



30. november 2023

## Albertslund Boligselskab

### Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 6. december 2023

Deltagere: Peter Arler, Thomas Tuck, Hans Bindslev, Sonny Faarborg, Uffe Jensen, John Kaubak Pedersen, Charlotte Haumann, Kirsten Simonsen

1. suppl.: Anne Lise Grøndahl

Adm.: Mads Reddersen Gauguin

Gæster: Kim Milton, områdeleder deltog under punkt 2, Bo Bjerre Mouritzen, boligsocial chef deltog under punkt 3

Afbud: Ulrik Brock Hoffmeyer, Brian Overgaard

### Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden .....	2
2. Orientering og status på administration af Damgårdsarealet .....	2
3. Drøftelse af udkast til modeller for den Boligsociale Strategi .....	4
4. Budgetopfølgning herunder oversigt over dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret og kapitaloversigt. ....	6
5. Opfølgning på boligafdelingernes budgetopfølgning pr. 30. september 2023 .....	7
6. Behandling af opløsning af sideaktivitetsselskab for Albertslund Boligselskab ApS .....	8
7. Orientering om ekstraordinært repræsentantskabsmøde i BO-VEST .....	8
8. Behandling af råderetsarbejder for Blommegården .....	9
9. Behandling af råderetsarbejder for Capellavænget.....	10
10. Behandling af råderetsarbejder for Rigelvænget .....	11
11. Behandling af råderetsarbejder for Kirsebærgården .....	12
12. Behandling af råderetsarbejder for Trøldnøddegården .....	13
13. Behandling af indhold i årsberetning 2023.....	14
14. Orientering om evaluering af budgetproces for budget 2024 .....	15
15. Retningslinjer for honorering af bestyrelsesmedlemmer der træder ud.....	17
16. Lukkede punkter.....	17
17. Opfølgning fra sidste møde .....	17
18. Formandens orientering .....	19
19. Kontaktpersonernes orientering.....	19
20. Administrationens orientering .....	19
21. Skriftlige henvendelser til bestyrelsen.....	20
22. Punkter til næste og kommende møder.....	20
23. Næste møde og kommende møder.....	20
24. Eventuelt.....	21



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
2C195B8A437C4BD09C7C59C695B3FD39

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

### **1. Godkendelse af dagsorden**

*Bestyrelsen godkendte dagsordenen. John Kaubak Pedersen ønskede en række punkter ført på punkt 22, så det sikres, at de behandles på kommende møde(-r).*

- *Gennemgang af BO-VESTs ydelseskatalog*
- *Orientering om håndtering af utryghedsskabende elementer i AB Vest*
- *Orientering om verserende sag om driften i AB Vest*

*Punkt om behandling af retningslinjer for gaver til afgangende bestyrelsesmedlemmer i OB, blev tilføjet til dagsordenen.*

#### *Indstilling*

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen godkender dagsordenen

### **2. Orientering og status på administration af Damgårdsarealet**

*Kim Milton orienterede om status på Damgårdsarealet og bestyrelsens beslutning om delegering af kompetence til driften for interessevaretagelsen. Kim orienterede om, at der har været indkaldt til møder med afdelingerne forud for møder i grundejerforeningerne, men fortalte også at flere afdelinger ikke mødte op til møderne. Der har i det forgangne år været fokus på at holde medlemskontingenterne i ro, da der har været fremsat forslag om at hæve disse. Dette på trods af, at det har været driftens vurdering, at foreningerne ikke mangler midler til at vedligeholde.*

*Peter Arler fortalte, at han og Thomas Tuck vil afholde møder i afdelingerne og drøfte setuppet for beslutning. Peter og Thomas vil gerne afholde et møde med Administrationen, hvor setuppet udarbejdes og skrives ned, som vil udgøre udgangspunktet for møderne.*

*Uffe Jensen fortalte, at han ser en udfordring i, at uddelegeringen til driften er problematisk, da alle poster, så overlades til andelen. Setuppet skal sikre beboerdemokratiets indflydelse.*



*Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Bestyrelsen godkendte den fremlagte proces for udarbejdelse af en model for forvaltning af boligorganisationens og de involverede afdelingers interesser i Damgårdsarealet.*

*Bestyrelsen bad Administrationen om at sende et brev til afdelingerne, hvor de oplyses om den proces, som organisationsbestyrelsen har igangsat ved dette punkt.*

#### Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning
- at bestyrelsen beslutter en proces for udarbejdelse af en model for forvaltning af boligorganisationens og de involverede afdelingers interesser i Damgårdsarealet.

#### Beskrivelse:

På bestyrelsesmøde den 5. december 2022 besluttede bestyrelsen, at driften skal repræsentere boligorganisationen overfor grundejerforeningerne i Damgårdsarealet. Det overordnede formål med beslutningen er at sikre lovligheden i de beslutninger, der træffes i Damgårdsarealet. Tidligere har det været afdelingsbestyrelserne, der deltog på møderne, men formelt set har de ikke kompetence til at forpligte deres afdeling økonomisk ved beslutninger taget i grundejerforeningen. Denne kompetence ligger hos organisationsbestyrelsen.

Formålet med beslutningen om delegation af kompetence til driften er fortsat at sikre afdelingernes og organisationens interesser bliver varetaget, og sikre at de beslutninger der træffes, respekterer de økonomiske rammer, der er gældende i de, af beboerne vedtagne, budgetter for gårdene, buerne og vængerne.

Der er nu gået et år siden beslutningen blev truffet, og Administrationen er blevet gjort opmærksom på, at der er opstået uklarhed over afdelingernes roller i relation til beslutningen. Nogle afdelinger har en opfattelse af at være sat udenfor indflydelse efter ændringen blev implementeret.

Administrationen har noteret sig, at der har været en oplevelse af, at afdelingerne ikke er blevet inddraget i den nye konstellation. Administrationen har dog forsøgt, og har således også dokumentation for, at der er indkaldt til og afholdt møder med repræsentanter fra afdelingerne forud for møder i grundejerforeningerne. Intentionen har ikke været at give afdelingerne mindre indflydelse, men i højere grad sikre at beslutningerne der træffes i grundejerforeningerne, er i overensstemmelse med de rammer, som almene boligafdelinger er underlagt.

Administrationen vil evaluere på modellen og den udtalte utryghed over modellen. I den forbindelse kan Administrationen anerkende, at der kan være elementer i modellen, der ikke er gjort tilstrækkeligt tydeligt for de involverede afdelinger. Administrationen vil således foreslå, at der igangsættes en proces, hvor formålet er at sikre et skriftligt grundlag, der skaber klarhed for:

- formålet med beslutningen.
- redegøre for driftens mandat.
- beskrive roller og ansvar (driften og afdelingerne),
- beskrive et setup for møder så afdelingernes input altid sikres.



- beskrive en proces for at sikre tilbageblik til organisationsbestyrelsen, så den løbende orienteres om udvikling i grundejerforeningerne og samarbejdet med afdelingerne.

Administrationen foreslår at udkast til ovenstående beskrivelse udarbejdes, og bliver fremlagt til behandling på et efterfølgende organisationsbestyrelsesmøde. På dette møde kommer organisationsbestyrelsen med sine input, hvorefter der indkaldes til møder med afdelingerne, for at forklare beslutningen og søge deres input til en aftale.

Endeligt vil alle input blive samlet i en revideret aftale, som bliver forelagt til endelig behandling hos organisationsbestyrelsen, og efterfølgende sendt til orientering i afdelingerne.

#### Vurdering

Det er Administrationens vurdering, at en beskrivelse af modellen vil sikre transparens og klar rollefordeling i varetagelsen af afdelingernes og boligorganisationens interesser.

#### Bilag

- Referat af bestyrelsesmøde den 5. december 2022

### **3. Drøftelse af udkast til modeller for den Boligsociale Strategi**

*Bestyrelsen bad Administrationen udarbejde et punkt til et kommende bestyrelsesmøde, hvor der er analyseret på afdelingernes beboerdata.*

*Bestyrelsen spurgte ind til modellens tidsperspektiv, og ser det som en nødvendighed, at den model, der arbejdes videre, med får et perspektiv, der rækker flere år ud i fremtiden. Administrationen anerkendte synspunktet og fortalte, at det vil være et klart udgangspunkt.*

*Bestyrelsen udtrykker bekymring for, at der skabes et administrationsorgan, der er omkostningstungt, som indeholder for mange kolde hænder.*

*Bestyrelsen drøftede strategioplæg, og anbefalede at der arbejdes videre med en kombination af model nummer 2 og 3, hvor BO-VEST fremtræder som paraplyorganisation, men med lokale enheder.*

#### Indstilling

Administrationen indstiller;

- at bestyrelsen tager stilling til hvilke strategioplæg, det anbefales at arbejdes videre med og drøfter eventuelle kommentarer til bestyrelsen i BO-VEST.

#### Beskrivelse:

Bestyrelsen blev sidst orienteret om status på den boligsociale strategi på mødet i april. Siden har arbejdsgruppen arbejdet videre med udvikling af mulige organisationsmodeller for, hvordan den boligsociale strategi kan forankres i BO-VEST og færre af Landsbyggefondens midler.

Den 29. august 2023 drøftede bestyrelsen i BO-VEST de fremlagte modeller til en fremtidig organisering af den boligsociale indsats i BO-VEST regi. Her besluttede BO-VEST bestyrelsen, at fremsende de fire vedhæftede modeller til en drøftelse i



organisationsbestyrelserne for AB, Tranemosegård og VA til de førstkommende møder i organisationerne.

#### Baggrund:

BO-VEST har en strategi om at skabe boligområder i balance. Målet er, at alle beboere lever i områder, der er præget af et godt hverdagsliv med sunde fællesskaber. I nogle afdelinger og på nogle områder er der fortsat sociale udfordringer, som skal løses. Der er behov for at fokusere på indsatser, der løfter de sociale udfordringer, hvis vi vil have boligområder i balance.

Finansieringen af de boligsociale indsatser er under stor forandring. Landsbyggefonden har skåret markant ned på bevillingerne, hvilket betyder, at der ved de boligsociale helhedsplaners udløb kommer til at mangle finansiering. BO-VEST har derfor arbejdet på at udvikle nye finansierings- og samarbejdsmodeller for det boligsociale arbejde, så der fortsat kan arbejdes med de sociale udfordringer i boligområderne.

Boligområder i balance er med til at sikre trivsel, fællesskab og tryghed for beboerne. Herudover er boligområder i balance medvirkende til at tiltrække ressourcer stærke beboere, skabe bedre image for boligområderne, mindske fraflytning og sikre en bedre økonomi. Et samarbejde på tværs af boligorganisationer, partnerskaber samt indsatser tværkommunalt og lokalt kan være med til at løfte de sociale udfordringer, der er i boligområderne og mindske risikoen for at udfordringer flyttes rundt mellem afdelingerne (gennemgangs-lejere).

#### **Boligorganisationernes ansvar**

De sociale indsatser og boligområder i balance, er afgørende elementer for, at den almene sektor kan leve op til sit ansvar i Almenlejeloven, om at sikre trygge og veldrevne boligområder, samt tilvejebringe vedligeholdte og veldrevne boliger, som sikrer beboerne en forudsigelig og rimelig husleje.

Almene boliger er for alle, og boligorganisationernes ansvar handler også at løfte de gode fællesskaber i boligområderne og understøtte beboerdemokratiet.

#### **Den boligsociale opgave**

Den boligsociale opgave er at være med til at skabe boligområder i balance. Det gøres blandt andet ved at sørge for, at udsatte og ressourcensvage beboere kan få den støtte og hjælp, de har brug for, blandt andet ved at sikre koordinering af indsatser med snitflader til driften, kommunen m.fl., så det sikres at ingen beboere efterlades uden den fornødne støtte. Derudover er det at understøtte de ressourcer stærke kernegrupper af beboere, som kan være med til at skabe et godt boligområde.

Der fremlægges fire mulige organiseringsmodeller, som på hver sin måde, imødekommer en boligsocial indsats i boligområderne. Der skal tages beslutning om, hvilken af de fire modeller, der skal arbejdes videre med. Modellerne indeholder forskellige muligheder for forankring, finansiering, organisationsopbygning, antal medarbejdere og samarbejder.

De fire modeller:

1. Selvstændig boligsocial enhed med eget CVR
2. BO-VEST som paraplyorganisation
3. Lokale små enheder i hvert område
4. Lokale indsatser med fælles administration

#### Økonomi og ressourcer

Økonomi og ressourcer uddybes, når der arbejdes videre med den model/modeller der eventuelt tilvælges af boligorganisationerne.

#### (Oprindelig) Tidsplan

For at nå i mål med projektet arbejdes der med disse milepæle:



Milepæle	Dato
Styregruppe og arbejdsgruppe etableret	8. december 2022
Workshop for medarbejdere i drift/administration afviklet	3. marts 2023
Workshop for boligsociale medarbejdere afviklet	17. marts 2023
Workshop for samarbejdspartnere /boligorg./adm.) afholdt	20. april 2023
Midtvejskonferencer i Albertslund, Brøndby Strand og Greve er afviklet	30. juni 2023
Oplæg til boligsocialstrategi er drøftet i BO-VEST	30. august 2023
Oplæg til boligsocialstrategi er drøftet i AB, Tranemosegård og VA	28. september 2023
Boligsocial strategi er godkendt i BO-VEST	2. november 2023
Boligsocial strategi er godkendt i AB, Tranemosegård og VA	7. december 2023

### Relevans for strategien

Projektet boligsocial forankringsplan er en del af det strategiske spor: Boligområder i balance, og den forventede effekt med projektet er:

Fra 2024 og frem fastholdes eller forbedres balancen minimum i de fem boligafdelinger, hvor der frem til 2024-25 er en social indsats med støtte fra Landsbyggefonden. Det er områder, hvor der er behov for et løft i enten sundheds-, beskæftigelses-, trivsels-, og uddannelsesniveaue (udgangspunkt 2022: 5 boligafdelinger har social indsats med støtte fra Landsbyggefonden).

### Lovgrundlag

Store dele af finansieringen af de boligsociale indsatser kommer fra Landsbyggefonden og har tidligere været rammesat af boligforligene. I det grønne boligforlig fra 2020, som løber frem til 2026, blev der ikke afsat midler til boligsociale indsatser. Det betyder, at der ikke længere er en politisk aftale om midler til boligsociale indsatser i boligforligene. Der er dog med parallelsamfundsaføalen fra 2018 afsat midler til boligsociale indsatser i perioden 2019-2026 på 140 millioner. Det er en nedgang fra tidligere boligaføaler, hvor der var afsat knap dobbelt så meget ca. 240 millioner. Midlerne i parallelsamfundspakken er derfor blevet målrettet de områder, der er på regeringens liste over parallelsamfund- og omdannelsesområder. Pt. gælder dette alene for VA's afdeling Askerød.

### Vurdering

Det er Administrationens vurdering, at det er vigtigt, at projektet prioriteres, og at projektet når i mål, da der er markant risiko for, at nogle områder, som ellers er på rette vej, ikke kommer i social og økonomisk balance. Det er således vigtigt, at bestyrelsen tager stilling til hvilke strategioplæg, det ønskes, at arbejdsgruppen går videre med, i forhold til forankring af den boligsociale strategi.

Administrationen prioriterer, at projektet følger tidsplanen, så implementeringen kan starte op i 2024 og fastholde vigtige medarbejderressourcer. På den måde vil vi forsat kunne tilbyde kvalificeret og målrettet hjælp til de boligorganisationer, som har boligområder i ubalance. Indtil videre gennemføres projektet som planlagt og projektets milepæle overholdes.

### Bilag

- Udkast til organisationsmodeller, Boligsocial strategi

## **4. Budgetopfølgning herunder oversigt over dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret og kapitaloversigt.**



*Bestyrelsen spurgte til hvad DSO-udgiften i budgetopfølgningen dækker over.*

*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 2023 tillagt forventningerne for resten af 2023.

Estimatet for hele året 2023 er et overskud på kr. 856.000. For organisationen gør det sig generelt gældende, at der er god overensstemmelse imellem budgettet og det forventede resultat. Hovedforklaringen på det positive årsresultat er færre udgifter til kurser og særlige aktiviteter, nettorentindtægt samt ekstraordinær indtægt. Dette modsvares delvist af flere udgifter til repræsentantskabsmøde.

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 27. september 2023.

#### Bilag

- Budgetopfølgning pr. 31. oktober 2023
- Egenkapital pr. 27. september 2023 inkl.
  - Opgørelse af dispositionsfond og udvikling i dispositionsfond 2023-2032 pr. 27. september 2023
  - Opgørelse af arbejdskapital og udvikling i arbejdskapital 2023-2032 pr. 27. september 2023
  - Opgørelse af trækingsret og udvikling i trækingsret 2023-2032 pr. 27. september 2023
- Kapitalrapport pr. 30. september 2023

### **5. Opfølgning på boligafdelingernes budgetopfølgning pr. 30. september 2023**

*Thomas Tuck bemærkede, at forklaringen på overskuddet i AB Syd kan overføres til manglende driftspersonale.*

*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 2023 tillagt forventningerne for resten af 2023. Det fremgår af oversigten, om budgetopfølgningen er gennemgået med bestyrelsen, eller hvornår den forventes at blive gennemgået. Det fremgår ligeledes hvornår den er fremsendt til ejendomsmester/ejendomsleder og om afdelingsbestyrelserne har afleveret bilag rettidigt. Som det fremgår af bilaget, har 2 afdelinger ikke afleveret bilag rettidigt og 12 afdelinger har afleveret bilag rettidigt. Endeligt fremgår det forventede resultat for 2023, samt bemærkning om hvad resultatet primært skyldes.

#### Bilag

- Status for budgetopfølgninger pr. 30. september 2023

### **6. Behandling af opløsning af sideaktivitetsselskab for Albertslund Boligselskab ApS**

*Bestyrelsen underskrev dokumenter for nedlukning af sideaktivitetsselskabet Albertslund Boligselskab ApS, som følge af beslutning af generalforsamling den 21. juni 2023.*

#### Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen underskriver dokumenter for nedlukning af sideaktivitetsselskabet Albertslund Boligselskab ApS, som følge af beslutning af generalforsamling den 21. juni 2023

#### Beskrivelse

Generalforsamlingen for AB's sideaktivitetsselskab Albertslund Boligselskab ApS, besluttede på møde den 21. juni at lukke selskabet. Dette skyldes, at der ikke længere aktivitet i selskabet. Vedlagte referat beskriver yderligere detaljer om baggrunden for at opløse selskabet.

*På mødet underskrives medbragte dokumenter for nedlukning af selskabet.*

#### Bilag

- Referat af generalforsamling den 21. juni 2023
- Brev fra Skattestyrelsen

### **7. Orientering om ekstraordinært repræsentantskabsmøde i BO-VEST**

*Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

#### Indstilling

Administrationen indstiller,





- at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

#### Beskrivelse

Den 2. november afholdt BO-VESTs ekstraordinært repræsentantskabsmøde, da Kirsten Mogensen tilbage i august, valgte at trække sig som næstformand for BO-VESTs bestyrelse. Eneste punkt på dagsordenen til repræsentantskabsmødet var valg af ny formand. Bestyrelsen havde på forhånd indstillet Peter Arler fra Albertslund Boligselskab (AB), som kandidat til næstformandsposten. Peter Arler blev på mødet enstemmigt valgt som ny næstformand i BO-VEST bestyrelsen.

#### Bilag:

- Referat BO-VEST ekstraordinære repræsentantskabsmøde den 2. november 2023

### **8. Behandling af råderetsarbejder for Blommegården**

*Bestyrelsen bemærkede, at råderetskatalogerne fremstår med standard billeder, og det bør være billeder fra den pågældende afdeling. Bestyrelsen bemærkede desuden, at der i Capellavængets råderetskatalog fremgår en beskrivelse af opsætning af markise, men at der ikke er et godkendt råderetsarbejde, der tillader opsætning af markiser i afdelingen. Bestyrelsen bad Administrationen rette fejlen, og i øvrigt sikre, at der ikke er fejl i Blommegårdens katalog.*

*Administrationen anerkendte, at der er sket en fejl i Capellavængets råderetskatalog, og orienterer bestyrelsen, hvis der er sket ændringer i Blommegårdens råderetskatalog som følge af dette.*

*Bestyrelsen godkendte det udvendige råderetsarbejde i afdeling Blommegården, der blev godkendt på afdelingsmøde den 23. oktober 2023.*

#### Indstilling

Administrationen indstiller,

- at organisationsbestyrelsen godkender det udvendige råderetsarbejde i afdeling Blommegården, der blev godkendt på afdelingsmøde den 23.10.2023.

#### Beskrivelse:

Afdelingen har vedtaget individuel udvendig råderets arbejder. Det godkendte referat fra mødet vedlægges til orientering.

Manuel Markise: Forandring med krav om retablering.

Opsætning af læhegn i for-og/eller baghave: Forandring med krav om retablering.

Opførelse af låge i baghave: Forandring uden krav om retablering.

Flisebelægning for-og baghave – etablering af ny belægning: Forbedring, som afskrives over 20 år

Flisebelægning for-og baghave – udvidelse af eks. belægning: Forandring uden krav om retablering.



Flisebelægning for-og baghave – udskiftning af eks. belægning: Forandring uden krav om retablering.

#### Lovgrundlag

Almenlejeloven § 39. Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v., kap. 18, §§ 82 - 83

#### Vurdering

Det er administrationens vurdering, at afdelingens beslutninger lever op til gældende lovgivning, og giver beboerne bred mulighed for at sætte deres eget præg på deres boliger.

#### Bilag

- Referat af afdelingsmødet.
- Råderetskatalog

### **9. Behandling af råderetsarbejder for Capellavænget**

*Bestyrelsen bemærkede, at råderetskatalogerne fremstår med standard billeder, og det bør være billeder fra den pågældende afdeling. Bestyrelsen bemærkede, at det fremlagte råderetskatalog for capellavænget ikke er retvisende, da det f.eks. mangler tilladelse til at beboere kan opsætte markiser i afdelingen. Administrationen undersøger dette, og sikrer at råderetskataloget er retvisende. Råderetskataloget fremlægges på et kommende måde til godkendelse eller orientering.*

*Administrationen anerkendte, at der er sket en fejl, og orienterede bestyrelsen om at fejlen vil blive rettet op. Bestyrelsen vil blive orienteret på næste møde om de ændringer, der foretages i råderetskataloget.*

*Bestyrelsen godkendte det udvendige råderetsarbejde i Capellavængets råderetskatalog, i afdeling Capellavænget, der blev godkendt på afdelingsmøde den 13. september 2023.*

#### Indstilling

Administrationen indstiller,

- at organisationsbestyrelsen godkender det udvendige råderetsarbejde i afdeling Capellavænget, der blev godkendt på afdelingsmøde den 13.09.2023.

#### Beskrivelse:

Afdelingen har vedtaget individuel udvendig råderets arbejder. Det godkendte referat fra mødet vedlægges til orientering.

Opsætning af læhegn i for-og/eller baghave: Forandring med krav om retablering.

Opførelse af låge i baghave: Forandring uden krav om retablering.

#### Lovgrundlag

Almenlejeloven § 39. Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v., kap. 18, §§ 82 - 83



### Vurdering

Det er administrationens vurdering, at afdelingens beslutninger lever op til gældende lovgivning, og giver beboerne bred mulighed for at sætte deres eget præg på deres boliger.

### Bilag

- Referat af afdelingsmødet
- Råderetskatalog

## **10. Behandling af råderetsarbejder for Rigelvænget**

*Bestyrelsen bemærkede, at råderetskatalogerne fremstår med standard billeder, og det bør være billeder fra den pågældende afdeling. Bestyrelsen bemærkede desuden, at der i Capellavængets råderetskatalog fremgår en beskrivelse af opsætning af markise, men at der ikke er et godkendt råderetsarbejde, der tillader opsætning af markiser i afdelingen. Bestyrelsen bad Administrationen rette fejlen, og i øvrigt sikre, at der ikke er fejl i Rigelvængets råderetskatalog.*

*Administrationen anerkendte, at der er sket en fejl i Capellavængets råderetskatalog, og orienterer bestyrelsen, hvis der er sket ændringer i Rigelvængets råderetskatalog.*

*Bestyrelsen godkendte det udvendige råderetsarbejde i afdeling Rigelvænget, der blev godkendt på afdelingsmøde den 19. oktober 2023.*

### Indstilling

Administrationen indstiller,

- at organisationsbestyrelsen godkender det udvendige råderetsarbejde i afdeling Rigelvænget, der blev godkendt på afdelingsmøde den 19.10.2023.

### Beskrivelse:

Afdelingen har vedtaget individuel udvendig råderets arbejder. Det godkendte referat fra mødet vedlægges til orientering.

Manuel Markise: Forandring med krav om retablering.

Opsætning af læhegn i for-og/eller baghave: Forandring med krav om retablering.

Opførelse af låge i baghave: Forandring uden krav om retablering.

Flisebelægning for-og baghave – etablering af ny belægning: Forbedring, som afskrives over 20 år

Flisebelægning for-og baghave – udvidelse af eks. belægning: Forandring uden krav om retablering.

Flisebelægning for-og baghave – udskiftning af eks. belægning: Forandring uden krav om retablering.

### Lovgrundlag

Almenlejeloven § 39. Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v., kap. 18, §§ 82 - 83



## Vurdering

Det er administrationens vurdering, at afdelingens beslutninger lever op til gældende lovgivning, og giver beboerne bred mulighed for at sætte deres eget præg på deres boliger.

## Bilag

- Referat af afdelingsmødet.
- Råderetskatalog

## **11. Behandling af råderetsarbejder for Kirsebærgården**

*Bestyrelsen bemærkede, at råderetskatalogerne fremstår med standard billeder, og det bør være billeder fra den pågældende afdeling. Bestyrelsen bemærkede desuden, at der i Capellavængets råderetskatalog fremgår en beskrivelse af opsætning af markise, men at der ikke er et godkendt råderetsarbejde, der tillader opsætning af markiser i afdelingen. Bestyrelsen bad Administrationen rette fejlen, og i øvrigt sikre, at der ikke er fejl i Kirsebærgården råderetskatalog.*

*Administrationen anerkendte, at der er sket en fejl i Capellavængets råderetskatalog, og orienterer bestyrelsen, hvis der er sket ændringer i Kirsebærgården råderetskatalog.*

*Desuden kritiserede bestyrelsen Administrationen for først at fremlægge råderetsarbejderne for Kirsebærgården på dette møde, da beboermødebeslutningerne er truffet for et halvt år siden.*

*Bestyrelsen godkendte det udvendige råderetsarbejde i afdeling Blommegården, der blev godkendt på afdelingsmøde den 6. juni 2023.*

## Indstilling

Administrationen indstiller,

- at organisationsbestyrelsen godkender det udvendige råderetsarbejde i afdeling Kirsebærgården, der blev godkendt på afdelingsmøde den 06.06.2023.

## Beskrivelse:

Afdelingen har vedtaget individuel udvendig råderets arbejder. Det godkendte referat fra mødet vedlægges til orientering.

**Manuel Markise:** Forandring med krav om retablering.

- Opsætning af læhegn i for-og/eller baghave: Forandring med krav om retablering.
- Opførelse af låge i baghave: Forandring med krav om retablering.
- Flisebelægning for-og baghave – etablering af ny belægning: Forbedring, som afskrives over 20 år
- Flisebelægning for-og baghave – udvidelse af eks. belægning: Forandring uden krav om retablering.
- Flisebelægning for-og baghave – udskiftning af eks. belægning: Forandring uden krav om retablering.



### Lovgrundlag

Almenlejeloven § 39. Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v., kap. 18, §§ 82 - 83

### Vurdering

Det er administrationens vurdering, at afdelingens beslutninger lever op til gældende lovgivning, og giver beboerne bred mulighed for at sætte deres eget præg på deres boliger.

### Bilag

- Referat af afdelingsmødet.
- Råderetskatalog

## **12. Behandling af råderetsarbejder for Troldnøddegården**

*Bestyrelsen bemærkede, at råderetskatalogerne fremstår med standard billeder, og det bør være billeder fra den pågældende afdeling. Bestyrelsen bemærkede desuden, at der i Capollavængets råderetskatalog fremgår en beskrivelse af opsætning af markise, men at der ikke er et godkendt råderetsarbejde, der tillader opsætning af markiser i afdelingen. Bestyrelsen bad Administrationen rette fejlen, og i øvrigt sikre, at der ikke er fejl i Troldnøddegårdens råderetskatalog.*

*Administrationen anerkendte, at der er sket en fejl i Capollavængets råderetskatalog, og orienterer bestyrelsen, hvis der er sket ændringer i Troldnøddegårdens råderetskatalog.*

*Desuden kritiserede bestyrelsen Administrationen for først at fremlægge råderetsarbejderne for Troldnøddegården på dette møde, da beboermødebeslutningerne er truffet for et halvt år siden.*

*Bestyrelsen godkendte det udvendige råderetsarbejde i afdeling Blommegården, der blev godkendt på afdelingsmøde den 1. juni 2023.*

### Indstilling

Administrationen indstiller,

- at organisationsbestyrelsen godkender det udvendige råderetsarbejde i afdeling Troldnøddegården, der blev godkendt på afdelingsmøde den 01.06.2023.

### Beskrivelse:

Afdelingen har vedtaget individuel udvendig råderets arbejder. Det godkendte referat fra mødet vedlægges til orientering.

Manuel Markise: Forandring med krav om retablering.

- Opsætning af læhegn i for-og/eller baghave: Forandring med krav om retablering.
- Opførelse af låge i baghave: Forandring uden krav om retablering.
- Flisebelægning for-og baghave – etablering af ny belægning: Forbedring, som afskrives over 20 år
- Flisebelægning for-og baghave – udvidelse af eks. belægning: Forandring uden krav om retablering.

### Lovgrundlag



#### Vurdering

Det er administrationens vurdering, at afdelingens beslutninger lever op til gældende lovgivning, og giver beboerne bred mulighed for at sætte deres eget præg på deres boliger.

#### Bilag

- Referat af afdelingsmødet.
- Råderetskatalog

### **13. Behandling af indhold i årsberetning 2023**

*Bestyrelsen godkendte dispositionen for AB's årsberetning 2023 med følgende tilføjelser:*

- *Dialogmøder med ABs afdelinger.*
- *Generelt om året der gik.*
- *Igangsættelse af beslutning om proces i grundejerforeningerne for buerne, vængerne og gårdene.*
- *Nedsættelse af effektiviseringsudvalg.*
- *Strategi for henlæggelser.*
- *Boligsocialanvisning.*

#### Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen godkender disposition for AB's årsberetning 2023

#### Beskrivelse

Bestyrelsen udgiver hvert år den lovpligtige årsberetning. Årsberetningen skal blandt andet indeholde en beretning og egenkontrol. Ligesom sidste år bliver omfanget af årsberetningen ca. 8 sider.

#### Indhold årsberetning 2023

- Bestyrelsens beretning
  - o Afgang af formand / valg af ny formand
  - o Ekstraordinært repræsentantskabsmøde
  - o Byggeri – helhedsplaner og renoveringer
- Egenkontrol
  - o Opfølgning på tiltag fra sidste års årsberetning (Startpakker for mere biodiversitet, elladestandere)
  - o Henlæggelser vs. Huslejudvikling
  - o Fremlæggelse af forbrugstal (Varme/el) særligt med fokus på renoverede afdelinger
- Økonomi

Årsberetningen plejer at blive trykt i et oplag på 2.300 og blive husstandsomdelt til alle husstande i AB. I år vil der i stedet blive trykt 300 eksemplarer, der bliver fordelt rundt på



ejendomskontorene og til repræsentantskabet på repræsentantskabsmødet. Der vil blive derudover blive udarbejdet en elektronisk udgave, som kan tilgås på hjemmesiden. De beboere, der ikke er så digitale, kan hente et fysisk eksemplar på ejendomskontoret.

Dette vil gøre det muligt at holde prisniveauet nede, især da priser på tryk og papir er steget kraftigt i løbet af det seneste år.

#### Økonomi

Tryk af 300 stk. koster ca. 4.500 kr. (8 sider)

### **14. Orientering om evaluering af budgetproces for budget 2024**

*Bestyrelsen tog evalueringen af afdelingernes budgetproces til efterretning.*

*John Kaubak uddybede utilfredsheden i AB Vest, og appellerer til, at en driftschef, med kendskab til afdelingens budget, deltager fremtidigt.*

*Bestyrelsen bemærkede, at der i flere afdelinger bliver afleveret budgetter dagen før budgettet skal sendes ud. Bestyrelsen ønsker, at der er større fokus på, at budgetterne afleveres til afdelingerne i god tid før materialet skal udsendes, ca. en måned før. Hvis dette ikke er muligt, så er skal afdelingsbestyrelsen orienteres i god tid forud.*

#### Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager evalueringen af afdelingernes budgetproces til efterretning.

#### Beskrivelse

Afdelingsbestyrelserne i AB, Tranemosegård og VA er i oktober/november 2023 blevet bedt om at evaluere årets budgetproces.

Evalueringen er også denne gang sket via programmet Survey Monkey.

Evalueringen blev udsendt den 14. oktober, og der er rykket den 15. november og igen d. 21. november.

Der blev som de foregående år i evalueringsskemaet stillet ét spørgsmål, nemlig "Hvordan gik efterårets budgetproces for budget 2024 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 14 afdelinger med en afdelingsbestyrelse har 9 afdelinger besvaret 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 5, der ikke har svaret, tæller med som "tilfredse" i analysen og på skemaet.

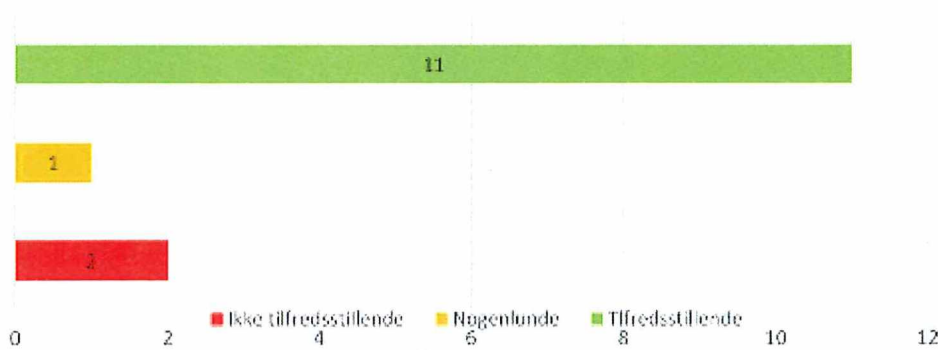
#### Resultatet

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



11 (9) afdelinger har svaret, at budgetprocessen var tilfredsstillende, 1 (3) har svaret at budgetprocessen var nogenlunde tilfredsstillende, mens 2 (1) afdeling har svaret, at processen ikke var tilfredsstillende.

### Hvordan gik efterårets budgetproces for budget 2024 samlet set?



#### **Nogenlunde tilfredsstillende**

**Gule:** Nogenlunde: 1 AB afdelinger

AB Vest har svaret at budgetprocessen samlet set forløb "nogenlunde".

AB Vest skriver følgende: " Driftschefen meldte afbud til BS møde før afdelingsmødet. Derfor blev spørgsmål fra bestyrelsen ikke afklaret inden. Driftschefen meldte afbud til afdelingsmødet og sendte en repræsentant fra en anden afdeling. Spørgsmål fra afdelingsmødet om henlæggelser og stigning i husleje blev ikke ordentligt behandlet på mødet. Budgettet blev stemt igennem med den oplyste stigning, mod at bestyrelsen til næste afdelingsmøde var bedre klædt på til et oplæg med 0% stigning til sammenligning for en stigning."

#### Administrationens kommentar:

*Det er korrekt, at DC sendte afbud til bestyrelsesmødet 6. september 2023, på grund af andet møde. Deltog dog ½ time, hvor spørgsmål blev besvaret. Intet kunne alligevel ændres, 8 dage før beboermødet og 1 dag før beboerbudget skulle uddeles.*

*Det er korrekt det var nødvendigt at bytte om på besætningen til beboermøderne. Samme aften, 14. september 2023, som AB Vest havde beboermøde, var der i alt 7 beboermøder, men kun 3 driftschefer, derfor var det nødvendigt at bytte om, så beboermøder med udfordringer blev prioriteret.*

#### **Ikke tilfredsstillende**

**Røde:** Ikke tilfredsstillende: 2 AB afdeling

Miravænget og Oldbuen har svaret at budgetprocessen samlet set forløb "ikke tilfredsstillende".

Miravænget begrundet "ikke tilfredsstillende" med: " Svar var ikke fyldestgørende, de var overfladiske og affejende. På forespørgsel kunne vi ikke få hele materialet. Vi fik heller ikke det rigtige materiale, hvilket resulterede i at vi har arbejdet med et forkert grundlag og et forkert budget. Efterfølgende mangler vi stadig de rigtige budgetter og aktivitetsrapport, trods flere henvendelser".





#### Administrationens kommentar:

*Det er rigtigt, at budgetprocessen ikke har været tilfredsstillende. Der blev sent i processen opdaget nogle generelle fejl, som burde været fundet tidligere. Det gav en ærgerlig og utilfredsstillende budgetproces, som Administrationen har lært af, og derfor hverken forventer eller håber bliver gentaget.*

Oldbuen har ikke begrundet deres svar.

#### Vurdering

I forhold til sidste års evaluering er der flere afdelinger, der er tilfredse, 2 færre der er nogenlunde tilfredse og 1 mere ikke er tilfredse.

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

#### Bilag

- Resultatet af evaluering af budgetprocessen for afdelingsbudget 2024

### **15. Retningslinjer for honorering af bestyrelsesmedlemmer der træder ud af organisationsbestyrelsen**

*Bestyrelsen besluttede, at bestyrelsesmedlemmer, der udtræder af organisationsbestyrelsen, vil modtage en erkendelighed i form af en gave på et niveau på 500 kr.*

#### Indstilling

Formanden indstiller,

- at bestyrelsen beslutter om bestyrelsesmedlemmer, der træder ud af bestyrelsen, skal modtage en gave, samt et maksimalt beløb for gaven.

### **16. Lukkede punkter**

*Bestyrelsen behandlede de lukkede punkter.*

#### Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen behandler de lukkede punkter.

### **17. Opfølgning fra sidste møde**



Bestyrelsen tog aktionslisten til efterretning.

Hans Bindslev blev valgt til effektiviseringsudvalget.

Bestyrelsen ønskede en drøftelse af bestyrelsens nye forretningsorden, med fokus på, hvad forretningsudvalgets rolle er, evt. ved udarbejdelse af et kommissorium.

#### 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>
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			
<b>Huskeliste/parkeringsplads</b>				
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			



## **18. Formandens orientering**

*Peter Arler orienterede om forløbet på styringsdialogen.  
Bestyrelsen tog formandens orientering til efterretning.*

### Indstilling:

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager formandens orientering til efterretning

## **Styringsdialog med Albertslund Kommune**

Den 22. november deltog Peter Arler og Ulrik Brock Hoffmeyer på styringsdialogmøde med Albertslund Kommune.

### Bilag

- Dagsorden for styringsdialogmødet.

## **BO-VEST bestyrelsesmøde**

### Bilag

## **19. Kontaktpersonernes orientering**

*Bestyrelsen tog kontaktpersonernes orientering til efterretning. Bestyrelsen bad om, at der sendes en skrivelse til afdelingsbestyrelserne med information om, at ordningen er nedlagt.*

### Indstilling:

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager kontaktpersonernes orientering til efterretning

## **20. Administrationens orientering**

*Bestyrelsen tog administrationens orientering til efterretning.*

### Indstilling:

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager administrationens orientering til efterretning



## Status på udsættelser 2023

Fordelt på organisationer

VA: 4  
Tranemosegård: 3  
AB: 2

Bilag:

- 10 Udsættelser 2023

## Status på ledige lejemål pr. 1/10-2023

Boliger: 0

Erhvervslejemål:

Etagehusene: 1

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

Bilag:

- 10.2\_AB Tomgangsliste pr. 30-11-2023

## 21. Skriftlige henvendelser til bestyrelsen

Ingen henvendelser

## 22. Punkter til næste og kommende møder

Følgende punkter skal forelægges på et kommende møde for bestyrelsen

- *Gennemgang af BO-VESTs ydelses katalog*
- *Orientering om håndtering af utryghedsskabende elementer i AB Vest*
- *Orientering om verserende sag om driften i AB Vest*

## 23. Næste møde og kommende møder

2024

FU-møder:

Tirsdag d. xx. januar

Mandag d. xx. februar

Tirsdag d. xx. marts

OB-møder:

Onsdag d. 31. januar

Mandag d. 4. marts

Onsdag d. 10. april

Torsdag d. 25. april (buffermøde)



Tirsdag d. xx. juni  
Mandag d. xx. august  
Tirsdag d. xx. september  
Mandag d. xx. november

Tirsdag d. 2. maj (afholdes kun, hvis der er forslag til  
repræsentantskabsmødet)  
Mandag d. 13. maj - Repræsentantskabsmøde  
Onsdag d. 19. juni  
Mandag d. 26. august  
Onsdag d. 25. september  
Onsdag d. 4. december

#### **24. Eventuelt**



# List of Signatures

Page 1/1

## 00 Referat 061223.pdf

Name	Method	Signed at
Kirsten Anne Simonsen	MitID	2023-12-22 08:43 GMT+01
Charlotte Siebert Haumann	MitID	2023-12-22 07:08 GMT+01
Uffe Christian Jensen	MitID	2023-12-21 21:53 GMT+01
Peter Broholm Arler	MitID	2023-12-21 21:30 GMT+01
	MitID	2023-12-21 21:27 GMT+01
John Kaubak Pedersen	MitID	2024-01-17 13:52 GMT+01
Hans Erik Thaarup Bindslev	MitID	2023-12-22 18:17 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 2C195B8A437C4BD09C7C59C695B3FD39