

List of Signatures

Page 1/1

 00_Referat 2608202.pdf

Name	Method	Signed at
Brian Bøckmann Overgaard	MitID	2024-09-07 09:38 GMT+02
John Kaubak Pedersen	MitID	2024-09-07 08:32 GMT+02
Thomas Tuck	MitID	2024-09-06 21:55 GMT+02
Kirsten Anne Simonsen	MitID	2024-09-06 18:56 GMT+02
Dennis Skjoldborg Schilling	MitID	2024-09-06 15:10 GMT+02
Peter Broholm Arler	MitID	2024-09-23 13:21 GMT+02
Charlotte Siebert Haumann	MitID	2024-09-16 07:19 GMT+02
Uffe Christian Jensen	MitID	2024-09-11 10:50 GMT+02
Hans Erik Thaarup Bindslev	MitID	2024-09-10 06:27 GMT+02



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

External reference: AA5B9295AF4A4522AC9E526BC5608BA8



Mandag d. 19. august 2024

Albertslund Boligselskab

Dagsorden til organisationsbestyrelsesmøde mandag den d. 26. august 2024

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

Adm.: Jeppe Ulrich
Stine Lund Hansen

Afbud: Kaltoum Belmouhand

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden	2
2. Redegørelse over risiko ved Vognporten 3 og 5	2
3. Godkendelse af styringsdialogskemaer.....	2
4. Godkendelse af forslag om betaling af udskiftning af billeder i råderetskataloger	4
5. Lukkede punkter	5
6. Opfølgning fra sidste møde	5
7. Formandens orientering	7
8. Administrationens orientering	8
Opsigelse af frihjulet	8
BO-VEST konference lørdag den 5. oktober	8
Status på udsætter 2024.....	8
Status på ledige lejemaal pr. 1/8-2023	9
Orientering om bestyrelsesbetjening AB.....	9
BO-VEST bestyrelsesmøde.....	9
9. Skriftlige henvendelser til bestyrelsen	9
10. Punkter til næste og kommende møder	9
11. Næste møde og kommende møder.....	9
12. Eventuelt.....	10
Orienteringspunkter udsendt til AB's organisationsbestyrelse.....	10
13. Orienteringspunkt - Orientering om 'Grønt regnskab 2023' for AB.....	10
14. Orienteringspunkt – Orientering om proces vedrørende vedtægtsændringer i grundejerforening.....	11

Til drøftelse, beslutning og orientering



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

Document ID:
AA5B9295AF4A4522AC9E526BC5608BA8

1. Godkendelse af dagsorden

Bestyrelsen godkendte dagsorden.

Det blev efterspurgt, om der kan noteres tid og sted under overskrift. Det tilrettes fremadrettet.

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen godkender dagsordenen

2. Redegørelse over risiko ved Vognporten 3 og 5

Jeppe Ulrich redegjorde for risikoen forbundet ved Vognporten 3 og 5. Bestyrelsen tog redegørelsen til efterretning.

Jeppe Ulrich redegør om risiko forbundet ved Vognporten 3 og 5.

3. Godkendelse af styringsdialogskemaer

Bestyrelsen godkendte afdelingsrapporterne med forbehold for, at manglende kommentarer indarbejdes. Der står anført forkert antal boliger for AB Vest, i afdelingsrapporten står 199 – det korrekte tal er 200 boliger.

Administrationen gensender alle afdelingsrapporter med henblik på at sikre, at alle kommentarer kommer med. Der bliver en kort deadline for indsendelse af kommentarer.

Bestyrelsen godkendte styringsrapporten for AB.

Bestyrelsen drøftede, hvilke temaer de ønsker til dagsorden på styringsdialogmødet med Albertslund Kommune. Bestyrelsen ønsker at drøfte ændring af sidebekendtgørelser således at afdelinger kan etablere fælles forretning imellem afdelingerne. Derved kan de udbyde EL lade stander fælles, vaskerier fælles i effektivitetsnavn.

Derudover ønsker bestyrelsen at drøfte salg af hash i AB Vest.

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen godkender afdelingsrapporterne for AB til brug for styringsdialogen med kommunerne.
- at bestyrelsen godkender styringsrapporten for boligorganisationen til brug for styringsdialogen med kommunerne.
- at bestyrelsen drøfter, hvilke temaer bestyrelsen ønsker at få på dagsordenen til styringsdialogmødet med Albertslund Kommune.



Beskrivelse:

BO-VEST og boligorganisationen skal i forbindelse med styringsdialogen med kommunerne beskrive virksomheden og boligafdelingerne i en såkaldt styringsrapport. Der er endvidere udarbejdet en afdelingsrapport for hver boligafdeling.

Afdelingsrapport for afdelingerne

Til brug for dialogerne med kommunerne om boligafdelingerne er afdelingsrapporterne for de enkelte boligafdelinger baseret på 2023 regnskaberne.

Administrationen har givet input til afdelingsrapporterne. Afdelingsrapporterne er herefter udsendt til afdelingsbestyrelserne for deres kommentarer. Der er deadline på tilbagemeldinger fra afdelingsbestyrelserne d. 5. august

I afdelingsrapporten er stamdata, økonomiske nøgletal samt fraflytningsprocenterne genereret automatisk fra Landsbyggefondens egen database, som er funderet på tal indsendt af Administrationen. Administrationen har kvalitetssikret, at dataene er retvisende.

Der har været tilbagemeldinger fra 1 afdeling. De øvrige afdelinger har ikke meldt tilbage, hvilket Administrationen betragter som et tegn på, at de ikke har kommentarer til rapporterne.

Capellavænget: Kommenterer, at tallene for henlæggelser er fine i forhold til benchmark tallene og at beløbene for henlæggelser på den baggrund måske skal gentænkes. Der er lavet en aftale om at se nærmere på problematikken, når der foreligger et budget for 2025.

Styringsrapport for boligorganisationen

Organisationsbestyrelsen skal ligeledes udfylde en styringsrapport for boligorganisationen. Styringsrapporten for boligorganisationen er ligeledes baseret på 2023 regnskabet. Administrationsbidraget er steget 0 % i 2023.

Afdelinger med særlige udfordringer

I styringsrapporten fremgår der en liste af afdelinger med særlige udfordringer etc. Denne autogenereres, når der i afdelingsrapporterne genereres en tekst i feltet om konklusion på side 1. AB har et effektivitetstal på 66,9 %. Hvis man sammenligner dette tal med tallet fra sidste år, er AB blevet 1,5 % procentpoint mindre effektiv, idet tallet sidste år var 68,4 %. Regionsgennemsnittet i år er steget med 1 procentpoint fra 80.6 % til 81,6 %.

Tidsplan:

Tilblivelsen af styringsrapporterne for afdelingerne og organisationen har fulgt følgende tidsplan:

April 2024	Input fra boliggruppen, byggeadministration, boligsociale medarbejdere m.fl. til styringsrapporten
Juni-Juli 2024	Styringsrapporterne sendt ud til kommentering i afdelingsbestyrelserne
August 2024	Organisationsbestyrelserne behandler styringsrapporterne



Ultimo August 2024	Styringsrapporterne uploades til kommunen
Mødedato ikke fastlagt	Styringsdialogmøde med kommunen

Lovgrundlag:

Reglerne om indførelse af styringsdialog som redskab i samarbejdet mellem det kommunale tilsyn og boligorganisationerne er trådt i kraft den 1. januar 2010.

Regelgrundlaget for den nye styringsmodel fremgår af følgende bestemmelser:

- § 5b, §§ 6a – 6f og § 164 i lov om almene boliger m.v.
- § 71 og § 109 i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

Bilag:

3_1_Styringsrapport for AB (eftersendt)

3_2_Afdelingsrapporter for boligafdelingerne i AB

4. Godkendelse af forslag om betaling af udskiftning af billeder i råderetskataloger

Bestyrelsen godkendte forslag om, at AB betaler for udskiftning af billeder i råderetskataloget.

Råderetskatalog for Blommegården blev efterspurgt. Administrationen har undersøgt sagen. Råderetskataloget ligger på hjemmesiden og er udleveret til beboermøde.

Indstilling

FU indstiller,

- at bestyrelsen godkender forslag om, at AB betaler for udskiftning af billeder i råderetskataloget for de afdelinger, der ønsker at udskifte billeder i deres råderetskatalog

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 af Administrationen. Afdelingen aftaler fremsendelse af billedmateriale med driften/driftschef, som får hjælp af Administrationen til at udskifte billederne.

For at sikre lige muligheder for udskiftning af billeder i råderetskataloget for alle afdelinger, foreslår FU, at organisationen betaler udgiften.

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

5. Lukkede punkter

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen behandler de lukkede punkter.

6. Opfølgning fra sidste møde

Bestyrelsen tog aktionslisten til efterretning.

Der er møde i dialogudvalget d. 16. september 10-12 i Pakhuset.

Der efterspurgt hjælp til udarbejdelse af kommissorium for dialogudvalget. Martin Kristiansen og Line Nyhuus deltager på udvalgmødet den 16. september og har et udkast til kommissorium med der.

Dialogudvalget ønsker derudover at lave et oplæg om dialog med BO-VEST. Der er mandat til at bruge ressourcer til arbejdet.

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager aktionslisten til efterretning.

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	Indstilling og dataindsamling v. adm.		Der indsamles ny data i foråret 2025	Ultimo 2025/primio 2026
Gennemgang af BO-VESTs ydelseskatalog	Adm.	November 2024		
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			
<i>Bestyrelsen besluttede, at dialogudvalget udarbejder et kommissorium for deres arbejde.</i>	Dialogudvalget			
<i>Dialogudvalget kommer med forslag til planlægning af deres temadag</i>	Dialogudvalget			
<i>Bestyrelsen besluttede, at forretningsudvalget udarbejder et kommissorium for deres arbejde</i>	FU		Forslag til kommissorium behandles på FU d. 10.09.24	
Huskeliste/parkeringsplads				
Notat om fordele og ulemper ved anpartsselskab (erhvervslejemål)	Jura			
GDPR-lynkursus gennemgang	Adm./bestyrelsen		Adm. Kommer med forslag til tema-aften	
AB strategi og vision fortsat: Ongoing - Implementeres i organisationen og på hjemmesiden	Strategi udv.			
Drøftelse af principper for kollektiv og individuel råderet	Jura			



7. Formandens orientering

Bestyrelsen tog formandens orientering til efterretning med følgende tilføjelse samt bemærkninger:

- *Formanden orienterede udover de tilsendte dagsordenpunkter om et ekstraordinært bestyrelsesmøde i Miravænget samt at Kaltoum Belmouhand trækker sig fra OB.*
- *Der bliver indkaldt til ekstraordinært bestyrelsesmøde i Miravænget d. 11. september kl. 18-20. Kenneth Dietz indkalder og Peter Arler agerer dirigent. Thomas Tuck er dirigent til budgetmødet d. 23. september.*
- *Formanden orienterede om, at Kaltoum Belmouhand har trukket sig fra Organisationsbestyrelsen af personlige årsager. Anden suppleant, Dennis Skjoldborg, træder ind som medlem af organisationsbestyrelsen. Anne Lise Grøndahl træder ind som 1. suppleant.*
- *Uffe Jensen træder ind som medlem af redaktionsudvalget i stedet for John Kaubak.*
- *Der er ikke noget uddannelsesudvalg i AB, udvalget fjernes efterfølgende fra listen. BO-VEST konferenceudvalg skal fjernes fra ABs liste.*
- *Der kommenteres under byggesager på, at der er utilfredshed med håndtering af byggesagen i Solhusene. Der efterlyses en rapport fra byggeskadefonden. Administrationen har fulgt op. Rapporten er kommet og Byg følger op med entreprenøren.*

Indstilling:

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager formandens orientering til efterretning

Informationsmøde om Skallerne

Der er tirsdag den 2. juli 2024 afholdt informationsmøde angående byggeriet i Skallerne for ABs repræsentantskab. Der var 20 tilmeldte til mødet.

Valg til BO-VEST udvalg

Fra AB blev følgende bestyrelsesmedlemmer udpeget til BO-VEST udvalg på BO-VEST bestyrelsesmøde den 26. juni:

Kursusudvalget: Thomas Tuck (formand)

Bæredygtighedsudvalget: Peter Arler

Redaktionsudvalget: John Kaubak

Orientering fra udvalg

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



Status på byggesager

Intet nyt

8. Administrationens orientering

Bestyrelsen tog administrationens orientering til efterretning. Det efterspørges, at alle boligtyper nævnes i indstilling under ledige lejemål. Det tilrettes fremad.

Indstilling:

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager administrationens orientering til efterretning

Opsigelse af frihjulet

Vi har modtaget opsigelse af Vognporten 3. Vi afventer en besigtigelse af lejemålet med kommunen for at fastslå renoveringsbehovet.

Bilag

8_1_Opsigelse af Frihjulet

BO-VEST konference lørdag den 5. oktober

Lørdag d. 5. oktober 2024 holder BO-VEST konference om samarbejde og frivillighed. Der blev i juni sendt invitationer med link til tilmelding til beboerdemokraterne i AB og VA.

Bo-Vita og Tranemosegård ønsker ikke at deltage.

Der er pt 18 tilmeldte og tilmeldingsfristen er d. 5. september. Invitationen blev genfremsendt d. 8. august. Herudover opfordres organisationsbestyrelsesmedlemmerne i VA og AB til at "prikke" til mulige deltagere i deres netværk for at sikre et tilstrækkeligt antal deltagere.

Bilag

8_2_Invitation til BO-VEST konferencen

Status på udsætter 2024

Fordelt på organisationer

VA:	5
Tranemosegård:	5
AB:	1

Bilag:

8_3_Udsættelser 2024



Status på ledige lejemål pr. 1/8-2023

Familieboliger: 0

Tomgangslisten er blevet mere omfattende og indeholder nu også information om antal rykkere, restancer og fagedudsættelser.

Bilag:

8_4_AB Tomgangsliste pr. 01-08-2024

8_5_Forklaring til tomgangslisten

Orientering om bestyrelsesbetjening AB

Udviklingskonsulent Stine Lund Hansen vil indtil videre tage bestyrelsesbetjeningen af AB.

BO-VEST bestyrelsesmøde

BO-VEST bestyrelsen afholdt et kort bestyrelsesmøde d. 26. juni i forbindelse med deres strategiseminar.

Bilag

8_6_Referat af BO-VEST bestyrelsesmøde d. 26. juni 2024

9. Skriftlige henvendelser til bestyrelsen

Henvendelse fra Capellavænget

Bilag:

9_1_Henvendelse fra Capellavænget vedr. ændring af kollektiv råderet

9_2_Administrationens svar til Capellavænget

10. Punkter til næste og kommende møder

Under punkt om årshjul skal tilføjes konferencedag 2025, samt inspirationstur/studietur. Årshjul for bestyrelsen med skemaer vedlægges punktet som bilag

- Årshjul 2025, herunder bl.a. Strategidag 2025, herunder temaer på møderne.

11. Næste møde og kommende møder

2024

FU-møder kl. 16-18:	Bestyrelsesmøder kl. 17-21:
Onsdag d. 14. august	Mandag d. 26. august
Tirsdag d. 10. september	Onsdag d. 25. september
Tirsdag den 22. oktober	Mandag d. 4. november
Onsdag d. 20. november	Onsdag d. 4. december



12. Eventuelt

Der blev spurgt ind til, om der i forbindelse med kollektiv råderet er mulighed for at indfri restbeløb ved indflytning. Administrationen har undersøgt dette:

Individuel råderet kan indfries ved kontrakt indgåelse, og kun ved indgåelse af kontrakten.

Kollektiv råderet giver ikke mulighed for indfrielse, da det ikke fremgår af lovgivningen, samt dette er også hængt op på et lån.

Dette fremgår igen af § 94.

§ 94. Den nye lejer, der flytter ind i en bolig, hvor **den tidligere lejer har gennemført forbedringer** (dette henviser til individuel råderet) m.v., skal betale afdelingens udgifter til godtgørelse. Ved indgåelse af lejeaftalen kan den nye lejer vælge mellem kontant betaling af udgiften eller en lejeforhøjelse, som modsvarer udgiften, og som ophører, når nedskrivningsperioden udløber, jf. § 92.

Orienteringspunkter udsendt til AB's organisationsbestyrelse

13. Orienteringspunkt - Orientering om 'Grønt regnskab 2023' for AB

Der gøres opmærksom på en formulering på side 6, der skal rettes og der stilles derudover spørgsmålstegn ved el-forbrug. Administrationen følger op.

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen tager det grønne regnskab for AB 2023, AB til efterretning.

Beskrivelse

Der udarbejdes årligt grønne regnskaber for både AB, VA og Tranemosegård for at identificere indsatsområder, sammenligne afdelingerne og sikre fokus på energiforbruget. Her foreligger regnskabet for AB for 2023.

Da Albertslund Kommune ikke længere udarbejder eget grønt regnskab og indhenter data fra bl.a. HOFOR til dette, har BO-VEST desværre ikke længere adgang til data for vandforbrug i de direkte forsynede afdelinger (dem med egen afregningsmåler fra HOFOR).

Sidste regnskab havde en oversigt i starten af regnskabet, der giver en indikation af, om forbruget af varme, vand og el er steget eller faldet i forhold til året før i hver afdeling. I år er



sammenligningen lavet på baggrund af Aalborg Universitets beregning af gennemsnittet for alle danske almene boligorganisationer.

Overordnet bemærkes det, at:

- Det samlede varmeforbrug pr. m² i AB er faldende de seneste tre år. Det er gældende for alle afdelinger.
- Afkølingen af fjernvarmevandet er god i de fleste afdelinger, men enkelte kunne med fordel undersøge om der kunne gøres noget for at forbedre afkølingen.
- Vandforbruget pr. beboer er under eller tæt på det gennemsnitlige vandforbrug for danskere.
- AB's samlede CO₂-udslip var igen i år faldet.

Økonomi og ressourcer

Tidsforbruget har indtil nu været ca. 15 timer, der afregnes som tillægsydelse.

Vurdering

Grønt regnskab understøtter målene i BO-VESTs ASA-strategi og Miljøpolitik og kan være et vigtigt redskab til at få overblik over, hvilken vej det går med energi- og ressourceforbruget i afdelingerne.

Bilag

Grønt Regnskab 2023, AB

14. Orienteringspunkt – Orientering om proces vedrørende vedtægtsændringer i grundejerforening

Bestyrelsen efterspurgte et bedre scan på vedtægterne. Administrationen eftersender dette.

Vedtægter for grundejerforeningen er under implementering.

Bilag

Udkast til vedtægter for grundejerforening

