemærke.

Regler
Vedtægterne skal godkendes af Københavns Kommunes tilsyn, jf. almenboliglovens § 12, *Stk. 5.*

Implementering
Vedtægterne skal endeligt godkendes på repræsentantskabsmøder den 18. november 2026.

Bilag:
Vedtægter for Boligforeningen AAB (konsekvens).pdf
Vedtægter for Boligforeningen (inkl. markeringer).pdf

Beslutning OB den 30. september 2026:
OB godkendte indstillingen.

15. Godkendelse - Ændring af Boligforeningen AABs forretningsorden for repræsentantskabet

Sagsnr.: S2016-00119
Sagsbehandler: Anna Nørgaard Staun (ACA)

Resume
Organisationsbestyrelsen (OB) skal behandle ændringer af Boligforeningen AABs forretningsorden for repræsentantskabet.

Godkendelse
Formandskabet indstiller til OB at godkende:

a. ny forretningsorden for repræsentantskabet og indstiller denne til endelig beslutning på repræsentantskabsmødet den 18. november 2026.

Sagsfremstilling
I forbindelse med revideringen af Boligforeningen AABs vedtægter og forretningsordner har det også givet anledning til en revision af repræsentantskabets forretningsorden.

Udkast med ændringer af forretningsorden for repræsentantskabet er vedlagt som bilag med tydelig angivelse af de rettelser der er foreslået samt en version med konsekvensrettelser.

Økonomi
Intet at bemærke.

Beboerdemokratisk behandling
Ændringer af AABs forretningsorden for repræsentantskabet skal endeligt godkendes af repræsentantskabet, jf. vedtægternes § 10.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?
Intet at bemærke.

Regler
Intet at bemærke.

Implementering
Vedtægterne og forretningsordenen for repræsentantskabet skal endeligt godkendes på repræsentantskabsmøder den 18. november 2026.

Bilag:
Forretningsorden repræsentantskabet (inkl. bemærkninger).pdf
Forretningsorden repræsentantskabet (konsekvens).pdf

Beslutning OB den 30. september 2026:
OB godkendte indstillingen.

16. Godkendelse - Ændring af Boligforeningen AABs forretningsordner for afdelingsmødet, afdelingsbestyrelsen, organisationsbestyrelsen, formandskabet og direktionen

Sagsnr.: S2016-00119
Sagsbehandler: Anna Nørgaard Staun (ACA)

Resume

Organisationsbestyrelsen (OB) skal behandle forslag til ændring af forretningsordner for henholdsvis afdelingsmødet, afdelingsbestyrelsen, OB, formandskabet og direktionen.

Godkendelse

Formandskabet indstiller til OB at godkende:

a. Ny forretningsorden for afdelingsmødet
b. Ny forretningsorden for afdelingsbestyrelsen
c. Ny forretningsorden for organisationsbestyrelsen
d. Ny forretningsorden for formandskabet
e. Ny forretningsorden for direktionen

Sagsfremstilling

I forbindelse med seneste repræsentantskabsmødes godkendelse af AABs fleksible driftsmodel (tidligere kaldet Fremtidens AAB), er der behov for, at foreningens forretningsordner ajourføres på en række områder, så de passer til AABs nye driftsmodel, som implementeres ved årsskiftet 2026/27.

Der er hovedsageligt tale om konsekvensrettelser jf. ny driftsmodel i AAB, men derudover er der også foretaget sproglige rettelser og præciseringer.

Af større ændringer skal nævnes, at der tidligere var to forretningsordner til hhv. afdelingsmødet og afdelingsbestyrelsen. Dette var tidligere relevant, da AAB havde administrative og parlamentariske afdelinger. Med AABs fleksible driftsmodeller er der ikke længere behov for særskilte forretningsordner for administrative og parlamentariske afdelinger. Derfor findes der nu kun én forretningsorden til afdelingsmødet og én til afdelingsbestyrelsen.

I bilaget til sagen, findes en version af de 5 forretningsordner med tydeligt angivet forslag til ændringer.

Økonomi

Intet at bemærke.

Beboerdemokratisk behandling

Intet at bemærke.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Forretningsordner har en afgørende betydning for beboerdemokratiet, da de omsætter de overordnede lovparagraffer til praktiske, gennemskuelige regler i hverdagen. Mens vedtægterne sætter rammerne, sikrer forretningsordnerne, at magten og processerne i beboerdemokratiet udøves fair og ensartet.

Regler

Det ikke et generelt lovkrav, at de forskellige demokratiske organer *skal* have en skriftlig forretningsorden. Forretningsordener bruges primært som et frivilligt arbejdsredskab til at aftale de interne spilleregler.

Referat OB-møde den 30. september 2026

Onsdag kl. 17:00

Implementering
Inden for 14 dage efter referatets godkendelse uploades forretningsordnerne på AABs intra og der udarbejdes et cirkulære omkring ændringerne samt en artikel i BestyrelsesNyt.

Bilag:
Forretningsorden afdelingsbest (konsekvens).pdf
Forretningsorden for direktionen (konsekvens).pdf
Forretningsorden formandskabet (konsekvens).pdf
Forretningsorden OB (konsekvens).pdf
Standardforretningsorden for afdelingsmøder (konsekvens).pdf
Forretningsorden afdelingsbest (inkl. bemærkninger).pdf
Forretningsorden for direktionen (inkl. bemærkninger).pdf
Forretningsorden formandskabet (inkl. bemærkninger).pdf
Forretningsorden OB (inkl. bemærkninger).pdf
Standardforretningsorden for afdelingsmøder (inkl. bemærkninger).pdf

Beslutning OB den 30. september 2026:
OB godkendte indstillingen.

17. Godkendelse - Kursus i personaleledelse

Sagsnr.: S2025-06911
Sagsbehandler: Anna Nørgaard Staun (ACA)

Resume

Sagen omhandler indførelse af 2 årlige fysiske kursuser i personaleledelse for afdelings-bestyrelsesmedlemmer med lokalt personaleansvar. Kurset skal supplere AABs online bestyrelsesuddannelse og styrke deltagernes viden om ledelse, rekruttering, driftsledelse og relevant lovgivning. Kurset foreslås gennemført 2 gange årligt på Havneholmen som et obligatorisk 3 timers brush-up kursus.

Godkendelse

Udvalget for uddannelse og netværk i afdelingsbestyrelserne (UNU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende oplægget til et fysisk kursus i personaleledelse målrettet afdelingsbestyrelsesmedlemmer med personaleansvar.

Sagsfremstilling

Som supplement til AABs nye online bestyrelsesuddannelse er det besluttet, at afdelingsbestyrelsesmedlemmer, der varetager personaleledelsen lokalt, skal deltage i et årligt fysisk kursus i personaleledelse. Kurset skal understøtte, at bestyrelsesmedlemmer med personaleansvar har de nødvendige forudsætninger for at løse ledelsesopgaven trygt, ensartet og i overensstemmelse med AABs rammer og gældende regler.

Det årlige kursus foreslås gennemført som et fysisk brush-up kursus på Havneholmen. Kurset målrettes afdelingsbestyrelsesmedlemmer med lokalt personaleansvar og skal have et praksisnært fokus, hvor deltagerne arbejder med typiske ledelsessituationer fra hverdagen i afdelingerne.

Undervisningen vil bl.a. omfatte generelle ledelsesregler, AABs ledelsesgrundlag, grundlæggende personalejura, APV, sygdom og MUS.

Kurset tilrettelægges med en kombination af oplæg, dialog, øvelser og casebaseret gruppearbejde. Formålet er, at deltagerne ikke alene får viden om regler og principper, men også konkrete værktøjer, som kan anvendes i den daglige ledelsesopgave.

Deltagelse er obligatorisk én gang årligt for de bestyrelsesmedlemmer, der har personaleansvar.

For at sikre fleksibilitet udbydes kurset 2 gange om året, som et 3 timers kursus fra kl. 17.00 til 20.00. Dermed får deltagerne mulighed for at vælge det kursustidspunkt, der passer bedst, samtidig med at AAB sikrer en fast og ensartet ramme for kompetenceudviklingen.

Økonomi

Ingen bemærkninger.

Beboerdemokratisk behandling

Sagen blev behandlet på UNU den 19. august 2026.
UNU lagde vægt på at ved manglende deltagelse startes en supportsag. Supportsagen igangsættes efter en konkret vurdering af fraværets årsag. Der skal arbejdes med at sikre undervisningsdifferentiering, som inkluderer alle uanset erfaring.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?
Personaleledelse er en vigtig opgave for at sikre et godt arbejdsmiljø lokalt. Når afdelingsbestyrelser, der påtager sig personaleledelse, har de rette kompetencer har de bedre forudsætninger for at løse opgaven godt. Dette til gavn for lokalt ansatte og de beboere, som de servicerer.

Regler
Ingen bemærkninger.

Implementering
Inden for 14 dage efter referatets godkendelse.

Bilag:
KLADDE - Til UNU - personaleledelse D2026-320279 1.1.pdf

Beslutning OB den 30. september 2026:
OB godkendte indstillingen.

18. Godkendelse - Mødeplan og årshjul 2027 (rep., OB og udvalg)

Sagsnr.: S2016-00350
Sagsbehandler: Anna Nørgaard Staun (ACA)

Resume
Organisationsbestyrelsens (OBs) møder i 2027 vil ligge sidste onsdag i månederne: februar, maj, juni, september og oktober. Bemærk dog, at der er reserveret et OB-møde onsdag den 15. december.

Godkendelse
Formandskabet indstiller til OB, at godkende den nye mødeplan for OB, repræsentantskab og udvalg for 2027, jf. vedhæftede udkast.

Sagsfremstilling
Af hensyn til, at så mange medlemmer som muligt har mulighed for at deltage, fastlægges mødekalenderen for repræsentantskab og OB i god tid og for et år ad gangen.

Der kan i løbet af året vise sig behov for at flytte rundt på ellers fastlagte dagsordenspunkter, fx som følge af ny lovgivning, afholde yderligere møder eller sende sager til skriftlig behandling. I så fald aftales dette med formandskabet.

Udover de ordinære møder, der fremgår af udkastet til mødeplanen, afvikles følgende:

- OB-seminar fredag den 29. januar til søndag den 31. januar 2027
- Repræsentantskabets besigtigelsestur afholdes onsdag den 17. marts 2027
- Introarrangement for nyvalgte i afdelingsbestyrelser (maj/juni og oktober 2027)
- Efterårskonference (første weekend i november 2027)

Tilbagevendende dagsordenspunkter
OBs tilbagevendende dagsordenspunkter er fordelt på årets møder i forhold til den interne planlægning og eksterne forhold som fx styringsdialog eller frister for årsregnskabet etc.

Udvalgsbehandling af emner
Revision af politikker skal forberedes gennem udvalgene. Udvalgsformand og -sekretær modtager en udvidet udgave af årshjulet, hvoraf det fremgår, hvornår udvalget senest skal have behandlet revision af den relevante politik, så den kan behandles i OB på det fastsatte tidspunkt.

Økonomi
Ingen bemærkninger.

Beboerdemokratisk behandling
Repræsentantskabet har på sit møde i juni 2026 godkendt, at repræsentantskabsmøderne i 2027 afholdes onsdag den 16. juni og onsdag den 17. november samt at repræsentantskabets besigtigelsestur afholdes onsdag den 17. marts 2027.

Mødeplan og årshjul godkendes af OB. Udvalgsformænd og -sekretærer modtager en udvidet version, hvor det fremgår, hvornår sager skal være færdigbehandlet i udvalg for at være klar til behandling i OB, jf. årshjulet.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?
Ingen bemærkninger.

Regler
OBs møderække er fastlagt i forretningsorden for OB § 4, stk. 1.
OB godkender følgende års mødeplan i oktober måned, jf. forretningsorden for OB § 4, stk. 1.
Formandskabet forbereder med bistand fra direktionen OB's møder, jf. forretningsorden for formandskabet § 5, stk. 1.

Formanden indkalder repræsentantskabet med mindst fire ugers varsel, jf. vedtægternes § 7, stk. 1.

Implementering
Så snart referatet er godkendt modtager udvalgsformand og -sekretær en udvidet udgave af årshjulet mhp. forberedelse af udvalgsmøder.

OB modtager mødeinvitationer i Outlook, og årshjulet publiceres desuden i OBs mappe for supplerende materiale i First Agenda Prepare senest 14 dage efter beslutning.

Bilag:
Årshjul OB, rep. og udvalg 2027.pdf

Beslutning OB den 30. september 2026:
OB godkendte indstillingen.
Næstformanden bemærkede, at han ikke har mulighed for at deltage i OBs strategiseminar 2027, men vil deltage via Teams, hvor det giver mening.

19. Godkendelse - Onboarding af nye bestyrelsesmedlemmer

Sagsnr.: S2025-07804
Sagsbehandler: Anna Nørgaard Staun (ACA)

Resume

Udvalget for uddannelse og netværk for afdelingsbestyrelsesmedlemmer (UNU) efterspurgte på seneste UNU-møde en indstilling til et onboardingprogram målrettet afdelingsbestyrelser, der modtager nye bestyrelsesmedlemmer.

Godkendelse

UNU indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende hvordan et onboardingprogram for nye bestyrelsesmedlemmer kan se ud, herunder at tage stilling til administrationens udkast til et onboardingprogram samt en tjekliste for onboarding (begge vedlagt som bilag).

Sagsfremstilling

UNU drøftede og godkendte, at administrationen udarbejdede et onboardingprogram med vigtig information til afdelingsbestyrelser, der skal modtage nyvalgte bestyrelsesmedlemmer.
Onboardingprogrammet er en anbefaling til, hvordan afdelingsbestyrelser håndterer onboarding af nye medlemmer.
Administrationens oplæg til et onboardingprogram tager udgangspunkt i følgende overskrifter:

- **Årshjul**
  Introduktion til afdelingsbestyrelsens og afdelingens årshjul, så nyvalgte nemt og hurtigt kan skabe sig overblik over, hvilke aktiviteter der foreligger igennem året, herunder beskrivelse af regnskab/budget-proces, DV-plan og bygningsgennemgang mv.

- **Forretningsordener**
  Introduktion til afdelingsbestyrelsens og afdelingsmødets forretningsorden.

- **AABs politiske organisering**
  Kort introduktion til Boligforeningen AABs politiske organisation, afdelingsmødet, afdelingsbestyrelsen, Repræsentantskabet og OB.

- **Uddannelse og netværk**
  Introduktion til AABs bestyrelsesuddannelse, kurser og netværk, der bl.a. udbydes af AAB og BL.

- **IT-systemer**
  Introduktion til AABs IT-systemer, herunder adgang til AAB-mail og Webbestyrelse.

- **Hvor kan man få hjælp?**
  Hvor er det muligt at søge hjælp, både internt i bestyrelsen men også i Afdelingshåndbogen samt administrationens forskellige fagområder. Husk at der ikke findes dumme spørgsmål.

Økonomi

Intet at bemærke.

Beboerdemokratisk behandling

Indstillingen blev behandlet af UNU den 19. august 2026. UNU bad på mødet om en opdatering af tjeklisten, så den udformes som en egentlig tjekliste.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Når afdelingsbestyrelserne er gode til at modtage nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer, kan det være med til at sikre, at nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer føler sig velkommen, og er bedre til at varetage hvervet som beboerdemokrat, og det bestyrelsesansvar som medfølger, hvilket har en stor betydning for den enkelte afdeling og dennes beboere.

Regler
Intet at bemærke.

Implementering
Onboardingprogram og tjekliste kan implementeres i afdelingsrådgivningens arbejdsgange snarest muligt efter indstillingens endelige godkendelse.

Bilag:
Tjekliste til modtagelse af nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer.pdf

Beslutning OB den 30. september 2026:
OB godkendte indstillingen.

20. Godkendelse - Afdelingernes brug af Data & More

Sagsnr.: S2023-06838
Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume
Sagen omhandler godkendelse af at udrulle systemet ”Data & More” til Boligforeningen AABs beboerdemokrater og lokaltansatte.

Godkendelse
Udvalget for IT (ITU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende, at:

a. systemet ”Data & More” udrulles til beboerdemokrater og lokaltansatte.

Sagsfremstilling
AAB har indført systemet ”Data & More” i administrationen som en del af arbejdet med beskyttelse af personoplysninger.

”Data & More” hjælper med at sikre, at AAB ikke gemmer e-mails med personoplysninger længere end nødvendigt. Det er vigtigt, fordi GDPR-reglerne siger, at personoplysninger skal slettes, når der ikke længere er en saglig grund til at gemme dem.

Systemet har indtil nu været brugt af medarbejderne i AABs administration.

Hver måned sender systemet en e-mail til brugeren med besked om at logge ind i ”Data & More”. Her får brugeren vist en liste over e-mails, som indeholder personoplysninger. Brugeren skal derefter vælge, om de pågældende e-mails skal slettes, eller om de skal gemmes lidt længere. Det kan enten gøres ved at gennemgå de enkelte e-mails én ad gangen eller ved at slette alle markerede e-mails på én gang. Hvis alle e-mails slettes samlet, tager opgaven under et minut.

Det forudsættes, at de e-mails, der skal gemmes, som en del af en sag, allerede er journaliseret af beboerdemokraten eller den lokaltansatte i DocuNote, inden de slettes fra indbakken.

ITU foreslår, at ”Data & More” også kommer til at omfatte beboerdemokrater og lokaltansatte. Det skal hjælpe med at sikre, at reglerne om sletning af personoplysninger også bliver fulgt lokalt af beboerdemokrater og lokaltansatte.

Økonomi
Licensen til ”Data & More” koster i dag 150.000 kr. årligt og omfatter op til 999 licenser. Omkostningen dækkes af foreningens driftsbudget.

Hvis udrulningen til beboerdemokrater og lokaltansatte medfører behov for flere licenser og dermed en øget udgift, skal der efterfølgende tages stilling til finansieringen.

Beboerdemokratisk behandling
Sagen blev behandlet på ITU-mødet den 17. august 2026.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?
Forslaget skal være med til at sikre, at beboernes personoplysninger bliver behandlet korrekt og ikke gemmes længere end nødvendigt.

For beboerne betyder det en større sikkerhed for, at oplysninger om dem bliver håndteret ansvarligt og slettet, når der ikke længere er behov for at gemme dem.
Regler

Databeskyttelsesforordningens artikel 5:

> *"Stk. 1.* Personoplysninger skal:
> **a)** behandles lovligt, rimeligt og på en gennemsigtig måde i forhold til den registrerede (»lovlighed, rimelighed og gennemsigtighed«)
> **b)** indsamles til udtrykkeligt angivne og legitime formål og må ikke viderebehandles på en måde, der er uforenelig med disse formål; viderebehandling til arkivformål i samfundets interesse, til videnskabelige eller historiske forskningsformål eller til statistiske formål i overensstemmelse med artikel 89, stk. 1, skal ikke anses for at være uforenelig med de oprindelige formål (»formålsbegrænsning«)
> **c)** være tilstrækkelige, relevante og begrænset til, hvad der er nødvendigt i forhold til de formål, hvortil de behandles (»dataminimering«)
> **d)** være korrekte og om nødvendigt ajourførte; der skal tages ethvert rimeligt skridt for at sikre, at personoplysninger, der er urigtige i forhold til de formål, hvortil de behandles, straks slettes eller berigtiges (»rigtighed«)
> **e)** opbevares på en sådan måde, at det ikke er muligt at identificere de registrerede i et længere tidsrum end det, der er nødvendigt til de formål, hvortil de pågældende personoplysninger behandles; personoplysninger kan opbevares i længere tidsrum, hvis personoplysningerne alene behandles til arkivformål i samfundets interesse, til videnskabelige eller historiske forskningsformål eller til statistiske formål i overensstemmelse med artikel 89, stk. 1, under forudsætning af, at der implementeres passende tekniske og organisatoriske foranstaltninger, som denne forordning kræver for at sikre den registreredes rettigheder og frihedsrettigheder (»opbevaringsbegrænsning«)
> **f)** behandles på en måde, der sikrer tilstrækkelig sikkerhed for de pågældende personoplysninger, herunder beskyttelse mod uautoriseret eller ulovlig behandling og mod hændeligt tab, tilintetgørelse eller beskadigelse, under anvendelse af passende tekniske eller organisatoriske foranstaltninger (»integritet og fortrolighed«).
>
> *Stk. 2.* Den dataansvarlige er ansvarlig for og skal kunne påvise, at stk. 1 overholdes (»ansvarlighed«)."

Databeskyttelsesforordningens artikel 24, stk. 1:

> *"Stk. 1. Under hensyntagen til den pågældende behandlings karakter, omfang, sammenhæng og formål samt risiciene af varierende sandsynlighed og alvor for fysiske personers rettigheder og frihedsrettigheder gennemfører den dataansvarlige passende tekniske og organisatoriske foranstaltninger for at sikre og for at være i stand til at påvise, at behandling er i overensstemmelse med denne forordning. Disse foranstaltninger skal om nødvendigt revideres og ajourføres.*

Implementering
Administrationen vil efter OBs godkendelse igangsætte implementeringen af Data & More hos beboerdemokrater og lokaltansatte.

Bilag:
Dokument1 (003).pdf

Beslutning OB den 30. september 2026:
OB godkendte indstillingen.

21. Godkendelse - Oplæg til retningslinje for aflysning af dirigentopgaver

Sagsnr.: S2021-08349
Sagsbehandler: Anna Nørgaard Staun (ACA)

Resume

Udvalget for uddannelse og netværk for afdelingsbestyrelser (UNU) har behandlet forslag til retningslinjer for honorering af dirigenter ved aflysning eller flytning af afdelingsmøder, herunder hvilke aflysningsfrister der skal gælde, og hvordan honoraret skal håndteres afhængigt af, om aflysningen skyldes afdelingen, administrationen eller dirigenten selv.

Godkendelse

UNU indstiller til organisationsbestyrelsen (OB), at godkende retningslinjer for aflysning af dirigentopgaver i dirigentkorpset, se nedenstående. Dog med den præcisering at:

a. dirigenten får halvdelen af honoraret, hvis mødet aflyses af administrationen eller afdelingsbestyrelsen efter dirigenten har modtaget mødematerialet.
b. såfremt en dirigent overtager et møde for et OB-medlem, betaler foreningen honoraret til dirigenten.

Sagsfremstilling

AAB anvender dirigenter fra dirigentkorpset til afvikling af afdelingsmøder. Dirigenterne bidrager til, at møderne gennemføres korrekt, ordentligt og i overensstemmelse med gældende regler og god mødepraksis. Opgaven forudsætter typisk, at dirigenten forud for mødet orienterer sig i dagsorden, materiale, forslag, regnskab/budget og eventuelle særlige forhold i afdelingen.

På nuværende tidspunkt er der ikke faste retningslinjer for, om en dirigent skal modtage honorar, hvis et afdelingsmøde aflyses eller flyttes. Det betyder, at administrationen fra gang til gang skal vurdere, om dirigenten har haft et forberedelsesarbejde, der bør honoreres.

Formålet med retningslinjerne er derfor at fastlægge en enkel, rimelig og administrerbar praksis.

UNU drøftede følgende efter anbefaling fra administrationen:

- Hvis afdelingen eller administrationen aflyser eller flytter mødet senest 7 kalenderdage før mødedatoen, udbetales der som udgangspunkt ikke honorar til dirigenten.
- Hvis afdelingen eller administrationen aflyser eller flytter mødet mindre end 7 kalenderdage før mødedatoen, udbetales halvdelen af honoraret til dirigenten som kompensation for forberedelse og reserveret tid.
- Hvis mødet aflyses på selve dagen, eller hvis dirigenten først orienteres efter eller umiddelbart før fremmøde, udbetales der fuldt honorar.
- Hvis dirigenten ikke opnår valg på mødet, udbetales der fuldt honorar.
- Hvis dirigenten selv aflyser opgaven, udbetales der ikke honorar. Administrationen forsøger i så fald at finde en erstatningsdirigent, og honoraret tilfalder den dirigent, der gennemfører opgaven.
- Hvis dirigenten selv aflyser på grund af sygdom eller anden ekstraordinær årsag, udbetales der fortsat ikke honorar.
- Er afdelingsbestyrelsen skyld i aflysningen, så hæfter afdelingen for evt. udgifter til dirigenten.
- Er administrationen skyld i aflysningen, så hæfter foreningen for evt. udgifter til dirigenten.

Modellen vurderes at være enkel at administrere og let at kommunikere. En frist på 7 kalenderdage giver afdelingen mulighed for at aflyse eller flytte mødet uden økonomisk konsekvens, hvis det sker i rimelig tid, samtidig med at dirigenten kompenseres, når aflysningen sker så sent, at der må forventes at være brugt tid på forberedelse.

Økonomi
Afdelingen vil hæfte for udgifter til dirigenthvervet, hvis de er skyld i aflysningen. Administrationen vil hæfte for udgifter til dirigenthvervet, såfremt administrationen er skyld i aflysningen eller et OB-medlem har forfald.

Beboerdemokratisk behandling
Sagen behandledes i UNU den 19. august 2026.
UNU godkendte administrationens oplæg, dog med den præcisering at skæringstidspunktet ikke skal være 7 kalenderdage, men derimod datoen for dirigentens modtagelse af materialet.
Yderligere blev det præciseret, at foreningen betaler honorar i de tilfælde, hvor en dirigent overtager et møde for et OB-medlem, der skulle have deltaget som dirigent.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?
Intet at bemærke.

Regler
Intet at bemærke.

Implementering
Senest 14 dage efter referatet er godkendt.

Beslutning OB den 30. september 2026:
OB godkendte indstillingen.

22. Godkendelse - Vederlag til organisationsbestyrelsen 2027

Sagsnr.: S2025-07978
Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Organisationsbestyrelsen (OB) skal, som led i behandlingen af budget 2027, tage stilling til det samlede bestyrelsesvederlag og fordelingen heraf. Det foreslås, at vederlaget reguleres til de gældende maksimale satser og fordeles efter den hidtil anvendte model, jf. bilaget.

Godkendelse

Det indstilles, at OB godkender at:

a. det samlede bestyrelsesvederlag for 2027 fastsættes efter de gældende maksimale satser, og
b. vederlaget fordeles efter den model, der fremgår af bilaget.

Sagsfremstilling

OB har tidligere besluttet dels at anvende det maksimale årlige bestyrelsesvederlag, dels at fordele vederlaget efter modellen i bilaget. Sagen forelægges årligt i forbindelse med behandlingen af budgettet for det kommende år.

Det maksimale samlede vederlag reguleres efter reglerne på området. For 2027 udgør satserne 100,74 kr. pr. lejemålsenhed for de første 100 lejemålsenheder og 60,43 kr. pr. lejemålsenhed for de øvrige lejemålsenheder i boligorganisationen. Den konkrete fordeling mellem OBs medlemmer fremgår af bilaget.

Økonomi

Godkendelsen indebærer, at det samlede bestyrelsesvederlag reguleres med virkning fra 1. januar 2027. De forventede udgifter er indarbejdet i budgetforslaget for 2027. Det samlede beløb og ændringen i forhold til 2026 fremgår af bilaget.

Beboerdemokratisk behandling

Fordelingsmodellen følger § 1, stk. 12, i OBs forretningsorden, senest godkendt den 1. november 2023. Beslutningen træffes af OB som led i den årlige budgetbehandling.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Vederlaget indgår som en udgift i boligorganisationens budget. Den økonomiske betydning for afdelingerne og beboerne følger den gældende finansierings- og fordelingsmodel og fremgår af budgetmaterialet. Beslutningen ændrer ikke den hidtidige fordelingsmodel.

Regler

Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v., bekendtgørelse nr. 1642 af 7. december 2023 med senere ændringer, § 14, stk. 1.

Implementering

Efter godkendelsen indarbejdes de endelige satser og den godkendte fordeling i budget 2027. Det regulerede vederlag udbetales med virkning fra 1. januar 2027.

Bilag:
Fordeling af vederlag 2027.pdf

Beslutning OB den 30. september 2026:
OB godkendte indstillingen.

23. Godkendelse - Ompostering af indtægter og udgifter mellem dispositionsfonden og arbejdskapitalen

Sagsnr.: S2017-00026
Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Sagen vedrører en regnskabsmæssig ompostering mellem dispositionsfonden og arbejdskapitalen med henblik på at optimere mulighederne for støtte fra Landsbyggefonden (LBF) til en række helhedsplaner.

Godkendelse

Organisationsbestyrelsen (OB) godkender, at de beskrevne omposteringer mellem dispositionsfonden og arbejdskapitalen indarbejdes i regnskabet for 2026.

Sagsfremstilling

I henhold til LBFs retningslinjer opgøres dispositionsfondens saldo efter særlige principper ved beregningen af de såkaldte driftsmankolån. LBF medregner ikke alle afholdte udgifter fuldt ud, men alene 50 % af udgifter, der ikke specifikt vedrører helhedsplaner. Det har medført, at LBF ultimo 2025 har opgjort dispositionsfondens positive saldo højere i vurderingen af AABs mulighed for at opnå driftsmankolån. Ordningen kan omfatte igangværende og kommende helhedsplaner, der opnåede skema A før regelændringen i december 2023. Det gælder helhedsplanerne i afdeling 17, 23, 38, 49, 80 og 88. For at imødegå dette omposteres alle tidligere renteindtægter, der overstiger lovens minimum på diskontoen – 2 % samt alle udgifter, som kun medregnes med 50 % i LBFs opgørelse, fra dispositionsfonden til arbejdskapitalen. Der omposteres i alt indtægter og udgifter for 49,3 mio. kr.

AABs revision har tilsluttet sig omposteringen, forudsat at LBF kan godkende den. LBF har godkendt en lignende, mindre korrektion i 2025 og har dermed accepteret princippet om, at indtægter og udgifter flyttes på denne måde. På den baggrund forventes omposteringen godkendt. LBF foretager ikke forhåndsgodkendelser, men vil tage stilling til korrektionerne, når regnskabet for 2026 er endeligt, og beregningen af driftsmankolån opdateres.

Økonomi

Der er tale om en teknisk ompostering mellem dispositionsfonden og arbejdskapitalen, hvor indtægter og udgifter korrigeres med samme beløb begge steder. Sagen har derfor ingen direkte økonomisk konsekvens. Omposteringen forbedrer imidlertid muligheden for yderligere støtte fra LBF til 6 helhedsplaner i form af rente- og afdragsfrie støttelån (driftsmankolån).

Beboerdemokratisk behandling

Sagen behandles og godkendes af OB.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Uden korrektionen vil det på sigt kunne blive nødvendigt at opkræve bidrag hos alle beboere til dispositionsfonden for at overholde lovgivningens krav til fondens minimumssaldo.

Regler

Almenboliglovens kapitel 7 om særlige støtteordninger.
Driftsbekendtgørelsens kapitel 10 om dispositionsfonden og særlig henlæggelseskonto.
LBFs regulativ om særlig driftsstøtte, som var gældende før december 2023.

Implementering

Omposteringen indarbejdes i regnskabet for 2026 efter godkendelse af referatet.

Beslutning OB den 30. september 2026:
OB godkendte indstillingen.

24. Godkendelse - Revision af politik for god almen ledelse

Sagsnr.: S2018-00548
Sagsbehandler: Anna Nørgaard Staun (ACA)

Resume

Boligforeningen AABs politik for god almen ledelse er senest revideret i 2018, og den skal nu revideres på ny.

Behandling

Udvalget for afdelingsbestyrelsens opgaver (AOU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende den reviderede politik for god almen ledelse.

Sagsfremstilling

Alle beboerdemokrater skal arbejde ud fra en overordnet målsætning om god almen ledelse.
I AAB er der et særligt skærpet ansvar i administrative afdelinger, da afdelingsbestyrelsen, ud over de beboerdemokratiske opgaver, også løser administrative driftsopgaver og derfor forvalter beboernes betroede midler. Politik for god almen ledelse i AAB oplister en række af de forhold vedrørende uddannelsespligt, habilitet, økonomisk fuldmagt mv., som bestyrelserne skal være særligt opmærksomme på.

Forslaget indeholder redaktionelle ændringer af den gældende politik. Derudover har OB ønsket, at personaleledelse nævnes i politikken, samt at der henvises til AABs personalepolitik.

Økonomi

Intet at bemærke.

Beboerdemokratisk behandling

Politikken har været til behandling i Samarbejdsudvalget den 8. december 2025 uden bemærkninger.
Politikken har været til behandling i AOU den 13. januar 2026 og blev godkendt med følgende bemærkning: 'udvalget vil se på politikken igen i umiddelbar forlængelse af færdiggørelsen af den nye bestyrelsesuddannelse'.
Politikken har været til behandling i OB den 25. februar 2026, hvor OB ønskede, at der skulle tilføjes lidt flere ord omkring personaleledelse i politikken. OB besluttede at sende politikken retur til udvalg for afdelingsbestyrelsens opgaver (AOU), som således vil afstemme teksten med det, der i øvrigt står i personalepolitikken omkring god almen ledelse.
Politikken blev behandlet i AOU på ny den 10. august 2026.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Der stilles krav til bestyrelsernes uddannelsespligt, habilitet, økonomiske fuldmagt mv., da de forvalter beboernes betroede midler.

Regler

Intet at bemærke.

Implementering

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

Bilag:
Politik - God almen ledelse.pdf

Beslutning OB den 30. september 2026:
OB godkendte indstillingen.

25. Godkendelse - Revision af politik for beboerservice og information

Sagsnr.: S2018-00546
Sagsbehandler: Rikke Thy (RTH)

Resume

Boligforeningen AAB reviderer med jævne mellemrum gældende politikker. Politik for beboerservice og information er senest revideret i 2023.

Behandling

Udvalget for afdelingsbestyrelsernes opgaver (AOU) indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende revideret politik.

Sagsfremstilling

Politikken fastlægger rammerne for god beboerservice og kommunikation i AAB med henblik på at sikre gennemsigtighed, tilgængelighed og et velfungerende beboerdemokrati. Politikken tydeliggør afdelingsbestyrelsens ansvar for dialog, information og involvering af beboerne samt rammerne for service, kommunikation og adgang til information.

Den reviderede politik indebærer en tydeligere struktur og skærpet fokus på dialog, inddragelse og gennemsigtighed i beboerservice og kommunikation. Afdelingsbestyrelsens ansvar for løbende information og involvering af beboerne er præciseret, og der er indført mere fleksible rammer for træffetid, hvor det nu er en anbefaling frem for et krav. Derudover er kravene til skriftlig kommunikation og svartider tydeliggjort, ligesom der er tilføjet retningslinjer for digital kommunikation, herunder hjemmesider og sociale medier. Endelig er rammerne for udlevering af dokumenter og håndtering af persondata præciseret for at sikre ensartet praksis.

Økonomi

Den reviderede politik har ikke i sig selv direkte økonomiske konsekvenser.

Beboerdemokratisk behandling

Sagen blev behandlet i AOU den 10. august 2026 og herefter på OB-møde den 30. september 2026.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Politikken forventes at understøtte en mere effektiv drift gennem tydeligere rammer for kommunikation, bedre beboerinddragelse og øget gennemsigtighed, hvilket kan bidrage til færre misforståelser og en mere smidig opgaveløsning.

Regler

Politikken er udarbejdet i overensstemmelse med gældende lovgivning og AABs interne rammer. Den understøtter bestemmelser i almenlejeloven om beboerdemokrati samt AABs vedtægter vedrørende afdelingsbestyrelsens opgaver og beboernes adgang til information. Derudover er politikken tilpasset databeskyttelsesforordningen (GDPR) i forhold til håndtering af personoplysninger og indsigt.

Implementering

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

Bilag:
Politik for beboerservice og information.pdf

Beslutning OB den 30. september 2026:
OB godkendte indstillingen.

26. Godkendelse - Strategi for byggeri, energi og fremtidssikring

Sagsnr.: S2017-22248
Sagsbehandler: Casper Skou (CSK)

Resume

Administrationen har udarbejdet et udkast til en revideret byggepolitik og lægger samtidig op til at politikken overgår fra ”Byggepolitik” til ”Strategi for byggeri, energi og fremtidssikring” med tilhørende delstrategier og bæredygtighedsprogram. Det er dermed den overordnede strategi for området der behandles i denne indstilling.

Godkendelse

Formandskabet indstiller til organisationsbestyrelsen (OB) at godkende:

a. ny samlet struktur for strategier i Byggeri og Vedligehold
b. AABs byggepolitik erstattes af Strategi for byggeri, energi og fremtidssikring (revideret byggepolitik)
c. at der arbejdes videre med tilretning af delstrategier og programmer, som sendes til godkendelse på senere OB-møde

Sagsfremstilling

Administrationen har udarbejdet et udkast til en revideret byggepolitik. Med revideringen er det formandskabets ønske at skabe bedre struktur og sammenhæng mellem alle politikker, strategier og programmer, der hører under området Byggeri og Vedligehold.

Dermed foreslår administrationen AABs nuværende byggepolitik erstattes af Strategi for byggeri, energi og fremtidssikring, der vil fungere som områdets overordnede strategi.

Strategien er vedlagt denne indstilling til OBs godkendelse.

Som det fremgår af strategien, skal den understøttes af følgende delstrategier og programmer:

- Energistrategi
- Udbygningsstrategi
- Fremtidssikringsstrategi
- Bæredygtighedsprogram

Således er der en klar struktur for områdets strategier og programmer.

Da delstrategier og programmer skal afspejle den overordnede strategi for området, er det derfor vigtigt, at OB kan godkende den overordnede strategi og struktur, før delstrategier og programmer revideres.

Økonomi

Der er ikke ændret ved AABs ambitioner om, at AAB:

- bygger boliger, der er til at betale, og som kan inkludere beboere med forskellige økonomiske ressourcer,
- udvikler solide koncepter og standarder samt genbruger gode løsninger, der billiggør byggeriet
- har fokus på byggeriets totaløkonomi, forstået som samspillet mellem byggeudgifter og driftsøkonomi uden at gå på kompromis med beboernes trivsel.

Beboerdemokratisk behandling

AABs nuværende byggepolitik blev godkendt af repræsentantskabet den 24. november 2021.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?
Der er ikke ændret ved AABs ambitioner om at:

- skabe rum for og understøtte en mangfoldighed af fællesskaber,
- involvere beboerne mest muligt i udviklingen af deres område, afdeling og bolig,
- bidrage til at udvikle socialt bæredygtige, attraktive by- og boligområder ved at tænke omgivelserne ind og afdelingen ud, når vi bygger eller renoverer

Regler
Boligorganisationens bestyrelse skal påse, at boligorganisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol, samt løbende fremme kvalitet og effektivitet under hensyn til almenboliglovens formål og målsætninger', jf. driftsbekendtgørelsens § 13.

Implementering
Efter OBs godkendelse sendes strategi og foreslået struktur til repræsentantskabets godkendelse. Herefter reviderer administrationen energistrategi, udbygningsstrategi, fremtidssikringsstrategi og bæredygtighedsprogram, som ligeledes vil blive sendt til OBs godkendelse.

Bilag:
Udkast til Strategi for byggeri, energi og fremtidssikring.pdf

Beslutning OB den 30. september 2026:
OB godkendte indstillingen.

27. Godkendelse - Buddyordning

Sagsnr.: S2025-07804
Sagsbehandler: Anna Nørgaard Staun (ACA)

Resume

Udvalget for uddannelse og netværk for afdelingsbestyrelsesmedlemmer (UNU) bad den 12. maj 2026 om en sag, der beskrev mulighederne for at etablere en buddyordning for beboerdemokrater i Boligforeningen AAB.

Godkendelse

UNU indstiller til organisationsbestyrelsen (OB), at godkende oplæg til en buddyordning, hvor der stilles følgende krav til et bestyrelsesmedlem, der ønsker at være buddy:

- Minimum 4 års erfaring som medlem af en afdelingsbestyrelse.
- Skal have bestået alle moduler i bestyrelsesuddannelsen.
- Skal sende en motiveret ansøgning til afdelingsrådgivningen, der endeligt godkendes af UNU.

Sagsfremstilling

En buddyordning kan være et redskab til at hjælpe nye beboerdemokrater godt i gang med det beboerdemokratiske arbejde. Det beboerdemokratiske arbejde er et arbejde, der er karakteriseret ved at have mange skrevne regler og uskrevne regler, som kan være svære for nye beboerdemokrater at finde rundt i.

UNU drøftede følgende på mødet den 19. august 2026:

- Hvem kan være buddy?
- Hvilke krav skal vi stille til buddy'er?
- Hvor mange buddy'er er der behov for?
- Hvem er målgruppen for buddyordningen?
- Hvad er en buddys opgave (og hvad er ikke en buddys opgave)?
- Hvordan kommunikerer vi om buddyordningen?

Hvem kan være buddy og hvilke krav skal der stilles?
For at sikre, at buddy'erne kan understøtte nye beboerdemokrater i deres vej ind i beboerdemokratiet, er det administrationens vurdering, at der skal stilles krav om dels anciennitet og fuldt gennemført bestyrelsesuddannelse. Følgende krav foreslås:

- 4 års anciennitet som aktiv beboerdemokrat
- Gennemførelse af alle bestyrelsesuddannelsens moduler.

Hvor mange buddy'er er der behov for?
Administrationen kender ikke den konkrete efterspørgsel på buddy'er i AAB, men i dag har AAB et dirigentkorps, der består af OB og 4 øvrige dirigenter. Sammenlagt 13 personer.

Set i forhold til dirigentopgaven, vil der være færre opgaver i buddyordningen, men de vil være mere tidskrævende. På den baggrund foreslår administrationen, at der i første omgang sigtes efter at etablere en buddyordning med mellem 5 og 10 medlemmer.

Målgruppen for buddyordningen
Målgruppen for buddyordningen er som udgangspunkt nye beboerdemokrater, der søger sparring og inspiration til, hvordan man kommer godt i gang med det beboerdemokratiske arbejde.

Hvad er en buddys opgave?
Udgangspunktet er, at buddy'er tilbyder deres hjælp til nye beboerdemokrater med sparring og inspiration til det beboerdemokratiske arbejde.

De konkrete opgaver og varigheden af kontakten mellem en buddy og en ny beboerdemokrat må dog bero på en konkret aftale mellem parterne.

Hvordan kommunikerer vi om buddyordningen?
Det foreslås, at UNU hvert år reklamerer for buddyordningen og beskriver muligheden for at ansøge om at blive en del af buddyordningen. Annonceringen foreslås samtidig at henvende sig til nye beboerdemokrater, som kan have behov for at blive koblet sammen med en buddy.

Hvert år afholder AAB 2 introaftener for nye bestyrelsesmedlemmer. Det foreslås, at buddyordningen bliver fremhævet på disse møder.

Det foreslås, at kandidater til buddy'er sender en motiveret ansøgning til Afdelingsrådgivningen, som tager puljen med til UNU for endelig godkendelse.

Økonomi
Intet at bemærke.

Beboerdemokratisk behandling
Indstillingen blev behandlet af UNU den 19. august 2026.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?
Beboerdemokratiet kan i første omgang virke uoverskueligt for nye beboerdemokrater. En buddyordning kan styrke indsatsen med at onboarde nye beboerdemokrater på en god måde.

Regler
Intet at bemærke.

Implementering
Inden for 14 dage efter referatets godkendelse.

Beslutning OB den 30. september 2026:
OB godkendte indstillingen.

28. Efterretning - Budgetopfølgning 1. halvår 2026; afdelingerne

Sagsnr.: S2026-05583
Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Afdelingernes budget på udgiftssiden forventes samlet set at blive holdt. Renteindtægten fra opsparede midler vil samlet set betyde, at afdelingernes resultat forventes at være positivt og på niveau med forrige år.

Efterretning

Formandskabet 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. 48 % af årets budget, hvilket er på niveau med sidste år.

Konto 114 Renholdelse
Kontoen består af udgifter til ejendomsfunktionærer, rengøring, ejendomsservice, snerydning m.m. Udgifterne er typisk fordelt ligeligt over året. Forbruget i forhold til budget er større, end det plejer på ca. 50 % mod normalt ca. 47-48 %. Det er især lønudgifter, der er højere end budgetteret, men også en procentuel meget stor stigning i udgifterne til snerydning. Det forventes, at det realiserede for året vil være tæt på budget.

Konto 115 Almindelig vedligeholdelse
Kontoen budgetteres så lavt, så vi nærmer os 1.000 kr. pr. lejemål, hvilket er meget langt under historisk niveau. I stedet fremgår vedligeholdelsesopgaverne som større henlæggelser til planlagt vedligehold med aktiviteter på dv-planen. Der er på nuværende tidspunkt forbrugt 63 % 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 betydeligt mere end vi normalt ser, hvilket bl.a. skyldes en regnskabsmæssig ændring i 2025, hvor endnu ikke brugte tilskud fra byggesager blev ført tilbage til dv-planen og straks tilbage til byggesagen i 2026. 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 Normalistandsættelse
Udgifter til normalistandsættelse har med gennemførelse af kontinuerlige udbud fulgt 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. Selv om der ses brugt mindre en normalt i første halvår, forventes der kun en mindre besparelse i forhold til budget.

Konto 119 Diverse udgifter
Der skal være forbrugt mere end 50 % af budgettet, da årskontingent til BL betales i første kvartal. Bestyrelserne vil formentligt samlet set bruge mindre end budgetteret for året. Det ser dog ud til, at andelen af de tilrådeværende midler i højere grad bliver brugt. De afdelinger, der bruger mere end afdelingens budgetteret rådighedsbeløb kan medføre en anmærkning fra revisionen i afdelingens revisionsprotokol, hvorfor der fortsat er stor fokus på at undgå overskridelser.

Samlet for første halvår
Afdelingerne kommer formentligt til at være en smule under årets udgiftsbudget samlet for året. Der er stadig usikkerhed om, hvornår de endelige grundskyldsvurderinger kommer. Vi ser generelt, at der løbende sker nye foreløbige vurderinger hvor skattebetalingerne i nogle tilfælde stiger mere end de 3,5 %, der budgetteres med. Ved den endelige vurdering vil en evt. højere vurdering give en efterreguleret opkrævning for tidligere år. Afdelingerne har for de flestes vedkommende hensat beløb til evt. senere skatteopkrævning i årsregnskabet for 2024 og 2025.

Vi ser endeligt ind i, at renovationsprisernes stigningstakt er ophørt, og i nogle tilfælde falder renovationsudgiften også. Samtidig har udbud af forsikring betydet besparelse på ca. 33 % i forhold til det budgetterede niveau.

Renteindtægten er budgetteret med 1 % af afdelingens opsparede midler. For første halvår er realiseret 2,49 %. Der kan derfor forventes en ikke budgetteret renteindtægt. Renten er nedadgående i forhold til de forrige år, men den forventes at stige igen med det nuværende renteniveau. Et forsigtigt bud vil udgøre ca. 20 mio. kr. i ekstraindtægt til afdelingernes budget.

Alt i alt forventes samlet et mindre positivt resultat for året nogenlunde på niveau med forrige år.

Økonomi
Ingen bemærkninger.

Beboerdemokratisk behandling
Efterretning behandlet på OB-mødet den 30. september 2026. Budgetopfølgning for drift og dv-plan samt afdelingsbestyrelsens indsigt for halvåret 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 2026 til 10. august 2026. Der drøftes handlingsplaner med afdelingerne ved større overskridelser af budgettet. Derudover afholdes opfølgningsmøde med driftsansvarlige og interesserede bestyrelser.

Bilag:
Budgetopfølgning 1. halvår 2026, afdelinger.pdf

Beslutning OB den 30. september 2026:
OB tog sagen til efterretning.

29. Efterretning - Opsamling på styringsdialog 2025/2026

Sagsnr.: S2017-01013
Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Der har i 2025/26 været afholdt styringsdialogmøder i de fleste af de kommuner, hvor AAB er repræsenteret. I de kommuner, hvor AAB er en mindre spiller, handler møderne hovedsageligt om udlejning. I de øvrige kommuner holdes der fuld styringsdialog. Sagen omhandler i år styringsdialogen med Københavns, Ballerup og Ishøj Kommune.

Efterretning

Organisationsbestyrelsen (OB) tager sagen til efterretning.

Sagsfremstilling

AAB inviteres hvert år til styringsdialogmøde i de fleste af de kommuner, hvor AAB er repræsenteret. I 2025/2026 har der været afholdt styringsdialogmøder i de kommuner, der har ønsket det. Nedenfor gengives kort referat fra syringsdialogerne i de 3 største kommuner målt på AAB-boliger: København, Ballerup og Ishøj Kommune.

Referaterne afspejler, at møderne generelt er forløbet tilfredsstillende. De 3 referater er vedlagt som bilag i fuld længde.

Københavns Kommune

Mødet blev afholdt den 5. februar 2026. Overskrifterne var bandt andet økonomi & effektivisering, skimmelsager, kollektiv råderet, bæredygtighed og klimakrav.

Økonomi & effektivisering

Antallet af afdelinger med røde effektivitetstal er steget fra 13 til 27. AAB arbejder bl.a. med udbud af driftsopgaver og driftsfællesskaber, men skal fortsat have tæt fokus på effektivisering, henlæggelser og den langsigtede økonomi.

Skimmelsager

Kommunen efterlyser bedre opfølgning og dokumentation efter udbedringer. AAB skal fremover sikre eftermålinger, og Casper Skou bliver kommunens faste indgang til skimmelsager.

Kollektiv råderet

Kommunen og AAB er enige om, at afdelingsmødet kan beslutte, at ledige boliger samtidig skal forbedres under den kollektive råderet. Det blev også bekræftet, at egne midler kan anvendes som lån, og at køkkeners levetid er 20 år.

Bæredygtighed og klimakrav

AAB arbejder på at indarbejde en bæredygtighedsvision i organisationsstrategien og udvikle konkrete værktøjer til nybyggeri og renovering i lyset af de skærpede klimakrav.

Ballerup Kommune

Mødet blev afholdt den 23. april 2026. Overskrifterne var blandt andet gennemgang af styringsrapporter, henlæggelser og vedligeholdelsesplaner samt klimahandleplan.

Gennemgang af styringsrapporter

Der er ingen afdelinger i Ballerup med røde effektivitetstal, og effektiviteten ligger generelt på et tilfredsstillende niveau. Der er 4 afdelinger med ikke-tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand. Det gælder afdeling 46, 106, 107 og 108. Afdeling 101 og 102 har mindre tilfredsstillende vedligeholdelsesstandard.

Referat OB-møde den 30. september 2026

Onsdag kl. 17:00

Henlæggelser og vedligeholdelsesplaner
Der er stort fokus på at sikre tilstrækkelige henlæggelser til kommende vedligeholdelsesarbejder. AAB analyserer derfor de næste 10 års behov med henblik på at kunne finansiere flere arbejder uden låneoptagelse og store huslejestigninger.

Klimahandleplan
Ballerup Kommune tilbyder fortsat energitjek af boligafdelinger som led i klimaarbejdet frem mod 2030. AAB bakker op om indsatsen og vil orientere afdelingerne om mulighederne i et kommende nyhedsbrev.

Ishøj Kommune
Mødet blev afholdt den 29. oktober 2025. Overskrifterne var blandt andet affald og genanvendelse, renovering af centerområdet, økonomi og regnskab samt status på anvisningsaftalen og rammeaftalen.

Affald og genanvendelse
Affaldshåndtering og genanvendelse er fortsat en stor udfordring, hvor Ishøj Kommune ligger under nabokommunerne. Der er igangsat flere initiativer og samarbejder med kommunen og Vestforbrænding, men der er behov for fortsat fokus og opfølgning, især ift. økonomiske konsekvenser og beboerinddragelse.

Renovering af centerområdet
Renoveringsprojektet for centerområdet er i gang, men AAB oplever udfordringer med tidsplan og koordinering. Der skal tages højde for nye erhvervsaktiviteter og de tilhørende administrative krav. Aktiviteterne kommer til at ligge i et sideaktivitetsselskab. Det er vigtigt, at bestyrelsen følger udviklingen tæt og sikrer, at vi overholder både tidsplan og lovgivning.

Økonomi og regnskab
Regnskabet viser et overskud på 8,18 mio. kr., og afdelingen har opnået store besparelser på renholdelse og vedligeholdelse. Revisor påpeger, at afdelingen er overfinansieret, og at der skal være fokus på balance mellem indtægter og udgifter, da overskuddet overstiger 5 % af lejeindtægten. Der arbejdes på justeringer og flere opgaver på konto 116.

Status på anvisnings- og rammeaftalen
Den nye rammeaftale styrker samarbejdet med kommunen. Antallet af anviste boliger er steget markant, og der arbejdes på at optimere udlejningen af ungdomsboliger, bl.a. ved at undersøge om nogle kan ommærkes til familieboliger. Der er fortsat dialog om udlejningskanaler og økonomiske konsekvenser ved tomgangsleje. Ishøj Kommune prøver at gå i dialog med CIU for udlejning af ungdomsboliger derigennem.

Økonomi
Ingen bemærkninger.

Beboerdemokratisk behandling
Kort referat forelægges OB.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?
Ingen bemærkninger.

Regler
Styringsdialogen er en del af det kommunale tilsyn med den almene boligsektor. Styringsdialogen forpligter kommunen og boligorganisationer til at mødes mindst én gang årligt for at gøre status for boligorganisationernes udfordringer og fremtidige planer.

Implementering
Ingen bemærkninger.

Bilag:
Referat styringsdialog 2025 AAB.pdf

Beslutning OB den 30. september 2026:
OB tog sagen til efterretning.

30. Efterretning - Status på effektiviseringaftalen for AAB

Sagsnr.: S2021-00138
Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

AAB forventes at opfylde målsætningen i den gældende effektiviseringsaftale med en beregnet reduktion af udgiftsbasen på 24 % i 2026 sammenlignet med 2014. Resultatet afspejler både reelle effektiviseringer og ændringer i konteringspraksis. Effektivitetstallene, på baggrund af 2025, viser en højere grad af effektivitet og flere grønne og færre røde afdelinger. Desværre er der flere "særligt røde" afdelinger, blandt de tilbageværende røde afdelinger, end tidligere. Notatet giver også en status på udviklingen samt de væsentligste igangværende og planlagte effektiviseringstiltag.

Efterretning

Organisationsbestyrelsen (OB) tager sagen til efterretning.

Sagsfremstilling

Den nuværende effektiviseringsaftale for den almene sektor udløber ved udgangen af 2026. På baggrund af regnskab 2025 og budget 2026 forventes AAB at opfylde aftalens målsætning med en reduktion af udgiftsbasen på 24 % sammenlignet med 2014. Udviklingen skyldes både konkrete effektiviseringer og ændrede konteringspraksisser.

Samtidig følges udviklingen i effektivitetstallene, som anvendes til at identificere afdelinger med effektiviseringspotentiale, og som indgår i dialogen med tilsynet. De nyeste effektivitetstal viser, at vores effektivitet er steget fra 77 % til 78 % - dog stadig under gennemsnittet for almene boliger i Region Hovedstaden som er på 80 %. Vi har nu 18 grønne (16 sidste år), 68 gule (60 sidste år) og 23 røde (32 sidste år) afdelinger. Desværre har vi nu 11 (6 sidste år) afdelinger, som har været røde tre år i træk – også kaldet "særligt røde" – og som nu skal udarbejde en obligatorisk handleplan, der indgår i styringsdialogen med kommunen. Der er en overvægt at afdelinger med plejeboliger, ungdomsboliger og ældreboliger, men der er også 6 familieboligafdelinger iblandt.

AAB arbejder fortsat med en række tiltag inden for blandt andet renovation, forsikringer, energi, administration, samdrift, flytteboliger samt fælles udbud og indkøbsaftaler med henblik på at understøtte en effektiv drift og en stabil huslejeudvikling.

Økonomi

Effektiviseringsdagsordenen har til sigte at holde huslejen i ro og styrke henlæggelserne. Som gennemgangen ovenfor viser, så er der i perioden sket både effektiviseringer og bogføringstekniske ændringer, som bidrager til at indfri aftalen, men som ikke har huslejeeffekt.

Beboerdemokratisk behandling

Intet at bemærke.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Intet at bemærke.

Regler

Effektiviseringsaftalen findes i linket.

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

Implementering
Inden for 14 dage efter referatets godkendelse.

Bilag:
Status effektiviseringer - August 2026.pdf
49_BF AAB_2025_ref2025dec.pdf

Beslutning OB den 30. september 2026:
OB tog sagen til efterretning.

31. Efterretning - Styringsdialog 2026 - emner og besvarelse af dokumentationspakke

Sagsnr.: S2017-01013
Sagsbehandler: Helle Friis Nielsen (HFN)

Resume

Sagen omhandler de emner, som AAB ønsker at drøfte med Københavns Kommune på det årlige styringsdialogmøde. Den obligatoriske dokumentationspakke fremsendes til kommunen den 25. september 2026 via almenstyringsdialog.dk. Hvis organisationsbestyrelsen (OB) har yderligere emner til dagsordenen, kan disse efterfølgende fremsendes til Københavns Kommune.

Efterretning

OB tager sagen til efterretning og kan foreslå yderligere emner til dagsordenen for styringsdialogmødet.

Sagsfremstilling

Som grundlag for de årlige styringsdialogmøder anvender AAB én samlet dokumentationspakke. Pakken består af et spørgeskema for AAB som helhed samt et mindre spørgeskema for hver boligafdeling. Dokumentationspakken uploades på almenstyringsdialog.dk, hvor de kommuner, som AAB har afdelinger i, kan tilgå den som grundlag for dialogen med AAB.

I nogle afdelinger afviger nøgletallene fra benchmark. Det kan eksempelvis skyldes større henlæggelser til kommende arbejder eller en høj fraflytningsprocent i afdelinger med relativt få ungdomsboliger.

AAB fremsender i øvrigt nedenstående materiale til kommunen forud for mødet:

- Nyt driftskoncept
- Nye vedtægter og forretningsorden
- Ledelsesrapporter
- Revisionsprotokol vedrørende den årlige egenkontrolrapport
- Den årlige egenkontrolrapport
- Status på effektivisering
- Effektiviseringshandleplaner for de særligt røde afdelinger (via almenstyringsdialog.dk)
- Øvrigt materiale efter kommunens ønske

Afhængigt af den endelige dagsorden deltager AABs direktion, administrationschef, byggechef og økonomichef i styringsdialogmødet med Københavns Kommune. I øvrige kommuner, hvor AAB er repræsenteret, deltager repræsentanter fra lokal afdelingsbestyrelse og/eller administrationen, afhængigt af emnerne på dagsordenen.

I forbindelse med kommunernes mødeindkaldelser kan administrationen foreslå yderligere emner til dagsordenen, når det vurderes relevant.

Økonomi

Sagen har ingen direkte økonomiske konsekvenser.

Beboerdemokratisk behandling

Dokumentationspakken behandles én gang årligt af OB.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?

Sagen har ikke umiddelbart direkte konsekvenser for de enkelte afdelinger eller beboere.

Regler

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

" § 112. Den tilsynsførende kommunalbestyrelse og boligorganisationen skal føre en styringsdialog i form af regelmæssige møder om boligorganisationens virksomhed, herunder om udviklingen i de enkelte boligområder. Kommunalbestyrelsen sørger for, at der holdes et dialogmøde årligt. Indkaldelse til dialogmødet skal ske skriftligt og med passende varsel.
Stk. 2. Har en boligorganisation afdelinger, som er beliggende i flere kommuner, fører den kommunalbestyrelse, hvori boligorganisationen har hjemsted, styringsdialog med denne.
Stk. 3. Boligorganisationen skal årligt udarbejde en styringsrapport til kommunalbestyrelsen. Rapporten og boligorganisationens regnskaber for det seneste regnskabsår, jf. § 74, stk. 1, lægges til grund for det årlige dialogmøde. Kommunalbestyrelsen fastsætter en frist for, hvornår boligorganisationen skal indsende styringsrapporten til kommunalbestyrelsen. Har boligorganisationen en afdeling i en anden kommune end den tilsynsførende for boligorganisationen, indsendes styringsrapporten tillige til denne kommunalbestyrelse."

Vejledning om styring af den almene boligsektor

Implementering
Eventuelle yderligere emner fra OB fremsendes til Københavns Kommune inden for 14 dage efter referatets godkendelse.

Bilag:
Styringsdialogpakke 2026_første_udgave.pdf

Beslutning OB den 30. september 2026:
OB tog sagen til efterretning.

32. Efterretning - Afdeling 72; Udbedringsprojekt

Sagsnr.: S2018-01719
Sagsbehandler: Casper Skou (CSK)

Resume

Afdelingsbestyrelsen i afdeling 72 vil ikke medvirke til at bringe det tidligere godkendte udbedringsprojekt til et ekstraordinært afdelingsmøde, fordi afdelingsbestyrelsen fortsat kræver fuld finansiering fra AAB.

Efterretning

Organisationsbestyrelsen (OB) tager sagen til efterretning.

Sagsfremstilling

OB har tidligere godkendt støtte fra trækningsretten til udbedringsprojektet i afdeling 72. Afdelingsbestyrelsen var utilfreds med OBs beslutning, fordi afdelingsbestyrelsen mener, at AAB er ansvarlig for de konstaterede fejl, og at afdelingen derfor ikke selv skal betale den resterende del af projektet. På et møde den 5. november 2024 blev afdelingsbestyrelsen oplyst om, at sagen kunne forelægges OB igen, hvis det blev dokumenteret, at fejl, begået af AAB, var årsag til de aktuelle forhold.

Afdelingsbestyrelsen har ikke fremlagt dokumentation herfor, og administrationens egen vurdering, som er kvalitetssikret af den eksterne rådgiver Wissenberg A/S, har heller ikke påvist, at de aktuelle forhold skyldes fejl begået af AAB. Administrationen har siden, gentagne gange, forsøgt at få projektet videre til behandling på et afdelingsmøde, men afdelingsbestyrelsen har fastholdt kravet om fuld finansiering fra AAB, og afdelingsbestyrelsen har således ikke ønsket at medvirke til fremlæggelsen på et afdelingsmøde.

Afdelingsbestyrelsen har tidligere rettet henvendelse til Københavns Kommune om forholdene og har oplyst, at de afventer kommunens vurdering af byggesjusk og ansvar. Kommunen har flere gange henvendt sig til AAB om sagen, senest før sommerferien 2026, hvor kommunen bad om en redegørelse for udbedringen og en forventet tidsplan for udførelsen. Administrationen har ved flere lejligheder været i dialog med kommunen såvel som tilsynet, og er ikke bekendt med en verserende sag hos hverken kommunen eller tilsynet.

Henvendelserne fra kommunen understreger behovet for fremdrift, men sagen kan under alle omstændigheder ikke udskydes yderligere. Administrationen vil derfor bringe projektet til behandling på et ekstraordinært afdelingsmøde. Afdelingsbestyrelsen forventes at anbefale afdelingsmødet at stemme imod projektet, og der er derfor væsentlig risiko for, at projektet ikke bliver godkendt.

Hvis afdelingsmødet godkender projektet, gennemføres det på det tidligere besluttede finansieringsgrundlag. Hvis afdelingsmødet ikke godkender projektet, forelægges sagen igen for OB med henblik på beslutning om det videre forløb.

Økonomi

Orienteringen ændrer ikke OBs tidligere beslutning om projektets finansiering.

Beboerdemokratisk behandling
OB godkendte den 1. november 2023 støtte fra trækningsretten til projektet og den 4. september 2024 den reviderede finansiering. Projektet er endnu ikke behandlet på et afdelingsmøde.

Hvilken betydning har det for afdelingen/beboerne?
Den manglende beslutning forsinker udbedringen af de konstaterede forhold i afdelingen.

Regler
Ikke relevant for denne orientering.

Implementering
Projektet fremlægges på et ekstraordinært afdelingsmøde snarest muligt.

Beslutning OB den 30. september 2026:
OB tog sagen til efterretning.

33. Orientering fra udvalg
Sagsbehandler: Anna Nørgaard Staun (ACA)

Mundtlig orientering fra udvalg nedsat af repræsentantskabet:

a) **Udvalg for afdelingsbestyrelsens opgaver (AOU)**
v/Maria Torré Borch

b) **Udvalg for IT (ITU)**
v/Charles Thomassen

c) **Udvalg for renovering, modernisering og vedligeholdelse (RMVU)**
v/Charles Thomassen

d) **Udvalg for uddannelse og netværk i afdelingsbestyrelserne (UNU)**
v/Christina Søby Jensen

e) **Udvalg for samdrift (US)**
v/Kasper Cederholm

Beslutning OB den 30. september 2026:
Formand for AOU, Maria Torré Borch, fortalte, at næste tema i udvalget har fokus på Afdelingsrådgivningen, som deltager på næste møde samt udlejning, hvorfor chef for kundeservice, udlejning og kommunikation, Rikke Thy, også deltager på mødet.

Formand for UNU, Christina Søby Jensen, fortalte, at udvalget kigger på bestyrelsesuddannelsen og kommunikationsmodulerne hertil. Det består af få rettelser til det eksisterende samt forslag til udvidelse af nogle moduler.

34. Direktionsberetning (lukket)

Sagsbehandler: Peter Basland (PEB)

35. Direktionsberetning
Sagsbehandler: Peter Basland (PEB)

I. Eksterne forhold og politik

Fælles venteliste til almene boliger i København
Hen over sommeren har der igen været debat om en fælles venteliste til almene boliger i København, bl.a. rejst af overborgmester Sisse Marie Welling. Tanken er ikke ny i København og kendes også fra Aarhus, hvor boligsøgende har én fælles indgang til langt de fleste almene boliger i området.

Debatten tager udgangspunkt i, at det skal være mere enkelt at søge en bolig, men den rejser samtidig spørgsmål om bl.a. anciennitet, interne ventelister og forskellige udlejningsregler i de enkelte boligorganisationer. Administrationens holdning er, at en fælles venteliste ikke løser den grundlæggende udfordring, nemlig manglen på almene boliger i København. En fælles venteliste vil kunne gøre adgangen for de boligsøgende enklere, men den vil ikke i sig selv skabe flere almene boliger eller kortere ventetider.

II. Beboerdemokratiet

Sammenlægning af afdeling 1 og 5 blev nedstemt
Urafstemningen om sammenlægning af afdeling 1 med 51 lejemål og afdeling 5 med 16 lejemål, begge beliggende på Nyelandsvej på Frederiksberg, blev afsluttet den 6. juli 2026. I afdeling 1 stemte 47 for og 22 imod sammenlægningen. I afdeling 5 stemte 12 for og 15 imod. Da forslaget ikke blev godkendt i begge afdelinger, er sammenlægningen nedstemt. Afdeling 1 og afdeling 5 fortsætter derfor som selvstændige afdelinger.

Erhverv i nyt center i afdeling 55 lægges ind under AAB Andel
I forbindelse med renoveringen af butikscenteret i afdeling 55 har Ishøj Kommune meldt ud, at butikscenteret i henhold til sideaktivitetsbekendtgørelsen skal flyttes ud af afdeling 55 til en ny såkaldt ikke-almen afdeling med erhvervslejemål. Den nye 'Afdeling 555 Erhverv' skal eje og udleje erhvervslejemålene til balanceleje til AAB Andel ApS, som kan videreudleje dem til markedsleje. Overskuddet bliver således skattepligtig indtægt i AAB Andel ApS, der er AABs sideaktivitetsselskab.

Administrationen forventer, at kommunerne i stigende grad vil håndhæve kravet om, at erhvervslejemål skal være en sideaktivitet, i hvert fald når der er tale om nybyggeri, eller når en renovering vurderes at have karakter af nybyggeri som i afdeling 55. Sideløbende med etablering af sideaktiviteten i afdeling 55 arbejder administrationen derfor på at etablere generelle retningslinjer og politikker for foreningens erhvervsafdelinger, herunder for eksempel strukturer, regler, vedtægter, aftaler og kontrakter. Formålet med at udskille erhvervslejemål fra boligafdelingerne er at fritage beboerne for den økonomiske risiko, der er forbundet med erhvervsbyggeri og eventuelle tab på erhvervsmæssig udlejning.

III. Administrative forhold

Sag vedrørende dispensation fra lokalplan omkring vinduesudskiftning i afdeling 23
Planklagenævnet har stadfæstet afslag på dispensation for lokalplan. Sagen skal nu behandles i de retslige instanser, hvor AAB er repræsenteret ved advokatvirksomheden DLA Piper.

AAB får medhold i landsretten i sag om ophævelse af beboer for voldeligt overfald på et bestyrelsesmedlem
AAB har fået medhold i en sag anlagt ved Østre Landsret. Sagen startede tilbage i 2021, hvor et afdelingsbestyrelsesmedlem blev udsat for et voldeligt overfald, begået af en beboers eksmand, der fortsat opholdt sig i beboerens bolig. Administrationen ophævede herefter lejeaftalen med beboeren og påstod beboeren udsat ved en efterfølgende sag, først i Fogedretten og derefter i Boligretten. Begge instanser fandt det imidlertid ikke bevist, at overfaldet havde fundet sted, da anklagemyndighedens straffesag mod beboerens eksmand endnu ikke var afsluttet. Efterfølgende blev eksmanden i straffesagen idømt en betinget fængselsstraf for overfaldet mod bestyrelsesmedlemmet. Herefter anlagde administrationen på ny sag ved boligretten, hvor AAB fik fuldt medhold. Lejer ankede sagen til Landsretten som stadfæstede boligrettens dom. Det blev det præciseret af landsretten, at det er en skærpende omstændighed, at volden blev begået mod et bestyrelsesmedlem. Derved fandt retten, at afdelingsbestyrelsesmedlemmer er særligt beskyttet i retslig henseende.

Driftsbudget til bestyrelsesuddannelse
I forbindelse med bestyrelsesuddannelsen blev der oprindeligt afsat 30.000 kr. årligt til drift af platformen til den nye uddannelse. De endelige leverandørpriser viser imidlertid, at de årlige driftsudgifter udgør 33.000 kr. svarende til en merudgift på 3.000 kr. årligt.

Egenkontrolskemaer
Administrationen mangler at modtage en stor mængde egenkontrolskemaer fra afdelingsbestyrelserne for første halvår 2026 med frist den 31. august 2026.Dette skyldes nok primært at skemaerne blev udsendt fra nyt system hvilket resulterede i at e-mails blev afleveret i modtagernes spammapper. Samtidig faldt udsendelsen sammen med sommerferieperioden, hvor mange bestyrelsesmedlemmer og driftsansvarlige var fraværende. De automatiske rykkere blev ligeledes afleveret til modtagernes spammapper. Det har derfor været nødvendigt at følge op manuelt over for bestyrelser og driftsansvarlige efter ferieperioden, hvilket har forsinket indsamlingen af besvarelser og dermed gennemførelsen af egenkontrollen. Skemaerne forventes at være modtaget primo oktober 2026.

Udfordringer med telefonerne henover sommeren
I løbet af juli oplevede administrationen væsentlige driftsforstyrrelser i telefonsystemet. Systemleverandøren U-Com har i samarbejde med TDC undersøgt årsagen, men det har ikke været muligt entydigt at identificere den tekniske baggrund for kvalitetsforringelsen.

Som led i fejlretningen er systemet efterfølgende blevet opdateret. I perioden med driftsforstyrrelser var administrationen i kortere perioder nødsaget til at lukke for telefonerne.

Der er siden etableret særskilt overvågning af telefonsystemet, og der har ikke været konstateret yderligere udfordringer siden udgangen af juli 2026.

Tilsyn har givet os medhold om kollektiv råderet
I foråret 2025 rejste Københavns Kommune spørgsmål til AABs håndtering af 3 forhold vedrørende kollektiv råderet: 1) modernisering af køkkener i flytteboliger, 2) køkkenernes levetid samt 3) finansiering gennem lån af egne midler. Efter en længere proces, hvor Boligstyrelsen også har været inddraget, har kommunen givet AAB medhold i administrationen af alle 3 forhold.

Tilsynssag mod AAB i forbindelse md TV-overvågning afsluttes hos Datatilsynet
Datatilsynet rettede første gang den 10. december 2024 henvendelse til AAB i anledning af, at Datatilsynet førte tilsyn med lovligheden af boligorganisationers TV-overvågning. Henvendelsen skete som led i et større tilsyn med boligorganisationer generelt. I henvendelsen fra Datatilsynet blev AAB bedt om at besvare en lang række spørgsmål og udlevere en lang række materiale omkring lovligheden af TV-overvågningen lokalt i AABs boligafdelinger, herunder bl.a. spørgsmål til antallet af kameraer, brug af kameraer med lyd, tilladelser fra politiet m.m.

Datatilsynet har den 24. august 2026 meddelt administrationen, at tilsynssagen overfor AAB afsluttes. Datatilsynet anførte i sit afsluttende brev til AAB et par mindre opmærksomheds-punkter, vedrørende et par ændringer i AABs regelsæt om persondata og interne forretningsgange. Datatilsynet fandt ikke anledning til at sanktionere AAB ved kritik, påbud, bøde eller andet.

IV. Presse

Digitalt partnerskab med Domea.dk
AAB og Domea.dk har indgået en partnerskabsaftale, som giver AAB adgang til Domea.dks digitale platform samt en række digitale løsninger. Aftalen bygger videre på det tætte samarbejde om digital udvikling, som blev indledt i maj 2025.

I forbindelse med offentliggørelsen er der udarbejdet en fælles pressemeddelelse i tæt samarbejde mellem AAB og Domea.dk. Pressemeddelelsen har fokus på partnerskabet, den kommende gradvise implementering og mulighederne for at styrke AABs digitale fundament, samtidig med, at AAB fastholder sin selvstændighed og identitet.

V. HR/personale

Medarbejderdag den 23. september 2026
På repræsentantskabsmødet den 17. juni blev AABs strategi for 2026-2030 vedtaget. Strategien beskriver AABs fælles mission, vision og den overordnede retning for AAB i de kommende år.

Administrationen er inviteret med ind i det vigtige arbejde med strategien og får mulighed for at bidrage med input til konkrete mål og målepunkter, som skal sikre, at strategien lever i hverdagen i hele AAB frem mod 2030. De ansatte skal bidrage med viden, erfaringer og idéer, som kan være afgørende for, at den nye strategi giver mening i hverdagen og skaber værdi for beboere, afdelingsbestyrelser og foreningen AAB. Der er afsat en halv dag, hvor der arbejdes i workshops. Deltagelsen er frivillig og der er pt. 53 tilmeldte.

Programleder
Administrationen har med virkning fra den 14. september 2026 ansat Myanne Olesen som programleder med ansvar for AABs digitale omlægning og overgangen til Domea.dks digitale platform. Der er tale om en midlertidig projektansættelse.

VI. HH21
-

Beslutning OB den 30. september 2026:
Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt.

Referat OB-møde den 30. september 2026

Onsdag kl. 17:00

36. Eventuelt

Sagsbehandler: Anna Nørgaard Staun (ACA)

Resume

Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt.

Beslutning OB den 30. september 2026:

Intet at bemærke.