



2. februar 2022

Albertslund Boligselskab

Referat af organisations-bestyrelsesmøde den 2. februar 2022

Mødet afholdes på Teams

Deltagere: Kirsten Mogensen, Thomas Tuck, Peter Arler, Brian Overgaard, Hans Bindsløv, Karl Neumann, Uffe Jensen, Steen G. Andersen, Sonny Faarborg

1. suppl.: Jannie Poulsen

Adm.: Jeannette Pagh Schüler, Katrine Tonboe Jacobsen
Peter Førby Nybom

Afbud:

Referat

1. Godkendelse af dagsorden	2
2. Godkendelse af referat fra ordinært OB møde d. 6. december 2021	2
3. Albertslund Syd – beslutning om videreudvikling af fælleshusprojekt	2
4. Godkendelse af øgede udgifter til lønomkostninger i Damgårdsarealet	3
5. Planlægning af repræsentantskabsmøde for AB	4
6. Forslag om afholdelse af dirigentkursus	4
7. Opfølgning fra sidste møde	5
8. Formandens orientering	6
9. Administrationens orientering	7
a) Status på udsættelser 2021	7
b) Ledige lejemaal pr. 01.12.2021	8
10. Skriftlige henvendelser til bestyrelsen.....	8
11. Punkter til næste og kommende møder.....	8
12. Næste møde og kommende møder	8
13. Eventuelt.....	8
14. Orienteringspunkter udsendt til AB's organisationsbestyrelse	8
15. Orientering vedr. Etagehusene.....	8
16. Orientering om AB Nord og VA Bæk- og Fosgården	9
17. Orientering om kapitalrapport med kommentarer pr. 31.12.2021	9

Til drøftelse, beslutning og orientering

1. Godkendelse af dagsorden

Bestyrelsen godkendte dagsordenen.

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen godkender dagsordenen

2. Godkendelse af referat fra ordinært OB møde d. 6. december 2021

Bestyrelsen godkendte referatet fra det ordinære OB møde d. 6. december.

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen godkender referatet fra sidste møde

3. Albertslund Syd – beslutning om videreudvikling af fælleshusprojekt

Bestyrelsen besluttede, at der skal foretages en spørgeskemaundersøgelse blandt beboerne i AB Syd og Etagehusene for at undersøge om der er tilslutning til fælleshusprojektet eller om man foretrækker modellen med renovering af ejendomskontoret. Her skal huslejekonsekvenserne for begge modeller indgå.

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen beslutter, hvorvidt administrationen skal arbejde videre med fælleshusprojektet i Albertslund Syd med deltagelse af afdelingerne AB Syd og Etagehusene.

Beskrivelse:

Den 4. maj 2018 fremsendte Landsbyggefonden (LBF) forslag om, at der kunne udføres et stort fælleshusprojekt for Albertslund Syds beboere indenfor rammebeløbet for nybyggeri. På daværende tidspunkt fremkom LBF med et eksempel på et 1.300 m² stort fælleshus til 30 mio. kr. finansieret med støttede lån. Placeringen af fælleshuset tog udgangspunkt i den centralt beliggende kirkegrund langs kanalen og mellem afdelingerne 4 Syd og Kanalens Kvt. Grunden er ejet af Albertslund Kommune.

LBF har undervejs i projektudviklingen oplyst, at muligheden for gennemførelse af et stort fælleshus kombineret med flere små fælleshuse (satellitter), til de afdelinger som ikke har et fælleshus i dag, ligeledes kunne indgå i det samlede projekt.

Den 18. juli 2018 godkendte bestyrelsen, at der kun arbejdes videre med et stort fælles beboerhus for afdelingerne VA 4 Syd, VA 4 Nord, Kanalens Kvt., Etagehusene og AB Syd på 1.300 m² med en bevilling fra dispositionsfonden på 290.000 kr. til foreløbig dækning af udviklingsomkostninger. VA godkendte ligeledes det videre arbejde med en bevilling på 210.000 kr.

Efter bestyrelsens beslutning blev der afholdt tre dialogmøder med deltagelse af alle afdelingsbestyrelser samt formandskabet i VA og AB. På dialogmøderne opstod bl.a. ønsket om de førnævnte satellitter. På det sidste dialogmøde blev det aftalt, at videreudvikling af projektet skulle afvente de nu godkendte helhedsplaner i 4 Syd og 4 Nord. Umiddelbart efter dialogmøderne blev der afholdt individuelle møder med afdelingsbestyrelserne med henblik på afdækning af individuelle ønsker og interesse for projektet. Møderne blev afholdt med afsæt i idéerne og materialet præsenteret på dialogmøde nr. 3.

Administrationen har gennem mange møder både internt og med beboerdemokrater erfaret, at et så ambitiøst projekt, der involverer to boligselskaber og seks afdelinger alle med forskellige holdninger, meninger og behov, er en yderst kompliceret opgave. Alene beregningsgrundlaget som varierer betydeligt afhængig af afdelingernes tilslutning har gjort planlægning af beslutningsprocessen særligt udfordrende. Administrationen har derfor brug for en tydelig tilkendegivelse fra bestyrelsen, hvorvidt der er opbakning til den videre udvikling, før der tilføres yderligere ressourcer til projektet.

Vurdering

Det er administrationens vurdering at fælleshusprojektet vil skabe liv og bevægelse på tværs af afdelinger og i alle aldersgrupper. Fælleshuset vil danne ramme for afdelingernes beboermøder, beboeraktiviteter og større kulturelle begivenheder. Med en central placering vil fælleshuset skabe et nyt og levende centrum i en bydel, som nu er ved sin afslutning af en ambitiøs byfornyelse, der har været undervejs i snart 20 år.

Administrationen har gennem hele projektudviklingen anset fælleshusprojektet som en enestående mulighed for at opnå støtte til fællesskab og sammenhold i bydelen Albertslund Syd. Fælleshusprojektet vil endvidere tale positivt ind i den tryghedsskabende indsats, der pågår i forbindelse med tilretningen af helhedsplan 2 i Etagehusene. Mere liv og mere aktivitet mellem husene og på tværs af afdelingerne vil bidrage positivt til trygheden i bydelen.

4. Godkendelse af øgede udgifter til lønomkostninger i Damgårdsarealet

Bestyrelsen godkendte de endelige øgede udgifter til lønomkostninger i Damgårdsarealet, vedrørende omstrukturering af drift af afdelinger i Damgårdsarealet.

Indstilling

Administrationen indstiller:

- At bestyrelsen godkender de endelige øgede udgifter til lønomkostninger i Damgårdsarealet, vedrørende omstrukturering af drift af afdelinger i Damgårdsarealet.

Beskrivelse

På bestyrelsesmødet d. 12. april 2021, blev det enstemmigt besluttet at dispositionsfonden og den interne forsikringsordning dækker de ekstra lønudgifter der er vedrørende omstruktureringen af drift i afdelingerne i Damgårdsarealet. I forbindelse med udarbejdelse af regnskabet, har vi erfaret at der udover øget lønudgifter også er følgevirkninger i forbindelse med opsagte aftaler vedrørende pasning af grønne arealer for eksterne parter. Dette beløb

kan ikke dækkes af forsikringsordningen og der indstilles derfor at udgifter hertil dækkes 100% af dispositionsfonden.

Det samlede beløb er dog stadigvæk mindre end det bevilligede beløb i april 2021, som lød på 1.636.000 kr. fordelt med 75% fra den interne forsikringsordning og 25% fra dispositionsfonden.

Økonomi:

Som følge af omstruktureringen, har der været ekstra lønudgifter i året på 213.462 kr. hvoraf BO-VEST interne forsikringsordning dækker 160.097 kr. og det resterende beløb på 53.365 kr. dækkes af dispositionsfonden.

Som følge af opsagte aftaler har der været manglende indtægter på 149.908 kr. som indstilles dækket af dispositionsfonden.

5. Planlægning af repræsentantskabsmøde for AB

Bestyrelsen besluttede, at administrationen undersøger begge steder, og tager det der er ledigt.

Indstilling:

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen drøfter repræsentantskabsmødet den 16. maj 2022 og træffer beslutning om sted for afholdelsen.

Beskrivelse

Repræsentantskabsmødet afholdes mandag d. 16. maj 2022.

Administrationen foreslår, at repræsentantskabsmødet afholdes, hvis muligt, på Glostrup Park Hotel eller Hotel Scandic.

Bilag

- Foreløbig dagsorden for repræsentantskabsmøde 2022

6. Forslag om afholdelse af dirigentkursus

Bestyrelsen tilsluttede sig, at der afholdes dirigentkursus og inviterer mulige dirigentemner til at deltage på kurset. FU arbejder videre med, om der skal afholdes et dirigentkursus for OB separat.

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen drøfter muligheden for at afholde et dirigentkursus

- at bestyrelsen inviterer mulige dirigentemner til at deltage på kurset

Beskrivelse

Tranemosegårds organisationsbestyrelse har haft en drøftelse om behovet for at opkvalificere dirigentemner i deres organisation. Det er kutyme, at der afholdes 2 årlige beboermøder i hver boligafdelinger, og øverste myndighedsmøde for organisationen. På disse møder er det helt nødvendigt at have en dirigent til stede, der kan styre mødet gennem dagsordenen på ordentlig vis. Der er et generelt stort træk på de samme dirigenter, hvorfor det kan være af stor værdi at få flere til. I forbindelse med et kursus kunne det også give anledning til, at allerede "udnævnte" dirigenter, kan få genopfrisket og få ny inspiration til gerningen.

Administrationen har forestillet sig, at et dirigentkursus kan forløbe som følger:

Dag 1: Fokus på beboermødet v. underviser fra BL.

Denne dag vil hovedfokus ligge på selve beboermødet og dets gang. Herunder særligt dirigentrollen, faste dagsordenspunkter, de gængse procedurer mv.

Dag 2: Fokus på præsentationsteknik v. ekstern underviser.

Fokus vil her være på, hvordan dirigenten formidler sine budskaber tydeligt og forståeligt. Det kan være hektisk på nogle beboermøder, og her er det i særdeles hed vigtigt, at dirigenten formår at holde hovedet koldt, og fremstå kompetent og upartisk.

Administrationen vil se på, hvor stor interesse der udvises for kurset, og derfra sammensætte kurset, så der ikke er for mange deltagere ift. at der sikres et væsentligt udbytte.

Økonomi

Økonomien kan først fastslås efter organisationernes behandling af punktet, så Administrationen ved, hvor mange der ønsker at deltage på kurset. Administrationen vil foreslå, at boligorganisationerne fordeler udgifterne fordelt på antallet af deltager fra hver organisation. Udgiften foreslås endeligt afholdt fra organisationernes arbejdskapital.

Tidsplan

Afholdelse af kurset maj/juni. Således vil dirigenterne være klar til beboermøderne i september måned.

7. Opfølgning fra sidste møde

Bestyrelsens ekstraordinære møde afholdes d. 23. februar kl. 17-19 i Pakhuset, Mødelokale Bjerget på 1. sal.

Angående følgegruppemøde med AB Syd: Der er fremsendt en anmodning til formanden i afdelingsbestyrelsen om et møde. I første omgang blev det ellers planlagte møde den 6. januar udskudt grundet coronasituationen. Det er aftalt, at afdelingsbestyrelsen v/ formanden fremsender en række emner forud for mødet, som der ønskes redegjort for. Administrationen afventer for nuværende emner samt forslag til dato for mødet.

Vi afventer bæredygtighedsudvalget i forhold til grønt regnskab.

Bestyrelsen tog aktionslisten til efterretning.

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager aktionslisten til efterretning.

Beskrivelse

Emne	Aktion	Deadline	Status	Behandles på bestyrelsesmødet
Administrationen vil afholde følgegruppemøde med AB Syd for at følge op på udeståender i diverse byggesager.	Adm.			
Kirsten Mogensen foreslog, at der indkaldes til et ekstraordinært bestyrelsesmøde med samarbejdet med BO-VEST som det eneste punkt.	Bestyrelsen		Dato: 23. februar kl. 17-19	
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.			
Strategi og vision fortsat: Ongoing - Implementeres i organisationen og på hjemmesiden	Strategi udv.			
Drøftelse af principper for kollektiv og individuel råderet	Jura			

8. Formandens orientering

Bestyrelsen valgte Hans Bindselev som kontaktperson til AB Syd. Jeannette kommer med udkast til talepapir til kontaktpersonerne.

Forslag til årsberetningen sendes til FU.

Indstilling:

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager formandens orientering til efterretning

Valg af kontaktperson til Syd

Bestyrelsen vælger en kontaktperson til AB Syd.

Organisationsbestyrelsens interne møde

Nye forslag til datoer skal sendes ud.

Årsberetning 2021

Forslag til temaer til årsberetning:

- Ekstern granskning af AB's afdelinger
- Ekstern rådgiver har gennemgået bygninger og bygningsdele i forhold til holdbarhed, vedligehold, mv
- Organisationsændring i Damgårdsarealet
- Hans Holm
- De 17 Verdensmål: Ladestandere og biodiversitet
- Byggeri - helhedsplaner og renoveringer
- Økonomi

BO-VEST bestyrelse

Kirsten fortalte, at Bo-Vita aftalen er underskrevet.

Der har været afholdt styringsdialogmøde med Albertslund Kommune, hvor der bl.a. blev talt om forebyggelsesområder, henlæggelser og effektiv drift.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag

- Referat (eftersendes)

9. Administrationens orientering

Bestyrelsen tog administrationens orientering til efterretning.

Indstilling:

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager administrationens orientering til efterretning

Status på udsættelser og ledige lejemål 2021

a) **Status på udsættelser 2021**

Fordelt på organisationer:

VA: 8

Tranemosegård: 7

AB: 3

- 3704 Etagehusene (2 utidige fraflytninger)

- 3701 Solhusene (utidig fraflytning)

b) Ledige lejemål pr. 01.12.2021

Boliger: 0

Erhvervslejemål: 1

Kanalens Kvt.100

01-01-2021 -

Erhvervslejemål

10. Skriftlige henvendelser til bestyrelsen

Ingen henvendelser

11. Punkter til næste og kommende møder

- Status på BO-VESTs økonomiske beboerrådgivning
- Statistik klagesager 2021
- Elever i BO-VEST

12. Næste møde og kommende møder

FU-møder:

21. februar

21. marts

16. maj – repræsentantskabsmøde

7. juni

8. august

12. september

21. november

OB-møder:

2. februar

7. marts

5. april

20. juni

23. august

26. september

5. december

13. Eventuelt

14. Orienteringspunkter udsendt til AB's organisationsbestyrelse

Orienteringspunkterne behandles kun på organisationsbestyrelsesmødet såfremt der er spørgsmål til punkterne. Det er derfor vigtigt, at I giver mig besked hurtigst muligt, hvis I har kommentarer eller spørgsmål til orienteringspunkterne.

15. Orientering vedr. Etagehusene

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at organisationsbestyrelsen tager nedenstående orientering til efterretning.

Beskrivelse

Der blev den 27. maj 2021 afholdt besigtigelse af Etagehusene og Kanalens kvarter med Landsbyggefonden. Besigtigelsen resulterede i et behov for yderligere forundersøgelser af Etagehusene og Kanalens Kvarter.

Der er derfor indgået aftale med Wissenberg rådgivende ingeniører om udførelse af forundersøgelser på projektet. Undersøgelserne skal blandt andet afdække problemer med kuldebroer, trækgener i boligerne, afskalkningsproblem ved soklen og skimmel i kælderrum. Undersøgelserne planlægges udført i første kvartal af 2022.

Udover de byggetekniske undersøgelser har administrationen en igangværende dialog med Albertslund Kommune om tryghedsproblematikken i kanalgaden. Kommunen er åbne overfor at kigge på problematikkerne på et by-strategisk niveau. Administrationen har derfor fået udarbejdet mulige forslag til, hvordan boligerne og kanalgaden kan spille sammen. Herunder ændringer på facader, bearbejdning af gangarealer mellem bygningerne og omlægning af Sydstien, så den ikke går gennem gård 7.

Skema A ansøgningen forventes afleveret i 2022, så den er klar til prioritering af Landsbyggefonden i januar 2023.

16. Orientering om AB Nord og VA Bæk- og Fosgården

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at organisationsbestyrelsen tager nedenstående orientering til efterretning.

Beskrivelse

Administrationen brugte en stor del af 2021 på, i samarbejde med KUBEN at gennemføre totalrådgiverudbuddet. Der blev modtaget ca. 20 ansøgninger om at blive prækvalificeret til opgaven, heraf blev de fire der blev vurderet mest egnet indbudt til at give tilbud på opgaven. Efter forhandlingsmøderne med de indbudte rådgivere, blev der modtaget tilbud fra alle fire leverandører, hvoraf tilbuddet fra ERIK arkitekter blev vurderet som det økonomisk mest fordelagtige tilbud, ud fra kriterierne "pris", "proces" og "organisering og bemanning".

Administrationen er derfor i gang med at skrive kontrakt med ERIK. Det indledende arbejde med registrering og udarbejdelse af grøn screening er igangsat og der er afholdt byggeudvalgsmøde, hvor rådgiver blev præsenteret.

17. Orientering om kapitalrapport med kommentarer pr. 31.12.2021

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at kapitalrapporten tages til efterretning.

Beskrivelse

I 2021 har BO-VEST opnået et negativt afkast på investeringerne. Det har været et svært marked at navigere i for vores forvaltere og der har været mange udsving i årets løb. Året slutter således med et samlet afkast på -1,31 pct., hvilket svarer til et negativt afkast på kr. 11.295.475,00

BO-VEST har tre forskellige forvaltere, henholdsvis Danske Capital, Nykredit og Sydbank, som hver forvalter en sum penge i henhold til den aftale, der blev indgået tilbage i 2016.

Som det fremgår af bilaget, har afkastet, de tre kapitalforvaltere imellem, været varierende.

Danske Capital kom ud af 2021 med et afkast på -1,67 pct. svarende til et negativt afkast på hele kr. 5.934.237. Det er klart det dårligste afkast af vores tre forvaltere for 2021. Da vi havde brug for likviditet i årets løb, valgte vi derfor at sælge for 20 mio. kr. Historisk set er Danske Capital dog den forvalter, der har haft det bedste afkast.

Sydbank kom ud af 2021 med det næst dårligste resultat, hvilket var et negativt afkast på kr. 2.201.907, svarende til -1,08 pct.

Nykredit slutter 2021 af med et samlet afkast på -0,88 pct. svarende til et tab på kr. 3.159.331. Det er det bedste resultat blandt vores forvaltere. De fik indhentet en del de sidste par måneder, men da det ikke så for godt ud i sommer, valgte vi også at sælge for 20 mio. kr. da vi havde brug for likviditet.

Bilag

- Kapitalrapport pr. 31. december 2021.