

List of Signatures

Page 1/1

 **00_Referat 190624.pdf**

Name	Method	Signed at
Kirsten Anne Simonsen	MitID	2024-08-27 13:14 GMT+02
Hans Erik Thaarup Bindslev	MitID	2024-08-27 09:18 GMT+02
Brian Bøckmann Overgaard	MitID	2024-08-26 20:04 GMT+02
Thomas Tuck	MitID	2024-08-26 17:28 GMT+02
Charlotte Siebert Haumann	MitID	2024-08-26 17:25 GMT+02
Peter Broholm Arler	MitID	2024-09-23 13:21 GMT+02
Uffe Christian Jensen	MitID	2024-09-11 10:48 GMT+02
John Kaubak Pedersen	MitID	2024-08-28 12:13 GMT+02



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

External reference: E9D12F22CD9A479586F0995E5C22F00E



juni 2024

Albertslund Boligselskab

Referat af organisationsbestyrelsesmøde onsdag d. 19. juni 2024 kl. 17.00

Deltagere: Peter Arler, Thomas Tuck, Brian Overgaard, Hans Bindslev, Uffe Jensen, John Kaubak Pedersen, Charlotte Haumann, Kirsten Simonsen, Dennis Skjoldborg

Adm.: Jeppe Ulrich, Line Nyhuus (referent)
Finn Christensen, jura, deltager under punkt 2
Martin Kristiansen og Line Nyhuus, kommunikation, deltager under punkt 4

Afbud: Kaltoum Belmouhand

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden	2
2. Status på vedtægtsændringer i grundejerforeningerne samt gennemgang af erhvervslejemål.....	2
3. Gennemgang af BO-VESTs ydelseskatalog	3
4. Behandling af tilbud om nye hjemmesider til Albertslund Boligselskab og selskabets afdelinger	4
5. Godkendelse af bestyrelsens forretningsorden	8
6. Konstituering.....	8
7. Evaluering af repræsentantskabsmødet den 13. maj 2024	9
8. Gennemgang af BO-VESTs whistleblowerordning.....	9
9. Orientering om mulighed for udskiftning af billeder i råderetskataloger	10
10. Godkendelse af råderetsarbejder for Capellavænget.....	11
11. Godkendelse af råderetsarbejder for Rimbuen	12
12. Forslag til mødeplan for 2025.....	12
13. Evaluering af bestyrelsesarbejdet	13
14. Lukkede punkter	14
15. Opfølgning fra sidste møde	15
16. Formandens orientering	16
17. Administrationens orientering	17
18. Skriftlige henvendelser til bestyrelsen	18
19. Punkter til næste og kommende møder	19
20. Næste møde og kommende møder.....	19
21. Eventuelt.....	19
22. Orienteringspunkt - Oversigt over dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret og arbejdskapital.....	19



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

Document ID:
E9D12F22CD9A479586F0995E5C22F00E

23. Orienteringspunkt - Budgetopfølgning pr. 30. april 2024	20
24. Orienteringspunkt - Opfølgning på boligafdelingernes budgetopfølgning pr. 30. april 2024	21
25. Orienteringspunkt - Evaluering af regnskabsprocessen	21
26. Orienteringspunkt – Orientering om fagedudsættelser og flytteopgørelser i 2023	22

Til drøftelse, beslutning og orientering

1. Godkendelse af dagsorden

Bestyrelsen godkendte dagsordenen med følgende ændringer:

- *Punkt 3 udgår og rykkes til næste bestyrelsesmøde.*
- *Punkt 8 konverteres til et orienteringspunkt.*
- *Punkt 13 udgår og rykkes til næste bestyrelsesmøde.*

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen godkender dagsordenen

2. Status på vedtægtsændringer i grundejerforeningerne samt gennemgang af erhvervslejemål

Finn Christensen, jurist, var forhindret i at deltage under punktet.

Formanden orienterede om Administrationens arbejde på at lave vedtægtsændringer for grundejerforeningerne i samarbejde med Damgårdsarealets grundejerforeninger.

Administrationen orienterede omkring aftalen om Vognporten 7.

Det blev aftalt, at Administrationen sender materialet angående vedtægtsændringerne til bestyrelsen umiddelbart efter mødet.

Administrationen giver en redegørelse over undersøgelser af risikoen omkring fællesvaskerier samt erhvervslejekontrakterne vedrørende Vognporten 3 og 5 på næste bestyrelsesmøde. Der orienteres ligeledes om opsigelse af Vognporten 3.



Bestyrelsen bad Administrationen orientere om aftalen omkring Vognporten 7 i et kommende nyhedsbrev til afdelingsbestyrelserne.

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Beskrivelse

Administrationen har arbejdet på at lave vedtægtsændringer for grundejerforeningerne i samarbejde med Damgårdsarealets grundejerforeninger.

Den 12. juni er der et afsluttende møde, hvorefter vedtægterne er færdiggjorte.

Jurist Finn Christensen deltager på mødet og giver en kort status.

Administrationen har fået en henvendelse fra Albertslund Kommune omkring omdannelse af erhvervslejemålet Vognporten 7, til akutboliger til Ukrainere.

Bestyrelsen har allerede via mail godkendt dette og aftalen vedlægges som bilag.

Samtidig vil Finn Christensen give en kort status om risiko på vedligeholdelsespligten for erhvervslejemålene Vognporten 3 og 5, samt problematikken i at dele vaskerier mellem afdelingerne.

Bilag

Aftale om Vognporten 7

3. Gennemgang af BO-VESTs ydelseskatalog

Punktet udgik og rykkes til næste bestyrelsesmøde.

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beskrivelse

Bestyrelsen har på et tidligere tidspunkt ønsket en gennemgang af BO-VESTs ydelseskatalog. Teknisk direktør Jeannette Pagh Schüler, deltager på mødet med en mundtlig gennemgang af kataloget.

Bilag

3_BO-VESTs ydelseskatalog



4. Behandling af tilbud om nye hjemmesider til Albertslund Boligselskab og selskabets afdelinger

Bestyrelsen godkendte, at der indgås en aftale med BO-VEST om køb af nye hjemmesider til selskabet og afdelingerne baseret på de fremlagte priser og tilbud.

Bestyrelsen tilkendegav, at de ønsker, at hjemmesiderne til selskabet og afdelingerne oprettes ud fra den proces der er lagt op til i Tilbud 2.

Bestyrelsen tog de tre tilbud på drift, support og redaktion til efterretning og er indforstået med, at den fremtidige drift af hjemmesiderne vil være baseret på disse priser. Bestyrelsen godkendte, at der som udgangspunkt indgås aftale om Tilbud 3, hvorfra der kan opgraderes til Tilbud 1 eller 2 efter behov.

Bestyrelsen godkendte de overordnede principper for prisreguleringer, support og redaktion.

Bestyrelsen gav dialogudvalget mandat til at varetage processen omkring design, opbygning og indhold på hjemmesiderne.

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen godkender, at der indgås en aftale med BO-VEST om køb af nye hjemmesider til selskabet og afdelingerne baseret på de fremlagte priser og tilbud.
- at bestyrelsen tilkendegiver, hvilket tilbud der ønskes til oprettelse af selskabshjemmeside og afdelingshjemmesider (Tilbud 1 eller Tilbud 2).
- at bestyrelsen tager de tre tilbud på drift, support og redaktion til efterretning og er indforstået med, at den fremtidige drift af hjemmesiderne vil være baseret på disse priser.
- at bestyrelsen godkender de overordnede principper for prisreguleringer, support og redaktion.
- at bestyrelsen giver dialogudvalget mandat til at varetage processen omkring design, opbygning og indhold på hjemmesiderne.

Beskrivelse og baggrund:

AB har udtrykt et ønske om at etablere en ny hjemmeside for boligselskabet og ligeledes give boligafdelingerne mulighed for også at etablere egne hjemmesider. Formålet er at skabe en tættere forbindelse med beboerne og reducere afstanden mellem de forskellige politiske niveauer inden for boligselskabet.

En ny hjemmesideløsning skal give AB en mere tydelig identitet, fremme formidlingen af livet i afdelingerne og gøre det lettere for beboerne at finde relevante informationer på de rette tidspunkter.

Derudover vil en fælles hjemmesideløsning kunne afhjælpe de udfordringer, der opstår, når afdelingerne fx kun i perioder har ressourcer til at arbejde med indhold, opdatering og vedligeholdelse af deres hjemmesider. Med BO-VESTs assistance vil der være mulighed for hjælp til udvikling, indholdspubliserings, support og oplæring af nye lokale redaktører.



AB har derfor efterspurgt et tilbud fra Administrationen med henblik på at få udviklet en ny hjemmeside til AB samt til boligafdelingerne. I den forbindelse har Administrationen også haft en workshop med AB's dialogudvalg og er derigennem blevet klogere på AB's ønsker til hjemmesiderne.

Administration har været i dialog med forskellige leverandører for at finde en leverandør og et system, som kan leve op til ovenstående behov samt alle gældende lovkrav på området.

BO-VEST har nu indgået en aftale med webleverandøren Bleau, som tilbyder et SaaS (Software as a service) CMS (content management system) ved navn Moliri. En række kommuner, Aalborg, Køge, Høje Taastrup m.fl. har allerede købt adgang til Moliri som ny hjemmesideplatform. Bleau har desuden et generelt højt erfaringsniveau med udvikling af systemer til den almene boligbranche.

Med udgangspunkt i systemet Moliri vil BO-VEST fremadrettet tilbyde hjemmesideydelser til både oprettelse, drift, support og redaktion af hjemmesider til boligselskaber og boligafdelinger. Ydelserne vil evt. også i fremtiden kunne omfatte øvrige sites for klubber og foreninger i AB-regi, såfremt dette kunne være et ønske.

Fordelene ved BO-VESTs nye hjemmesideløsning er helt primært:

- **Branchekendskab:** systemet er tilpasset den almene boligbranche.
- **Brugervenlighed:** systemet er udviklet til at være nemt at arbejde i og med for lokale redaktører, der ellers ikke har stor erfaring med at vedligeholde hjemmesider.
- **Sikkerhedsgaranti:** systemet er udviklet ud fra gældende lovgivning og sikkerhedsstandarder (GDPR, WCAG mv.).
- **Optimale integrationer:** systemet bliver sat op til at integrere med BO-VESTs øvrige systemer for at sikre optimal drift.
- **Valideringsværktøjer:** systemet har indbyggede værktøjer til validering af indhold for overholdelse af webtilgængelighed mv.
- **Sikrede insights:** systemet indeholder GDPR-sikrede statistikker til brug for løbende optimering.
- **Avanceret indholdsstyring:** systemet indeholder muligheder for publicering af indhold til flere kanaler/hjemmesider fra centralt hold.
- **Mobile first:** systemet er optimeret til mobile enheder, som står for +60 % af hjemmesidetrafik.

En overordnet beskrivelse samt indhold og priser på BO-VESTs nye hjemmesideydelser til boligselskaber og boligafdelinger fremgår af vedlagte bilag.

På bestyrelsesmødet vil der desuden være en præsentation og gennemgang af indholdet og priserne på de nye hjemmesideydelser.

Økonomi og ressourcer

Den tidligere dialog med AB's dialogudvalg har peget på et ønske om, at AB og alle afdelinger skal have egen hjemmeside. Derfor er det vedlagte tilbud beregnet ud fra, at der etableres en hjemmeside til AB samt til alle 14 boligafdelinger.

De økonomiske udgifter for AB i forbindelse med accept af tilbuddet fra BO-VEST om levering af en samlet hjemmesideløsning for AB og tilhørende afdelinger indeholder følgende:

- Oprettelse af selskabshjemmeside
- Oprettelse af afdelingshjemmesider



- Drift af selskabshjemmeside
- Drift af afdelingshjemmesider
- Support og redaktion af hjemmesiderne

Priserne på de forskellige ydelser samt de økonomiske betingelser fremgår af vedlagte bilag.

Oprettelse af selskabs- og afdelingshjemmesider

AB kan vælge to forskellige løsninger til oprettelse af afdelingshjemmesiderne. Ved Løsning 1 vil hver afdeling køre en selvstændig proces med BO-VEST omkring oprettelse af deres afdelingshjemmeside (herunder opbygning og indhold). Ved Løsning 2 vil AB køre en fælles proces med BO-VEST omkring oprettelse af afdelingshjemmesiderne, som alle vil følge en identisk skabelon, hvor kun afdelingens unikke informationer/indhold vil variere.

Økonomien for de to løsninger ser ud som følger:

- Tilbud 1 (oprettelse): Ved valg af Løsning 1 vil den samlede pris for oprettelse af en selskabshjemmeside og 14 afdelingshjemmesider være 544.500 kr.
- Tilbud 2 (oprettelse): Ved valg af Løsning 2 vil den samlede pris for oprettelse af en selskabshjemmeside og 14 afdelingshjemmesider være 310.500 kr.

Drift, support og redaktion af selskabs- og afdelingshjemmesiderne

De årlige udgifter til driften af hhv. selskabs- og afdelingshjemmesiderne vil indeholde systemabonnement (Moliri), SSL-certifikat, domæne, administration samt obligatorisk redaktionel drift.

Herudover kan AB vælge enten at have egne redaktører på hjemmesiderne eller alternativt tilkøbe et serviceabonnement på nyhedsredaktion af hjemmesiderne, hvor BO-VEST årligt bistår med upload af et antal nyheder. Såfremt der ønskes egne redaktører, kan AB enten tegne individuelle supportaftaler pr. hjemmeside eller indgå en fælles supportaftale på tværs af alle afdelinger.

Økonomien for de tre løsninger ser ud som følger:

- Tilbud 1 (drift): Den samlede udgift til drift af hjemmeside til AB samt 14 afdelingshjemmesider med egen redaktør inkl. individuelle supportaftaler vil være 320.050 kr./år.
- Tilbud 2 (drift): Den samlede udgift til drift af hjemmeside til AB samt 14 afdelingshjemmesider med egen redaktør inkl. fælles supportaftale vil være 189.050 kr./år.
- Tilbud 3 (drift): Den samlede udgift til drift af hjemmeside til AB samt 14 afdelingshjemmesider inkl. serviceabonnementer på nyhedsredaktion foretaget af BO-VEST vil være 132.550 kr./år.

Hvis AB vælger, at nogle eller alle afdelinger skal have egen redaktør, vil et redaktørkursus være obligatorisk. Hvis der eksempelvis skal uddannes én redaktør pr. afdeling, vil den samlede pris for afholdelse af redaktørkurserne være ca. 24.000. kr. (4 kurser med 3-4 deltagere).

Idet det er nyt for BO-VEST at yde websupport til selskabs- og afdelingshjemmesider, vil der blive givet en særlig intropris til AB med 25 % i rabat på supportaftalerne det første år fra redaktørerne får adgang til systemet (Tilbud 1 og 2). Rabatten er ikke fratrukket i ovenstående tilbud.



Vurdering

Det er selvfølgelig op til bestyrelsen at beslutte, hvilke udgifter der skal dækkes af hhv. selskabet og de enkelte afdelinger. Såfremt AB har et mål om at opnå tilslutning fra alle afdelinger, er det dog Administrationens vurdering, at det vil være fordelagtigt for AB som minimum at dække udgifterne til oprettelse af afdelingshjemmesiderne og eventuelt også til basis drift, support og/eller service.

I det tilfælde, at bestyrelsen ikke ønsker, at det skal være obligatorisk for afdelingerne at have egen hjemmeside, men at der kun skal oprettes hjemmesider til de afdelinger, der måtte ønske det, vil det selvfølgelig også være muligt at indgå en aftale om dette.

Anbefaling

AB's forretningsudvalg har efterspurgt Administrationens anbefaling til, hvilket tilbud AB med fordel kan vælge.

Det er Administrationens anbefaling, at bestyrelsen vælger Tilbud 2 til oprettelse af selskabs- og afdelingshjemmesiderne. På den måde vil AB, på relativt kort tid og til den lavest mulige pris, få en selskabshjemmeside og 14 afdelingshjemmesider, som følger en fælles skabelon. Det vil give en samlet identitet og god genkendelighed på tværs. Herfra kan de enkelte afdelinger selv arbejde med at udbygge hjemmesiderne ud fra egne ambitioner.

Med hensyn til valg af tilbud på drift (Tilbud 1, 2 eller 3) bør beslutningen bero på en konkret vurdering af, hvorvidt der er beboere i de enkelte afdelinger, som har kompetencer og ressourcer til at være lokale redaktører for hjemmesiderne. Såfremt bestyrelsen vurderer, at der er grobund for lokale redaktører, er det Administrationens klare anbefaling at vælge Tilbud 1 eller 2, da det vil give den største fleksibilitet ift. at arbejde med indholdet på hjemmesiderne.

Tidsplan

Projektet er planlagt til at følge denne tidsplan:

Kontraktindgåelse, tekniske opsætninger og intern undervisning

- Kontraktindgåelse med Bleau på vegne af BO-VEST og mulige boligselskaber, der måtte ønske adgang til løsningen: Maj 2024
- Godkendelse af indstillingen i AB: Juni 2024
- Grundlæggende opsætninger i Moliri: Juni - juli 2024
- Uddannelse af medarbejdere: Juni 2024

Opbygning af AB og afdelingernes hjemmesider

- Opbygning, indholdsoprettelse og designfase på albertslundboligselskab.dk i samarbejde med AB's dialogudvalg: Juli – september 2024
- Korrekturfase vedr. albertslundboligselskab.dk: Oktober 2024
- Opbygning og indholdsoprettelse på afdelingssider: September – november 2024

Uddannelse og lancering

- Uddannelse af eventuelle lokale redaktører: November 2024
- Lancering af albertslundboligselskab.dk og afdelingssider: November 2024

Sideløbende proces for bo-vest.dk m.fl.

- Etablering af integrationer: September-oktober 2024
- Designproces: Oktober 2024
- Opbygning og indholdsoprettelse: November 2024 – februar 2025



- Lancering af bo-vest.dk: Februar-marts 2025
- Evt.: AF86, andre boligselskaber – fra marts 2025

Juridisk grundlag

Det konkrete aftaledokument for indgåelse af en aftale om levering af nye hjemmesideydelser er under udarbejdelse. De overordnede principper for prisreguleringer, bindingsperioder og opsigelse samt support og redaktion fremgår af det vedlagte bilag.

Bilag:

4_Hjemmesideydelser for boligselskaber og boligafdelinger inkl. tilbud til AB

5. Godkendelse af bestyrelsens forretningsorden

Bestyrelsen godkendte forretningsordenen.

Bestyrelsen besluttede, at forretningsudvalget udarbejder et kommissorium for deres arbejde i udvalget på næste FU-møde.

Indstilling

Administrationen indstiller.

- at bestyrelsen godkender bestyrelsens forretningsorden

Bilag

5_Forretningsorden

6. Konstituering

Bestyrelsen genvalgte Hans Bindlev som bestyrelsesmedlem til forretningsudvalget.

Bestyrelsen underskrev Tro og loveerklæringen, Bekræftelse af vedtægternes gyldighed, Udskrift vedr. tegningsforholdene samt Fuldmagt til at underskrivning som tegningsberettiget.

Bestyrelsen fastlagde datoen for AB-konferencen til at være fredag den 7. marts 2025.

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen vælger et bestyrelsesmedlem til forretningsudvalget udover formand og næstformand
- at bestyrelsen på mødet underskriver Tro og loveerklæringen, Bekræftelse af vedtægternes gyldighed, Udskrift vedr. tegningsforholdene samt Fuldmagt til at underskrivning som tegningsberettiget.
- at bestyrelsen fastlægger en dato for en AB konference i 2025



Bilag:

6_1_Habilitetserklæring

6_2_Bekræftelse af vedtægternes gyldighed

6_3_Udskrift vedr. tegningsforholdene

6_4_Fuldmagt til at underskrive som tegningsberettiget

6_5_Vedtægter for Albertslund Boligselskab, opdateret 15. maj 2023

7. Evaluering af repræsentantskabsmødet den 13. maj 2024

Bestyrelsen evaluerede repræsentantskabsmødet.

Bestyrelsen var overordnet set tilfredse med forløbet af repræsentantskabsmødet.

Indstilling:

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen evaluerer repræsentantskabsmødet

Beskrivelse

Den 13. maj afholdt AB repræsentantskabsmøde på Glostrup Park Hotel, hvor 45 delegerede deltog i mødet.

Bilag:

7_Referat af repræsentantskabsmødet d. 13. maj 2024

8. Gennemgang af BO-VESTs whistleblowerordning

Bestyrelsen valgte ikke at få en gennemgang af whistleblowerordningen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Indstilling

- Administrationen indstiller, at bestyrelsen tager gennemgangen af whistleblowerordningen til efterretning.

Beskrivelse

På repræsentantskabsmødet den 13. maj blev der ytret ønske om, at alle



afdelingsbestyrelser bliver gjort bekendt med, hvordan man kan benytte sig af BO-VESTs whistleblowerordning.

Ordringen vil blive gennemgået på mødet, så ABs dialogudvalg efterfølgende kan stå for formidlingen ud til afdelingsbestyrelserne.

Bilag

8_BO-VESTs whistleblowerpolitik

9. Orientering om mulighed for udskiftning af billeder i råderetskataloger

Punktet udgik og rykkes til næste bestyrelsesmøde.

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Beskrivelse

På AB's bestyrelsesmøde den 21. juni 2017 besluttede bestyrelsen at anvende BO-VESTs råderetskatalog til alle afdelinger i AB. Beslutningen blev truffet i lyset af, at der tidligere var sat gang i et større oprydningsarbejde i afdelingernes råderet. For at undgå rod fremtidigt, blev der udarbejdet en katalog, som senere er revideret.

Det primære formål med råderetskataloget er at give beboere og administration klarhed over råderets muligheder og mindske risikoen for forskellige fortolkninger af afdelingsmødebeslutninger.

Over tid har Administrationen erfaret, at flere afdelingers bestyrelser/råderets udvalg har udtrykt utilfredshed med, at billederne i kataloget ikke viste billeder af den pågældende afdeling, som kataloget var udarbejdet for. I den forbindelse har Administrationen revideret kataloget, så det fremover er muligt at udskifte billeder i kataloget.

Udgangspunktet er, at kataloget bliver udarbejdet med standardbilleder, men hvis afdelinger ønsker at indsætte billeder fra afdelingen, så er dette nu muligt. Udskiftning af alle billeder koster afdelingen 2.500 kr., som opkræves for Administration. Afdelingen aftaler fremsendelse af billedemateriale med driften/driftschef, som får hjælp af Administrationen til at udskifte billederne.

Vurdering

Det er fortsat Administrationens anbefaling, at råderetskataloget anvendes af alle afdelinger, da det understøtter klarhed over råderet og afdelingens råderetsbeslutninger.

Bilag

- Slide om råderet



10. Godkendelse af råderetsarbejder for Capellavænget

Bestyrelsen godkendte det udvendige råderetsarbejde i afdeling Capellavænget, der blev godkendt på afdelingsmøde den 16.04 2024.

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at organisationsbestyrelsen godkender det udvendige råderetsarbejde i afdeling Capellavænget, der blev godkendt på afdelingsmøde den 16.04. 2024.

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 for og/eller baghave: Forandring uden krav om retablering.

Opsætning af markise: Forandring med krav om retablering.

Drivhus: Forandring med krav om retablering.

Haveskur (nagelfast): Forbedring, som afskrives over 15 år.

Skur (flytbart): Forandring med krav om retablering.

El i haven: Forbedring, som afskrives over 20 år.

Træ terrasse: 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

10_1_Referat af afdelingsmødet 16.4.24. – se side 4

10_2_Råderetskatalog – Capellavænget



11. Godkendelse af råderetsarbejder for Rimbuen

Bestyrelsen godkendte det udvendige råderetsarbejde i afdeling Rimbuen, der blev godkendt på afdelingsmøde den 18.03. 2024.

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at organisationsbestyrelsen godkender det udvendige råderetsarbejde i afdeling Rimbuen, der blev godkendt på afdelingsmøde den 18.03 2024.

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.

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

Flisebelægning for-og baghave – udvidelse af eks. belægning: Arbejdet er beskrevet med 20 års afskrivning ved en fejl, så det ønskes ikke godkendt, det bliver taget med på det kommende afd. Møde og, så det kan godkendes i den rigtige form.

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

11_1_Referat af afdelingsmødet den 18.3.24 – se punkt 8

11_2_Råderetskatalog – Rimbuen

12. Forslag til mødeplan for 2025

Bestyrelsen godkendte mødekalenderen for 2025.



Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen godkender mødekalenderen for 2025.

Beskrivelse

Administrationen ønsker at fastholde rækkefølgen af møderne, som tidligere år. Møderne i de tre organisationsbestyrelser er lagt i de samme uger, for at sikre den bedst mulige koordinering.

Forslag til mødedatoer for AB i 2025:

Onsdag den 29. januar

Mandag den 3. marts

Mandag den 7. april

Torsdag den 24. april (ekstramøde, hvis regnskaberne ikke godkendes)

Onsdag den 30. april (hvis indkomne forslag)

Mandag den 12. maj – Repræsentantskabsmøde

Onsdag den 18. juni

Mandag den 25. august

Onsdag den 24. september

Onsdag den 5. november

Onsdag den 3. december

Bilag:

12_Kalender 2025 (med forbehold for ændringer, da mødekalenderen endnu ikke er vedtaget af de øvrige bestyrelser)

13. Evaluering af bestyrelsesarbejdet

Bestyrelsen drøftede resultatet af bestyrelsesevalueringen. Bestyrelsen tog stilling til, om der på baggrund af evalueringens resultater skal iværksættes tiltag for at fremme et velfungerende bestyrelsesarbejde.

Bestyrelsen var enige om, at forretningsudvalget fremadrettet skal bruge mere tid forud for møderne på at kvalificere mødematerialet og reducere det til at indeholde hovedpunkterne og de vigtigste detaljer. På den måde kan bestyrelsesmøderne afvikles hurtigere og mere effektivt.

Bestyrelsen besluttede, at der afholdes et ekstra bestyrelsesmøde den 4. november 2024.

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen drøfter resultatet af bestyrelsesevalueringen



- at bestyrelsen tager stilling til, om der på baggrund af evalueringens resultater skal iværksættes tiltag for at fremme et velfungerende bestyrelsesarbejde
- at bestyrelsen drøfter om Fus forslag til et ekstra bestyrelsesmøde mandag den 4. november kan godkendes.

Beskrivelse:

For at sikre en god bestyrelsesbetjening er der gennemført en evaluering af bestyrelsesarbejdet i foråret 2024.

9 ud af 9 af ABs bestyrelsesmedlemmer og suppleanter har besvaret det elektroniske spørgeskema.

Oversigt over svarene kan ses i vedlagte oversigt.

De 5 spørgsmål med dårligste score er følgende:

Spørgsmål 5: Jeg synes, at antallet af bestyrelsesmøder er tilfredsstillende

Her svarede 1 meget enig, 4 svarede enig, 2 svarede hverken eller og 2 svarede uenig.

Kommentarer:

- Gerne flere.
- Synes der bør være 1-2 mere årligt for at korte de øvrige ned. Evt. temamøder.
- Dagsorden er lang og vi kunne godt bruge mere tid.

Spørgsmål 7: Jeg synes, at ledelsen af bestyrelsesmøderne er konstruktiv

Her svarede 1 meget enig, 6 svarede enig, 1 svarede hverken eller og 1 svarede uenig.

Spørgsmål 8: Jeg synes, at længden af møderne er rimelig

Her svarede 1 meget enig, 2 svarede enig og 4 svarede hverken eller og 2 svarede uenig.

Kommentarer:

- Der bliver brugt tid på alt muligt andet.
- Synes man bør have 1-2 møder mere årligt for at korte de øvrige ned.

Spørgsmål 13: Jeg oplever, at de øvrige bestyrelsesmedlemmer er godt forberedt inden møderne

Her svarede 2 meget enig, 3 svarede enig, 3 svarede hverken eller og 1 svarede uenig

Spørgsmål 18: Jeg oplever, at bestyrelsen har en tilfredsstillende dialog med afdelingsbestyrelserne

Her svarede 1 meget enig, 3 svarede enig, 4 svarede hverken eller og 1 svarede uenig.

Kommentar: Det arbejdes der på i dialogudvalget.

Bestyrelsen bør derfor drøfte, hvilke tiltag der skal til, for at forbedre disse problemstillinger.

Bilag

13_Bestyrelsesevaluering

14. Lukkede punkter

Bestyrelsen behandlede de lukkede punkter.



Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen behandler de lukkede punkter.

Bilag

13_Lukket dagsorden

15. 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
Fællesmøde for alle afd.bestyrelser med bla. præsentation af dagsordens- og referatskabeloner	Dialogudvalget kommer med et oplæg			
Status på byggeøkonomi		Dec. 2024		
Vores bidrag: Bestyrelsen drøfter videre på at udarbejde konkrete mål, der kan arbejdes videre med				
Gennemgang af BO-VESTs ydelseskatalog	Adm	Juni 2024		19.6.24
Nyt tiltag om økonomisk støtte til solceller til flade tage undersøges	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			

16. Formandens orientering

Bestyrelsen tog formandens orientering til efterretning.

Bestyrelsen besluttede, at der indkaldes til et informationsmøde angående byggeriet i Skallerne. Informationsmødet afholdes den 2. juli, såfremt Administrationen kan stille de nødvendige medarbejderressourcer til rådighed på denne dato.

Dialogudvalget kommer med forslag til planlægning af deres temadag på næste bestyrelsesmøde.

Bestyrelsen besluttede, at dialogudvalget udarbejder et kommissorium for deres arbejde.

Indstilling:

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager formandens orientering til efterretning

Orientering fra udvalg

Herunder ABs effektiviseringsudvalg og dialogudvalg samt BO-VESTs konferenceudvalg og uddannelsesudvalg.

Planlægning af dialogudvalgets temadag.

Status på byggesager



17. Administrationens orientering

Bestyrelsen tog Administrationens orientering til efterretning.

Indstilling:

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager administrationens orientering til efterretning

Droneflyvning i BO-VEST

Administrationen har modtaget en henvendelse fra bestyrelsen omkring droneflyvning af afdelingerne, herunder hvad det bruges til og hvem der udfører det.

Jeppe Ulrich vil på mødet mundtligt uddybe følgende orientering:

BO-VEST har brugt droner de sidste 5-7 år, oftest når der har været helhedsplaner, og en rådgiver eller lignende har haft brug for dette til at skabe sig et overblik over byggesagerne.

Droner bruges i dag til taginspektioner (*væsentligt billigere end at leje en kran*), inspektion af tagrender, vandskader, bygningskader, sætningsskader o. lign. I fremtiden vil de blive brugt til termisk fotografering i forbindelse med isolering/varmetab, og ikke mindst til at skabe målfaste 3D tegninger over vores bygninger.

Eks. en nyrenoveret afdeling i BO- VEST skal have lavet en visuel inspektion årligt af tagpappet, for at de næste 10 års garanti skal holde.

Vi fik et tilbud på dette på over 100.000 kr. for ca. 300 boliger. Tagmanden skulle bruge 2 mand i over en måned. Vi kan selv gøre dette med billede dokumentation for under 10.000 kr. hvis vi bruger en drone. (*Den pågældende afdeling/bestyrelse har nu godkendt indkøb af en drone*).

Droner bliver mere og mere almindeligt ved bygningsvedligeholdelse i fremtiden og vi kommer helt sikkert også til at bruge det ved markvandring og tilstandsvurderinger i fremtiden i BO-VEST.

Hvis vi laver en tagoverflyvning, og ser noget ulovligt byggeri i en afdeling, vil vi selvfølgelig påtale dette. Vi har som administrator et ansvar for at tilse bygningerne, så de holder længere end bare én generation.

Der er dog helt klare, og strenge regler (*EU-lovgivning*) for hvordan man agerer som fjernpilot eller droneoperatør. Det er udførligt beskrevet, hvad man må, og ikke må, samt hvem der skal give tilladelse til hvad, og hvor man må flyve.

Dette kan man læse meget mere om her: <https://www.droneregler.dk/lister/lovliste>.

Pt. ejer hverken BO-VEST eller nogle afdelinger administreret af BO-VEST en drone.

Det er væsentligt for os, at vores medarbejdere er uddannet til at håndtere dette i fremtiden så de kender til dronereglerne og er uddannet til at fungere som droneoperatører, specielt da der er rigtig mange privatejede droner, som flyver ulovligt i byområderne uden tilladelser.

Orientering om forberedelse af styringsdialogen



Forberedelserne til årets kommende styringsdialogmøder er i gang. Administrationen har for nylig udsendt afdelingsrapporterne til kommentering i de respektive afdelingers bestyrelser.

Status på udsættelser, marts - maj 2024

Antal udsatte i marts - maj måned som følge af økonomiske forhold.

Fordelt på organisationer:

VA:	1
Tranemosegård:	1
AB:	0

Bilag:

17_1_Status på udsættelser

Status på ledige lejemål i AB

Bilag

17_2_Udlejningsrapport, AB

17_3_Forklaring til udlejningsrapport

18. Skriftlige henvendelser til bestyrelsen

Henvendelsen fra Capellavænget samt Administrationens svar drøftes på næste bestyrelsesmøde.

Bestyrelsen tog de øvrige henvendelser og Administrationens svar til efterretning.

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen tager henvendelserne og Administrationens svar til efterretning.

Henvendelse fra Capellavænget

Bilag

18_1_Henvendelse fra Capellavænget vedr. ændring af kollektiv råderet

18_2_Administrationens svar til Capellavænget

Henvendelse vedr. AB Syd

Bilag

18_3_Afklaring vedr. AB Syd

Henvendelse fra AB Syd

Bilag

18_4_Henvendelse fra AB Syd



Henvendelse vedr. Råderet

Administrationen har modtaget en henvendelse vedr. regler omkring råderet. Jeppe Ulrich vil på mødet gennemgå regler og lovgivning inden for råderetten.

Bilag

18_5_Henvendelse vedr. råderet

18_6_Råderet

18_7_Råderetsloven

19. Punkter til næste og kommende møder

20. Næste møde og kommende møder

2024

FU-møder:

Onsdag d. 14. august

Tirsdag d. 10. september

Onsdag d. 20. november

Bestyrelsesmøder:

Mandag d. 26. august

Onsdag d. 25. september

Onsdag d. 4. december

21. Eventuelt

Orienteringspunkter

22. Orienteringspunkt - Oversigt over dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret og arbejdskapital

Bestyrelsen tog den fremlagte opgørelse af dispositionsfond, arbejdskapital og trækingsret til efterretning.

Indstilling

Administrationen indstiller:

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

Beskrivelse

Egenkapitalopgørelsen viser den forventede udvikling i hhv. dispositionsfond, trækingsret og arbejdskapital over de kommende ti år. Organisationsbestyrelsen kan benytte egenkapitalopgørelsen som grundlag for beslutningspunkter på bestyrelsesmødet med fremtidig økonomisk konsekvens.



Der kan ske afvigelser til den endelige opgørelse for året, da årsregnskabet endnu ikke er udarbejdet.

I opgørelsen over dispositionsfonden, trækingsretten og arbejdskapitalen er indarbejdet alle godkendte beslutninger frem til den 10. april 2024.

Kapitalrapporten er i denne indstilling ændret til en kapital- og afkastrapport. Kapitalrapporten på side 1 viser hvordan Kapitalforvalterne har klaret sig i kvartalet.

Afkastrapporten på side 2 viser det samlede afkast for fællesforvaltning inkl. bankindestående. Den nederste del viser organisations egen gennemsnitlige beholdning, forrentning fra negativ mellemregning og fordeling mellem renter til organisationen, dispositionsfonden og afdelingerne, fordelt på rente og kursregulering.

Sammenligningstal for de sidste 5 års afkast vil blive vist i årets sidste kvartals kapital- og afkastrapport.

Markedsbeskrivelse 1. kvartal 2024

I 1. kvartal 2024 har BO-VEST opnået et positivt afkast på investeringerne.

Efter et større opsving i 4. kvartal 2023, der sikrede et samlet positivt afkast for 2023, viser 1. kvartal 2024 et mere stabilt positivt afkast. På grund af den stadig stigende vækst i USA, høj beskæftigelse og høj inflation forventes rentenedsættelse senere på året og i lavere tempo end forventet ultimo 2023. Kvartalet slutter således med et samlet afkast på 0,97 pct., hvilket svarer til et positivt afkast på obligationerne kr. 8.141.759.

Fællesforvaltningen har samlet givet et afkast i på 0,93 pct., hvilket svarer til kr. 8.920.993

Bilag

Egenkapital pr. 10. april 2024 inkl.

- Opgørelse af dispositionsfond og udvikling i dispositionsfond 2024-2033 pr. 10. april 2024
- Opgørelse af arbejdskapital og udvikling i arbejdskapital 2024-2033 pr. 10. april 2024
- Opgørelse af trækingsret og udvikling i trækingsret 2024-2033 pr. 10. april 2024.

Kapitalrapport

23. Orienteringspunkt - Budgetopfølgning pr. 30. april 2024

Bestyrelsen tog den fremlagte budgetopfølgning til efterretning.

Indstilling

Administrationen indstiller:



- at bestyrelsen tager den fremlagte budgetopfølgning til efterretning.

Beskrivelse

Budgetopfølgningen er som sædvanligt udarbejdet på baggrund af bogføringen pr. 30. april 2024 tillagt forventningerne for resten af 2024.

Estimatet for hele året 2024 er et overskud på kr. 217.000. For organisationen gør det sig gældende, at der er en større afvigelse imellem det budgetterede overskud på kr. 48.000 og det forventede resultat. Hovedforklaringen på det positive årsresultat er flere renteindtægter og ekstraordinære indtægter. Dette modsvares delvist af flere udgifter til repræsentantskabsmøde og revision.

Det skal understreges, at der stadig kan ske ændringer i året, da opgørelsen dækker de første fire måneder.

Bilag

Budgetopfølgning pr. 30. april 2024

24. Orienteringspunkt - Opfølgning på boligafdelingernes budgetopfølgning pr. 30. april 2024

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. april 2024 tillagt forventningerne for resten af 2024. 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. Endeligt fremgår det forventede resultat for 2024, samt bemærkning om hvad resultatet primært skyldes.

Bilag

Status for budgetopfølgninger pr. 30. april 2024

25. Orienteringspunkt - Evaluering af regnskabsprocessen

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.



Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Beskrivelse

Afdelingsbestyrelserne i AB er i april/maj 2024 blevet bedt om at evaluere regnskabsprocessen for regnskab 2023.

I evalueringen af regnskabsprocessen blev der, som det har været praksis i de foregående år, kun stillet ét spørgsmål, nemlig "Hvordan gik forårets regnskabsproces for regnskab 2023 samlet set?". Der kunne svares "Tilfredsstillende" (grøn kolonne), "Nogenlunde" (gul kolonne) eller "Ikke tilfredsstillende" (rød kolonne). Der blev anmodet om uddybning, hvis evalueringen var i gul eller rød kolonne.

Evalueringen er også denne gang sket via programmet Survey Monkey.

Evalueringen blev udsendt den 9. april, og der er rykket den 13. maj.

I AB er der fem afdelinger, Etagehusene, Kirsebærgården, Miravænget, Eskebuen og Oldbuen, som ikke har besvaret evalueringen. Miravænget har ingen afdelingsbestyrelse.

På bestyrelsesmøde den 13. juni 2018 besluttede BO-VEST-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.

Resultatet

AB Syd har som den eneste afdeling svaret "ikke tilfredsstillende", med følgende kommentar: *Fastfrysning af et beboerdemokrati, skal kommunikationskontrol i en afdeling kan vel ikke betegnes om en tilfredsstillende proces og minder mere om diktatur end demokrati.*

Derudover har alle andre afdelinger svaret "tilfredsstillende".

Bilag

Resultat af evaluering af regnskabsprocessen for 2023

26. Orienteringspunkt – Orientering om fagedudsættelser og flytteopgørelser i 2023

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning



Beskrivelse

I 2023 faldt antallet af fogedudsættelser i VA, AB og Tranemosegård i forhold til året før. I 2022 var antallet på 15, mens det faldt til 11 i 2023. Det bør dog bemærkes, at faldet i nogen grad skyldes, at der i 2023 var et efterslæb i Glostrup Fogedret, der betød, at en del sager, der burde have været afsluttet i 2023, blev skudt til starten af 2024. I 2023 endte den samlede udgift til flytteopgørelser i BO-VEST på 813.779 kr. mod 1.160.116 kr. i 2022.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Antal fogedudsættelser i alt	20	31	17	22	18	15	11
Reelle fogedudsættelser hvor beboeren er på adressen når fogeden kommer.	7	6	2	6	3	3	2
Årlige flytteopgørelser ifht. udsættelser	1.210.753	1.920.056	1.161.623	2.230.317	1.178.742	1.160.116	813.779

Bilag

Udsættelser og flytteopgørelser 2023

Beboerhenvendelser, AB

