



3. marts 2025

Albertslund Boligselskab

Dagsorden til organisationsbestyrelsesmøde den 3. marts 2025 kl. 17.00

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

Afbud: Charlotte Haumann, Uffe Jensen

1. suppl.: Anne Lise Grøndahl

Adm.: Jeppe Ulrich, Mads Reddersen Gauguin,
Simon Bohlbro (ref.) og Peter Føhrby Nybom deltager under punkt 3

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden	2
2. Konsolidering af Forretningsførerskab og bestyrelsesbetjening af AB	2
3. Afd. 9633701 Solhusene: Beslutning om solcelleprojekt, frit elvalg og fordeling af el-udgifter	2
4. Orientering: Afd. 9633703 AB Vest – Status på eftersyn	5
5. Orientering: Afd. 9633708 AB Nord – Status på helhedsplan 2	6
6. Orientering: Afd. 9633704 Etagehusene – Status på helhedsplan 2	7
7. Orientering: Skallerne – Status på lokalplansproces	8
8. Orientering: Storken – Status	9
9. Orientering: Afd. 9633702 AB Syd – Status på udeståender fra helhedsplan	10
10. Orientering: Nabohøring om opførelse af NEXT multihal ved Liljens Kvt.	11
11. Indstilling Budget 2026 for AB – 1. udkast	12
12. Planlægning af repræsentantskabsmøde for AB den 7. maj 2025	12
13. BO-VEST repræsentantskabet den 20. maj 2025 med valg til bestyrelsen	13
14. Behandling af samarbejdsaftale om oprettelse, drift og support af hjemmesider	13
15. Godkendelse af råderetsarbejder for Eskebuen	15
16. Indstilling om Ejendomsvurderinger	15
17. Behandling af indhold til ABs årsberetning 2024	16
18. Evaluering af temaaften 26.2.2025	17
19. Statistik på klagesager	17
20. Tomgangsstatistik på beboelse og erhverv	20
21. Opfølgning fra sidste møde	20
22. Organisationsbestyrelsens deltagelse i awarenessstræning i GDPR og IT-sikkerhed og eventuelt tilkøb for afdelingsbestyrelser	21

23. Formandens orientering	23
24. Orientering fra udvalg	24
25. Administrationens orientering	24
26. Skriftlige henvendelser til bestyrelsen.....	27
27. Punkter til næste og kommende møder.....	27
28. Næste møde og kommende møde	27

Til drøftelse, beslutning og orientering

1. Godkendelse af dagsorden

Bestyrelsen godkendte dagsordenen

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen godkender dagsordenen

2. Konsolidering af Forretningsførerskab og bestyrelsesbetjening af AB

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og ser frem til samarbejdet

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager nærværende orientering til efterretning

Beskrivelse:

BO-VEST har konsolideret forretningsførerskabet og bestyrelsesbetjeningen af Albertslund Boligselskab (AB). Fra 4. marts 2025 vil direktør i BO-VEST, Jeanette Pagh Schüller, overtage forretningsførerskabet for AB. Derudover har BO-VEST 3. februar 2025 ansat Simon Bohlbro som bestyrelseskonsulent for AB.

I praksis betyder det, at samtlige henvendelser som vedrører AB skal stiles til Simon, som bliver AB's indgang til BO-VEST. Simon kan kontaktes på mail: sbo@bo-vest.dk eller telefon 60352608.

3. Afd. 9633701 Solhusene: Beslutning om solcelleprojekt, frit elvalg og fordeling af el-udgifter

Bestyrelsen godkendte at al købt el bliver fratrullet solgt solcelleel og fordeles til beboerne efter målt individuelt kWh-forbrug.

Bestyrelsen godkendte, at der indhentes skriftlige tilkendegivelser fra beboerne om indtræden i Solhusenes projekt om fælles elproduktion samt indkøb fra fælles elleverandør. Bestyrelsen ønsker at det er de præcise paragraffer, der skal fremgå af indstillingen.

Administrationen oplyste, at Vognporten 5-7 er opsagt med virkning fra 31.5.2025. Administrationen undersøger med Albertslund Kommune, om de fortsat gennemgår lejemålene og har det økonomiske ansvar for eventuelt vedligehold.

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen beslutter, at prisen på el i Solhusene fordeles således, at al købt el fratrækkes solgt solcelleel og herefter fordeles til beboerne efter målt individuelt kWh-forbrug.
- at bestyrelsen beslutter, at der indhentes skriftlige tilkendegivelser fra beboerne om indtræden i Solhusenes projekt om fælles elproduktion fra solcellerne samt indkøb fra fælles elleverandør.

Beskrivelse:

Solhusene har i forbindelse med den gennemførte helhedsplan valgt at deltage i et demonstrationsprojekt, hvor der er installeret et hybridanlæg med solceller og batterier. Projektet blev rådgivet af Cowi og godkendt af Landsbyggefonden, på beboermøde i Solhusene og i ABs bestyrelse.

Demonstrationsprojektet er projekteret og besluttet ud fra en forståelse af, at både de gule og de røde blokke kunne gøre brug af solcelleenergien. Hybridanlægget er kun installeret i de gule blokke, mens de røde blokke, af byggetekniske årsager, ikke har solceller. Dette blev godkendt på et beboermøde 28. oktober 2019. Da Solhusene er opdelt i flere matrikler, kan solenergien kun forbruges i de gule blokke, jf. elforsyningslovens § 5.

Overskydende energi fra solcellerne lagres i batterier, så det kan bruges, når der ikke er sol. Den resterende el sælges til afdelingens elleverandør, jf. sideaktivitetsbekendtgørelsens § 10. Alle lejligheder i Solhusene har fået installeret bi-målere til aflæsning af individuelt forbrug jf. almenlejelovens § 60, og målerbekendtgørelsens § 3. Afdelingen og beboerne får på nuværende tidspunkt al yderligere energi (fælles og individuelt) fra Jysk Energi. Lovgivningen kræver, at el afregnes efter individuelt forbrug, hvilket er muligt med bi-målerne.

Demonstrationsprojektet i Solhusene, har medført to udfordringer i forhold til den fremtidige drift:

Matrikulær opdeling:

Solcelleenergi fra de gule blokke kan ikke bruges i de røde blokke, da disse blokke ligger på andre matrikler, medmindre der betales tariffer og afgifter, da den skal distribueres via det

kollektive net. Tariffer og afgifter udgør ca. 2/3 af den samlede elpris og det er derfor ikke økonomisk rentabelt.

Administrationen foreslår, at man udligner lejernes forbrug. Dette sker ved at sammenlægge alle udgifter til indkøb af el hos elleverandøren for alle blokke og fratrække salget af solcelleenergi til det kollektive net. Resultatet heraf fordeles på boligerne ud fra det kWh-forbrug, som kan aflæses på bi-målerne i lejemålene. På denne måde er "rabatten" for egenproduktionen og salg af overproduktion indeholdt i forbruget hos alle lejere. Denne metode er anerkendt af Social-, Bolig- og Ældreystyrelsen og anbefalet af BL.

Løsningen ændrer ikke på den matrikulære udfordring, men den medfører at alle beboere opnår fordelene ved Solcelleprojektet. Der er tale om det muliges kunst, og en måde hvorpå afdelingen kommer så tæt på den løsning, som de er blevet stillet i udsigt, da projektet blev vedtaget. Demonstrationsprojektet vil således forsat være en fordel, for alle lejere som ønsker at være en del af det, når den af BL godkendte fordelingsløsning anvendes.

Frit elvalg:

I marts 2022, blev det oplyst beboerne at en konsekvens af det fælles hybrid anlæg ville være at indgå i fælles el indkøb administreret af afdelingen og BO-VEST. Man kan ikke tilmelde en bi-måler til en elleverandør. Dette forhindrer dog lejere i at vælge en anden elleverandør end afdelingens fælles elleverandør, uden at der etableres en hovedmåler.

Lejerens frie elvalg er en lovsikret ret. Der vil ikke være noget økonomiske incitament til at træde ud af afdelingens fællesaftale, men det er en ret lejereren har.

Det anslås at koste mellem 10.000-20.000 DKK for at få etableret en hovedmåler, afhængig af lejemålets placering i bebyggelsen.

Indtræden i det fælles el indkøb kan ifølge COWI og Landsbyggefonden indhentes på to måder fra beboerne: 'aktiv framelding' eller 'aktiv tilmelding'.

Ved 'aktiv framelding' vil beboerne få et brev om at de har seks uger til at framelde sig projektet. Herefter kan de udmelde sig med passende frist – dog skal de selv finansierer deres fysiske tilslutning til det kollektive net.

Ved 'aktiv tilmelding' får beboerne et brev hvori der står at de skal tilmelde sig den fælles elforsyning. Herefter skal de selv finansierer deres fysiske tilslutning til det kollektive net. Svarfristen sættes til en uge og herefter vil administrationen opsøge lejere der ikke har meldt tilbage.

Administrationen foreslår 'aktiv tilmelding' for at imødekomme den sene indhentning af tilkendegivelser fra beboerne om tilmelding til den fælles elforsyning i afdeling.

Det vil fremover fremgå i lejekontrakterne, at der i afdelingen er fællesløsning for indkøb af el, og at lejereren ved indgåelse af lejekontrakten, fraskriver sig retten til selv at vælge elleverandør, medmindre de selv finansierer en fysisk tilslutning. Dette vil kunne påberåbes af udlejer, ved eventuelle fremtidig tviste.

Økonomi og ressourcer

Da disse udfordringer er foranlediget på Landsbyggefondens anbefalinger, vil BO-VEST anmode Landsbyggefonden om at dække udgifterne til eventuelle etableringsomkostninger af hovedmålere.

Tidsplan

Der gives en uges svarfrist på brevet der omdeles. Herefter vil det tage 1-2 uger at opsøge de beboere der ikke har svaret endnu.

Hvis enkelte lejere ikke ønsker at være en del af projektet, vil administrationen, i samråd med Landsbyggefonden, igangsætte etablering af hovedmålere.

Lovgrundlag

- 1) [Bekendtgørelse om interne elektricitetsforbindelser](#)
- 2) [Bekendtgørelse om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v. \(retsinformation.dk\)](#)
- 3) [Almenlejeloven](#)
- 4) [Målerbekendtgørelsen](#)

Vurdering

Administration vurderer at fordeling af gevinsten fra solcelleproduktionen sker mest fair og kommer tættest på det oprindeligt beskrevet demonstrationsprojekt.

Ved at fordele forbruget som beskrevet ovenfor, får alle lejere, som ønsker det, andel i den billigere strøm, som produceres af solcellerne.

Det er desuden administrationens vurdering, at Landsbyggefonden vil se positivt på at dække monteringsudgifter af hovedtavler, hvis der mod forventning, er lejere, som ikke ønsker at få de økonomiske fordele af solcelleproduktionen. Vurderingen beror på Landsbyggefondens tidligere udtalelser omkring demonstrationsprojekter og at de usikkerheder der er forbundet med gennemførelse af dem, ikke må belaste afdelinger økonomisk i væsentlig grad.

Bilag

3.1 Brev til beboere

3.2 Tilmeldingsblanket til beboere

4. Orientering: Afd. 9633703 AB Vest – Status på eftersyn

Bestyrelsen tog administrationens orientering til efterretning

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Beskrivelse:

Organisationsbestyrelsen blev på bestyrelsesmødet den 4. november 2024 orienteret om status på 1-års eftersynet. Der pågår følgende:

- Driftskontoret er ved at være klar med en samlet liste over indvendige fejl og mangler, som er registreret af beboerne. Administrationen vil følge op på registreringerne sammen med driften og entreprenørerne.
- Der er afholdt møde med Svane angående de mange køkkener, hvor malingen skaller af. Svane har erkendt, at der er et problem med malingen og at de vil levere nye låger.

Der er i forbindelse med eftersynet konstateret dampbobler på tagene, hvilket udbedres. Tagene på de opdelte boliger er visse steder udført med mangelfulde afslutninger, hvilket ligeledes udbedres.

De oprindelige tage og den efterfølgende renovering i 1980'erne er i kombination en problematisk konstruktion, som administrationen har forsøgt at få LBF til at støtte ved flere lejligheder uden held.

For et sikre et sundt indeklima og en intakt tagkonstruktion gik LBF med til, at nye lofter med dertilhørende tæt dampspærre, et balanceret ventilationsanlæg samt eventuelle rådskader i tagkonstruktionen kunne støttes. Løsningen er ikke optimal, men en totaludskiftning af afdelingen tage var af økonomiske årsager ikke muligt. Byggeskadefonden har i sin rapport anført tagkonstruktionen som et risikobehæftet forhold.

5. Orientering: Afd. 9633708 AB Nord – Status på helhedsplan 2

Bestyrelsen tog administrationens orientering til efterretning

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Beskrivelse:

Der er LBF tilsagn for skema A på helhedsplanen. Idet der er usikkerhed omkring den forventede anlægssum på helhedsplanen, har administrationen kontaktet LBF for deres vurdering. LBF har bedt administrationen om at undersøge tag og tagrum for forekomsten af asbest, samt restlevetid for tagbelægningen.

Udover usikkerheden omkring den forventede anlægssum, har der været forhold, som skulle undersøges nærmere, hvilket har medført forsinkelser:

- Der er undersøgt træscener ved facader, som viste sig ikke at være et problem.
- Udformning af toiletter er blevet optimeret. Dette betyder sandsynligvis at der ikke bliver behov for at røret ved lejlighedernes køkkener, som ellers skulle nedtages og sættes i depot.
- Arbejder med toiletterne er blevet optimeret.

- Udskiftning af trægulve / underliggende installationer undersøges aktuelt.
- Udskiftning af tag/tagrum undersøges.

Administrationen har i samråd med rådgiver udarbejdet tre nye scenarier for helhedsplanen med henblik på at nedbringe den forventede anlægsøkonomi. Der arbejdes videre med følgende to scenarier:

Scenarie 2

- Nye badeværelser
- Nye vand- og afløbsinstallationer (Nye synlige varmføringer til radiator)
- Udskiftning af elinstallationer i badeværelse/WC og krybekælder
- Udskiftning af ventilatorer i tagrum
- Nyt tag (Inkl. asbest sanering)
- Nye lofter (inkl. asbest sanering) ved stueetagen
- Efterisolering stue-etagedæk mod kælder
- Selektiv gennemgang/udskiftning af skadede terrassedøre og lysninger

Scenarie 3

- Nye badeværelser
- Nye vand- og afløbsinstallationer (Nye varmføringer til radiator under gulv)
- Komplet udskiftning af elinstallationer
- Udskiftning af ventilatorer i tagrum
- Nyt tag (Inkl. asbest sanering)
- Nye lofter (inkl. asbest sanering) ved stueetagen
- Nye parketgulve
- Efterisolering stue-etagedæk mod kælder
- komplet gennemgang/udskiftning af bagstopninger og lysninger

Det er planen, at administrationen igangsætter rådgiverne med at udarbejde udbudsmaterialet på de to scenarier i første halvår af 2025. Herefter vil der, såfremt skema B økonomien ser fornuftig ud, forventelig være opstart på udførelse medio 2026.

Afdelingsbestyrelsen har henvendt sig til administrationen med en bekymring omkring lejetab i tomgangsboliger. Administrationen vil i 1. og 2. kvartal 2025 opdatere genhusningsstrategien mhp. at få belyst behovet for genhusningsboliger de kommende år på tværs af VA og AB.

6. Orientering: Afd. 9633704 Etagehusene – Status på helhedsplan 2

Bestyrelsen tog administrationens orientering til efterretning

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Beskrivelse:

Skema A forventes ansøgt til Albertslund Kommune i 2. kvartal 2025.

Helhedsplanen har modtaget finansieringsskitser, men der er fundet uoverensstemmelser i afdelingens arealer hos Landsbyggefonden i forhold til BBR og udlejningsarealer. Dette skal rettes hos landsbyggefonden, hvorefter der potentielt kan modtages en bedre støtte, mhp. lavere huslejestigning.

Byggeudvalget er informeret på møde den 27. januar og er tilfredse med den løbende information. Næste BU møde er den 10. marts, hvor den endelige huslejekonsekvens fremlægges, materiale til beboerafstemning bliver formet og proces for beboergodkendelse aftales.

Der overvejes et informationsmøde før selve afstemningen, hvilket administrationen har gode erfaringer med. Helhedsplanen omfatter på nuværende tidspunkt følgende arbejder og tiltag:

- a. Miljøsanering af badeværelser og faldstammer
- b. Badeværelser – ingen vådrumsmembran og gulvafløb placeret langt fra bruser
- c. Kuldebroer – typisk på 1. salen ved gulvet
- d. Utætheder i facaden
- e. Utætte dør-og vinduespartier
- f. Uisolerede kældervægge og sokler
- g. Øvrige uisolerede bygningsdele
- h. Varme – renovering og omlægning til lavtemperaturfjernvarme
- i. Varmeproblemer (også knyttet til d, e, f og g)
- j. Utætte tagnedløb
- k. Afskallede sokler
- l. Fugt i kældre - lokale mindre problemer
- m. Parterreboliger - indkigsgene og for høj husleje

Utryghed i området har skabt problemer med en høj fraflytningsprocent.

Tryghedsudfordringerne kan forbedres ved at indtænke bystrategiske tiltag – nogen som knytter sig til de byggetekniske udfordringer ovenfor og nogle som fokuserer på uderum og forbindelser. Specifikt bliver der arbejdet med områderne mellem blokkene.

Tidsplan og ressourcer:

Tidsplanen afhænger af landsbyggefonden, hvorfor beboergodkendelsen tidligst vil kunne finde sted i april/maj. Principper for genhusning vil være en af de første opgaver, som rådgiverteamet vil skulle fastlægge.

7. Orientering: Skallerne – Status på lokalplansproces

Bestyrelsen tog administrationens orientering til efterretning

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Beskrivelse:

Projektets startredegåelse for lokalplan forventes blev behandlet på MBU den 28. januar, ØU den 4. feb. og KB den 11. februar. Herefter arbejdes videre med lokalplanen.

I det sundhedsfaglige spor har Social- & Sundhedsudvalget har godkendt de bærende værdier den 23. januar og der er afholdt brugergruppemøde, hvor overordnede temaer om indretningen er drøftet til brug for den videre projektering.

Det arkitektoniske spor af projektet fortsætter med skitseprojektet i januar/februar og herefter projektforslag indtil sommer, hvilket skal danne grundlag for skema A ansøgningen sammen med godkendelsen af lokalplanen.

Tidsplan for lokalplanen afgør, hvornår der kan søges skema A, og da kommunens allokerede lokalplanlægger er langtidssygmeldt, afventes ny bemanding fra kommunen.

Generelt opleves et godt samarbejde på tværs af de mange interessenter. Byggeudvalget i AB vil snarest blive indkaldt til møder om projektet.

8. Orientering: Storken – Status

Bestyrelsen tog administrationens orientering til efterretning

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Beskrivelse:

Daginstitutionen Storken er sin egen matrikel og sin egen afdeling. Den ligger omkranset af AB Syd, men det er sin egen afdeling på linje med øvrige afdelinger i AB. Det er derfor ABs organisationsbestyrelse, efter delegering på repræsentantskabet, som nu arbejder med, hvad der skal ske fremadrettet med grunden.

Scenarier som er undersøgt, men pga. grundens begrænsede størrelse ikke er fundet realiserbare:

- Opførelse af almene boliger.
- Frasalg af grund til privat developer mhp. opførelse af private boliger.
- Bygningens indretning/udformning egner sig desuden ikke til beboerhus, hvorfor dette scenarie heller ikke kan bringes i spil.

Scenarier som kan/skal undersøges nærmere, men hvor der kan være planmæssige, juridiske, tekniske og økonomiske udfordringer:

- Istandsættelse og udlejning af eksisterende bygning til erhverv.
- Istandsættelse og udlejning af eksisterende bygning til erhverv og ejendomskontor.
- Istandsættelse og udlejning af eksisterende bygning til sundhedshus. BL og LBF arbejder for at få flere sundhedshuse i de almene boligområder. Der foreligger ikke noget konkret for nuværende, men målet er, at der på sigt kan søges støtte i en pulje til formålet.

Scenarier som kan overveje, hvis ovenstående ikke vurderes realiserbare:

- Salg til kommunen. Der er ikke indledt dialog med kommunen omkring dette, og administrationen foreslår at de andre scenarier undersøges først.
- Scenarie grønt areal med legeplads. Det nuværende lån i bygningen nedbringes/indfries og bygningen rives ned, så grunden kan anvendes som grønt areal. Det vil dog medføre udgifter for AB, da der ikke er penge nok i det tilbagebetalte depositum til både at nedbringe lån og rive bygningen ned. Derudover kan der være nogle løbende skatter og afgifter, som skal afklares. Alt dette er ikke undersøgt nærmere på nuværende tidspunkt.

Administrationen har taget initiativ til et møde med Albertslund Kommune med henblik på at afdække tekniske og planmæssige muligheder og begrænsninger for den eksisterende bygning. Endvidere er der aftalt en besigtigelse af grund og institution med byggeudvalget. Byggeudvalget har desuden bedt administrationen om et overslag på nedrivningsomkostninger.

9. Orientering: Afd. 9633702 AB Syd – Status på udeståender fra helhedsplan

Bestyrelsen tog administrationens orientering til efterretning

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Beskrivelse:

Der er afholdt 5 års eftersyn på helhedsplanen i gårdhusene og garantien er ikke frigivet til hovedentreprenøren NCC. Følgende punkter udstår:

Tærede varmevekslere:

Der er indgået suspensionsaftale med NCC og Wissenberg om forholdet. Byggeskadefonden (BSF) har anerkendt, at de dækker 95% af skadesafhjælpning.

Når driften skifter en defekt veksler, udskiftes den til en rustfri model. Denne type er accepteret af BSF. Driften noterer hvilke udgifter der er forbundet med udskiftningen og BSF dækker efterfølgende udgiften.

Tærede fordelerør:

Der er indgået suspensionsaftale med NCC og Wissenberg om forholdet. BSF har anerkendt, at de dækker 95% af skadesafhjælpning.

Når driften skifter et defekt fordelerør, udskiftes det til et rør i rødgods. Denne type er accepteret af BSF. Ligesom med vekslerne noterer driften, hvilke udgifter der er forbundet med udskiftningen og udgiften bliver efterfølgende dækket af BSF.

Utætte badeværelsesgulve:

BSF anser arbejdets udførelse og tilsynet for værende mangelfuldt, hvilket NCC og Wissenberg er blevet oplyst i et brev.

Teknologisk Institut har gennemført fugtundersøgelser af 45 gulve, hvoraf 44 var viste tegn på utætheder. NCC stiller alligevel spørgsmål ved målemetoden.

Der vil på baggrund heraf, i uge 9 – 12, blive foretaget destruktive undersøgelser i 10 stk. badeværelsesgulve, målemetoden er ændret, udføres af BSF og accepteret af alle parter. Beboerne er blevet varslet.

Tærede forvarmeplader:

BSF har afvist at dække disse. Driften har modtaget ca. 50 stk. nye forvarmeplader, som løbende vil blive monteret i takt med, der konstateres defekter.

Utætte pergolaer og skæve hegnslåger:

Oplæg til udbedring og finansiering blev behandlet og godkendt på organisationsbestyrelsesmøde den 29. januar 2025.

10. Orientering: Nabohøring om opførelse af NEXT multihal ved Liljens Kvt.

Bestyrelsen tog administrationens orientering til efterretning

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at nærværende orientering tages til efterretning

Beskrivelse:

NEXT og deres rådgiver har henvendt sig til administrationen med henblik på at få ABs accept af placeringen af en ny multihal. Multihallen ønskes placeret i Liljens Kvarters nordøstlige skel.

Administrationen har anmodet NEXT om forskellige præciseringer omkring projektet, herunder placering af flugtveje ud til Liljens kvt. Administrationen afventer for nuværende en tilbagemelding fra NEXT og deres rådgivere på spørgsmål omkring flugt- og brandforhold. Så snart der foreligger en tilbagemelding, vil AB blive orienteret.

Der er en høring ude omkring udformningen af multihallen, da dette er ændret i forhold til den godkendte lokalplan. Multihallen må gerne placeres i skel, så det er udformningen af hallen, som er ændret i forhold til lokalplanen.

Bilag:

10.1 Naboorientering

10.2 Kortbilag

10.3 Planer NEXT

11. Indstilling Budget 2026 for AB – 1. udkast

Bestyrelsen godkendte budgettet for 2026 for AB

Bestyrelsen indstiller budgettet til repræsentantskabets godkendelse

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen godkender vedlagte budget 2026 for AB
- at bestyrelsen indstiller budgettet til repræsentantskabsmødets godkendelse

Godkendes det forelagte budget vil boligafdelingernes bidrag til organisationen for 2026 udgøre 595 kr. pr. lejemålsenhed. Det samlede bidrag til både BO-VEST og AB vil i 2026 udgøre 5.028 kr. pr. lejemålsenhed.

Beskrivelse

Boligorganisationens budget er udarbejdet på baggrund af foreløbige regnskabstal for 2024 og budget 2025.

- Det er i budgettet forudsat, at administrationsbidraget til BO-VEST stiger med 3 pct. fra 4.304 kr. til 4.433 kr. i 2026. Eventuel ændring heri ændrer ikke ved boligorganisationens budget, idet udgiften sendes videre til organisationens afdelinger
- Budgettet for boligorganisationen balancerer med en stigning i administrationsbidrag til AB på 22,53 pct. i forhold til 2025 således, at bidraget i 2026 udgør 595 kr. pr. lejemålsenhed
- Der er budgetteret med 150.000 kr. til konference
- Der er i lighed med tidligere år forudsat opkrævning fra afdelingerne til
 - arbejdskapitalen på 191 kr. pr. lejemålsenhed for budgetåret 2026
 - dispositionsfonden på 675 kr. pr. lejemålsenhed for budgetåret 2026

Med udgangspunkt i ovenstående er 1. udkast til budget 2026 for boligorganisationen udarbejdet. Budgettet balancerer med en samlet stigning til både AB og BO-VEST på 4,5 pct.

Bilag:

- 11.1 Budget 2026 for AB – 1. udkast
- 11.2 Budgetforklaringer 2026 for AB – 1. udkast

12. Planlægning af repræsentantskabsmøde for AB den 7. maj 2025

Bestyrelsen drøftede repræsentantskabsmødet 7. maj 2025.

Indstilling:

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen drøfter repræsentantskabsmødet 7. maj 2025

Beskrivelse:

Repræsentantskabsmødet afholdes på Scandic Hotel Glostrup den 7. maj 2025 kl. 19.00 med spisning fra kl. 18.00.

På valg 2025 (vælges for to år):

Næstformand: Thomas Tuck (genopstiller)

Bestyrelsesmedlemmer:

- Hans Bindslev (genopstiller)
- Brian Overgaard (genopstiller)
- Charlotte Haumann (genopstiller)

Suppleanter (vælges for et år)

- Anne Lise Grøndahl (genopstiller)

Bilag:

12.1 Udkast til indkaldelse og dagsorden 2025

13. BO-VEST repræsentantskabet den 20. maj 2025 med valg til bestyrelsen

Bestyrelsen drøftede repræsentantskabsmødet 20. maj 2025

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen drøfter afholdelsen af repræsentantskabsmødet i BO-VEST
- at bestyrelsen vælger en stemmetæller til repræsentantskabsmødet for 2025

Baggrund

Den 20. maj 2025 afholder BO-VEST repræsentantskabsmøde.

På valg fra AB er Hans Bindslev. Bestyrelsen skal udpege en stemmetæller til repræsentantskabsmødet for 2025.

14. Behandling af samarbejdsaftale om oprettelse, drift og support af hjemmesider

Bestyrelsen godkendte samarbejdsaftalen for oprettelse, drift og support af hjemmesider inkl. bilag til aftalen med en tilføjelse til punkt 5, samt at bilag 1 udsendes til orientering i bestyrelsen.

Bestyrelsen bad om, at aftalen bliver en del af der serviceeftersyn, som finder sted hvert andet år mellem BO-VEST og AB.

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen godkender samarbejdsaftalen for oprettelse, drift og support af hjemmesider inkl. bilag til aftalen.

Beskrivelse:

På bestyrelsesmødet den 19. juni 2024 godkendte bestyrelsen at indgå en aftale med BO-VEST om oprettelse og drift af en selskabshjemmeside til AB samt 14 afdelingshjemmesider. Hjemmesiderne blev lanceret den 11. februar 2025.

På mødet den 19. juni 2024 blev bestyrelsen orienteret om, at det juridiske aftaledokument for indgåelse af en aftale om levering af de nye hjemmesideydelser var under udarbejdelse. Den færdige samarbejdsaftale blev præsenteret for bestyrelsen på bestyrelsesmødet den 29. januar 2025.

Bestyrelsen besluttede her at udskyde behandlingen af samarbejdsaftalen til dette møde med et ønske om, at samarbejdsaftalen blev gennemgået mere detaljeret med forretningsudvalget forud for bestyrelsens behandling af aftalen. Samarbejdsaftalen blev gennemgået med forretningsudvalget den 20. februar og forelægges nu til behandling i bestyrelsen.

Formålet med at have en samarbejdsaftale mellem BO-VEST og AB er at sikre klare rammer og forpligtelser for begge parter. Aftalen beskytter boligselskabet ved at præcisere de specifikke ydelser, der leveres, herunder oprettelse, drift og vedligeholdelse af hjemmesider, samt de rettigheder og ansvar, der følger med disse ydelser. Dette skaber en tryghed i, at forventningerne til både BO-VEST og boligselskabet er klart defineret, hvilket minimerer risikoen for misforståelser eller uenigheder.

En juridisk aftale sikrer desuden, at der er fastlagt regler for prisregulering, betalingsbetingelser og opsigelsesvarsler, hvilket gør økonomien og de praktiske forhold i samarbejdet mere forudsigelige. Den fungerer også som en beskyttelse mod eventuelle uforudsete situationer, som f.eks. fejl, mangler eller forsinkelser i leverancen af ydelserne.

Samarbejdsaftalen er vedhæftet som bilag. Administrationen indstiller, at bestyrelsen godkender denne inkl. bilag, hvorefter den kan underskrives.

Bilag (EFTERSENDES)

14.1 Samarbejdsaftale om oprettelse, drift og support af hjemmesider

14.2 Bilag til samarbejdsaftale - ordrebekræftelse til Albertslund Boligselskab inkl. generel beskrivelse af BO-VESTs hjemmesideydelser

15. Godkendelse af råderetsarbejder for Eskebuen

Bestyrelsen godkendte det udvendige råderetsarbejde i Eskebuen.

Bestyrelsen spurgte ind til, om der skal betales depositum ved udførelse af råderetsarbejde i afdelingerne. Administrationen undersøger, dette og orienterer bestyrelsen på et kommende møde.

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at organisationsbestyrelsen godkender det udvendige råderetsarbejde i afdeling Eskebuen, der blev godkendt på afdelingsmøde den 22.05.2024.

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 – 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

15.1. Referat af afdelingsmødet. – se punkt 7

15.2 Råderetskatalog for Eskebuen

16. Indstilling om Ejendomsvurderinger

Bestyrelsen godkendte indstillingen om at benytte Advokatfirmaet Kirk Larsen til at gennemgå de nye ejendomsvurderinger

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen beslutter om den ønsker at benytte Advokatfirmaet Kirk Larsen til at gennemgå De nye ejendomsvurderinger

Beskrivelse:

Der er i 2023 kommet nye midlertidige ejendomsvurderinger som bestyrelsen blev orienteret om på møde d. 31/1-2024. Dengang blev alle AB's ejendomsvurderinger sendt til BL. BL har meldt tilbage at det de gør, er at lave et sammenligningsgrundlag i forhold til hvor afdelinger adskiller sig fra andre tilsvarende grunde.

Da der har været tvivl om rigtigheden af de nye vurderinger har administrationen derfor været i dialog med advokatfirmaet Kirk Larsen, som allerede assisterer i forhold til, om det har været muligt at klage over tidligere ejendomsvurderinger.

Kirk Larsen vil gennemgå ejendomsvurderingerne pr. 1/3-2021 og 1/1-2022 som vil blive udsendt i 2025 og b.l.a. kigge på følgende:

- Gennemgang af modtagne deklarationsbreve og besvare disse såfremt der oplysninger der er forkerte.
- Løbende dialog med skatte- og kommunale myndigheder vedr. ejendomsvurderinger og omvurderinger
- Gennemgang af plangrundlag
- Løbende indhentelse af vurderingsniveauer og salgspriser for sammenlignelige ejendomme.

Skulle der blive behov for at påklage en eller flere af ejendomsvurderingerne vil dette blive faktureret særskilt.

Økonomi og ressourcer

Honoraret for gennemgang af ejendomsvurderingerne er på 5.625 kr. pr. kommunalt ejendomsnummer. Samlet er der 18 ejendomsnumre i AB og den samlede betaling vil være på 101.250 kr. I AB har Solhusene og Syd 2 ejendomsnumre, og resten har et ejendomsnummer.

Udgiften vil blive bogført på konto 119 i afdelingerne.

17. Behandling af indhold til AB's årsberetning 2024

Bestyrelsen godkendte billede og tekst til AB's årsberetning for 2024

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen godkender billede og tekster til AB's årsberetning for 2024

Beskrivelse:

Bestyrelsen godkendte på bestyrelsesmødet den 4. december 2024 dispositionen for indholdet af AB's årsberetning for 2024. Administrationen har på baggrund af dispositionen udarbejdet tekster til årsberetningen. Omfanget af årsberetningen er 8 sider.

Indholdet til årsberetningen omfatter følgende tekster og forsidebillede, som er vedlagt som bilag:

- Side 1: Forsidefoto (vedlagt som bilag)
- Side 2-3: Årsberetning for AB 2023 (bestyrelsens beretning) (vedlagt som bilag)
- Side 4-5: Egenkontrol (fremlægges på bestyrelsesmøde 8. april)
- Side 6-7: Grønne regnskaber (vedlagt som bilag)
- Side 8: AB's økonomi (fremlægges på bestyrelsesmøde 8. april)

Layoutet på årsberetningen vil følge samme design som de senere år. Årsberetningen trykkes i et oplag på 300 eksemplarer og publiceres desuden på AB's nye hjemmeside i en elektronisk udgave.

Tidsplan

Når bestyrelsen har godkendt indholdet til årsberetningen, vil den efterfølgende blive layoutet og trykt. Den trykte beretning vil blive uddelt på repræsentantskabsmødet i maj 2024, mens den elektroniske udgave vil blive publiceret på hjemmesiden.

Bilag

17.1 Forslag til Forsidefoto

17.2 Årsberetning for AB 2024 (bestyrelsens beretning)

17.3 Grønne regnskaber

18. Evaluering af temaaften 26.2.2025

Indstilling

Administrationen indstiller:

- At bestyrelsen evaluerer temaaftenen, som blev afholdt 26.2.2025

Bestyrelsen drøftede temaaftenen og arrangementet.

Administrationen følger op på, om der er bestyrelsesmedlemmer, som ikke har modtaget materialet fra aftenen.

Administrationen skal undersøge, om der kan være penge at spare ved at afholde repræsentantskabsmøde i AB Nord eller andre lokaler.

19. Statistik på klagesager

Bestyrelsen tog punktet til efterretning

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager punktet til efterretning

Beskrivelse:

Administrationen har i 2024 modtaget i alt 374 klagesager vedrørende husordensovertrædelser, fraflytningssager, forbrugsregnskaber og andet i AB, TMG og VA. Hovedparten af de sager, der er modtaget i 2024, er også afsluttet i 2024.

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

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

Antallet af klagesager er i statistikken opgjort således, at den omfatter sager, der er modtaget i 2024, og således at én klagesag omfatter al korrespondance m.v., som den pågældende sag har givet anledning til.

For AB's vedkommende har der været 71 klagesager, der fordeler sig på følgende måde:

Klager 2024		Husorden	Fraflytning	Forbrugsregnskab	Andet	Sum
963-3701	Solhusene	1	1	5	5	12
963-3702	Syd	10	0		3	13
963-3703	Vest	0	0		1	1
963-3704	Etagehusene	11	0	2	7	20
963-3708	Nord	4	2	1	1	8
963-3710	Kirsebærgården	0	0		2	2
963-3711	Blommegården	0	0		1	1
963-3712	Troldnøddegården	0	0		3	3
963-3713	Capellavænget	0	0		2	2
963-3714	Miravænget	0	0		2	2
963-3715	Rigelvænget	0	0		0	0
963-3716	Eskebuen	1	0		1	2
963-3717	Rimbuen	2	1		1	4
963-3718	Oldbuen	1	0		0	1
Sum AB		30	4	8	29	71

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

For AB's vedkommende har 13 klagesager været behandlet ved beboerklagenævnet. De fordeler sig på følgende måde:

Beboerklagenævns sager 2024	Afgjort	Helt/delvist tabt
Forbrugsregnskaber	2	
Fraflytning	1	

Husordenssager	6	1
Andet	4	1
Sum AB	13	2

Som det fremgår af tabellen, så er alene 2 beboerklagenævnsager helt/delvist tabte. Gennemsnitsprisen for at indbringe en sag ved beboerklagenævnet er 5.000 kr., men prisen kan variere alt efter sagens karakter og kompleksitet.

Vurdering:

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

Antallet af klagesager over de seneste år fordeler sig på følgende måde:

Klagesager	AB
2020	85
2021	70
2022	107
2023	93
2024	71

For AB har der i 2024 været et fald i antallet af klagesager set i forhold til 2023

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

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

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

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

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

20. Tomgangsstatistik på beboelse og erhverv

Bestyrelsen tog tomgangsstatistikken til efterretning

Indstilling:

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager punktet til efterretning

Beskrivelse beboelse:

Rykkere:

Fra perioden januar 2024 til januar 2025 er der samlet set et mindre fald i antallet af beboere, som bliver rykket for manglende husleje. I januar 2024 var den procentvise andel af rykkere på 3,20%, hvor den i januar 2025 er på 2,78%.

Udsættelse:

Der har været en udsættelse i Etagehusene i januar 2025. Der er et tab over kr. 50.000, som forventes Albertslund Kommune dækker, idet boligen er kommunalt anvist.

Opsigelser og genudlejning:

Der er, i januar 2025, en lille stigning i opsigelser, fraflytninger og indflytninger på 5/8 boliger i forhold januar 2024.

Beskrivelse erhverv:

For perioden 1.1. 2024 til 7.2.2025:

Etagehusene: Etagehusene 6, Erhvervslejemål 72 m2 – ledigt 1.12.2023 – 31.1.2024.

Storken: Storkens Kvarter 14, Institution – ledigt fra 1.7.2023 og fortsat

Bilag:

20.1 Tomgangsstatistik på beboelse

20.2 Tomgangsstatistik på erhverv

21. Opfølgning fra sidste møde

Bestyrelsen tog punktet til efterretning med følgende bemærkninger:

Temaaftenen skal udgå, da den er afholdt

Erfagruppe skal udgå, da den er overgået til Byg

GDPR-delen udgår, da den er en del af dagsordenen, punkt 22

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager aktionslisten til efterretning

Beskrivelse

Emne	Aktion	Deadline	Status	Behandles på bestyrelsesmødet
Temaaften for afdelingsbestyrelser med status fra OB og udvalg samt præsentation af nyt hjemmesideformat	Adm./FU/Udvalg	Afholdes 26. februar	Under forberedelse	Evalueres på bestyrelsesmødet 3. marts 2025
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/primus 2026
GDPR-lynkursus	Adm./bestyrelsen	Første kvartal 2025	Adm. planlægger kursus, som forventes afholdt første kvartal 2025.	
Erfa-gruppe ifm. asbestholdige facadeplader i VA og AB	Adm. (Jeppe Ulrich / Peter Worning Hovgaard)	Løbende	Iværksat	

22. Organisationsbestyrelsens deltagelse i awarenessstræning i GDPR og IT-sikkerhed og eventuelt tilkøb for afdelingsbestyrelser

Bestyrelsen godkendte, at bestyrelsen og organisationsbestyrelsen i Albertslund Boligselskab indgår i GDPR, - og IT-sikkerhedsawarenessstræning hos CyberPilot A/S. Afdelingsbestyrelserne skal tilbydes det samme kursus, når der har været nyvalg til bestyrelserne. Administrationen oplyste, at den endelige pris først kendes, når det præcise licensbehov er afdækket.

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen indgår i GDPR- og IT-sikkerhedsawarenessstræning hos CyberPilot A/S.
- at bestyrelsen godkender, at organisationsbestyrelsen i Albertslund Boligselskab (AB) indgår i GDPR- og IT-sikkerhedsawarenessstræning hos CyberPilot A/S.

Baggrund

I en tid med stigende fokus på persondata og it-sikkerhed er det afgørende, at både medarbejdere og beboerdemokrater i vores organisationer er opmærksomme på de krav og udfordringer, der knytter sig til behandling af personoplysninger.

En grundlæggende forståelse for EU's databeskyttelsesforordning (GDPR) og af IT-sikkerhed er nødvendig for at sikre, at vi overholder lovgivningen og beskytter både organisationerne og de beboere, vi betjener.

For at understøtte medarbejdernes og beboerdemokraternes viden og daglige praksis omkring GDPR og IT-sikkerhed, foreslås det, at organisationen investerer i et professionelt undervisningssystem, der kan levere opdateret og effektiv træning.

Beskrivelse

Det er besluttet, at det nuværende træningssystem (fra Ezector Solutions ApS) til medarbejderne skal udskiftes. Valget er faldet på CyberPilot A/S, som har udviklet en internetbaseret læringsplatform, der tilbyder:

- Moduler og kurser af 5-7 minutters varighed specifikt designet til at dække både GDPR og IT-sikkerhed tilpasset forskellige brugergrupper.
- Interaktive elementer, såsom quizzes, scenarier og problemstillinger, der engagerer deltagerne og hjælper dem med at anvende viden i konkrete situationer.
- Opdateret indhold, så vi altid er ajour med lovgivning og best practices.

Når et nyt bestyrelsesmedlem er valgt, vil bestyrelsesmedlemmerne via den mail, de har oplyst, modtage en startpakke med kurser og dokumenter om GDPR og IT-sikkerhed tilegnet beboerdemokrater.

Det kunne være kurser med generel indføring i GDPR samt kurser om, hvordan man laver et stærkt password, eller om hvilke data man bør og ikke bør fodre en chat-robot med kunstig intelligens med.

Administrationen vil sigte efter, at startpakken skal dække bredt, men at kurserne ikke må blive en uoverskuelig opgave for nye bestyrelsesmedlemmer. Det skal være simpelt, enkelt og lettilgængeligt.

Økonomi og ressourcer

Det er allerede besluttet at indkøbe systemet til de medarbejdere, der administreres af BO-VEST. Man køber en licens pr. medarbejder, licenserne købes i grupper af 100 og jo flere der købes, des lavere bliver prisen pr. licens.

Den foreslåede grundpakke dækker 400 licenser og koster omtrent 60.000 kr. pr. år. I denne pris er der også beregnet licenser til organisationsbestyrelserne i BO-VEST, AB og VA.

- Beslutter organisationsbestyrelsen, at det alene er organisationsbestyrelsen, der skal indgå i kurset, vil omkostningen være omtrent 150 kr. pr. licens pr. år (v. 400 licenser for 60.000 kr. pr. år) fordelt forholdsmæssigt mellem organisationerne.

Tidsplan

Platformen vil ifølge leverandøren kunne implementeres på omtrent en måned fra aftalen er indgået. Herfra er det planen, at beboerdemokrater vil modtage kurser en gang årlig, når de er blevet valgt ind.

Due diligence

Der er indhentet referencer fra Tom Laursen, IT-chef, Randers Bolig samt Per Labori, IT-ansvarlig, Civica. Begge parter er tilfredse med Cyberpilots ydelser.

Vurdering

Det er administrationens vurdering, at organisationsbestyrelsen vil drage stor nytte af at indgå i awarenessundervisningen, som i givet fald vil omfatte både medarbejdere og organisationsbestyrelsesmedlemmerne i BO-VEST og AB.

Risikoen for databrud kan formentlig reduceres, hvis bestyrelsen er bevidste om regler og potentielle farer. Derudover vil det underbygge GDPR's krav om ansvarlighed, ligesom det vil signalere ansvarlighed over for beboere og samarbejdspartnere.

23. Formandens orientering

Bestyrelsen tog formandens orientering til efterretning

Administrationen indstiller:

- At bestyrelsen tager formandens orientering til efterretning

Ny repræsentant til beboerklagenævnet

Der skal udpeges en ny repræsentant til beboerklagenævnet i Glostrup, da AB's repræsentant, Per Mogensen, stopper (Der skal følges op på næste møde på denne)

Styringsdialog med Albertslund Kommune

Der er booket til et styringsdialogmøde med Albertslund Kommune mandag d.17. marts 2025 kl.15.30-16.30

Administrationen indkalder til et formøde med deltagelse af bestyrelsesformand og forretningsfører.

Konsolidering af forretningsførerskab og bestyrelsesbetjening af AB

I forbindelse med konsolideringen af forretningsførerskabet og bestyrelsesbetjeningen af AB er det desværre ikke muligt at afholde møder om mandagen. Det betyder, at følgende møder skal ombookes:

FU:

Mandag 11. august 2025 – mødet flyttes til tirsdag 12. august 2025

OB:

Mandag d.7. april 2025 - Mødet flyttes til den 8 april

Mandag d. 25. august 2025 – mødet flyttes til tirsdag 26. august

Administrationen sørger for at foretage nye indkaldelser til FU og OB-møderne.

24. Orientering fra udvalg

Bestyrelsen tog udvalgenes orientering til efterretning

Indstilling:

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager udvalgenes orientering til efterretning.

Beskrivelse:

De enkelte udvalg i AB orienterer om status på deres udvalgsarbejde.

Udvalg	Status
Dialogudvalg	Dialogudvalget arbejder med udvikling af nye hjemmesider til AB, som er lanceret i februar 2025
Byggeudvalg	Der er afholdt møde i byggeudvalget 5/2 2025
Råderetsudvalg	Administrationen indkalder til første møde i udvalget i første kvartal af 2025.
Effektiviseringsudvalg	Ledelsen i BO-VEST afklarer, hvordan der kan følges op på udvalgets arbejde.
Strategiudvalg	Der vælges medlemmer til udvalget ved næste konstituering af bestyrelsen.

25. Administrationens orientering

Bestyrelsen tog administrationens orientering til efterretning

Indstilling:

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager administrationens orientering til efterretning

Dispositionsfond, arbejdskapital og trækningsret

Egenkapitalopgørelsen viser den forventede udvikling i hhv. dispositionsfond, trækningsret 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 29. januar 2025.

Bemærk at den disponible andel i 2025 bliver negativ. Vi forventer, at Landsbyggefonden vil komme med tilskud vedrørende hjemfald i løbet af 2025, som gør at den disponible andel igen bliver positiv.

Bilag

25.1 Egenkapital pr. 29. januar 2025 inkl.

- Opgørelse af dispositionsfond og udvikling i dispositionsfond 2024-2033 pr. 29. januar 2025
- Opgørelse af arbejdskapital og udvikling i arbejdskapital 2024-2033 pr. 29. januar 2025
- Opgørelse af trækingsret og udvikling i trækingsret 2024-2033 pr. 29. januar 2025.

Orientering om brandsikring i afdelingerne

Bestyrelsen besluttede at WTW i 2025 udarbejder en brandteknisk gennemgang på alle afdelingerne i Albertslund Boligselskab i stedet for den sædvanlige risikorapport. Risikorapporten bliver derfor sat på pause i et år og vender tilbage i 2026.

Næstformand, Thomas Tuck, havde følgende spørgsmål:

1. *Bliver der en gennemgang af passiv brandsikring generelt, og ikke kun ved tekniske installationer?*

WTW oplyser, at der foretages en generel kontrol af passiv brandsikring i hele afdelingen/ejendommene, da dette er et krav som stilles i dag

2. *Indhentes der dkv planer hos kommunen i forhold til krav underlagt eksisterende, eller hvis den ikke forefindes, br18 dkv plan?*

WTW oplyser, at DKV-planer selv skal opbygges eller købes eksternt, da kommunen ikke har færdige skabeloner. Der findes dog gode skabeloner på internettet, som er brugbare. Både analoge og digitale DKV-planer er godkendt.

Minimumskrav til indholdet af en DKV-plan, kan findes på <https://www.bygningsreglementet.dk/> under kapitel 5 - brand

Administrationen indstiller

- at bestyrelsen godkender at WTW i 2025 udarbejder en brandteknisk gennemgang på alle afdelingerne/bygninger i Albertslund boligselskab, i stedet for den sædvanlige risikorapport som WTW leverer.

Beskrivelse:

WTW har løbende udarbejdet en risikorapport på alle afdelinger i Albertslund Boligselskab

(AB). Risikorapporten har haft fokus på at bidrage til at nedbringe skadesudgifterne, som kan have betydning for at kunne bevare den nuværende forsikringspræmie – og ikke mindst forbedre muligheden for at nedbringe præmien på sigt. Risikorapporten er en gennemgang, der også fokuserer på at afdække områder, hvor der er mulighed for at øge sikkerheden og trygheden i den enkelte afdeling. Denne rapport udarbejdes af en bygningskonstruktør. Rapporten er omkostningsfri.

Brandteknisk gennemgang er en rapport, udarbejdet af en bygningsingeniør, med fokus på at gennemgå samtlige opgange, loftsrum og kældre m.v. i den udvalgte afdeling, og vil især have fokus på følgende:

1. Tilstanden af brandsektionsvægge, brandkamserstatninger og branddøre
2. Gennemføringer af tekniske installationer i brandsektionsvægge
3. Placering af brandbart oplag på fællesområder
4. Opmagasinerings af brandbare materialer i opgange, kældre og på lofter
5. Brandveje
6. Røgalarmer
7. Flugtveje
8. Brandslukningsudstyr

Bilag

25.2 Principper for brandsikring i afdelingerne (ppx)

Retningslinjer ift. Henlæggelser

Bestyrelsen tog den mundtlige orientering til efterretning

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager den mundtlige orientering til efterretning

BL-kursus: Organisationsbestyrelsens opgaver og ansvar 25. april 2025

Bestyrelsen tog administrationens orientering til efterretning

Indstilling:

Administrationen indstiller:

- at Bestyrelsen tager nærværende orientering til efterretning

Baggrund:

BL arrangerer løbende kurser for medlemmer af organisationsbestyrelser. Næste kursus er fredag 25. april 2025. Det koster 5350 kr. inkl. moms pr. deltager, og der er tilmeldingsfrist

12. marts. Læs mere og tilmeld dig her: [Organisationsbestyrelsens opgaver og ansvar \(24-121\) | BL - Danmarks Almene Boliger](#)

26. Skriftlige henvendelser til bestyrelsen

Der havde ikke været skriftlige henvendelser til bestyrelsen af væsentlig karakter til drøftelse på bestyrelsesmødet

27. Punkter til næste og kommende møder

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen drøfter punkter til kommende møder

28. Næste møde og kommende møde

FU-møder kl. 16-18:	Bestyrelsesmøder kl. 17-21,	Repræsentantskabsmøde
Tirsdag 25. marts 2025	Tirsdag 8. april 2025	
	Tirsdag 24. april 2025 (ekstra møde i tilfælde af manglende budgetgodkendelse)	
	Onsdag 23. april 2025 (ekstra møde til behandling af indkomne forslag)	
		Onsdag 7. maj 2025
Tirsdag 3. juni 2025	Onsdag 18. juni 2025	
Mandag 12. august 2025	Onsdag 27. august 2025	
Onsdag 10. september 2025	Onsdag 24. september 2025	