



5. december 2022

Albertslund Boligselskab

Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 5. december 2022

Deltagere: Kirsten Mogensen, Peter Arler, Thomas Tuck, Brian Overgaard, Hans Bindsløv, Sonny Faaborg, Uffe Jensen, Steen G. Andersen, John Kaubak Pedersen

1. suppl.: Jannie Poulsen

Adm.: Jeannette Pagh Schüller, Marit Vicki Rostgaard-Bruun (under punkt 1-4), Kim Milton (under punkt 5), Katrine Tonboe Jacobsen (referent)

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden	2
2. Godkendelse af budget 2023 i AB Syd	2
3. Budgetopfølgning herunder oversigt over dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret og kapitaloversigt.	2
4. Opfølgning på boligafdelingernes budgetopfølgning pr. 30. september 2022	3
5. Beslutning om repræsentation i grundejerforeningerne i Damgårdsarealet	3
6. Godkendelse af anvisningsaftale for Etagehusene	6
7. Nyt navn til AB.....	6
8. Beslutning om henvendelse fra KAB om hjælp til permanent genhusning	7
9. Beslutning om udviklingssamtaler som opfølgning på AB's strategiseminar	8
10. Lukkede punkter.....	8
11. Opfølgning fra sidste møde	8
12. Formandens orientering	9
13. Kontaktpersonernes orientering.....	10
14. Administrationens orientering	10
15. Skriftlige henvendelser til bestyrelsen.....	11
16. Punkter til næste og kommende møder.....	11
17. Næste møde og kommende møder	11
18. Eventuelt	12
Orienteringspunkter udsendt til AB's organisationsbestyrelse.....	12
19. Orientering – Økonomisk afslutning på fælleshusprojekt i Albertslund Syd.....	12
20. Orientering om udestående i byggesager i AB Syd	13
21. Orientering om balanceleje i AB	15
22. Orientering om beboerkommunikation om forebyggelsesområder	16
23. Orientering om evaluering af budgetprocessen	17

Til drøftelse, beslutning og orientering

1. Godkendelse af dagsorden

Bestyrelsen godkendte dagsordenen.

Sonny Faarborg bemærkede, at der i punkt 20: 'Orientering om udestående i byggesager i AB Syd' mangler oplysning om, at der løber vand på indersiden af sternplader samt vand under badeværelsesgulve.

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen godkender dagsordenen

2. Godkendelse af budget 2023 i AB Syd

Bestyrelsen godkendte AB Syds budget for 2023.

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen godkender AB Syds budget for 2023.

Beskrivelse

AB Syds budget blev ikke behandlet på bestyrelsesmødet i september, da afdelingsbestyrelsen endnu ikke havde godkendt budgettet.

Budgettet blev godkendt på afdelingsmøde den 23. november 2022.

Idet budgettet først blev behandlet på afdelingsmøde i november, vil huslejestigningen blive varslet over 10 måneder med 1,98% i stedet for 1,68% over 12 måneder.

Der er vedlagt en opdateret oversigt over nøgletal fra boligafdelingernes budgetter for 2023.

Bilag:

- 2.1_Samlet oversigt over nøgletal i budget pr. afdeling for 2023
- 2.2_Syds budget for 2023
- 2.3_Syds afvigelsesforklaringer for budget 2023
- 2.4_Syds PPV-plan for 2023

3. Budgetopfølgning herunder oversigt over dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret og kapitaloversigt.

Marit Rostgaard-Bruun fremlagde budgetopfølgningen. Bestyrelsen tog den fremlagte budgetopfølgning til efterretning. Bestyrelsen tog den fremlagte opgørelse af dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret og kapitaloversigt til efterretning.

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager den fremlagte budgetopfølgning til efterretning.
- at bestyrelsen tager den fremlagte opgørelse af dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret og kapitaloversigt til efterretning.

Beskrivelse

Budgetopfølgningen er som sædvanligt udarbejdet på baggrund af bogføringen pr. 31. oktober 2022 tillagt forventningerne for resten af 2022.

Estimatet for hele året 2022 er et underskud på kr. 1.087.000. For organisationen gør det sig generelt gældende, at der er god overensstemmelse imellem budgettet og det forventede resultat på nær det negative afkast. Hovedforklaringen på det negative årsresultat er det negative afkast af indestående, hvor dispositionsfondens andel højest må udgøre diskontoen -2%. Hvis afkastet er mindre end diskontoen -2%, skal organisationens drift belastes med differencen således, at egenkapitalen i alt stadig forrentes med det samme afkast som afdelingerne. Derudover har der været flere udgifter til repræsentantskabsmødet. Dette modsvares delvist af færre udgifter til kurser, konferencer, årsberetning, revision samt organisationens tilkøb af ekstra møder. Det skal understreges, at der stadig kan ske ændringer i året, da opgørelsen dækker de første 10 måneder.

I opgørelsen over dispositionsfonden, trækingsretten og arbejdskapitalen er indarbejdet alle godkendte beslutninger i AB frem til den 21. september 2022.

Bilag

- 3.1_Budgetopfølgning pr. 31. oktober 2022
- 3.2_Kommentarer til budgetopfølgning pr. 31. oktober 2022
- 3.3_Egenkapital pr. 21. september 2022 inkl.
 - Opgørelse af dispositionsfond og udvikling i dispositionsfond 2022-2031 pr. 21. september 2022
 - Opgørelse af arbejdskapital og udvikling i arbejdskapital 2022-2031 pr. 21. september 2022
 - Opgørelse af trækingsret og udvikling i trækingsret 2022-2031 pr. 23. september 2022
- 3.4_Kapitalrapport pr. 30. september 2022

4. Opfølgning på boligafdelingernes budgetopfølgning pr. 30. september 2022

Marit Rostgaard-Bruun fremlagde boligafdelingernes budgetopfølgning. Bestyrelsen tog den fremlagte oversigt over budgetopfølgninger til efterretning.

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager den fremlagte oversigt over budgetopfølgninger til efterretning.

Beskrivelse

Budgetopfølgningerne er som sædvanligt udarbejdet på baggrund af bogføringen pr. 30. september 2022 tillagt forventningerne for resten af 2022. Der fremgår af oversigten, om budgetopfølgningen er gennemgået med bestyrelsen. Det fremgår, hvornår den er fremsendt til ejendomsmester/ejendomsleder. Derudover fremgår ligeledes det forventede resultat for 2022, samt bemærkning om hvad resultatet primært skyldes.

Bilag

- 4.1_Status for budgetopfølgninger pr. 30. september 2022

5. Beslutning om repræsentation i grundejerforeningerne i Damgårdsarealet

Bestyrelsen godkendte, at driften repræsenterer boligorganisationen i grundejerforeningerne i Damgårdsarealet og således handler på afdelingerne vegne på grundejerforeningernes generalforsamlinger og bestyrelsesmøder.

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen godkender, at driften repræsenterer boligorganisationen i grundejerforeningerne i Damgårdsarealet og således handler på afdelingerne vegne på grundejerforeningernes generalforsamlinger og bestyrelsesmøder.

Baggrund:

Damgårdsarealer er et område i Albertslund, oprindeligt omfattet af en samlet lokalplan 2.1.I 1985/86 er der vedtaget lokalplaner 2.2, 2.3, 2.4 for delarealerne betegnet henholdsvis Buerne, Vængerne og Gårdene. Lokalplanerne er enslydende for de 3 delarealer og beskriver vilkår for bebyggelse, udenomsarealer, P-pladser, stier og cykelstier.

2 ud af de 3 lokalplaner er tinglyst på matr.nr. – at den sidste er utinglyst, er formodentlig en fejl og medfører ikke andre retsvirkninger for denne.

På hvert af delarealerne er der opført 6 ejendomme – 3 almene boligafdelinger og 3 støttede andelsboligforeninger. For hvert delareal er der etableret en grundejerforening bestående af 3 almene boligafdelinger og 3 andelsboligforeninger. Vedtægterne for de 3 grundejerforeninger er enslydende.

I henhold til lokalplanerne skal der etableres en grundejerforening, og adkomsthaverne er forpligtet til at være medlem af grundejerforeningen.

Delarealet "Buerne" omfatter følgende ejendomme:

- Albertslund Boligselskab – afd. Eskebuen, 52 boliger – 4.209,2 m²
- Albertslund Boligselskab – afd. Rimbuen, 43 boliger – 3.389,9 m²
- Albertslund Boligselskab – afd. Oldbuen, 47 boliger – 3.838,8 m²
I alt 142 boliger – 11.437,9 m² – 52,1 %
- AB Ulfbuen – 47 boliger – 3771,1 m²
- AB Jelsbuen – 43 boliger – 3.447,6 m²
- AB Milebuen – 40 boliger – 3.287,8 m².
I alt 130 boliger – 10.506,5 m² – 47,9 %

Delarealet "Gårdene" omfatter følgende ejendomme:

- Albertslund Boligselskab – afd. Kirsebærgården - 38 boliger 3.136,4 m²
- Albertslund Boligselskab – afd. Blommegården - 44 boliger 3.418,0 m²
- Albertslund Boligselskab – afd. Troldnøddegården - 42 boliger 3.449,5 m²
I alt 137 boliger – 10.003,9 m² – 48,7 %
- Andelsboligforeningen Abildgården - 40 boliger 3.274,5 m²
- Andelsboligforeningen Morelgården - 47 boliger 3.763,6 m²
- Andelsboligforeningen Valnøddegården - 42 boliger 3.484,5 m²
I alt 129 boliger – 10.522,6 m² – 51,3 %

Delarealet kaldet "Vængerne" omfatter følgende ejendomme:

- Albertslund Boligselskab – afd. Capellavænget – 44 boliger 3.260 m²
- Albertslund Boligselskab – afd. Rigelvænget – 46 boliger 3.516 m²

- Albertslund Boligselskab – afd. Miravænget – 47 boliger 3.694 m²
I alt 137 boliger – 10.470 m² – 49,6 %
- AB Polarisvænget – 43 boliger 3.393 m²
- AB Vegavænget – 46 boliger 3.568 m²
- AB Antaresvænget – 48 boliger 3.669 m²
- **I alt 137 boliger – 10.630 m² – 50,4 %**

Det fremgår af lokalplanerne, at friarealer skal være vel vedligeholdt og at den nord- sydgående sti skal være udformet på en måde, herunder ved belægning, belysning mm., at stien efter kommunalbestyrelsens skøn får et varieret og oplevelsesrigt forløb.

Det forudsættes, at stierne fremtræder ens ved belægning, belysning og beplantning.

Nuværende repræsentation i Grundejerforeningernes bestyrelse:

Det er oplyst, at de almene boligafdelinger i dag er repræsenteret i grundejerforeningernes bestyrelse med både afdelingsbestyrelsesmedlemmer og lejere (uden beboerdemokratiske opgaver).

Vedligehold, indgåelse af aftaler, lovgrundlag mm:

Uanset om stier og friarealer er udlagt som private stier eller udlagt som private fællesstier, påhviler vedligehold/renhold og vinterrydning ejerne af matriklerne jf lokalplanernes punkter som anført ovenfor.

Organisationsbestyrelsen har den overordnede ledelse og ansvaret for driften af boligorganisationen og dennes boligafdelinger jf. driftsbekendtgørelsens § 12, stk. 1 og § 13, og normalvedtægterne § 13, stk. 1.

Lov om almene boliger fastslår endvidere jf. § 37a, stk. 6, at hvis en ejendom er beliggende i et område omfattet af en grundejerforening, handler Organisationsbestyrelsen på afdelingens vegne på grundejerforeningernes generalforsamlinger.

Indstilling:

Da Grundejerforeningerne i et vist omfang jf vedtægterne, indgår aftaler om vedligehold, vinterrydning mm. og på den måde forpligter både Boligafdelingen og Boligorganisationen, indstilles det, at Driften fremover repræsenterer Organisation/afdeling i Grundejerforeningerne.

Uenighed:

Det fremgår af førnævnte bestemmelse, at hvis organisationsbestyrelsen og afdelingen er uenige om holdninger/beslutninger i Grundejerforeningen, skal organisationsbestyrelsen bede kommunalbestyrelsen afgøre sagen. Kommunalbestyrelsens afgørelse kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

Delegering:

Organisationsbestyrelsen kan beslutte at overlade dele af sin kompetence til andre fx en forretningsfører, en direktør eller et administrationselskab.

Konklusion:

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen vedtager beslutning om at Driften fremover repræsenterer de almene boligafdelinger i Grundejerforeningen, således at vedtagelser med økonomiske, praktiske og organisatoriske konsekvenser er knyttet sammen med beboerdemokratiets bestemmelser om kompetence og ansvar.

Det anbefales, at der nedsættes et samarbejdsudvalg i hver af de tre afdelinger; Buerne, Vængerne og Gårdene. Hver af de tre afdelinger i hver grundejerforening udpeger et medlem til udvalget. Driftens bestyrelsesrepræsentant er formand for udvalget. Udvalget har til formål at sikre kommunikation omkring beslutninger i grundejerforeningen og opsamle beboerønsker til behandling i grundejerforeningen. Udvalget holder møde en gang i kvartalet, samt ved akut behov herfor.

6. Godkendelse af anvisningsaftale for Etagehusene

Bestyrelsen godkendte anvisningsaftalen for Etagehusene om 100 % anvisning. Kirsten havde af Etagehusenes bestyrelse fået forelagt nogle bekymringer, som hun tager med på styringsdialogmødet med kommunen.

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen godkender anvisningsaftalen for Etagehusene om 100 % anvisning

Beskrivelse

Udlejningsaftalen for Etagehusene udløber i 2022. Udlejningsaftalen indeholder en aftale om 100 % anvisning i Etagehusene. Administrationen og Albertslund Kommune har været i dialog om en forlængelse af aftalen. Albertslund Kommune er meget opsatte på, at der kan ske en forlængelse af aftalen, og har således fremsendt udkast til behandling i AB's bestyrelse.

Aftalen løber i 4 år, hvorefter den skal fornyes.

Beboere, der allerede har et lejemål i Etagehusene og ønsker at flytte internt i afdelingen, har fortrinsret til de ledige boliger, og skal ikke opfylde de fleksible kriterier, da de allerede bor i afdelingen.

Lovgrundlag

Lov om almene boliger § 59, stk. 2 giver mulighed for, at der kan indgås en anvisningsaftale med kommunen om 100 % anvisning og tildeling af ledige boliger efter fleksible kriterier.

Vurdering

Det er administrationens vurdering, at der stadig er et behov for, at boligerne i Etagehusene udlejes efter fleksible kriterier gennem en 100 % anvisningsaftale med Albertslund Kommune.

Bilag

- 06.1_Anvisningsaftale mellem Albertslund Kommune og BO-VEST Albertslund Boligselskab (AB) om 100 % anvisning i Etagehusene.

7. Nyt navn til AB

Bestyrelsen besluttede at udskyde punktet til næste møde. Bestyrelsen besluttede derudover, at vi skal have hjælp fra et professionelt bureau inden næste møde, med en budgetramme på 50.000 kr. De må gerne tage udgangspunkt i de indkomne forslag, men kan også komme med et alternativt forslag.

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen beslutter, hvilket forslag, der vinder navnekonkurrencen og dermed bliver AB's nye navn.

Baggrund

Bestyrelsen besluttede på organisationsbestyrelsesmødet d. 20. juni 2022, at AB skal skifte navn. Det blev besluttet, at navnet skal findes ved en konkurrence blandt AB's beboere.

Der har derfor i løbet af november 2022 været afholdt en navnekonkurrence blandt AB's beboere. Der indkom i alt 43 forslag fra beboerne. En jury bestående af 4 medlemmer af organisationsbestyrelsen har udvalgt en række forslag, som præsenteres på organisationsbestyrelsesmødet.

Baggrunden for navneskiftet er, at AB har en ambition om at tilføre boligorganisationen flere almene boliger på Sjælland med et særligt fokus på nye og blandede boligformer, bæredygtighed og effektiv drift. Et nyt navn til boligorganisationen vil være en fordel, hvis AB skal kunne opfylde sine mål og være attraktive overfor andre kommuner og samarbejdspartnere.

Bilag

- 7.1_Liste over alle indkomne navneforslag

8. Beslutning om henvendelse fra KAB om hjælp til permanent genhusning

Bestyrelsen besluttede at afslå anmodningen fra KAB om at tilbyde en familie fra Taastrupgaard en permanent bolig i AB Syd eller Vest.

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen drøfter og beslutter, om de vil imødekomme anmodning fra KAB om at tilbyde en familie fra Taastrupgaard en permanent bolig i AB Syd eller Vest.

Beskrivelse

Administrationen har modtaget en henvendelse fra KAB, hvori de anmoder om, at AB stiller en permanent genhusningsbolig til rådighed i AB Syd eller Vest.

Baggrunden for deres henvendelse er, at familien skal genhuses igen for anden gang i forbindelse med nedrivningen i Taastrupgaard, og familien har udtrykt ønske om et gårdhavehus i Albertslund Boligselskab.

Lovgrundlag

Lov om leje af almene boliger giver mulighed for, at organisationsbestyrelsen kan beslutte at give fortrinsret til at stille en bolig til rådighed til genhusning af en beboer fra AKB-Taastrup.

Vurdering

Det er op til bestyrelsen at beslutte, om de ønsker at hjælpe en beboer, der ikke bor i AB. I de sidste par år har AB haft og har store helhedsplaner i Albertslund. Derfor har det også været sværere at få en bolig via ventelisten, da en del boliger har været brugt til enten midlertidig eller permanent genhusning. Dette betyder, at der er færre boliger, der er gået til den almindelige venteliste end normalt. Der har dog i AB Syd og Vest indtil videre været over 40 opsigelser i år, og det vil derfor være muligt for administrationen at finde en passende bolig inden for de kommende måneder, hvis bestyrelsen beslutter, at de vil imødekomme ansøgningen.

Bilag

- 8.1_Henvendelse fra KAB – Anmodning om bolig

9. Beslutning om udviklingssamtaler som opfølgning på AB's strategiseminar

Bestyrelsen besluttede, at der skal være mulighed for 2-3 opfølgende udviklingssamtaler. De interesserede sender en mail til Jeannette.

Bestyrelsen besluttede at evaluere på opfølgning på strategiseminaret ved næste møde.

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen beslutter, om der skal være et tilbud om udviklingssamtaler

Baggrund

I forbindelse med AB's strategiseminar d. 5. november gennemførte bestyrelsen en test og efterfølgende samtale med HR.

HR i BO-VEST tilbyder en yderligere coachende udviklingssamtale for den enkelte som opfølgning på testen. Det er frivilligt, om man ønsker at tage imod tilbuddet.

Bilag

- 9.1_Opsamling fra ordstyrer Katja Lindblad-Clausen
- 9.2_Slides fra dagen

10. Lukkede punkter

Bestyrelsen behandlede de lukkede punkter.

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen behandler de lukkede punkter.

11. Opfølgning fra sidste møde

Bestyrelsen tog aktionslisten til efterretning.

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager aktionslisten til efterretning.

Beskrivelse

Emne	Aktion	Deadline	Status	Behandles på bestyrelsesmødet
Nedsættelse af effektiviseringsudvalg	Bestyrelsen			
Nyt tiltag om økonomisk støtte til solceller til flade tage undersøges	Adm.			
Bestyrelsen ønsker at få udarbejdet en forretningsorden for repræsentantskabsmødet. FU udarbejder et oplæg.	FU og Adm.			
Grønt regnskab: Der skal laves en indstilling til et kommende møde om at regnskabet også skal drøftes i afdelingsbestyrelserne med forslag til muligheder for forbedring.	Bestyrelsen			
Huskeliste/parkeringsplads				
Notat om fordele og ulemper ved anpartsselskab (erhvervslejemål)	Jura			
GDPR lynkursus gennemgang	Adm.			
AB strategi og vision fortsat: Ongoing - Implementeres i organisationen og på hjemmesiden	Strategi udv.			
Drøftelse af principper for kollektiv og individuel råderet	Jura			

12. Formandens orientering

Kirsten Mogensen fortalte, at FU indkalder og afholder beboermøder i de afdelinger, hvor der ikke er en afdelingsbestyrelse. FU vil derfor indkalde til beboermøde i Oldbuen i januar 2023.

Bestyrelsen tog formandens orientering til efterretning.

Indstilling:

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager formandens orientering til efterretning

Orientering om repræsentantskabsmøde i BO-VEST

Der blev afholdt ekstraordinært repræsentantskabsmøde i BO-VESTs repræsentantskab den 23. november, hvor der skulle behandles vedtægtsændringer. Baggrunden er at et nyt boligselskab, Hvalsø Boligselskab, har været i dialog med BO-VEST om at lade sig administrere. Hvalsø

Boligselskab har indtil nu været administreret af Boligselskabet Sjælland. Flere end 2/3 af repræsentantskabet mødte frem den 23. november, og stemte for optagelse af Hvalsø Boligselskab og vedtægtsændringerne med et overvældende flertal.

Bestyrelsesseminar i BO-VEST om strategien "Boligområder i balance"

Bestyrelsen fik af ledelsen præsenteret strategien "Boligområder i balance" lørdag d. 12. november 2022. Bestyrelsen drøftede, om det var de rigtige indsatser, og prioriterede, hvilke der er vigtigst blandt de foreslåede.

Kredskonference

BL inviterer til kredsmøde i 9. kreds om grøn omstilling d. 2. februar 2023. Deltagelse er gratis og mødet er både for organisationsbestyrelser og afdelingsbestyrelser. Invitationen er sendt ud til alle afdelingsbestyrelser.

Bilag

- 12.1_Invitation og dagsorden kredsmøde i 9. kreds

Styringsdialog med kommunen

D. 12. december deltager Kirsten Mogensen og Jeannette Pagh Schüler på styringsdialogmødet med Albertslund Kommune.

BO-VEST bestyrelsesmøde

Bilag

- 12.2_Referat af bestyrelsesmøde i BO-VEST d. 4. oktober 2022

13. Kontaktpersonernes orientering

Bestyrelsen tog kontaktpersonernes orientering til efterretning.

Indstilling:

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager kontaktpersonernes orientering til efterretning

14. Administrationens orientering

Jeannette Pagh Schüler orienterede om, at en af de økonomiske beboerrådgivere, Lars Christensen, har opsagt sin stilling ved årsskiftet. Administrationen går i gang med at genbesætte stillingen hurtigst muligt. De to økonomiske beboerrådgivere finansieres af dispositionsfonden.

Jeannette fortalte, at den ene af de to nye driftschefer stopper indenfor prøveperioden, da hun vender tilbage til sit tidligere arbejde. Torben Hvidsten er stoppet som projektleder. Peter Nybom har orlov i to år fra sommer 2023.

Bestyrelsen tog administrationens orientering til efterretning.

Indstilling:

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager administrationens orientering til efterretning

Orientering om retningslinjer for forvaltning af beboeraktiviteter

Bilag

- 14.1_Kommisorium for opgaver
- 14.2_Kommisorium for udvalg

Status på udsætter 2022

Fordelt på organisationer

VA: 5
Tranemosegård: 7
AB: 3

Bilag:

- 14.3_Udsættelser 2022

Status på ledige lejemål pr. 1/10-2022

Boliger: 0

Erhvervslejemål:

Etagehusene: 1

963-3704 Etagehusene:			1
Lejemålsnr.	Adresse	Tomgangsperiode	Kommentar
963-3704-32-3	Kanalens Kvt. 100	010121-	Erhvervslejemål

Bilag:

- 14.4_AB Tomgangsliste pr. 01-10-2022

15. Skriftlige henvendelser til bestyrelsen

Ingen henvendelser

16. Punkter til næste og kommende møder

- Opsamling på strategiseminar
- Nyt navn til AB

17. Næste møde og kommende møder

2023

FU-møder:

Tirsdag d. 17. januar

Mandag d. 20. februar

OB-møder:

Onsdag d. 1. februar

Mandag d. 6. marts

Tirsdag d. 28. marts

Onsdag d. 12. april

Torsdag d. 27. april (buffermøde)

Onsdag d. 3. maj (afholdes kun, hvis der er forslag til repræsentantskabsmødet)

Mandag d. 15. maj - Repræsentantskabsmøde

Tirsdag d. 6. juni

Onsdag d. 21. juni

Mandag d. 7. august

Mandag d. 21. august

Tirsdag d. 12. september

Onsdag d. 27. september

Mandag d. 20. november

Onsdag d. 6. december

18. Eventuelt

Orienteringspunkter udsendt til AB's organisationsbestyrelse

Orienteringspunkterne behandles kun på organisationsbestyrelsesmødet den 5. december 2022, såfremt der kommer spørgsmål på mail, der ikke kan besvares med et enkelt svar. Det er derfor vigtigt, at I giver besked senest d. 28. november 2022, hvis I har kommentarer eller spørgsmål til orienteringspunkterne.

19. Orientering – Økonomisk afslutning på fælleshusprojekt i Albertslund Syd

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen tager den økonomiske opgørelse for fælleshusprojektet i Albertslund Syd til efterretning.

Beskrivelse:

På bestyrelsesmøderne i september 2022 blev det besluttet i både VA og AB at stoppe udviklingen af det store fælleshusprojekt i Albertslund Syd. Af nedenstående samt vedlagte fremgår opgørelse over tilskud samt forbrug på sagen.

Sagen startede oprindeligt helt tilbage i 2013, hvor det kun omfattede et fælleshus til VA 4 Nord. Senere har sagen udviklet sig til at omfatte hele Albertslund Syd. I 2018 godkendte AB's bestyrelse et tilskud på 290.000 kr. til projektudvikling af det store fælleshusprojekt. VA godkendte et tilskud på 210.000 kr. fra arbejdskapitalen til projektudviklingen.

Økonomi og ressourcer:

I VA er der givet tilskud på 250.000 kr. fra dispositionsfonden til forundersøgelser af fælleshus i 4 Nord. Sagen blev behandlet på bestyrelsesmøder hhv. den 3. december 2013 og 7. februar 2017.

I VA er der efterfølgende givet yderligere tilskud fra arbejdskapitalen på 210.000 kr. til fælleshusprojektet i Syd. Bevillingen blev givet på bestyrelsesmøde den 28. august 2018.

Bestyrelsen i AB bevilgede 290.000 kr. fra dispositionsfonden til det store fælleshusprojekt på bestyrelsesmøde den 29. august 2018.

I alt er der givet 750.000 kr. til projektudviklingen af først fælleshus i VA 4 Nord og senere det store fælleshusprojekt i Albertslund Syd.

Forbrug på sagen:

Pr. september 2022 er de samlede udgifter i sagen: 664.647 kr.

Udgifterne fordeler sig som følger:

Rådgivningshonorar:	429.500 kr.
Byggesagshonorar:	220.380 kr.
Informationsmateriale:	8.125 kr.
Mellemregningsrenter:	6.642 kr.

20. Orientering om udestående i byggesager i AB Syd

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beskrivelse

Herunder følger opdateret status på udeståender i byggesager i AB Syd. Bestyrelsen blev på møde i den 5. april orienteret om seneste status.

Der vil blive udsendt et nyhedsbrev til beboerne i AB Syd med en status på byggesagerne, samt en advarsel mod at slukke for ventilation og varme.

Rækkehusene

Gulve

Der er nu indgået aftale om udbedring af de værste klinkegulve med MT Højgaard. Der forventes opstart den 9. januar 2023.

Grunden til at arbejdet ikke kommer i gang i år, skyldes flere forhold:

- Bestyrelserne (både AB og VA) skulle behandle indstillingen flere gange
- Advokaternes behandling af sagen for at få en bedre kompensation og aftaleteksten helt på plads
- Underskriftsproceduren
- 6-ugers varsling

MT Højgaard var ellers klar til opstart i år, og havde folk klar til det, men ovenstående procedure betød, at det ikke kunne nås, og at folkene ikke længere var tilgængelige (MTH benytter en underentreprenør).

Vekslere

Der afventes stadig ny erklæring fra den nye skønsmand. Der er sendt vekslere til et laboratorium i Tyskland for yderligere undersøgelser. Vores advokat har rykket voldgiftsnævnet for fremdrift i sagen.

MgO

Endeligt teknisk regnskab – og dermed også refusion fra Byggeskadefonden – afventes fra Byggeskadefonden. I det første regnskab var der fejl i forhold til moms på den indgåede aftale mellem MT Højgaard og Byggeskadefonden. Derfor er et nyt regnskab er under udarbejdelse.

Gårdhusene

Pergolaer

Der er lavet forsøg med nye inddækninger ved taget. Det ser ud til at være løsningen. Der søges en mindelig forligsmæssig aftale med rådgiver og entreprenør. Entreprenør har meldt ud, at de er indstillet herpå. Rådgiver vil kun bidrage med beløbet fra deres selvrisko.

Hegn

Der er stadig en tvist om hegnene. Den første rapport fra Teknologisk Institut gav ikke svar nok til at afklare tvisten. Parterne har derfor fremsat nye afklarende spørgsmål til Teknologisk Institut. Der afventes svar på disse spørgsmål. Herefter forsøges at finde en mindelig aftale med parterne.

Ventilation

Der er taget nye stikprøver på indreguleringen, dvs. reguleringen af luftmængder i tre boliger. Den viser, at grundudsugningen er korrekt, men at forholdet mellem de enkelte udsugningsventiler ikke er helt korrekt.

Affaldsøer

Affaldsøerne er nu i drift, og de asfaltramper som var for stejle, er blevet rettet.

Der er dog enkelte øer, hvor der ind i mellem opleves kapacitetsproblemer på restaffald. Det skyldes muligvis, at der ikke sorteres korrekt disse steder. Administrationen og driften forsøger at lave en aftale med kommunen om at lave en kontrol af affaldet disse steder.

Fordelerrør og vekslere

Der er opstået et nyt problem med utætte vekslere og fordelerrør. Selve vekslerne sidder i det udvendige teknikskab og giver ikke anledning til vandskader. Fordelerrørene sidder i det indvendige teknikskab og giver vandskader under gulvene, når det ikke opdages hurtigt. Der er monteret lækagemeldere, men det er ikke nok til at undgå skader. Der har hidtil været ca. 45 utætte fordelerrør. Da forsikringssselskabet ikke længere vil dække følgeskader, har denne del høj prioritet. Stikprøvevis registrering har vist, at der er begyndende skader på mange fordelerrør og vekslere.

For vekslernes vedkommende ligner det samme problem som findes i rækkehusene. Her har der været ca. 8 utætheder.

For både vekslere og fordelerrør gælder, at problemet er eskalerende, og det må forventes, at de fleste boliger rammes med tiden.

Leverandør har nu afvist ansvaret med henvisning til vandkvalitet, hvorfor en egentlig forligsmæssig løsning på ansvar og løsning ikke kan opnås. Byggeskadefonden skal forholde sig til om skaden er dækket af dem. De dækker normalt ikke installationer, men kan muligvis gå ind i sagen pga. følgeskaderne inde i boligen. Alternativ kan det blive nødvendigt med anmelde sagen til voldgiftsnævnet med henblik på opstart af syn- og skøn. Ulempen ved dette er et langtrukket forløb, hvor vi stadig vil se utætte fordelerrør og vekslere.

I samarbejde med entreprenøren er der aftalt at foretage et forsøg med at udskifte fordelerrørene i messing med nogle i rødgods, samt veksleren til en udgave uden kobberlodninger.

Samtidig igangsættes yderligere undersøgelser med uafhængigt firma, for at komme tættere på årsagen.

Kloaklugt

I en del badeværelser er der ikke lavet indbygningsvandlås i afløbet i brusenichen. Det skyldes, at der ikke var plads til denne. I disse boliger er konstruktionen udført med en traditionel vandlås. Udfordringen er her, at den traditionelle vandlås ligger så langt nede under gulvet, at beboerne ikke selv kan rense dem. Det kan betyde lugtgener i disse boliger, og dermed forøgede driftsudgifter til rensning. Ansvar og løsning er pt. uafklaret.

Asfalt på stamveje

Asfalt på stamveje udføres som en ny byggesag.

En henvendelse fra en leverandør om at udføre stikvejene nord for Kongsholm Allé som billigt forsøgsprojekt med grøn asfalt blev desværre ikke til noget, da leverandøren har udskudt disse forsøg til ultimo 2023.

Der er i stedet lavet aftale med rådgiver om indhentning af tilbud på traditionel asfalt.

21. Orientering om balanceleje i AB

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Beskrivelse:

Ud fra rapporten i bilaget fra 2019 som stiller spørgsmål ved, om balancelejeprincippet bliver overholdt, har bestyrelsen bedt administrationen om at svare på, hvor AB ligger i forhold til resultatkontoen.

Rapporten opdeler resultatkontoen i 4 grupper ud fra saldoen på konto 407:

- Underskud
- Overskud af 1. grad eller balance er en saldo på under 4.999 kr. pr. bolig
- Overskud af 2. grad er afdelinger der har en saldo på 5.000 -14.999 kr. pr. bolig
- Overskud af 3. grad er afdelinger der har en saldo på over 15.000 kr. pr. bolig

På den baggrund har administrationen trukket data på saldoen på resultatkontoen i AB's regnskaber for 2021 ud fra Landsbyggefondens database, som kan ses nedenfor.

<u>Afdeling</u>	<u>År</u>	6407.000 Opsamlet resultat Dette års tal	6407.000 Opsamlet resultat Pr. lejemål
Solhusene	2021	459.098	2.669
Albertslund Syd	2021	1.655.126	2.158
Albertslund Vest	2021	1.160.939	5.834
Etagehusene	2021	-151.190	-516
Albertslund Nord	2021	0	0

Capellavænget	2021	-2.721	-62
Miravænget	2021	-17.531	-373
Kirsebærgården	2021	491.574	12.936
Blommegården	2021	141.292	3.211
Troldnøddegården	2021	101.147	2.408
Rigelvænget	2021	148.091	3.219
Eskebuen	2021	233.812	4.496
Rimbuen	2021	185.399	4.312
Oldbuen	2021	150.967	3.212
Gennemsnit af alle valgte		325.429	2.155
Gennemsnit af alle valgte med værdi		350.462	2.484
Lands gennemsnit (100,0)% 2021		271.028	3.276

Konto 417. opsamlet resultatkonto 2021 fordelt efter størrelse	
	Antal afdelinger
Overskud af 3. grad: mindst 15.000 kr./bolig	0
Overskud af 2. grad: 5.000 - 14.999 kr./bolig	2
Overskud af 1. grad eller balance: op til 4.999 kr./bolig	9
Afdelinger med underskud	3
Total	14

Som det kan ses i tabellen, er der 2 afdelinger med et overskud på over 4.999 kr. pr. bolig, 9 afdelinger med under 4.999 kr. pr. bolig og 3 afdelinger med underskudsaldo. Der er ingen afdelinger over 15.000 kr. pr. bolig.

Årsagen til Kirsebærgårdens overskudsaldo er et overskud fra 2019, som skyldes lavere ydelse på lån og energitilskud, samt et overskud fra 2020 og 2021, som skyldes færre ej planlagte vedligeholdelsesudgifter.

Årsagen til AB Vests overskudsaldo er et overskud i 2020, hvor der ikke var budgetteret med at Toften indgik i driftssamarbejdet.

Bilag

- 21.1_Rapport: Manglende overholdelse af balancелеjprincippet i den almene boligsektor

22. Orientering om beboerkommunikation om forebyggelsesområder

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Baggrund

Albertslund Nord, og VA's Bæk- og Fosgården er sandsynligvis igen på regeringens liste over forebyggelsesområder, der meldes ud hvert år d. 1. december. Der har været nogen bekymring

blandt beboerne i forhold til, hvad det indebærer at bo i et forebyggelsesområde. Bekymringen går primært på, hvilken betydning det har for nuværende beboere, men også for kommende.

I forbindelse med den nye kategori om forebyggelsesområder behandlede AB, og VA, i juni måned ny anvisningsaftale for afdelingen. Det nye i aftalen er, at anviste beboere skal komme fra et EU-land eller et land fra det europæiske økonomiske samarbejdsområde eller Schweiz for at få tildelt en bolig. Den nye aftale får således ikke nogen betydning for de beboere, der bor i afdelingerne i dag, men de vil få betydning for de beboere, som Kommunen kan anvise fremadrettet.

For at forklare dette og berolige beboerne har administrationen udarbejdet en skrivelse med AB og VA som afsendere, som er blevet omdelt den 2. december umiddelbart efter publiceringen af den nye liste over udsatte boligområder, hvor Albertslund Nord igen fremgår af listen for udsatte boligområder.

Bilag

- 22.1_Beboerskrivelse forebyggelsesområde

23. Orientering om evaluering af budgetprocessen

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager evalueringen af afdelingernes budgetproces til efterretning.

Beskrivelse

Afdelingsbestyrelserne i AB, Tranemosegård og VA er i oktober/november 2022 blevet bedt om at evaluere årets budgetproces.

Bo-Vita har forskudt regnskabsår, og er netop nu i gang med at afslutte deres regnskabsproces, så deres afdelinger er ikke med i analysen.

Evalueringen er også denne gang sket via programmet Survey Monkey.

Evalueringen blev udsendt den 14. oktober, og der er rykket den 1. november og igen d. 7. november.

Der blev som de foregående år i evalueringsskemaet stillet ét spørgsmål, nemlig "Hvordan gik efterårets budgetproces for budget 2023 samlet set?" Der kunne svares "Tilfredsstillende", "Nogenlunde" eller "Ikke tilfredsstillende". Der blev anmodet om uddybning, hvis evalueringen var i "Nogenlunde" eller "Ikke tilfredsstillende".

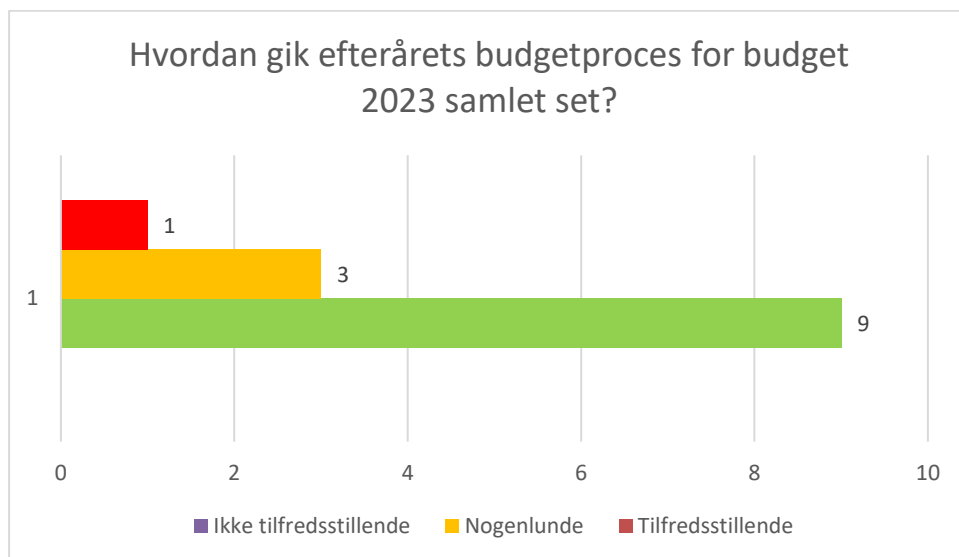
Ud af AB's 13 afdelinger med en afdelingsbestyrelse har 10 afdelinger besvaret evalueringen. Oldbuen havde ikke en afdelingsbestyrelse på undersøgelsestidspunktet, og er derfor ikke med i evalueringen.

På BO-VEST bestyrelsesmøde den 13. juni 2018 besluttede bestyrelsen, at de afdelinger, der ikke svarer på evalueringen efter to rykkere, placeres i svarkategorien "tilfredsstillende", ud fra den antagelse, at afdelingen må være tilfreds, hvis den ikke ønsker at svare. Det betyder, at de 3, der ikke har svaret, tæller med som "tilfredse" i analysen og på skemaet.

Resultatet

(Resultatet fra sidste års evaluering er anført i parentes efter tallene)

9 (7) afdelinger har svaret, at budgetprocessen var tilfredsstillende, 3 (6) har svaret at budgetprocessen var nogenlunde tilfredsstillende, mens 1 (1) afdeling har svaret, at processen ikke var tilfredsstillende.



Nogenlunde tilfredsstillende

Gule: Nogenlunde: 3 AB afdelinger

Eskebuen, Solhusene og Kirsebærgården har svaret at budgetprocessen samlet set forløb "nogenlunde".

Eskebuen skriver følgende: "Vi har som bestyrelse to ting vi ikke er helt tilfredse med i forhold til mødet. Vi fik meget tæt på mødet at vide at man ikke kunne skaffe referent. Og Bo-vest-repræsentanten, virkede på beboerne usikker i forhold til gennemgang af budget."

Administrationens kommentar: Administrationen skal beklage, at det ikke var muligt at skaffe en referent til beboermødet. Det har givet anledning til en drøftelse med vores leverandør af referenter. På beboermødet var der hyret en ejendomsleder ind fra anden afdeling. Det var derfor ikke en optimal situation for beboerne eller den vikarierende ejendomsleder.

Solhusene begrundet svaret med: "Administrationen er meget lang tid om at svare."

Administrationens kommentar: Administrationen beklager den lange svartid, som der er vedvarende fokus på at holde så lav som muligt.

Kirsebærgården kommenterer ikke, hvorfor de kun giver bedømmelsen "nogenlunde".

Administrationens kommentar: Forholdet drøftes ved et kommende afdelingsbestyrelsesmøde, så Administrationen kan få begrundelse for deres besvarelse.

Ikke tilfredsstillende

Røde: Ikke tilfredsstillende: 1 AB afdeling

AB Vest har svaret at budgetprocessen samlet set forløb "ikke tilfredsstillende". Ingen af de utilfredse i år var utilfredse sidste år.

AB Vest begrundet "ikke tilfredsstillende" med: "Vi havde / har to punkter der var / er vigtige for afdelingen. Afsætning af beløb til ny internet forbindelse og beløb til el ladestander. Beløb til ny

internetforbindelse og skift til AF86 kommer i stand dagen før udsendelse af dagsorden til afdelingsmødet. Trods det er blevet nævnt som de to punkter der var aktuelle for os, overfor driftchefen.

Administrationens kommentar: En ærgerlig proces, hvor flere uheldige faktorer spiller ind. Manglende kommunikation mellem økonomi, driftschef og ejendomskontor. Forløbet er evalueret og den fornødne læring taget med.

Vurdering

I forhold til sidste års evaluering er der flere afdelinger, der er tilfredse, 3 færre der er nogenlunde tilfredse og samme antal, der ikke er tilfredse. Det skal bemærkes, at der i år var en afdeling, hvor der ikke er en afdelingsbestyrelse, og derfor en mindre med i evalueringen.

Det er administrationens vurdering, at rød/gul/grøn-skemaet er en god måde at evaluere regnskabs- og budgetprocesser på.

Bilag

- 23.1_Resultatet af evaluering af budgetprocessen for afdelingsbudget 2023