



6. marts 2023

## Albertslund Boligselskab

### Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 6. marts 2023

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

1. suppl.: Jannie Poulsen

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

### Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden .....	2
2. Godkendelse af budget 2024 for AB – 1. udkast .....	2
3. Afd. 3702 – AB Syd rækkehuse – Muligheder for lovliggørelse af hegn eller hække iht. lokalplan 4.10 .....	3
4. Beslutning om nyt logo .....	4
5. Drøftelse af opsamling på strategiseminar .....	5
6. Godkendelse af indhold i årsberetning 2022.....	6
7. Udpegning af stemmetæller og forslag til repræsentanter til BO-VEST repræsentantskabsmøde den 25. maj .....	7
8. Lukkede punkter.....	7
9. Opfølgning fra sidste møde .....	7
10. Formandens orientering .....	8
11. Kontaktpersonernes orientering.....	9
12. Administrationens orientering .....	9
13. Skriftlige henvendelser til bestyrelsen.....	11
14. Punkter til næste og kommende møder.....	11
15. Næste møde og kommende møder .....	11
16. Eventuelt .....	11
Orienteringspunkter udsendt til AB's organisationsbestyrelse.....	12
17. Afd. 3702 AB Syd – helhedsplanen i gårdhusene – Orientering om korrigeret finansiering af byggeregnskabet.....	12
18. Orientering om godkendelse af budget i Rigelvænget .....	13
19. Orientering om statistik klagesager i 2022 .....	13
20. Orientering om planlægning af repræsentantskabsmøde for AB den 15. maj 2023 .....	16
21. Skriftlige henvendelser .....	16

### ***Til drøftelse, beslutning og orientering***

## **1. Godkendelse af dagsorden**

*Bestyrelsen godkendte dagsordenen.*

### Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen godkender dagsordenen

## **2. Godkendelse af budget 2024 for AB – 1. udkast**

*Bestyrelsen godkendte vedlagte budget 2024 for AB. Bestyrelsen besluttede at indstille budgettet til repræsentantskabets godkendelse.*

### Indstilling

Det indstilles, at,

- bestyrelsen godkender vedlagte budget 2024 for AB
- bestyrelsen indstiller budgettet til repræsentantskabets godkendelse

Godkendes det forelagte budget vil boligafdelingernes bidrag til boligorganisationen falde med 1,32% i forhold til 2023. Bidraget for 2024 vil derfor udgøre 452 kr. pr. lejemålsenhed. Det samlede bidrag til både BO-VEST og AB vil i 2024 udgøre 4.551 kr. pr. lejemålsenhed, svarende til et fald på ca. 1,03%.

### Beskrivelse

Boligorganisationens budget er udarbejdet på baggrund af seneste budgetkontrol pr. 31. oktober 2022, bogføringen ultimo 2022 og budget 2023.

- Det er i budgettet forudsat, at administrationsbidraget til BO-VEST vil fortsætte uændret med 4.099 kr., som dog er en nedsættelse i forhold til budget 2023 med 1%. Eventuel ændring heri ændrer ikke ved boligorganisationens budget, idet udgiften sendes videre til organisationens afdelinger
- Der er budgetteret med 150.000 kr. til konference/studietur
- Budgettet for boligorganisationen balancerer med et fald i administrationsbidrag til AB således, at bidraget i 2024 udgør 452 kr. pr. lejemålsenhed.
- Der er i lighed med tidligere år forudsat opkrævning fra afdelingerne til
  - dispositionsfonden på 633 kr. pr. lejemålsenhed for budgetåret 2024
  - arbejdskapitalen på 180 kr. pr. lejemål for budgetåret 2024

Med udgangspunkt i ovenstående er 1. udkast til budget 2024 for boligorganisationen udarbejdet.

For en uddybning af de enkelte budgetposter henvises til vedlagte budgetnotat.

### Bilag:

- 02.1\_Budget 2024 for AB – 1. udkast
- 02.2\_Budgetnotat 2024 for AB – 1. udkast
- 02.3\_AB egenkapitalopgørelse pr. 1. februar 2023

### **3. Afd. 3702 – AB Syd rækkehuse – Muligheder for lovliggørelse af hegn eller hække iht. lokalplan 4.10**

*Bestyrelsen besluttede, at sagen skal behandles i AB Syds afdelingsbestyrelse først. AB Syds afdelingsbestyrelse bedes sende referatet til OB. Administrationen indhenter priser og fremlægger for afdelingsbestyrelsen. Bestyrelsen besluttede, at punktet skal behandles igen på næste organisationsbestyrelsesmøde.*

#### Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen tager stilling til afdelingsbestyrelsen i AB Syds ønske om ny lokalplan eller ændring til gældende lokalplan 4.10 for så vidt angår levende hegn ud til gennemgangsstierne.

#### Beskrivelse:

I forbindelse med godkendelse af helhedsplanen i rækkehusene i Syd blev der ligeledes godkendt en ny lokalplan for området. En bestemmelse i lokalplanen er bl.a. at åbne gennemgangsstierne mellem baghaver op ved at gøre stien bredere og ændre de lukkede hegn til en mere lys og åben hæk. Intentionen med bestemmelsen var at bryde med de lange mørke og utrygge gennemgangstier.

Lokalplanen blev godkendt i Kommunalbestyrelsen den 10. juni 2010 efter den sædvanlige høringsperiode.

Af hensyn til beboernes privatliv besluttede Albertslund Kommune den 15. marts 2017 at give en 2-årig midlertidig dispensation til at opsætte faste hegn placeret 0,5 m bag de nyplantede hække. Denne dispensation har Albertslund kommunalbestyrelse i 2019 forlænget yderligere 4 år, med afsæt i at hækkene skulle have mere tid til at vokse sig store og tætte.

Dispensationen udløber således den 15. marts 2023. Herefter vil det ikke være tilladt at have faste hegn mellem baghave og sti. Se bilag – Notat fra Albertslund Kommune af 30. november 2022.

#### Økonomi og ressourcer:

Administrationen har igangsat en prisindhentning på fjernelse af midlertidige hegn og genplantning af hække for både 4 Række og AB Syds rækkehuse. Prisindhentningen er foranlediget af 4 Rækkes ejendomskontor. Tilbuddet forventes modtaget medio marts 2023 og består af følgende arbejder:

- Eksisterende jord graves væk i 30x40 cm
- Ny muld
- Der plantes nye hækplanter i højde ca. 180 cm (færdighæk)
- Midlertidige hegn fjernes.

- Serviceaftale på vedligeholdelse/vanding i to år

Tilbudsgiver laver en totalregistrering, så tilbuddet kun omfatter plantning af hække, hvor det er nødvendigt.

I AB Syds PPV-plan er der henlagt 1 mio. til grønne tiltag/udeområder i hhv. 2023, 2024 og 2025.

#### Lovgrundlag:

Rækkehusene i Syd er omfattet af en lokalplan 10.4, som ikke giver mulighed for at give en permanent dispensation til faste hegn mellem haverne og gennemgangsstierne. Det fremgår bl.a. af lokalplanen, at den har til formål at gøre området mere grønt ved brug af grønne hække. Jf. § 1.1. Da de midlertidige faste hegn er i modstrid med formålet i lokalplanen, er der ikke hjemmel i planloven til at meddele en permanent dispensation. Jf. Planlovens § 19.

Albertslund Kommune kan oplyse, at dispensationsmulighederne i planloven for det pågældende forhold ikke er ændret, siden den midlertidige dispensation blev givet. Sagsgrundlaget er derfor det samme, som det der blev fremlagt kommunalbestyrelsen den 10. september 2019, hvor der blev givet afslag på permanentgørelse af faste hegn, herunder igangsættelse af nyt plangrundlag.

Ifølge planlovens § 63 påhviler det den til enhver tid værende ejer af en ejendom at berigtige et ulovligt forhold. Består forholdet i en ulovlig brug af ejendommen, påhviler pligten tillige brugeren.

#### Vurdering:

Administrationen vurderer på denne baggrund, at muligheden for en ny eller ændring til eksisterende lokalplan er usandsynlig, særligt set i lyset af, at Kommunalbestyrelsen tidligere har givet afslag. Anbefalingen fra administrationens side er derfor, at der snarest muligt eksekveres en plan for bortskaffelse af midlertidige hegn og plantning af ny "færdighæk" i 180 cm højde og i ny muldjord.

I forlængelse af bestyrelsens beslutning vil administrationen udfærdige informationsmateriale til beboerne i AB Syd og 4 Række om det videre forløb.

#### Bilag:

- 03.1\_ Notat fra Albertslund Kommune af 30. november 2022
- 03.2\_ Billeder fra besigtigelse med Albertslund Kommune den 6. oktober 2022

#### **4. Beslutning om nyt logo**

*Bestyrelsen besluttede at gå videre med version et, men at 'huset' skal være en anden farve end orange eller rød. Gerne også en anden form hus, der ikke ligger så tæt op ad andre logoer. Gerne forslag til andre farver til teksten også.*

*Kommunikationsplan tages til beslutning på næste bestyrelsesmøde.*

*Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at punktet om nyt navn og logo skal med på repræsentantskabsmødet.*

#### Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen træffer beslutning om logo og grafisk identitet
- at bestyrelsen godkender vedlagte kommunikationsplan

#### Baggrund

Bestyrelsen besluttede på bestyrelsesmøde d. 1. februar 2023 at Byens Boliger skal være AB's nye navn. Operate har sendt en beskrivelse og anbefaling af navnet.

Administrationen har truffet aftale med Operate om udarbejdelse af grafisk identitet (logo, mv.). Operate fremsender nogle forslag til logo, som bestyrelsen kan vælge imellem.

Administrationen har udarbejdet en kommunikationsplan for lanceringen af boligselskabets nye navn.

#### Bilag

- 04.1\_Logo forslag fra Operate
- 04.2\_Anbefaling af Byens Boliger fra Operate
- 04.3\_Kommunikationsplan

### **5. Drøftelse af opsamling på strategiseminar**

*Bestyrelsen drøftede opsamlingen på strategiseminaret. FU arbejder videre med de oplyste punkter og kommer med nogle forslag til det videre arbejde.*

*Bestyrelsen besluttede, at der skal være mulighed for; at man kan få en eller to gange coaching mere end de to oprindeligt aftalte gange, og at de, der ikke har taget imod tilbuddet, stadig har muligheden for at melde sig til. Interesserede opfordres til at sende en mail til Martin Olsen på [mao@bo-vest.dk](mailto:mao@bo-vest.dk).*

#### Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen drøfter opsamlingen på strategiseminaret og beslutter, hvordan de ønsker at arbejde videre med at skabe et bedre samarbejde.

#### Beskrivelse

Som opsamling på AB's strategiseminar d. 5. november har facilitator og konsulent Katja Lindblad sendt en opsamling bl.a. med anbefalinger til næste skridt.

#### **Anbefalinger fra konsulenten**

Det anbefales, at bestyrelsen iværksætter følgende som opfølgning på seminaret:

1. Udarbejder kodeks for Organisationsbestyrelsens møder og samvær, herunder regler og rammer for samarbejdet og god og konstruktiv adfærd bestyrelsesmedlemmerne imellem

samt halvårligt følger op på kodekset med en evaluering og feedback øvelse, som er faciliteret.

2. Følger op på dagens seminar med en evaluering af dagen
3. Igangsætter en længere proces, hvor samarbejdet er i fokus
4. Sikrer at alle nyvalgte medlemmer af Organisationsbestyrelsen tager på kursus i Organisationsbestyrelsens daglige arbejde og økonomi
5. Får drøftet og aftalt med BO-VEST, hvordan samarbejdet kan styrkes fremadrettet
6. Alle husker, at man som udgangspunkt ikke kan ændre andre, men man kan ændre sig selv eller sin tilgang til andre mennesker

#### Bilag

- 05.1\_Opsamling fra ordstyrer Katja Lindblad-Clausen
- 05.2\_Slides fra dagen

### **6. Godkendelse af indhold i årsberetning 2022**

*Bestyrelsen godkendte teksterne til ABs årsberetning 2022.*

#### Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen godkender teksterne til AB's årsberetning 2022

#### Beskrivelse

##### Indhold årsberetning 2022:

- Bestyrelsens beretning
- Egenkontrol
  - o Opfølgning på tiltag fra sidste års årsberetning (Startpakker for mere biodiversitet, elladestandere)
  - o Henlæggelser vs. huslejudvikling
  - o Fremlæggelse af forbrugstal (Varme/el)
- Økonomi

Årsberetningen trykkes i et oplag på 300 og publiceres i en elektronisk udgave.

#### Bilag

- 06.1\_Bestyrelsens beretning
- 06.2\_Opfølgning på tiltag fra sidste års årsberetning (Startpakker for mere biodiversitet, elladestandere)
- 06.3\_Henlæggelser vs. huslejudvikling
- 06.4\_Fremlæggelse af forbrugstal (Varme/el)

## **7. Udpegning af stemmetæller og forslag til repræsentanter til BO-VEST repræsentantskabsmøde den 25. maj**

*Kirsten Mogensen opfordrede bestyrelsen til at fremsende forslag til repræsentanter til FU inden næste OB-møde.*

*Bestyrelsen påpegede, at de mener, at de har 15 pladser i repræsentantskabet.*

*Administrationen undersøger, hvor mange pladser AB har.*

*Bestyrelsen udpegede Uffe Jensen som stemmetæller til BO-VESTs repræsentantskabsmøde.*

### **Indstilling**

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen kommer med forslag til mulige kandidater til BO-VESTs repræsentantskab
- at bestyrelsen udpeger en stemmetæller til BO-VESTs repræsentantskabsmøde.

### **Baggrund**

Den 25. maj afholder BO-VEST repræsentantskabsmøde. AB har 13 pladser i BO-VESTs repræsentantskab. Medlemmerne af BO-VESTs bestyrelse (Kirsten Mogensen, Thomas Tuck og Peter Arler) er fødte medlemmer. Organisationsbestyrelsens øvrige 6 medlemmer er også fødte medlemmer. Der skal derfor vælges yderligere 4 repræsentanter samt nogle suppleanter. Repræsentanterne vælges på AB's repræsentantskabsmøde.

Bestyrelsen skal udpege en stemmetæller til repræsentantskabsmødet d. 25. maj 2023. Bestyrelsen valgte sidste år Uffe Jensen som stemmetæller til repræsentantskabsmødet.

## **8. Lukkede punkter**

*Bestyrelsen behandlede de lukkede punkter.*

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen behandler de lukkede punkter.

## **9. Opfølgning fra sidste møde**

*Administrationen udarbejder forslag til forretningsorden for repræsentantskabsmødet med udgangspunkt i drejebogen for repræsentantskabsmødet.*

### **Indstilling**

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager aktionslisten til efterretning.

### **Beskrivelse**

<b>Emne</b>	<b>Aktion</b>	<b>Deadline</b>	<b>Status</b>	<b>Behandles på bestyrelsesmødet</b>
Bestyrelsen ønsker at få udarbejdet en forretningsorden for repræsentantskabsmødet. FU udarbejder et oplæg.	FU og Adm.			
<b>Huskeliste/parkeringsplads</b>				
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			
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			

## **10. Formandens orientering**

*Bestyrelsen tog bestyrelsens orientering til efterretning.*

### Indstilling:

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager formandens orientering til efterretning

## **Orientering om konstituering af bestyrelsen i Oldbuen**

### **BO-VEST bestyrelsesmøde**

#### Bilag

- 10.1\_Referat af bestyrelsesmøde den 24. januar 2023



## **11. Kontaktpersonernes orientering**

*Kirsten Mogensen fortalte, at de mangler besøg fra kontaktpersonen i AB Nord.*

*Kirsten Mogensen foreslog, at Peter Arler overtager posten som kontaktperson i Oldbuen, hvilket han indvilligede i.*

*Peter Arler foreslog, at Kirsten Mogensen i stedet overtager posten som kontaktperson i Capellavænget, hvilket hun indvilligede i.*

*Kirsten opfordrede til, at afdelingerne skal bruge kontaktpersonen, og ikke andre bestyrelsesmedlemmer. Hvis man som bestyrelsesmedlem bliver kontaktet, skal man henvise til kontaktpersonen.*

*Bestyrelsen besluttede, at der skal udarbejdes en skrivelse om, hvad vi skal sige, når bestyrelser takker nej til en kontaktperson. Det er ikke en mulighed at takke nej til en kontaktperson. I skrivelserne skal der bl.a. stå, at referaterne skal sendes til kontaktpersonerne.*

### **Indstilling:**

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager kontaktpersonernes orientering til efterretning

## **12. Administrationens orientering**

*Bestyrelsen indvilligede i, at administrationen må videregive bestyrelsens mailadresser til BL.*

### **Indstilling:**

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager administrationens orientering til efterretning

## **Henvendelse fra BL's formand**

BL's formand, Allan Werge ønsker at inddrage boligorganisationerne i BL's arbejde og beder i denne forbindelse om organisationsbestyrelsens mailadresser for at kunne sende et spørgeskema og en invitation til at deltage i et forum, der samler et bredt udsnit af organisationsbestyrelsesdeltagerne til indsamling af viden, ønsker og holdninger.

### **Bilag**

- 12.1\_Henvendelse fra BL's formand om organisationsbestyrelse

## **Orientering om fundraising til projekt 'Spise med entrepris'**

I Albertslund Boligsociale Center (ABC) arbejdes der på at fundraise til et projekt 'Spise med entrepris', der har til formål at bruge renoveringsprojektet af Blokland som en løftestang for

bedre trivsel - både mentalt og fysisk. Formålet er at bringe håndværkere og beboere sammen og sikre bedre kommunikation mellem beboere og håndværkere.

Omdrejningspunktet skal være Bloklands beboerhus, som skal være åbent alle ugens dage, hvor måltidet bliver ét ud af flere aktiviteter.

Formålet med projektet er:

- Øge trivslen for beboerne, mens Blokland renoveres
- At få flere med i positive fællesskaber – i boligområdet og på arbejdsmarkedet.
- Færre konflikter og bedre fysisk og mentalt helbred.

Se mere om projektet i bilagene Projektbeskrivelse og Ansøgningskema til Tryg.

Bloklands byggeudvalg har indvilliget i at fundraise til projektet. Albertslund Kommune og NCC er samarbejdspartnere i projektet.

BO-VESTs direktør Ulrik Brock Hoffmeyer har på vegne af VA og AB underskrevet en tilkendegivelse af, at den positive læring af projektet vil blive forankret i andre kommende renoveringsprojekter.

#### Tidsplan:

1. marts 2023 indsendes en fondansøgning til Trygfonden.

Opnås der eksternt bevilling arbejdes der videre med projektudviklingen, mens den forventelig projektopstart derefter er august 2023.

#### Bilag:

- 12.2\_Projektbeskrivelse\_spise med entreprise
- 12.3\_Interessetilkendegivelse\_Tryg

### **Status på udsætter 2023**

Fordelt på organisationer

VA:	1
Tranemosegård:	0
AB:	1

#### Bilag:

- 12.4\_Udsættelser 2023

### **Status på ledige lejemål pr. 1/1-2023**

Boliger: 0

Erhvervslejemål:

Etagehusene: 2

<b>963-3704 Etagehusene:</b>			<b>2</b>
Lejemålsnr.	Adresse	Tomgangsperiode	Kommentar
963-3704-32-3	Kanalens Kvt. 100	010121-	Erhvervslejemål
963-3704-3003-5	Kanalens Kvt. 102, st. tv	010123-	Erhvervslejemål

Bilag:

- 12.5\_AB Tomgangsliste pr. 01-01-2023

### **13. Skriftlige henvendelser til bestyrelsen**

*Kirsten Mogensen orienterede om de skriftlige henvendelser vedr. grundejerforeningerne i Damgårdsarealet.*

Skriftlige henvendelser er udsendt som orienteringspunkter.

### **14. Punkter til næste og kommende møder**

- Evt. AB Syd rækkehuse – muligheder for lovliggørelse af hegn eller hække
- Logo for Byens Boliger
- Skrivelse til bestyrelser vedr. kontaktpersoner
- Forretningsorden for repræsentantskabsmøde

### **15. Næste møde og kommende møder**

#### **2023**

##### FU-møder:

Tirsdag d. 28. marts

Tirsdag d. 6. juni

Mandag d. 7. august

Tirsdag d. 12. september

Mandag d. 20. november

##### OB-møder:

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

Onsdag d. 21. juni

Mandag d. 21. august

Onsdag d. 27. september

Onsdag d. 6. december

### **16. Eventuelt**

*John Kaubak havde et spørgsmål om ladestandere. Afdelingen ønsker at få konsulentbistand fra BO-VESTs miljø- og energikonsulent og skal skaffe finansiering til dette. Administrationen gjorde opmærksom på, at dette skal godkendes på et afdelingsmøde.*

*Sonny Faarborg spurgte til svar på spørgsmål om kollektiv råderet i forbindelse med lån i egne midler. Administrationen er i gang med at undersøge det.*

*John Kaubak spurgte til muligheden for at blive valgt ind i BL's repræsentantskab. Det kræver mandat fra OB. Administrationen er opmærksom på dette til næste kredsvalg.*

## Orienteringspunkter udsendt til AB's organisationsbestyrelse

Orienteringspunkterne behandles kun på organisationsbestyrelsesmødet den 6. marts 2023, såfremt der kommer spørgsmål på mail, der ikke kan besvares med et enkelt svar. Det er derfor vigtigt, at I giver besked senest d. 27. februar 2023, hvis I har kommentarer eller spørgsmål til orienteringspunkterne.

### 17. Afd. 3702 AB Syd – helhedsplanen i gårdhusene – Orientering om korrigeret finansiering af byggeregnskabet

#### Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen tager orientering om ændret finansiering af helhedsplanen, hvor byggeregnskabet viser en samlet anlægsudgift på 945.760.000 kr. til efterretning. Bestyrelsen har tidligere godkendt byggeregnskabet, skema C på ordinært organisationsbestyrelsesmøde den 4. februar 2020.

#### Beskrivelse:

Byggeregnskabet er ikke ændret, men finansieringen er ændret.

Landsbyggefonden har i mail i januar 2023 oplyst, at kapitaltilførselsbeløbet kr. 43.600.000 ikke kan anvendes til finansiering af udstøttede lån. Beløbet skal deponeres og der kan årligt hæves op til kr. 3.162.000 til årlig huslejestøtte.

Denne ændring i finansieringen bevirker ingen ændring i huslejen, idet det er indregnet i Landsbyggefondens støttefastsættelse.

#### Finansiering:

	<b>Indstilling i 2020</b>	<b>Nuværende indstilling</b>	<b>Forskel</b>
<b>Støttet arbejder</b>			
Realkredit	583.370.000 kr.	583.370.000 kr.	0 kr.
<b>Finansiering støttet arbejder total</b>	<b>583.370.000 kr.</b>	<b>583.370.000 kr.</b>	<b>0 kr.</b>
	.	.	
<b>Ustøttet arbejder</b>			
Realkredit	157.290.000 kr.	157.290.000 kr.	43.600.000 kr.
Kapitaltilførsel	43.600.000 kr.	0	-43.600.000 kr.
Fællespuljemidler og trækingsret	12.000.000 kr.	12.000.000 kr.	0 kr.
Reguleringskontomidler	129.500.000 kr.	129.500.000 kr.	0 kr.
Egne henlæggelser	20.000.000 kr.	20.000.000 kr.	0 kr.

<b>Finansiering understøttet arbejder total</b>			
<b>Finansiering i alt</b>	<b><u>945.760.000 kr.</u></b>	<b><u>945.760.000 kr.</u></b>	<b><u>0 kr.</u></b>

#### Bilag

- Byggeregnskab

### **18. Orientering om godkendelse af budget i Rigelvænget**

#### Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

#### Beskrivelse

Rigelvængets budget for 2023 blev godkendt på et ekstraordinært beboermøde d. 6. februar 2023.

Budgettet blev ikke godkendt på beboermødet i september. Indsigelsen bestod i, at der ikke var et fuldstændigt overblik over Molok projektet, og at man ikke var sikker på, hvad det var, man sagde ja til.

Projektet har været sendt til godkendelse hos kommunen.

Der er nu klarhed omkring molokprojektet.

AB's organisationsbestyrelse godkendte budgettet ved en mailhøring d. 6. oktober 2022. Begrundelsen for at bestyrelsen stemte det igennem var, at det ikke var økonomien, der var tvivl om, men udelukkende placeringen af molokkerne. Hvis budgettet ikke blev stemt igennem, ville det betyde yderligere huslejestigning udover de 4,75%, da man ikke ville kunne inkassere besparelsen på driften, men se ind i dyrere afgifter på den gamle affaldsordning.

#### Bilag

- 03.1\_Godkendt budget Rigelvænget
- 03.2\_Referat af mailhøring

### **19. Orientering om statistik klagesager i 2022**

#### Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### Beskrivelse:

Administration har i 2022 modtaget i alt 414 klagesager vedrørende husordens-overtrædelser, fraflytningsager, forbrugsregnskab og andet i AB, TMG og VA. Hovedparten af de sager, der er modtaget i 2022, er også afsluttet i 2022.

Klagesagerne er opdelt i kategorierne "husorden", "fracflytning", "forbrugsregnskab" og "andet".

Kategorien "andet" omfatter eksempelvis klager vedrørende mangler ved lejemålet i forbindelse med indflytning eller i boperioden, krav på erstatning eller afslag, ulovlig fremleje, skadedyr, beboerdemokratiske beslutninger m.v.

Antallet af klagesager er i statistikken opgjort således, at den omfatter sager, der er modtaget i 2022, og således at én klagesag omfatter al korrespondance m.v., som den pågældende sag har givet anledning til.

For AB's vedkommende har der været 107 klagesager, der fordeler sig på følgende måde:

<b>Klager 2022</b>		<b>Husorden</b>	<b>Fraflytning</b>	<b>Forbrugsregnskab</b>	<b>Andet</b>	<b>Sum</b>
963-3701	Solhusene	11	2	3	7	23
963-3702	Syd	19	1		4	24
963-3703	Vest				1	1
963-3704	Etagehusene	7	1	3	2	13
963-3708	Nord	4	2		2	8
963-3710	Kirsebærgården	4				4
963-3711	Blommegården	2				2
963-3712	Troldnøddegården	2			2	4
963-3713	Capellavænget	4				4
963-3714	Miravænget	4				4
963-3715	Rigelvænget	8	1		2	11
963-3716	Eskebuen	5	1		2	8
963-3717	Rimbuen					0
963-3718	Oldbuen	1				1
<b>Sum AB</b>		<b>71</b>	<b>8</b>	<b>6</b>	<b>22</b>	<b>107</b>

Kompleksiteten og omfanget af de enkelte klagesager har været varierende. Derfor har der også været forskel på omfanget af de ressourcer, som har været nødvendige for, at der har kunnet findes en løsning i den enkelte klagesag.

For AB's vedkommende har 5 klagesager været behandlet ved beboerklagenævnet. De fordeler sig på følgende måde:

AB	Afgjort	Helt/delvist tabt
Forbrugsregnskaber	1	0
Fraflytning	0	0
Husordenssager	1	1
Andet	3	0
I alt	5	1

Som det fremgår af tabellen, så er der alene én helt/delvist tabt sag.

Den tabte sag var indbragt med henblik på at pålægge en lejer lejeretlige sanktioner i form af, at lejeforholdet enten blev gjort betinget eller lejer blev meddelt en advarsel. Grundet de konkrete omstændigheder, herunder at kommunen efterfølgende blev involveret og lejers ændrede adfærd i forhold til at efterkomme fremsendte påmindelser vedrørende forholdet, valgte beboerklagenævnet ikke at pålægge lejer lejeretlige sanktioner.

Sammenlagt for AB, TMG og VA har beboerklagenævnene afgjort i alt 29 sager. Af disse er 3 sager helt/delvist tabte.

#### Vurdering:

Det er administrationens vurdering, at antallet af klagesager i AB er af beskedent omfang.

I 2020 modtog administrationen i alt 409 klagesager i AB, TMG og VA., hvoraf 85 klagesager var i AB.

I 2021 modtog administration i alt 361 klagesager i AB, TMG og VA, hvoraf 70 klagesager var i AB.

I 2022 modtog administrationen 414 sager i AB, TMG og VA, hvoraf 107 klagesager var i AB.

I 2021 var der for AB således et fald, mens der i 2022 var en større stigning.

Med hensyn til antallet af sager, der har været behandlet ved beboerklagenævnene, er det ligeledes administrationens vurdering, at antallet af sager er af beskedent omfang, og at det kun er i ganske få tilfælde, at en sag ved beboerklagenævnet tabes helt/delvist.

For så vidt angår de beboerklagenævnsager, der er tabt/delvist tabt, har administrationen, ud fra en vurdering af forholdene i de konkrete sager sammenholdt med de omkostninger, der ville være forbundet med at videreføre sagerne ved domstolene, valgt at tage beboerklagenævnes afgørelser til efterretning.

Årsagerne til klagesagerne er mangeartede, hvor beboersammensætning og -adfærd, også spiller en stor rolle.

Det er derfor svært at vurdere, om antallet af klagesager fremadrettet er faldene, uændret eller stigende.

Af samme grund er det svært at pege på tiltag, der fremadrettet kan medvirke til en reduktion af klagesager. Visse klager, navnlig over støj kan dog være begrundet i byggetekniske forhold. Eksempelvis kan der i nogle bebyggelser være mere lyd end i andre.

## **20. Orientering om planlægning af repræsentantskabsmøde for AB den 15. maj 2023**

### Indstilling:

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen tager orienteringen om repræsentantskabsmødet til efterretning.

### Beskrivelse:

Repræsentantskabsmøderne afholdes på hotel Glostrup Park.

Administrationen er i gang med at opdatere listen over repræsentanter.

På valg 2023 (vælges for to år):

Næstformand: Thomas Tuck (genopstiller)

### Bestyrelsesmedlemmer:

- Peter Arler (genopstiller)
- Hans Bindslev (genopstiller)
- Steen G. Andersen (genopstiller)
- Brian Overgaard (genopstiller)

### Suppleanter (vælges for et år)

- Jannie Poulsen
- Lotte Haumann

### Bilag:

- 07.1\_Udkast til dagsorden 2023
- 07.2\_Oversigt deltagere repræsentantskabet 2022

## **21. Skriftlige henvendelser**

### Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen tager de skriftlige henvendelser og svar til efterretning.



## Bilag

- Henvendelse vedr. ventelister
- Svar vedrørende ventelister
- Ventelistenotat AB 2023
  
- Henvendelse vedr. grundejerforeningerne i Damgårdsarealet
- Svar vedr. grundejerforeningerne i Damgårdsarealet