



18. juni 2025

Albertslund Boligselskab

Dagsorden til organisationsbestyrelsesmøde onsdag d. 18. juni 2025 kl. 17.00

Deltagere: Peter Arler, Thomas Tuck, Brian Overgaard, Hans Bindlev, Uffe Jensen, Tine Paameier Hansen, Kirsten Simonsen, Dennis Skjoldborg og Anne-Lise Grøndahl

Afbud: John Kaubak Pedersen

Adm.: Jeannette Pagh Schüler og Simon Bohlbro (ref.)

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden	2
2. Godkendelse af bestyrelsens forretningsorden	2
3. Konstituering.....	2
4. Evaluering af repræsentantskabsmødet den 7. maj 2025	3
5. Evaluering af BO-VEST repræsentantskabsmøde 20. maj 2025	3
6. Opfølgning på tilfredshedsundersøgelse – roller og ansvar i byggesager	4
7. Status og behandling af fremtidig proces for drift af selskabs- og afdelingshjemmesider	5
8. Forslag til mødeplan for 2026	7
9. Opfølgning fra sidste møde	8
10. Tilslutning til Kanalgade-manifestet.....	8
11. Temaaften i AB om overgang fra B til A-ordning	11
12. Formandens orientering	12
13. Orientering fra udvalg	12
14. Administrationens orientering	13
15. Skriftlige henvendelser til bestyrelsen	16
16. Punkter til næste og kommende møder	16
Prisregulering af bi-lejemål og erhvervslejemål	16
Fondsansøgninger – hvilke muligheder er der og hvad kræves der.....	16
17. Næste møde og kommende møder.....	16
18. Eventuelt.....	16
19. Orienteringspunkt – AB Nord/Bæk/Fosgården – Status på HP2	17
20. Etagehusene – Status på HP2	18
21. Orienteringspunkt - Solhusene – Status på 1-års gennemgang og skema C	18
22. Orienteringspunkt – Skallerne – Status	19
23. AB Syd – Status på reklamationssager i HP	20
24. Storken – Status på nedrivning	21
25. Vognporten – Opfølgning på opsigelse af lejemål.....	21
26. NEXT opførelse af multihal – status på deklaraationsaftale	22

27. Parkeringsrestriktioner i Liljens kv.	22
28. AB Syd –Ændringer på størrelsen af carporte og skure	23
29. Opfølgning på boligafdelingernes budgetopfølgning pr. 30. april 2025	23
30. Budgetopfølgning	24
31. Oversigt over dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret	24
32. Kapital og afkastrapport.....	25
33. Evaluering af regnskabsprocessen 2024	25
34. Orientering om resultater og tiltag ifbm. tilfredshedsundersøgelsen	28
35. Tomgangsstatistik.....	29

Til drøftelse, beslutning og orientering

1. Godkendelse af dagsorden

Bestyrelsen godkendte dagsordenen

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen godkender dagsordenen

2. Godkendelse af bestyrelsens forretningsorden

Bestyrelsen godkendte forretningsordenen for bestyrelsen

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen godkender bestyrelsens forretningsorden

Bilag

2.1 Forretningsorden for Organisationsbestyrelsen i Albertslund Boligselskab

3. Konstituering

Bestyrelsen konstituerede sig. Hans Bindselev blev genvalgt til forretningsudvalget.

Bestyrelsen underskrev følgende; tro,- og loveerklæring, udskrift vedr. tegningsforholdende, bekræftelse af vedtægternes gyldighed og fuldmagt til underskrivning som tegningsberettiget.

Bestyrelsen fastsatte 24. oktober 2026 som dato for en konference.

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 et AB konference i 2026

Bilag:

3.1 Habilitetserklæring

3.2 Bekræftelse af vedtægternes gyldighed

3.3 Udskrift vedr. tegningsforholdene

3.4 Fuldmagt til at underskrivning som tegningsberettiget

3.5 Vedtægter for Albertslund Boligselskab, opdateret 15. maj 2023

4. Evaluering af repræsentantskabsmødet den 7. maj 2025

Bestyrelsen evaluerede repræsentantskabsmødet, som gik godt.

Indstilling:

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen evaluerer repræsentantskabsmødet

Beskrivelse

Den 7. maj afholdt AB repræsentantskabsmøde på Hotel Scandic Glostrup, hvor 43 delegerede deltog.

Thomas Tuck var på valg som næstformand, og blev genvalgt uden modkandidater.

Brian Overgaard, Hans Bindslev og Charlotte Haumann var på valg. Charlotte modtog ikke genvalg.

Brian Overgaard og Hans Bindslev blev genvalgt. Tine Paameier Hansen blev valgt til bestyrelsen som nyt medlem.

Anne Lise Grøndahl blev genvalgt som 1. suppleant og Else-Marie Kylie Kofoed blev valgt som 2. suppleant.

Bilag:

4.1 Referat af repræsentantskabsmødet d. 7. maj 2025

5. Evaluering af BO-VEST repræsentantskabsmøde 20. maj 2025

Bestyrelsen evaluerede BO-VEST repræsentantskabsmødet.

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen evaluerer BO-VESTs Repræsentantskabsmøde afholdt den 20. maj 2025.

Beskrivelse:

Den 20. maj 2025 blev BO-VESTs repræsentantskabsmøde afholdt på Glostrup Park Hotel.

Peter Arler var på valg som næstformand, og blev genvalgt uden modkandidater. Thomas Tuck, AB Syd, Brian Overgaard, AB Syd, og Rasmus Karkov, ekstern, genopstillede. Jeanett Kirit Larsson fra VA Kanalens Kvarter, og Ann-Christina Matzen Andreasen, ekstern, opstillede til BO-VESTs bestyrelse. Alle kandidater blev valgt uden modkandidater.

John Kaubak, afd. AB Vest og Johnnie Flindt, VA Gadekæret blev valgt til suppleanter.

Handlingsprogram, regnskab og budget blev godkendt.

BO-VEST står overfor at skulle skifte IT-plattform. BO-VESTs nuværende system, UNIK Bolig4, bliver udfaset. BO-VEST har derfor – i samarbejde med Domea – sendt opgaven i udbud. Valget er faldet på leverandøren EG Bolig. Skiftet til den nye platform er en omfattende proces og forventes at koste op til 23,4 mio. kr., som BO-VEST har valgt at finansiere over arbejdskapitalen, fremfor at pålægge de enkelte lejemål udgiften.

6. Opfølgning på tilfredshedsundersøgelse – roller og ansvar i byggesager

Bestyrelsen besluttede, at det skal være obligatorisk for medlemmer af Organisationsbestyrelsen og deltagere i lokale byggeudvalg at deltage i et af de kommende kurser i roller og ansvar i byggesager
Bestyrelsen opfordrer alle nye bestyrelsesmedlemmer til også at deltage i kurserne fremadrettet

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen beslutter, at det skal være obligatorisk for organisationsbestyrelsesmedlemmer samt deltagere i lokale byggeudvalg, at deltage i et af de kommende kurser i roller og ansvar i byggesager
- at bestyrelsen opfordrer nytilkomne bestyrelsesmedlemmer til ligeledes at deltage i et af de årlige kurser i samme emne

Beskrivelse:

Der er gennemført en tilfredshedsundersøgelse blandt nogle af BO-VEST's administrerede boligorganisationer i efteråret 2024. Som konsekvens af denne undersøgelse, har BO-VEST's ledergruppe besluttet at iværksætte en række aktiviteter, som i øvrigt også er taget til efterretning i BO-VEST's bestyrelse.

Et af disse tiltag drejer sig om at tydeliggøre hvilke parter der indgår i en byggesag, og hvordan opgaver, roller og ansvar er fordelt imellem disse parter. Derfor tilbyder BO-VEST et kursus omhandlende dette emne, planlagt til gennemførelse i august/september md. 2025. I første omgang rettet mod medlemmer af organisationsbestyrelserne, dernæst vil tilsvarende kursus blive tilbudt medlemmer af de lokale byggeudvalg.

Når OB-medlemmerne har deltaget, påregnes der gennemført 2 årlige opfølgninger hvor nytilkomne bestyrelses-/byggeudvalgsmedlemmer kan deltage.

Vi beder nu boligorganisationen om at tage stilling til, hvorvidt I ønsker dette kursus som en obligatorisk undervisning for OB-medlemmer og for medlemmer af de lokale byggeudvalg.

Økonomi og ressourcer

Arbejdet med disse kurser ses som en naturlig andel af Byggeafdelingens virke til at fremme større forståelse for byggesagerne og for at fremme et godt samarbejde. De tilbydes derfor uden betaling.

Tid/proces

Kurserne planlægges gennemført første gang i august/september md. 2025. Der forventes en kursusaften af 3-4 timers varighed, muligvis delt over 2 dage.

Vurdering

Disse kurser er en direkte udløber af tilfredshedsundersøgelsen og BO-VEST's vedtagne handlingsprogram. Administrationen vurderer, at et kursus kan være med til at give organisationsmedlemmerne et bedre kendskab til roller og ansvar ifm. byggesager i afdelingerne, og dermed forsøge at forbedre kritikken ifm. tilfredshedsundersøgelsen.

7. Status og behandling af fremtidig proces for drift af selskabs- og afdelingshjemmesider

Organisationsbestyrelsen godkendte den foreslåede proces for vedligehold og opdatering af selskabshjemmesiden.

Organisationsbestyrelsen godkendte den foreslåede proces for håndtering af udviklingsønsker.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at redaktørkurser skulle udbydes efter behov. Der er et ønske om, at Administrationen undersøger muligheden for at der kan laves et opfølgningskursus for de redaktører, der måtte have brug for det.

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at organisationsbestyrelsen drøfter og godkender den foreslåede proces for vedligeholdelse og opdatering af selskabshjemmesiden.
- at organisationsbestyrelsen drøfter og godkender den foreslåede proces for håndtering af udviklingsønsker.
- at organisationsbestyrelsen beslutter, hvordan redaktørkurser skal planlægges fremadrettet (efter behov eller fast frekvens).

Beskrivelse

I februar 2025 lancerede Albertslund Boligselskab en ny selskabshjemmeside samt 14 tilhørende afdelingshjemmesider. Hjemmesiderne er nu i drift, og nedenfor gives en status på projektet samt forslag til en den fremtidige proces for opdatering og vedligeholdelse af selskabshjemmesiden, proces for håndtering af udviklingsønsker samt principper for planlægning af redaktørkurser.

Forslag til proces for vedligeholdelse og opdatering af selskabshjemmesiden

Det er organisationsbestyrelsens ansvar, at selskabshjemmesiden løbende bliver opdateret med relevante nyheder og indhold. For løbende at sikre hjemmesidens relevans og aktualitet foreslår Administrationen, at der etableres en fast og effektiv proces for indholdsopdateringer.

Administrationen anbefaler følgende proces:

- "Nyheder og indhold til hjemmesiden" vil fremadrettet indgå som et fast punkt på alle bestyrelsesmøder, så bestyrelsen kan drøfte ønsker til nyheder og øvrigt indhold. Bestyrelsen beslutter, om et eller flere bestyrelsesmedlemmer eller andre udarbejder indholdet, eller om BO-VEST skal stå for indholdsarbejdet.
- Hvis et bestyrelsesmedlem eller andre udarbejder indholdet, sendes dette til hjemmesider@bo-vest.dk, hvorfra BO-VEST sørger for at indholdet uploades til selskabshjemmeside og evt. afdelingshjemmesiderne (10 nyheder/år inkluderet i serviceabonnement).
- Hvis bestyrelsen ønsker, at BO-VEST udarbejder indholdet, sørger AB's bestyrelseskonsulent for at viderebringe indholdsønskerne til BO-VESTs kommunikationsteam, som estimerer tidsforbruget på indholdsproduktionen (indholdsproduktion er ikke inkluderet og afregnes efter medgået tid).
- Bestyrelsen giver mandat til, at FU via mail kan godkende økonomien ifm. indholdsproduktion, hvis dette ikke allerede er sket på bestyrelsesmødet, samt selve det indhold som BO-VEST producerer.

Forslag til proces for håndtering af udviklingsønsker

For at sikre en god og gennemsigtig proces for videreudvikling af AB's hjemmesideløsning, foreslår Administrationen, at der etableres en fast model for, hvordan udviklingsønsker fra boligafdelingerne behandles.

Administrationen anbefaler følgende proces:

- Ønsker fra afdelingerne indsendes til BO-VEST på hjemmesider@bo-vest.dk. Det er kun medlemmer af afdelingsbestyrelsen som kan indsende ønsket.
- BO-VEST vurderer løbende ønskerne med hensyn til relevans, økonomi og teknisk gennemførlighed.
- Mindre ønsker, som kan etableres uden økonomiske konsekvenser eller påvirkning af hjemmesidernes grundlæggende opsætning, struktur og design, implementeres efter aftale med den enkelte afdeling.
- Større ønsker, som har væsentlige økonomiske eller strategiske implikationer, forelægges AB's FU efter behov.
- FU's prioritering af ønskerne inkl. økonomi forelægges organisationsbestyrelsen til nærmere behandling.

Formålet med modellen er at skabe gennemsigtighed og sikre, at ønsker kan imødekommes koordineret og omkostningseffektivt.

Status på afholdelse af redaktørkurser

Alle redaktører skal gennemføre et kursus i brugen af hjemmesidesystemet (Moliri), før de får adgang. Der er i forbindelse med lanceringen af hjemmesiderne afholdt fire kurser. Der mangler i skrivende stund fortsat at blive afholdt ét kursus.

Administrationen indstiller, at bestyrelsen tager stilling til, hvordan kurserne skal planlægges fremadrettet.

Kurserne kan afholdes på følgende vis:

- Efter behov (når en ny redaktør udpeges), eller
- I en fast frekvens (fx to årlige kurser på faste datoer).

Afholdelse efter en fast frekvens vil gøre det muligt at samle flere deltagere og dermed sikre en mere effektiv afvikling, da prisen er den samme uanset deltagerantal. Ulempen ved denne model er, at nogle redaktører risikerer at skulle vente længe fra de bliver udpeget som redaktører og indtil de kan komme på kursus.

Tidsplan

Hjemmesiderne er lanceret og i drift. Processen for vedligeholdelse og opdatering af selskabshjemmesiden og håndtering af udviklingsønsker samt principperne for fremtidig afholdelse af redaktørkurser implementeres umiddelbart efter bestyrelsens godkendelse.

Bilag

- 7.1 Besøgsstatistik for selskabs- og afdelingshjemmesider
- 7.2 Oversigt over afdelingernes valg af vedligeholdelsesmodel
- 7.3 Bilag til ordrebekræftelse (support- og serviceabonnementer)
- 7.4 Økonomisk oversigt (oprettelse og drift af hjemmesider)

8. Forslag til mødeplan for 2026

Organisationsbestyrelsen godkendte mødekalenderen for 2026

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen godkender mødekalenderen for 2026.

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 2026:

Onsdag den 28. januar

Onsdag den 4. marts

Onsdag den 8. april

Onsdag den 22. april (ekstramøde, hvis regnskaberne ikke godkendes)

Tirsdag den 12. maj (hvis indkomne forslag)

Onsdag den 20. maj – Repræsentantskabsmøde

Onsdag den 17. juni

Onsdag den 26. august

Onsdag den 23. september* 30 september i stedet

Onsdag den 2. december

Bilag:

8.1 Kalender 2026 (med forbehold for ændringer, da mødekalenderen endnu ikke er vedtaget af de øvrige bestyrelser)

9. 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
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/primò 2026

10. Tilslutning til Kanalgade-manifestet

Bestyrelsen drøftede Kanalgade-manifestet.

Bestyrelsen tilsluttede sig Kanalgade-manifestet

Bestyrelsen bevilligede 30.000 kr. fra dispositionsfonden som medfinansiering af indsatsen

AB Syd savnede involvering og vil gerne vide hvorfor de ikke er blevet involveret i projektet undervejs. Administrationen undersøger dette og skriver tilbage til organisationsbestyrelsen.

Indstilling

Administrationen indstiller;

- at bestyrelsen tager orienteringen om indsatsen i kanalgaden til efterretning
- at bestyrelsen drøfter ønsket om strategisk udlejning af erhvervslejemål fremadrettet
- at bestyrelsen tilslutter sig Kanalgade-manifestet
- at bestyrelsen bevilliger 30.000 kr. fra dispositionsfonden som medfinansiering til indsatsen.

Beskrivelse:

Afdelingsbestyrelserne og det fælles boligsociale aktivitetsudvalg i Kanalen ønsker at igangsætte en udvikling af kanalgaden (sti og vandkanal langs bebyggelserne). De har derfor bedt Albertslund Boligsociale Center (ABC) om hjælp til involvering af relevante aktører samt fundraising.

Der er afholdt to workshops med deltagelse af afdelingsbestyrelser, ejendomskontorer, BO-VEST byggeafdeling, erhvervslejere, Den Kriminalpræventive Enhed, kommunens Miljø og Teknik-afdeling, Albertslund Verdensmål Center, beboere og ABC.

På 1. workshop i januar 2025 formidlede urbanist Niels Bjørn konkrete observationer vedr. arkitekturen og forslag til mindre fysiske ændringer, som vil kunne påvirke livet i gaden positivt, bl.a. skiltning, der kan ses på afstand, og facadehaver, der kan skabe bløde kantzoner mellem bygninger og det offentlige rum. Tiltag, som kan bidrage til et mere indbydende gaderum, mere liv og lettere orientering.

På 2. workshop i maj 2025 prioriterede deltagerne blandt de mange idéer fra 1. workshop suppleret af to gennemførte spørgeundersøgelser blandt hhv. beboere og erhvervslejere, og kom frem til denne prioriterede rækkefølge:

- Lysfestival / lyskunst
- Beboerskabte fliser i gade-belægningen – find din egen kakkel i kanalgaden
- Nye skilte til erhvervslejemål – i Kanalgaden og ved Kongsholm Allé.
- Beplantning
- Liv i vandet (springvand, sten m.v.)
- Strategisk udlejning af erhvervslejemål m.h.p at få erhverv, der tilfører noget positivt til gadens liv. Det indstilles, at bestyrelsen drøfter mulighed for, at BO-VEST tager nye redskaber i brug ved udlejning af erhvervslejemål.
- Et stort kunstværk / installation
- Borde/bænke – hyggeoaser, bænke ved kantzoner
- Aktivisering af kirkeområdet (grønt område over for nr. 138)
- Mellemgange og tunneller: Kunst og lys
- Mere organisk udtryk på udvalgte metal-facade-flader
- Nudging – cykelopdeling, cykle langsommere

- Udnytte vandet

Der er lavet et udkast til et manifest (se bilag), som dels skal være et fælles afsæt for boligforeninger, erhvervslejere, kommunale aktører og andre venner af kanalgaden, dels vil være et godt grundlag for fundraising. Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tilslutter sig manifestet. (Der tages forbehold for ændringer, i tilfælde af hvilke manifestet vil blive forelagt bestyrelsen igen).

Der ønskes hurtige, synlige tiltag, men også en langsigtet strategi for gaden. Der er ønske om mere synlighed hos erhvervslejemål fx med skiltning, planter, borde og stole. ABC samarbejder med ejendomskontorer og Albertslund Kommune om dette. Der er dialog med kunstner og historiefortæller Jakob Fälling, som har erfaring med stedsspecifik kunst, murmalerier, lyskunst, byplanlægning i forstaden og beboerfortællinger.

Økonomi og ressourcer

Der er mulighed for at søge Statens Kunstfond om finansiering af en 'huskunstner' i en kortere eller en længere periode. Det kræver lokal medfinansiering på 10 %. ABC foreslår, at der laves en samfinansiering af dette med bidrag fra Albertslund Kommune og dispositionsfondene i AB og VA.

Det indstilles derfor, at bestyrelsen bevilger 30.000 kr. fra dispositionsfonden til udvikling af kanalgaden (kunst, skilte, planter). En del af eller hele beløbet kan indgå som medfinansiering ved fondsansøgninger og dermed generere en større økonomi til udvikling af kanalgaden.

Tidsplan

Juni-august 2025:

- Ansøgninger om lokal medfinansiering til ansøgning om huskunstner hos AB, VA og Albertslund Kommune.
- Anden fundraising.

September 2025:

- Lancering af kanalgade-manifestet.
- Workshop ved Bydelsfest 6/9 i samarbejde med keramikværkstedet i Kanalens Kvarter, hvor børn og unge kan skabe deres egen flise, som siden vil blive støbt og langt ned i gadebelægningen (der er søgt og givet tilladelse fra Albertslund Kommune. Workshopen finansieres af Jobplaneten/Den A. P. Møllerske Støttefond).
- Workshop i samarbejde med kunstner Jakob Fälling, hvor beboerne kan komme med idéer til dekoration af beton-støttemure. Gennemførelse af murmalerier. (Der er søgt og bevilliget støtte til kunstværk på to mure hos Albertslund Kommunes Kulturforvaltning).

Oktober 2025:

- Ansøgning til huskunstnerordningen.
- Halloween i Kanalgaden med fokus på at se byrummet på en ny måde.

November 2025:

- Workshop, hvor alle, der har tilsluttet sig manifestet, inviteres.
- Plan for skiltning i Kanalgaden og Kongsholm Allé afklaret

Januar/Februar 2026:

- Lyskunst i Kanalgaden – en smagsprøve

Marts 2026:

- Plan for den videre proces (med eller uden bevilliget huskunstner).
- Skilte sættes op i Kanalgaden og Kongsholm Allé

Relevans for strategien

Tiltaget bidrager til 'Boligområder i balance'.

Miljø

Kanalgade-manifestet omfatter bl.a. en hensigt om at værne om naturen og kanalen som rekreativ ressource og skabe grønne, bæredygtige løsninger.

Lovgrundlag

Skellet mellem kommunens og boligforeningernes areal findes tæt på bygningerne. De fleste ønskede tiltag vil derfor kræve koordinering med og tilladelse fra Albertslund Kommune samt i nogle tilfælde dispensation fra lokalplanen. De foreløbige tilbagemeldinger fra Miljø og Teknik er, at der ses positivt på planerne.

Ønskerne vedr. selve kanalen kan kræve samarbejde med HOFOR, da det er et teknisk anlæg.

Vurdering

Der er gode muligheder for at udnytte bydelens potentialer bedre og skabe bedre social sammenhængskraft i og *branding* af området gennem interventioner i byrummet.

Bilag

10.1 Kanalgade-manifestet - udkast

11. Temaaften i AB om overgang fra B til A-ordning

Jeannette Pagh Schüller præsenterede fordele v. A/B-ordning.

Bestyrelsen drøftede A/B-ordning. Listen over pris/m² i forhold til vedligehold på B-ordning pr. afdeling skal eftersendes.

FU kommer med et oplæg til indhold + dag, hvor der kan afholdes en temaaften.

Indstilling:

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen drøfter indholdet af en temaaften om A og B-ordning, samt overgangen fra B-ordning til A-ordning

Beskrivelse:

Forretningsudvalget og administrationen har modtaget en henvendelse fra et medlem af Organisationsbestyrelsen, som ønsker at drøfte A/B-ordning, herunder forskellen på de to ordninger, fordele/ulempes, samt overgangen fra den ene ordning til den anden.

FU foreslår, at der bliver holdt en temaaften om emnet for alle interesserede i AB. Administrationen bistår gerne med at stable arrangementet på benene.

12. Formandens orientering

Bestyrelsen tog formandens orientering til efterretning.

I forhold til deltagelse på Folkemødet er der ønske om at man rejser dagen før. Alle medlemmer af OB, der ønsker at deltage, bør tilmelde sig til næste år.

Ønsker man som OB-medlem at deltage på Folkemødet 2026, skal man oplyse dette på OB-mødet 27. august 2025

Indstilling:

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager formandens orientering til efterretning

13. Orientering fra udvalg*

Punktet udskydes til næste gang grundet tidspres

Et Strategiudvalg blev dannet med deltagelse af Peter Arler, Thomas Tuck og Tine Paameier Hansen

Udvalg	Status
Dialogudvalg	Dialogudvalget har afholdt møde 22/5 2025
Byggeudvalg	Der er afholdt møde i byggeudvalget 27/5 2025
Råderetsudvalg	Der er afholdt møde i Råderetsudvalget 27/5 2025
Effektiviseringsudvalg	Der er afholdt møde i Effektiviseringsudvalget 4/6 2025
Strategiudvalg	Der vælges medlemmer til udvalget ved næste konstituering af bestyrelsen.

Bilag:

13.1 Udvalgsoversigt

14. Administrationens orientering

Bestyrelsen tog administrationens orientering til efterretning.

Vedr. punktet "henvendelse fra Uffe" – svar på udlejningsreglerne skal sendes med referatet

Vedr. punktet "Opfølgning på GDPR-kursus" – FU evaluerer kurserne på et møde efter sommerferien

Vedr. punktet om "Udskillelse af Damgårdsstien" vil administrationen følge op i forhold til næste skridt i processen.

Indstilling:

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager administrationens orientering til efterretning

Utæt Pergola i Rosens Kvarter

Administrationen har nu haft lejlighed til at behandle sagen nærmere, og BO-VESTs byggechef har været på besøg hos lejerne og besigtiget pergolaen. Besøget har givet værdifuld indsigt i problemstillingen og mulig årsag til de tilbagevendende utætheder.

1. Besigtigelse og aftale med lejerne

- a) Ved besigtigelsen blev det konstateret, at der stadig kan være problemer med utæthed, afhængigt af regnens retning og intensitet.
- b) Der har for nylig været foretaget en teknisk tilpasning af pergolaen, og det blev i den forbindelse aftalt med lejerne, at BO-VEST afventer deres tilbagemelding, når det næste regnvejr med vind fra den kritiske retning har været der.
- c) Lejerne vil herefter kunne vurdere, om udbedringen har haft den ønskede effekt.

2. Videre proces

- a) Så snart vi modtager lejernes tilbagemelding, vil vi tage stilling til, om yderligere tiltag er nødvendige.
- b) Vi vil sikre, at der er en fast kontaktperson, som følger sagen til den er endeligt afsluttet.
- c) Det er vores klare ambition at finde en holdbar og tilfredsstillende løsning, der sikrer en forholdsvis tæt og funktionel pergola.
- d) Sagen vurderes at være i proces med en afstemt og realistisk afklaring i nær fremtid, når lejerne har haft mulighed for at observere effekten af den seneste tilpasning.

BO-VEST beklager de gener, som sagen har medført, og vi følger op med fuldt fokus på at få den afsluttet på betryggende vis for både lejerne og afdelingen.

Afslutningsvis skal det nævnes at vi i BO-VESTs ikke kan se/finde yderligere henvendelser fra lejer end henvendelsen af den 3. marts 2025. Alle tidligere henvendelser er sket via ejendomskontoret.

Kurser for organisationsbestyrelsesmedlemmer

OB ønsker at alle medlemmer af organisationsbestyrelsen deltager på BL's kursus "Organisationsbestyrelsens opgaver og ansvar"

Næste kursus er fredag den 31. oktober 2025. Administrationen vil tilmelde de bestyrelsesmedlemmer, som endnu ikke har været på kurset. Såfremt man er forhindret i at deltage på kurset, skal man give administrationen besked hurtigst muligt.

Praktisk information:

Dato: fredag 31. oktober kl.16 2025 til lørdag 1. november kl.16

Sted: Nyborg Strand Hotel

Pris: 5350 kr./deltager

Link til arrangement: [Organisationsbestyrelsens opgaver og ansvar \(25-68\) | BL - Danmarks Almene Boliger](#)

Deltagelse i BL's Organisationskonference 2025

OB besluttede på bestyrelsesmødet 4/11 2024, at deltage i BL's konference for Organisationsbestyrelser 2025 i stedet for at tage på studietur.

Da OB har et ønske om at kvalificere og dygtiggøre bestyrelsesmedlemmerne gennem kurser og konferencer, vil administrationen tilmelde hele OB.

Det er derfor vigtigt, at administrationen får besked hurtigst muligt såfremt man er forhindret i at deltage og senest mandag d.11. august 2025

Temaet for årets konference er "Strategisk ledelse: Tillid, opbakning og handlekraft i boligorganisationen"

Konferencen strækker sig over to dage fra lørdag d.13. til søndag d.14 september, og byder på både oplæg, debatter, workshops og muligheder for at mødes og netværke med andre organisationsbestyrelsesmedlemmer på tværs af sektoren.

Praktisk information

Dato: lørdag 13.september kl.9.30 til søndag 14. september kl.10

Lokation: Nyborg Strand Hotel

Pris: 4950 kr./person

Link til arrangementet: [Konference for organisationsbestyrelser 2025 \(24-189\) | BL - Danmarks Almene Boliger](#)

Bilag:

Bilag 14.1 Referat af Organisationsbestyrelsesmøde 4/11 2024 (punkt 7)

Opfølgning på GDPR-kurser

Organisationsbestyrelsen besluttede på et møde 3. marts 2025, at både OB og afdelingsbestyrelserne i AB, skal modtage GDPR,- og awareness-træning fra Cyberpilot. Administrationen er klar til at rulle træningsforløbet ud for alle beboerdemokrater i AB og det vil ske hvert år i juni og oktober, når der har været nyvalg til både afdelings, - og organisationsbestyrelse.

Bilag:

14.2 Brev til beboerdemokrater i AB

Ændring af udlejningsregler – jf. mail fra Uffe 27/3

Svar fra administrationen eftersendes

TAO-ordning i Damgårdsarealet

Administrationen har inviteret formændene fra Damgårdsarealet til et informationsmøde om TAO-ordningen (fjernvarmetilslutning) d.17. juni med henblik på at drøfte en fremtidig løsning for udskiftning af fjernvarmeunits.

Udskillelse af Damgårdsstien

Albertslund Kommune har oplyst, at kommunen har til hensigt at udskille hele Damgårdsstien og overtage den som offentlig sti. Damgårdsstien går fra Stadionstien tæt på Albertslund Stadion og frem til Albertslund Station og på strækningen går stien igennem flere boligforeninger, hvor den endnu ikke er udskilt i sin egen matrikel.

Da kommunen skal sikre sig ens forhold og ens behandling af alle grundejere langs stier som skal udskilles, vil den samlede opgave blive omfattende.

Planen er at have udskilt Damgårdsstien i sommeren 2026, men med forbehold for at hele opgavens omfang ikke kendes endnu, fx skal både kommunalbestyrelsen og beboerne i de forskellige foreninger træffe beslutningen om udskillelsen og det er en relativt tidskrævende proces, som også begge parter er bevidste om.

Derudover skal BO-Vest gennemgå en intern proces inden overdragelsen kan finde sted.

Der er planer om at udskifte belysningen på Damgårdsstien i 2028 og derfor et ønske om, at vide hvem der ejer fortovet inden, så en eventuel forbedring af det grønne og eventuelt fliser, kunne tages med i samme arbejde.

Albertslund Kommune har oplyst, at de arbejder videre med at få opgaven i udbud og så vil der herefter blive taget løbene kontakt til grundejerne langs Damgårdsstien.

Orientering om forberedelse af styringsdialogen

Forberedelserne til årets kommende styringsdialogmøder er i gang. Administrationen har 11/6 udsendt afdelingsrapporterne til kommentering i de respektive afdelingers bestyrelser.

Sammenlægning af Damgårdsarelaet

Jeannette præsenterede kort fordele/ulemper ved en sammenlægning af Damgårdsarealet. Bestyrelsen var enige om at der skulle arbejdes videre med at uddybe fordele/ulemper ved en sammenlægning.

15. Skriftlige henvendelser til bestyrelsen

Der var ingen skriftlige henvendelser

16. Punkter til næste og kommende møder

Prisregulering af bi-lejemål og erhvervslejemål

Fondsansøgninger – hvilke muligheder er der og hvad kræves der

Tilskud til El-ladestander i AB Syd

Satser på B-ordning og mulighed for indekspris-regulering

Konstituering af udvalg/Udvalgsliste

17. Næste møde og kommende møder

2025

FU-møder:

Tirsdag d. 12. august

Tirsdag d. 10. september

Onsdag d. 19. november

Bestyrelsesmøder:

Onsdag d. 27. august

Onsdag d. 24. september*

Onsdag d. 3. december

Foreslået flyttet til 8. oktober

18. Eventuelt

Orienteringspunkter

Orienteringspunkter drøftes kun hvis der er særskilte kommentarer til disse

19. Orienteringspunkt – AB Nord/Bæk/Fosgården – Status på HP2

Indstilling:

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen tager orienteringen om helhedsplanen i AB Nord/Bæk-Fosgården til efterretning

Beskrivelse:

I Bæk-/ Fosgården er der som led i forberedelserne til helhedsplanens gennemførelse blevet etableret to prøveboliger – én i stueetagen og én på 3. sal, nr. 13. Disse forsøgsboliger har været anvendt til at teste og demonstrere de foreslåede løsninger i praksis, og de har dannet et vigtigt erfaringsgrundlag for overgangen fra Skema A til Skema B i projektets proces.

Den oprindelige helhedsplan foreslås nu reduceret betydeligt, da afdelingens økonomi ikke vil kunne bære det fulde forslag. Reduktionen vil betyde, at flere ønskede forbedringstiltag må udgå, og der fokuseres på en mere begrænset, men nødvendig indsats.

Administrationen har i samarbejde med totalrådgiveren fået udarbejdet to alternative scenarier, der hver repræsenterer forskellige niveauer af indsats og økonomi. Hensigten har været at identificere en løsningsmodel, der både opfylder de nødvendige fysiske forbedringer og kan rummes inden for de økonomiske rammer. På den baggrund har administrationen vurderet, at det vil være mest hensigtsmæssigt at arbejde videre med rådgivers beskrevne scenarie 2 og at projektet suppleres med optionspriser fra de øvrige scenarier. Denne tilgang vil give fleksibilitet og mulighed for at justere projektets omfang undervejs, afhængigt af de faktiske forhold ved licitation og støtteafklaring.

Sideløbende pågår der en diskussion om rådgiverens honorar for det ekstraarbejde, der er forbundet med at udarbejde et fleksibelt projektoplæg med indarbejdede optioner. Det forventes dog, at denne afklaring snart vil falde på plads, hvilket vil muliggøre, at projektet kan overgå til den konkrete projekterings- og realiseringsfase med henblik på fysisk igangsættelse i 2026.

Økonomi og ressourcer:

Der pågår for nuværende en drøftelse om rådgiverens honorar for udarbejdelsen af projektet inklusive optioner fra de alternative scenarier.

Når afklaring er sket, og projektet er færdiggjort, er det forventningen, at den fysiske igangsættelse af projektet kan finde sted i 2026.

Tidsplan:

Udarbejdelse af projektet med hovedscenarie og tilknyttede optioner forventes afsluttet i løbet af 2025. Opdateret tidsplan og videre forløb vil blive præsenteret for byggeudvalg og bestyrelsen, så snart der foreligger endelig afklaring om rådgiverhonorar og støtteforhold.

Vurdering:

Administrationen vurderer, at valget af ét hovedspor kombineret med optioner fra det andet scenarie giver det nødvendige grundlag for at komme videre i processen – både med hensyn til økonomi, teknik og fremdrift.

Denne tilgang giver fleksibilitet i projekteringen og mulighed for tilpasning undervejs, hvilket er afgørende i en kompleks renoveringsproces som denne.

Bilag

19.1 Rådgivers 2 forskellige scenarier

20. Etagehusene – Status på HP2

Indstilling:

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager administrationens orientering til efterretning

Administrationen afventer p.t. landsbyggefondens holdning til hvilken konsekvens arealændringerne vil have på støtten til helhedsplanen. Herunder om der vil være andre konsekvenser for igangværende driftsstøtte i afdelingen. Så snart der er afklaring vil der blive arbejdet videre imod skema A materiale, beboergodkendelse og selve projektets udførelse.

21. Orienteringspunkt - Solhusene – Status på 1-års gennemgang og skema C

Indstilling:

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager administrationens orientering til efterretning

Beboerne i Solhusene er varslet mangeludbedring med 6 uger og udbedringen i lejemål påbegyndes fra uge 25 og indregulering af varmesystemet er igangsat i uge 23. Udbedringer omhandler bl.a. udskiftning af tætningslister på ventilkationsterrassedøre, udskiftning af vaskeskabe i to blokke, indregulering af vand og varme, mangler i kældre og udearealer og beboermangler generelt. Administrationens beboerkoordinator har samlet beboermangler på adresseniveau, som beboerne vil få udleveret, så de kan få klarhed over, hvilke mangler der udbedres.

Administrationen har nu modtaget underskrifter på fraskrivning af det frie elvalg. Der mangler underskrifter fra i alt 28 lejemål, som administrationens beboerkoordinator nu vil tage personlig kontakt til.

Administrationen afventer en slutfaktura fra entreprenøren før byggeregnskabet kan færdiggøres. Desuden er der stadig nogle rettelser i det tekniske byggeregnskab, som administrationen venter på den tekniske rådgiver, får færdiggjort. Det forventes, at skema C

kan behandles på bestyrelsesmøde i 4 kvartal 2025, når Landsbyggefonden har godkendt administrationens oplæg.

22. Orienteringspunkt – Skallerne – Status

Indstilling:

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager administrationens orientering til efterretning

Servicebygningen:

Siden sidste byggeudvalgsmøde har der primært været arbejdet med servicebygningen. Efter indarbejdelse af brandtrapper mv. blev knap 22% af arealet anvendt på "etageskift", hvorfor der blev skitseret en bygning i ét plan. Dette imødekommer også de bekymringer som kommunen oplevede ved et beboermøde de afholdte i forbindelse med lokalplanlægningen, hvor det 2-etagers servicehus ville fylde i landskabet og potentielt skabe indbliksgene hos naboerne.

Skitsen i 1-etage viste en langt bedre indretning og en mere effektiv arealudnyttelse med sekundære rum som depot, vaskerum i bygningens kerne og de mere dagslyskrævende funktioner yderst. Kommunens styregruppe godkendte løsningen fredag den 16. maj.

Lokalplansforløb:

Lokalplanen forløber på sporet, med kommunens afgrænsningsnotat returneret fra høring i ministeriet, museet og andre nødvendige instanser. Kroppedal Museum har vurderet at der potentielt er fortidsminder, hvorfor der er igangsat forundersøgelse heraf. Iht. købsaftalen deles udgiften hertil 50/50 mellem AB og AK. Første undersøgelse prissat til ca. 85.000, hvilket fint holdes indenfor budgettet.

Afgrænsningsnotatet indeholder en lang liste af "notater" hvis omfang skal defineres nærmere på opstartsmøde herom onsdag den 21. maj. Herefter udarbejdes alle nødvendige notater som danner grundlag for miljøvurderingen. Sideløbende udarbejdes selve lokalplanen ud fra den godkendte startredegørelse.

Selve skitsefasen er nu afleveret, hvorfor skitseforslaget vedlægges til byggeudvalget og efterfølgende bestyrelsens godkendelse. Det bemærkes at der er sket mindre bearbejdninger ved fællesarealer (spisestue, rengøringsrum, fælles depot og TV-stue).

Bilag:

Bilag 22.1 Skitseprojekt 1

Bilag 22.2 Skitseprojekt 2

Bilag 22.3 Skitseprojekt 3

23. AB Syd – Status på reklamationssager i HP

Indstilling:

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager administrationens orientering til efterretning

Det indstilles at nedenstående orientering tages til efterretning, og at orienteringen videresendes til organisationsbestyrelsen.

Der er aktuelt tre væsentlige sager under behandling mellem bygherre/Byggeskadefonden og henholdsvis rådgiver og entreprenør. Disse omhandler tærede varmevekslere, tærede fordelerrør og utætte badeværelsesgulve.

Tærede varmevekslere og fordelerrør:

Byggeskadefonden har anerkendt de konstaterede skader og tilkendegivet, at de vil dække 95 % af bygherres udgifter. Fonden har samtidig meddelt rådgiver og entreprenør, at skaderne skyldes utilstrækkelig udførelse samt mangelfuldt tilsyn under byggeriet. Rådgiver og entreprenør er uenige i denne vurdering og hævder, at skaderne skyldes forhold, de ikke kunne forudse.

Administrationen har i samarbejde med Byggeskadefonden identificeret nye løsninger, der bedre kan modstå de forhold, installationerne udsættes for i bebyggelsen. Der er valgt varmevekslere i rustfrit stål og fordelerrør i rødgods, som har været afprøvet i bebyggelsen i en periode på 1–2 år. Opfølgende undersøgelser viser, at de nye materialer ikke udviser tegn på tæring.

Byggeskadefonden har besluttet ikke at føre sagen videre i Voldgiftsnævnet og ønsker i stedet at behandle forløbet som en forsikringssag. Denne løsning vil kunne reducere sagsbehandlingstiden betydeligt. Administrationen afventer i den forbindelse fondens endelige tilsagn om at igangsætte planlægning af en samlet udskiftning af varmevekslere og fordelerrør i afdelingen.

Utætte badeværelsesgulve:

Der pågår fortsat dialog mellem administrationen, rådgivere og entreprenør om konstaterede utætheder i badeværelsesgulve. Byggeskadefonden deltager i forløbet med teknisk bistand.

En undersøgelse af 45 afløb i brusenicher har vist, at 44 af dem er utætte. Den primære årsag er, at der er anvendt primer på afløbenes flange, hvilket er i strid med producentens anvisninger. Dette anses for at være den direkte årsag til utæthederne.

Entreprenøren, NCC, har erkendt fejlen og tilbudt at udbedre problemet ved at fjerne én række klinker i brusenichen. Administrationen og Byggeskadefonden vurderer dog, at en sådan delvis udbedring er uhensigtsmæssig. I stedet anbefales det, at hele vådrumszonen i brusenichen udskiftes, da en samling inden for vådrummet ikke vurderes som en holdbar løsning.

Et møde mellem administrationen, NCC og Byggeskadefonden er planlagt til uge 22, hvor det forventes, at der træffes beslutning om det videre udbedringsomfang.

24. Storken – Status på nedrivning

Indstilling:

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager administrationens orientering til efterretning

I tråd med bestyrelsens beslutning på seneste Organisationsbestyrelsen 8. april 2025, er Advokaterne Vejlesby og Wulff er blevet bedt om at udfærdige et uddybende notat, som beskriver hvilke nødvendige myndighedstilladelser, juridiske afklaringer og øvrige undersøgelser, som skal finde sted.

Administrationen vil sideløbende gå i dialog med yderligere to nedrivningsentreprenører med henblik på at få tre underhåndsbud på nedrivningsarbejdet. Forud for tilbudsindhentningen skal der foreligge en miljøundersøgelse, hvilket administrationen har anmodet ingeniørfirmaet Artelia om at udføre.

Der skal efter alt at dømme udfærdiges en valuarvurdering af grunden som et led i processen. En sådan vurdering koster typisk mellem 10-15.000 kr.

25. Vognporten – Opfølgning på opsigelse af lejemål

Indstilling:

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager administrationens orientering til efterretning

Albertslund Kommune har trukket opsigelsen af Vognporten 5-7 tilbage.

Kommunen står over for et stigende behov for daginstitutionskapacitet i den sydlige del af byen. På den baggrund har kommunen henvendt sig med et ønske om at indlede en dialog om muligheden for at genetablere et børnehus i de tidligere lejede lokaler på Vognporten 5 og 7.

Den foreslåede model indebærer en istandsættelse og kapacitetsoptimering af bygningerne, samt en revideret udgave af lejeaftalen, hvorefter lokalerne kan udlejes til Albertslund Kommune på nye vilkår.

Det skal bemærkes, at denne løsning i øjeblikket er genstand for politiske drøftelser som led i budgetforhandlingerne for 2026. En beslutning herom forventes derfor tidligst i forlængelse af de politiske forhandlinger.

Da Albertslund Kommune har trukket opsigelsen af lejemålet tilbage, vil de fortsætte med at betale for leje af bygningerne indtil der er truffet en endelig afgørelse om istandsættelse og fremtidig anvendelse af matriklen.

Parallelt med kommunens overvejelserne har administrationen fortsat dialog med forskellige udviklere omkring potentialet for nybyggeri i området – herunder både almene og private boliger. Disse drøftelser indgår som en del af en bredere strategisk udvikling af bydelen på sigt.

26. NEXT opførelse af multihal – status på deklarationsaftale

Indstilling:

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager administrationens orientering til efterretning

På seneste møde i Organisationsbestyrelsen 8. april 2025, godkendte bestyrelsen, at der kunne indgås aftale med NEXT og et nyt byggeretlig skel for multihallen langs Liljens Kvt., og at NEXT kunne råde over Liljens Kvt. østlige parkeringspladser til byggeplads, mod at der blev stillet midlertidige parkeringsplads til rådighed.

Tilsynet har nu sagt god for indgåelse af deklarationen, hvilket er en forudsætning. Før deklarationen kan endeligt underskrives af de tegningsberettigede i AB, skal panthaverne godkende. Dette arbejde er nu afsluttet, og tinglysningsdokumenter og deklaration er klar til underskrift af de tegningsberettigede for AB.

27. Parkeringsrestriktioner i Liljens kv.

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager parkeringsoplægget fra Albertslund Kommune vedrørende Liljens Kvt. til efterretning

Administrationen arbejder aktuelt med Albertslund Kommune om en løsning vedrørende parkeringsforholdene i Liljens Kvarter. Kommunen har netop fremsendt et oplæg, som i store træk svarer til det, der tidligere blev præsenteret for afdelingsbestyrelsen i AB Syd på møde den 31. marts 2025.

Oplægget tager afsæt i den oprindelige fordeling fra 1975, hvor de i alt 77 parkeringspladser i området formelt blev knyttet til Liljens Kvarter, som rummer 29 lejemål. Dette svarer til ca. 2,65 parkeringspladser pr. bolig og blev sandsynligvis tænkt som en løsning, der også skulle dække behovet for de nærliggende offentlige institutioner.

I dag oplever beboerne i Liljens Kvarter dog udfordringer med at finde ledige pladser, især fordi NEXT benytter mange af de tilgængelige parkeringspladser langs kvarteret. Udfordringerne forventes at blive forstærket, når NEXT Multihallen tages i brug.

Kommunens nuværende oplæg indebærer, at alle parkeringspladser formelt tilknyttes boligafdelingen, samtidig med at man ønsker at leje eller på anden måde sikre adgang til op til 20 af pladserne til brug for Agendacenteret (Gate 21). Dette er en model, som også kendes fra andre steder ifølge kommunen, eksempelvis ved Herstedlund Skole.

Administrationen arbejder derfor videre med muligheden for at etablere en formel parkeringsordning i området med ladestandere, hvor de nævnte 20 pladser kan reserveres til Agendacenteret gennem en konkret aftalemodel. Ejendomslederen har indstillet, at

bestyrelsen bakker op om denne løsning – hvilket afdelingsbestyrelsen i AB Syd har tilkendegivet opbakning til på mødet den 31. marts 2025.

28. AB Syd –Ændringer på størrelsen af carporte og skure

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager den fremtidige størrelsesændring på carporte og skure, som skal genopføres eller renoveres til efterretning

Baggrunden er myndighedskrav om brandsikring efter BR18, som kræver en afstand på mindst 2,5 meter til boliger eller særligt brandsikre bygningsdele – en løsning, der vurderes som økonomisk urealistisk. For at imødekomme kravene foreslås det:

- At carporte, som ligger for tæt på boliger, ændres ved at opsiges ét bi-lejemål for at skabe tilstrækkelig afstand.
- At fællesskure nedlægges, hvor skure ikke kan placeres efter afstandskravene. Disse ændringer medfører samtidig, at de tilbageværende carportpladser bliver bredere – en praktisk forbedring i forhold til moderne bilstørrelser.

Genopførelsen i Kronens Kvarter dækkes af en forsikringssag, mens øvrige renoveringer gennemføres inden for midler afsat i PPV-planen.

29. Opfølgning på boligafdelingernes budgetopfølgning pr. 30. april 2025

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 2025 tillagt forventningerne for resten af 2025. 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 2025, samt bemærkning om hvad resultatet primært skyldes.

Bilag

Bilag 29.1 Status for budgetopfølgninger pr. 30. april 2025

30. Budgetopfølgning

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager den fremlagte budgetopfølgning til efterretning.

Beskrivelse:

Budgetopfølgningen er som sædvanligt udarbejdet på baggrund af bogføringen pr. 30. april 2025 tillagt forventningerne for resten af 2025.

Estimatet for hele året 2025 er et overskud på kr. 144.000. For organisationen gør det sig gældende, at der er en mindre afvigelse imellem det budgetterede overskud på kr. 84.000 og det forventede resultat. Hovedforklaringen på det forventede årsresultat er færre udgifter til kurser, repræsentantskabsmøde, ekstra møder og revision. Dette modsvares delvist af flere udgifter til tryksager.

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

Bilag

30.1 Budgetopfølgning pr. 30. april 2025

31. Oversigt over dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret

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.

I opgørelsen over dispositionsfonden, trækingsretten og arbejdskapitalen er indarbejdet alle godkendte beslutninger frem til den 8. april 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

31.1 Egenkapital pr. 8. april 2025 inkl.

- Opgørelse af dispositionsfond og udvikling i dispositionsfond 2025-2034 pr. 8. april 2025
- Opgørelse af arbejdskapital og udvikling i arbejdskapital 2025-2034 pr. 8. april 2025

- Opgørelse af trækningsret og udvikling i trækningsret 2025-2034 pr. 8. april 2025.

32. Kapital og afkastrapport

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at kapital- og afkastrapporten tages til efterretning.

Beskrivelse:

Kapitalrapporten på side 1 viser hvordan Kapitalforvalterne har klaret sig i året.

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.

Markedsbeskrivelse 1. kvartal 2025

I 1. kvartal 2025 har BO-VEST opnået et positivt afkast på investeringerne.

Årets første 3 måneder viser et samlet positivt afkast på rentedelen og en mindre negativ kursregulering. ECB har sænket renten 2 gange i løbet af 1. kvartal 2025. Årets første kvartal har budt på stor handelsusikkerhed og geopolitiske spændinger. Det giver at markederne oplever større volatilitet og svækker investorernes tillid. Økonomerne forventer flere rentenedsættelser i 2025, og en stabil inflation på ca. 2 %.

1. kvartal 2025 viste således et samlet afkast på 0,58 pct., hvilket svarer til et positivt afkast på obligationerne på kr. 5.146.223.

Fællesforvaltningen har samlede givet et afkast i 1. kvartal 2025 på 0,56 pct., hvilket svarer til kr. 5.357.969.

Bilag:

32.1 Kapital- og afkastrapport 1. kvartal 2025.

33. Evaluering af regnskabsprocessen 2024

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen tager resultatet af evaluering af regnskabsprocessen til efterretning.

Beskrivelse:

Afdelingsbestyrelserne i AB er i april/maj 2025 blevet bedt om at evaluere regnskabsprocessen for regnskab 2024.

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 2024

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.

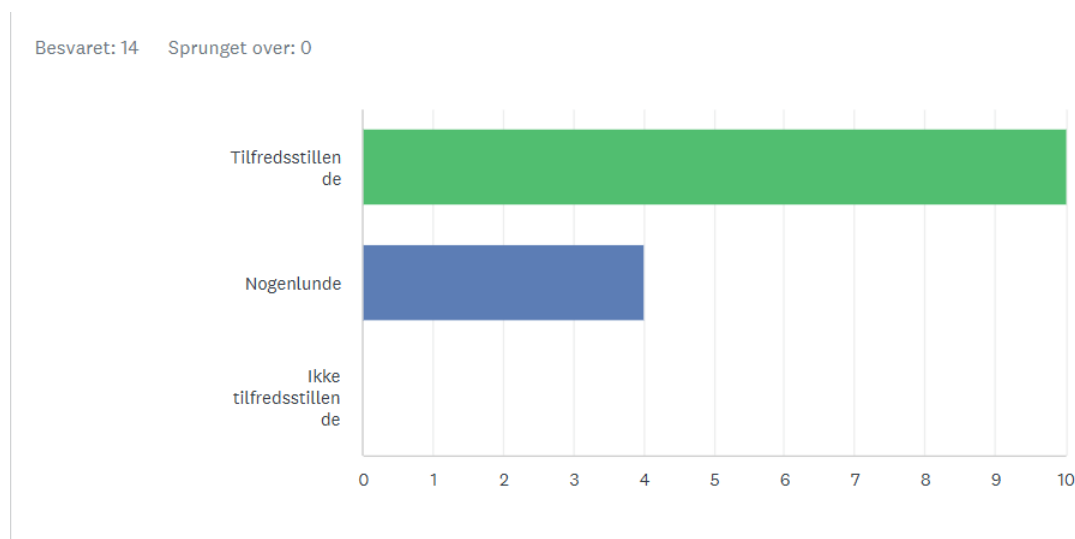
Evalueringen er også denne gang sket via programmet Survey Monkey.

Evalueringen blev udsendt den 22. april, og der er rykket den 15. maj og igen d. 19. maj. Alle afdelinger har besvaret evalueringen (i 2024 var tallet 9).

På bestyrelsesmøde den 13. juni 2018 besluttede BO-VEST-bestyrelsen, at de afdelinger, der ikke besvarer evalueringen efter to rykkere, placeres i svarkategorien ”tilfredsstillende”, ud fra den antagelse, at afdelingen må være tilfreds, hvis den ikke ønsker at svare. Det betyder, at den ene afdeling, der ikke har svaret, tæller med som ”tilfredse” i analysen og på skemaet.

Resultatet

Af de 14 besvarelser for AB, har 10 afdelinger svaret, at regnskabsprocessen var tilfredsstillende, 4 afdelinger mente, at regnskabsprocessen var nogenlunde tilfredsstillende, og 0 afdelinger svarede, at regnskabsprocessen ikke var tilfredsstillende. (I 2024 var 13 afdelinger tilfredse, mens AB Syd var utilfredse. Der var ingen som svarede ”nogenlunde”).



Kommentarer fra undersøgelsen

Nogenlunde tilfredsstillende

Gule: Nogenlunde: 4 svar

Eskebuen, Troldnøddegården, Miravænget og Blommegården svarer at regnskabsprocessen samlet set forløb nogenlunde tilfredsstillende.

Eskebuen begrundet svaret ”nogenlunde” således:

”Regnskabsprocessen har været noget mangelfuld. Regnskabet er ikke blevet gennemgået afdriften og endte med at blive hastet lidt igennem for at få underskrifter. Vi håber på en bedre proces fremover.”

Troldnøddegården begrundet svaret "nogenlunde" således:
"Beboermøde afholdes først til september, så kan ikke svare på sidste spørgsmål"

Miravænget begrundet svaret "nogenlunde" således:
"For længe om svar på fakturer og på regnskabet".

Blommegården begrundet svaret "nogenlunde" således:
"Vi havde flere spørgsmål til regnskabet, blev sendt til Driftschef men han vendte aldrig tilbage med svar. Dette bør blive bedre fremadrettet".

Svar fra administrationen:

AFDELING	BESVARELSE	KOMMENTAR
Afd. 3716 Eskebuen	Nogenlunde	"Regnskabsprocessen har været noget mangelfuld. Regnskabet er ikke blevet gennemgået af driften og endte med at blive hastet lidt igennem for at få underskrifter. Vi håber på en bedre proces fremover". Svar fra Administrationen: I den udarbejdede handlingsplan fremgår det at alle regnskaber og budgetter i fremtiden bliver præsenteret på projekter for beboerne, samt alle driftschefer samt ejendomsleder modtager træning i præsentationsteknik.
Afd. 3712 Troldnøddegården	Nogenlunde	"Beboermøde afholdes først til september, så kan ikke svare på sidste spørgsmål" Svar fra Administrationen: Ingen bemærkninger
Afd. 3714 Miravænget	Nogenlunde	"For længe om svar på fakturer og på regnskabet". Svar fra Administrationen: Administrationen har holdt møde med afdelingsbestyrelsen i forhold til de punkter der har været spørgsmål omkring
Afd. 3711 Blommegården	Nogenlunde	"Vi havde flere spørgsmål til regnskabet, blev sendt til Driftschef men han vendte aldrig

		tilbage med svar. Dette bør blive bedre fremadrettet". Svar fra Administrationen: Der er i handlingsplanen fremadrettet udarbejde standard for alle mails besvares indenfor 2 arbejdsdage, som minimum en mail der angiver hvornår endelig besvarelse kan forventes.
--	--	---

Vurdering:

I forhold til evalueringen for regnskabsprocessen 2023 er der fem afdelinger mere, der har gennemført evalueringen.

I forhold til 2023-vurderingen er 1 afdeling gået fra "utilfreds" til "tilfreds".
4 afdelinger er gået fra "tilfreds" til "nogenlunde"

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

Bilag

33.1 Resultatet af evaluering af regnskabsprocessen for regnskab 2024

34. Orientering om resultater og tiltag ifbm. tilfredshedsundersøgelsen

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen tager konklusionerne fra tilfredshedsundersøgelsen til efterretning.

Beskrivelse

BO-VEST har fået gennemført en omfattende tilfredshedsundersøgelse af analysefirmaet Megafon. Undersøgelsen er gennemført via et spørgeskema til afdelings- og organisationsbestyrelser i AB og VA og organisationsbestyrelser i Bo-Vita og AF86. Resultatet af spørgeskemaet har dannet grundlag for de efterfølgende fokusgrupper.

Undersøgelsen har kortlagt tilfredsheden blandt afdelings- og organisationsbestyrelserne i AB, VA, Bo-Vita og AF 86 med fokus på administrationen, ejendomskontorerne og den generelle service. Resultaterne viser en grundlæggende tilfredshed, men samtidig også en række udfordringer, der kræver handling.

Administrationen fremlægger hermed en opfølgning på undersøgelsen med henblik på at styrke service, information og arbejdsgange. Opfølgningen er udformet som en præsentation, der beskriver kritikken inden for en række temaer, og de opfølgningsinitiativer BO-VEST har i sinde at gennemføre.

Bilag

34.1 Resultat af spørgeskema

34.2 Resultat af fokusgrupper

35. Tomgangsstatistik

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at tomgangsstatistikken tages til efterretning

Beskrivelse

Der er ingen nye tomgangsboliger i seneste periode.

Antallet af rykkere til boende er stabilt de seneste tre måneder hhv. 62, 52 og 57 rykkere i marts, april og maj.

Antallet af sagen, der er sendt til advokat til inddrivelse, er en beboer i maj måned. Her var tallet tre i marts og fem i april.

Der har ikke været yderligere udsættelser i seneste periode.

Administrationen er gået over til digitale post i forbindelse med rykkerskrivelser, det gør rykkerprocessen mere effektiv og bør betyde restancen inddrives hurtigere.

Bilag:

35.1 Tomgangsstatistik