



Til medlemmerne af repræsentantskabet

**Referat af ekstraordinært repræsentantskabsmøde tirsdag den 27. februar 2024**

**Mødet blev afholdt på Glostrup Park Hotel, Hovedvejen 41, 2600 Glostrup**

**På repræsentantskabsmødet deltog 36 repræsentantskabsmedlemmer**

**Dagsorden:**

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af forretningsorden
3. Valg af referent
4. Valg af stemmetællere
5. Behandling af forslag 1. Nye boliger til voksne med gennemgribende udviklingsforstyrrelser i Albertslund
6. Behandling af forslag 2. Fremtid for afd. 3706 – fraflyttet daginstitution

**Til drøftelse og beslutning:**

*Formand for AB Peter Arler bød velkommen.*

*Mødets gæster blev præsenteret:*

*Projektleder Jeannet Lass-Meyer, byggeudviklingschef Lærke Jul Gagner, bestyrelsesbetjener Jeppe Ulrich og bestyrelseskonsulent Vibeke Rømming*

**1. Valg af dirigent**

*Bent Lyngsig, BL blev valgt som dirigent.*

*Dirigenten konkluderede, at repræsentantskabsmødet var varslet korrekt, hvorfor repræsentantskabet var beslutningsdygtigt.*

*En repræsentant bemærkede at det ville være svært at godkende noget, når der manglede bilag om økonomien. Vedr. punkt 5, så var projektet allerede godkendt på et møde i kommunalbestyrelsen, så der var en undren over, at repræsentantskabet først indkaldes efter godkendelsen.*

*Formanden kunne orientere, at projektet er godkendt af kommunalbestyrelsen på betingelse af at ABs repræsentantskab stemmer ja i dag. Hvis der stemmes nej, går projektet videre til en anden boligorganisation.*



*Det som der skal stemmes for i dag er, at repræsentantskabet giver organisationsbestyrelsen lov til at arbejde videre med projektet. Mere information om sagen samt økonomi, vil blive fremlagt senere.*

*Dagsorden blev herefter godkendt.*

## **2. Godkendelse af forretningsordenen**

*Forretningsordenen blev godkendt*

## **3. Valg af referent**

*Vibeke Rømning fra BO-VEST administrationen blev valgt som referent.*

## **4. Valg af stemmetællere**

*Winnie Duncan, Mads Pedersen og Kim Nielsen blev valgt som stemmetællere.*

## **5. Behandling af forslag 1: Nye boliger til voksne med gennemgribende udviklingsforstyrrelser i Albertslund**

*Formanden præsenterede forslaget, som lever op til ABs strategi om at bygge nye boliger.*

*Han orienterede, at Albertslund Kommune har taget kontakt til AB og tilbudt dem at købe grunden til brug for at bygge boliger til udviklingshæmmede voksne.*

*Hvis repræsentantskabet siger nej til forslaget, vil tilbuddet gå videre til en anden boligorganisation.*

*Lærke Jul Gagner præsenterede projektet og forklarede, at Albertslund Kommune ønsker at indgå i et samarbejde om bygning af 32-40 boliger til udviklingshæmmede voksne. Det vil blive et samarbejde mellem Kommunen og AB på både opførelse og drift af boligerne.*

*På grunden, der ligger på Skallerne 1, Albertslund, skal der udover boligerne også opføres fællesarealer til aktiviteter, serviceareal til medarbejdere samt grønne uderum.*

*Processen er at der i 2024 laves en købsaftale, der betinges af, at det er muligt at opføre de ønskede boliger. Dette skal godkendes af både AB og kommunalbestyrelsen.*

*Herefter skal der laves et idéoplæg til byggeriet og lokalplan skal i høring. Derefter sættes byggesagen i gang.*

*Udførelsen forventes udført i 2027 og ibrugtagning omkring nytår 2028/2029.*



### **Spørgsmål og kommentarer fra salen:**

Da grunden ligger op til et villakvarter vil der sikkert komme indsigelser til lokalplanen, da det drejer sig om boliger til udviklingshæmmede.

Det har AB ingen indflydelse på, det er op til Kommunen.

Flere repræsentanter pointerede at der er et stort behov for den slags boliger i Albertslund.

Hvem er garanter for tab i denne sag?

Der er en risiko i opstartsfasen i alle byggesager, tab her vil blive dækket af dispositionsfonden. Til gengæld vil der senere hen komme en fast lejeindtægt.

Risikoen i dette projekt er dog mindre, da det er i Kommunens interesse, at der bliver bygget. I driftsfasen har kommunen anvisningsret til boligerne og derfor er det kommunen, der hæfter ved tomgang.

Der blev i salen drøftet om det var dispositionsfonden eller arbejdskapitalen, der dækker ved tab. Administrationen har efterfølgende undersøgt sagen og det er dispositionsfonden, der dækker et evt. tab.

Der står følgende i driftsbekendtgørelsens §43, stk. 4:

Dispositionsfonden kan endvidere anvendes til boligorganisationen selv, såfremt midlerne medgår til at sikre boligorganisationens fortsatte beståen, til etablering af nye afdelinger og til dækning af ekstraordinære tab.

Når man ikke kender økonomien, er det svært at sige ja.

Man kender ikke økonomien i projektet endnu, men når det kommer så vidt, vil organisationsbestyrelsen informere repræsentantskabet.

Det bestyrelsen ønsker her og nu er, at få lov til at arbejde videre med projektet. Der ligger ikke noget færdigt projekt endnu og bestyrelsen vil senere informere om økonomi og risiko.

Hvor i processen kan man stå af?

Det er et betinget køb og først når betingelserne er opfyldt, skal man betale for grunden.

Hvor mange midler er der sat af til forundersøgelser af projektet?

Der er ikke lavet nogen forundersøgelser endnu og hvis repræsentantskabet siger nej, så stopper sagen. Der vil være en mindre udgift til administrationen for at arbejde med præsentationen af projektet.

Hvis der siges ja, så er der afsat 100.000 kr. til forundersøgelser, som er godkendt på et tidligere repræsentantskabsmøde.

Det er en stor chance for AB at få lov til at bygge nyt.

Forslaget blev sat til afstemning:

- At repræsentantskabet i medfør af vedtægternes § 5 stk. 6 med henvisning til samme bestemmelses stk. 5, meddeler Organisationsbestyrelsen i Albertslund Boligselskab beføjelse til at indgå aftale om køb af byggegrund samt forestå byggeprojektet indtil endelig færdigmelding med opførelse af 32-40 boliger som botilbud for voksne med gennemgribende udviklingsforstyrrelser.





Albertslund Boligselskab (ny afdeling) vil efter overgang til drift være ejer af ejendommen og Albertslund Kommune vil varetage pasning og pleje af beboerne.

Der er en stram tidsplan, da byggeriet skal stå færdigt i 2028 og Kommunalbestyrelsen i Albertslund Kommune ønsker at tage stilling til projektet på kommunalbestyrelsesmøde d. 13. februar 2024. Albertslund kommune ønsker en tilkendegivelse om deltagelse som bygherre og bygningsejer så købsprocessen af grund kan påbegyndes.

Den meddelte beføjelse gælder indtil aflevering af det færdige byggeri

*Forslaget blev vedtaget med 30 stemmer for forslaget.*

## **6. Behandling af forslag 2: Fremtid for afd. 3706 – fraflyttet daginstitution**

*Formanden orienterede, at Kommunen har opsagt lejen af institutionen Storke. AB skal nu finde ud af hvad der skal ske med institutionen og organisationsbestyrelsen ønsker et mandat til i ét år at arbejde videre med dette projekt. Hvis der ikke sker noget, risikerer man at afdelingen går konkurs på grund af manglende lejeindtægt.*

*Jeannet Lass-Meyer kunne orientere, at institutionen står tom og ikke er til at leje ud på grund af manglende vedligeholdelse.*

*Repræsentantskabet ønskes at give organisationsbestyrelsen beføjelser til at undersøge muligheder for genudlejning, fortætning eller salg til privat udvikler.*

*AB har fået bekræftet, at Albertslund Kommune vil overføre det beløb parterne blev enige i ved fraflytning. Beløbet blev aftalt ud fra en tilstandsvurdering af afdelingen og er sat til 1.868.750 kr. inkl. moms. Årsagen til at beløbet ikke er overført endnu er, at parterne er i dialog omkring betaling af moms.*

*Disse penge kan bruges på istandsættelse af bygningen, men kan også bruges til at ændre status på de eksisterende bygninger eller til at undersøge muligheder for andre anvendelsesmuligheder. Pt. dækker de lejeudgiften og hvis der ikke gøres noget, bliver det dyrere i længden. Administrationen har forsøgt at genudleje institutionen, men det har ikke været muligt.*

*Hvis organisationsbestyrelsen får mandat til at undersøge hvilke muligheder der er for afdelingen, vil repræsentantskabet blive informeret om status og økonomi.*

*Der vil blive taget fat i private udviklere, som kan komme med idéer til hvad der kan laves, i dialog med de omkringliggende afdelinger.*

### **Spørgsmål og kommentarer fra salen:**

*Institutionen ligger midt i AB Syd, så beboerne bør spørges først. Desuden mangler der økonomi for projektet.*

*Det er ikke et færdigt projekt, som skal godkendes i dag. Der skal først undersøges hvilke muligheder der er for stedet.*



*Storken er sin egen afdeling og ejes ikke af AB Syd.  
Der sættes intet i gang inden de omkringliggende afdelinger er blevet informeret.*

*Hvad er alternativet hvis vi siger nej?*

*Så bruges pengene på drift og vedligehold, da det er usikkert om institutionen kan genudlejes, med den konsekvens, at afdelingen kan gå konkurs, når midlerne er opbrugt.*

*Kan man som beboer sidde med i de udvalg, der skal drøfte hvad afdelingen skal bruges til?*

*Ja, det kan man sagtens.*

*Der går rygter om meget skimmelsvamp i institutionen, er det korrekt?*

*Der er lidt synlig skimmel, og man kan ikke se om der gemmer sig noget i væggene. Det er dog ikke sundhedsskadeligt og institutionen er ikke fraflyttet pga. skimmelsvamp, men pga. omstruktureringer.*

*Kan man få en tilstandsrapport?*

*Ja, det må man gerne.*

*Tilstandsrapporten blev udleveret til det interesserede medlem efter mødet.*

*Der var repræsentanter, der var bekymrede for økonomien og var betænkelige ved at give bestyrelsen et mandat de ikke kender konsekvensen af.*

*Jeannet Lass-Meyer kunne orientere, at der ikke er nogen økonomi at tage stilling til i øjeblikket. Det som ønskes er et mandat til i ét år at arbejde videre med projektet og herefter komme med forslag til hvad man kan bruge afdelingen til.*

*Der kan bruges op til 100.000 kr., som af repræsentantskabet tidligere er afsat til forundersøgelser.*

*Hvis afdelingen går konkurs, har AB ikke længere råderet over afdelingen og det kommer til at gå ud over alle lejere. Afdelingen koster os penge, da vi ingen lejeindtægter får og derved bruges der af de penge, som vi har fået af kommunen til istandsættelse.*

*Forslaget blev sat til afstemning:*

- At repræsentantskabet i medfør af vedtægternes § 5, stk. 6 meddeler Organisationsbestyrelsen i Albertslund Boligselskab beføjelse til at undersøge muligheder for udvikling af afd. 3706 Storkens Kvarter 14, i anledning af at Albertslund Kommune som erhvervslejer er fraflyttet. Afdeling 3706 har ingen indtægter, da den ikke er udlejet pt.

*Der undersøges primært muligheder for genudlejning, fortætning/nybyggeri eller salg til privat bygherre.*

*Organisationsbestyrelsen gives ved nærværende endvidere mandat til at disponere over beløb som vurderes nødvendige for fremdrift af processen.*

*Beføjelsen er gældende 1 år fra godkendelse på repræsentantskabsmødet, dog således, at organisationsbestyrelsen kan komme tilbage til repræsentantskabet tidligere end et år såfremt der viser sig en mulighed, som kræver hurtig godkendelse af repræsentantskabet.*

*Forslaget blev vedtaget med 32 stemmer for forslaget.*

**AB ekstraordinært repræsentantskabsmøde 2024**  
**27. februar 2024**  
**Referat**



*Dirigent Bent Lyngsig og formand Peter Arler takkede for et godt møde med god ro og orden.*

Med venlig hilsen  
Albertslund Boligselskab

Glostrup d. 28. februar 2024



Peter Arler  
Formand for AB



Bent Lyngsig  
Dirigent