

List of Signatures

Page 1/1



Referat AB 29102025.pdf

Name	Method	Signed at
Uffe Christian Jensen	MitID	2025-11-05 00:32 GMT+01
Else-Marie Kylie Bo Kofoed Nielsen	MitID	2025-11-04 20:18 GMT+01
Dennis Skjoldborg Schilling	MitID	2025-11-04 17:19 GMT+01
Peter Broholm Arler	MitID	2025-11-04 16:23 GMT+01
Kirsten Anne Simonsen	MitID	2025-11-04 13:57 GMT+01
Tine Paameier Hansen	MitID	2025-11-07 06:33 GMT+01
Hans Erik Thaarup Bindslev	MitID	2025-11-06 10:21 GMT+01
Brian Bøckmann Overgaard	MitID	2025-11-05 17:44 GMT+01



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

External reference: B609DA73B9934313B76800AB10D58FB5



29. oktober 2025

Albertslund Boligselskab

Referat af møde i Organisationsbestyrelsen den 29. oktober 2025

Deltagere: Peter Arler, Hans Bindslev, Brian Overgaard, Tine Paameier Hansen, Dennis Skjoldborg, Kirsten Simonsen, Uffe Jensen, Else Marie Kylie Kofoed

Afbud: Anne-Lise Grøndahl, Thomas Tuck

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

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden Bestyrelsen godkendte dagsordenen, og der bliver taget punkt med vedr. Skema A som nyt punkt 3. Punkt 4 slås sammen med punkt 10.....3
2. AB Nord - Orientering om status på HP2 samt beslutning om reservering af store 5-rumsboliger forud for fysisk igangsættelse3
3. Etagehusene Skema A ansøgning for supplerende helhedsplan.....5
4. Lukket punkt *Se særskilt referat*8
5. Beslutning vedr. facadeprojekt i AB Vest og AB Syd8
6. Godkendelse af lån i egne midler til etablering af fartbump i AB Syd.....9
7. Godkendelse af lån i egne midler til etablering af el-ladestander i Capellavænget.....10
8. Godkendelse af lån i egne midler til etablering af el-ladestander i Miravænget11
9. Godkendelse af overgang til Jysk Energi som leverandør af el til flytte, - og tomgangsboliger11
10. Lukket punkt13
11. Indstilling: Anbefalet prisregulering af afdelingernes vedligeholdelseskonto.....13
12. Indstilling: Konstituering af Kursusudvalg med medlemmer af Afdelingsbestyrelserne fra AB og VA14
13. Indstilling: Oprettelse af netværk for afdelingsbestyrelsesformænd i AB og VA14
14. Opfølgning fra sidste møde15
15. Formandens orientering15
16. Orientering fra udvalg16
17. Administrationens orientering16
18. Skriftlige henvendelser til bestyrelsen17
19. Punkter til næste og kommende møder18
20. Næste møde og kommende møder.....18
21. Eventuelt.....18
- Orienteringspunkter udsendt til AB's organisationsbestyrelse18
22. Budgetopfølgning18
23. Oversigt over Dispositionsfond, arbejdskapital og trækingsret.....19
24. AB Syd – orientering om status på igangværende sager19



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

Document ID:
B609DA73B9934313B76800AB10D58FB5

25. Etagehusene – Orientering om status på HP2 og proces frem mod godkendt skema A	20
26. Skallerne – Orientering om status på nybyggeri.....	21
27. Solhusene – Orientering om status på mangeludbedring og skema C	23
28. Tomgangsstatistik.....	23

Til drøftelse, beslutning og orientering



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

Document ID:
B609DA73B9934313B76800AB10D58FB5

1. Godkendelse af dagsorden

Bestyrelsen godkendte dagsordenen, og der bliver taget punkt med vedr. Skema A som nyt punkt 3. Punkt 4 slås sammen med punkt 10

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen godkender dagsordenen, herunder et nyt punkt vedr. Skema A for Etagehusene, som skal godkendes frem mod den politiske behandling i Albertslund Kommune 3/12 2025.

2. AB Nord - Orientering om status på HP2 samt beslutning om reservering af store 5-rumsboliger forud for fysisk igangsættelse

Bestyrelsen godkendte alle punkter undtagen at-punktet vedr. 5-rumsboliger. (punkt 2.2.)Punktet skal drøftes særskilt på næstkommende møde i OB 3. december 2025. Det påpeges under gennemgangen af punktet, at punktet ikke afspejler hvad der har været aftalt på byggeudvalget i AB Nord. Bestyrelsen besluttede, at sætte alle punkter til afstemning undtagen den del, som omhandler udlejning af 5-rums boliger.

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen godkender, at 3- og 4-rums boliger sendes i permanent tilbud,
- at bestyrelsen godkender, at der alene reserveres op til 20 store 5-rumsboliger til midlertidig genhusning frem mod fysisk igangsættelse af helhedsplan 2,
- at bestyrelsen tager orienteringen om status på helhedsplan 2 samt projektlederskift til efterretning,
- at bestyrelsen tager orienteringen om genhusningsbehov og midlertidig udlejningspraksis til efterretning.

Beskrivelse

Der er opnået enighed mellem BO-VEST og Erik Arkitekter om rådgiveraftalen. Denne er aktuelt til underskrift hos rådgiver. Herefter er det forventningen, at Sweco følger op på målinger og instruktioner omkring asbest i tagrum og loftplader under altaner i stuelejlighederne. Resten af rådgivergruppen vil tage fat i udarbejdelse af projektmateriale for udsendelse til bydende ultimo 2025. Sideløbende foretages myndighedsbehandling af projekt henover 2025/26. Forventeligt vil arbejder på pladsen påbegyndes ultimo 2026/primio 2027.

Der er nu enighed med totalrådgiveren omkring projektets omfang og dertilhørende honorar. Rådgiveraftalen kan derfor indgås. Der er indkaldt til et byggeudvalgsmøde i AB Nord i september, hvor der vil blive orienteret om helhedsplanen proces og tidsplan frem mod skema B og fysisk igangsættelse.



Der sker desuden et projektlederskift på helhedsplanen. Den nye projektleder på helhedsplanen, Kim Nymann Eriksen, kender sagen godt, som tidligere projektleder på netop HP2.

Genhusning

I forbindelse med planlægningen af genhusning forud for den fysiske igangsættelse af helhedsplanen er der behov for at iværksætte en række tiltag, som sikrer tilstrækkelig kapacitet af midlertidige boliger. Der er aktuelt identificeret 33 boliger til midlertidig genhusning i AB. Det forventes dog, at de to store projekter i AB Nord og Etagehusene vil overlappe under deres gennemførelse, og det vurderes derfor, at der samlet set vil være behov for minimum 60 genhusningsboliger fra AB i foråret 2027 og op mod det dobbelte, når begge helhedsplaner er under udførsel samtidig.

For at imødekomme dette behov, og med henblik på at afklare beboernes muligheder og præferencer, planlægges det at udsende en spørgeundersøgelse. Denne skal bidrage til et bedre overblik over genhusningsbehovet og forventningerne blandt de berørte beboere.

Administrationen har på opfordring fra afdelingsbestyrelsen vurderet nødvendigheden af at reservere 3- og 4-rums i AB Nord. Behovet for store 5-rums boliger har i den analyse vist sig afgørende, hvorimod en permanent udlejning af 3- og 4-rums kan ske allerede nu. Det anbefales, at der reserveres op til 20 store 5-rums boliger til genhusning frem mod helhedsplanens igangsættelse, for at imødekomme behovet for store familieboliger. For nuværende bør der derfor lukkes for yderligere udlejning af 5-rums boliger, indtil den fastsatte grænse på 20 reserverede boliger er nået.

Det er vigtigt at bemærke, at der i denne periode kun sker midlertidig udlejning, og at udlejningskriterierne kan komme til at fravige de retningslinjer, som normalt gælder i kommunen. Denne dialog sker mellem administrationen og Albertslund Kommune.

Økonomi og ressourcer

Helhedsplanens budget er 412 mio. kr. inkl. moms for AB Nord. Der er ikke yderligere udgifter forbundet med ændringer i udlejningspraksis eller spørgeundersøgelsen, idet disse håndteres inden for eksisterende rammer.

Tidsplan

Rådgivningsarbejdet og myndighedsbehandlingen fortsætter i 2025-2026. Fysisk opstart af arbejderne forventes i november 2026 med forventet afslutning i 2029. Spørgeundersøgelsen forventes udsendt i 4. kvartal 2025. Midlertidig genhusning pågår og der arbejdes på at lempe kriterierne for at minimere lejetab.

Lovgrundlag

Udlejning og genhusning sker inden for rammerne af almenboligloven og efter aftale med kommunen. Midlertidige afvigelser fra normale udlejningskriterier sker efter dialog med og accept fra kommunen.



Vurdering

Administrationen vurderer, at den foreslåede reservering af 5-rumsboliger samt iværksættelsen af spørgeundersøgelsen vil sikre et solidt grundlag for den kommende genhusning og understøtte en gnidningsfri opstart af helhedsplanens fysiske arbejder.

3. Etagehusene Skema A ansøgning for supplerende helhedsplan

Bestyrelsen godkendte indstillingen

Administrationen fremlagde punktet, og forklarede, at grunden til at Skema A sagen hastede, var, at der sker et skift i måden hvorpå der laves driftsstøtte fra LBF. I den konkrete sag er der tale om at dispositionsfondene i organisationerne i højere grad skal bruges som finansieringskilde til helhedsplanerne, hvilket er et nybrud i forhold til den måde hvorpå helhedsplaner før har været finansieret.

Organisationsbestyrelsen ønsker, at der være fokus på at der ikke bliver for mange tomme boliger i Etagehusene i forbindelse med helhedsplanen.

Indstilling

Administrationen indstiller, under forudsætning af afdelingsmødets senere tilslutning, at bestyrelsen godkender:

- at bestyrelsen godkender helhedsplanens finansiering med en huslejestigning på 131 kr. pr. m² pr. år til den gennemsnitlige husleje tilsvarende ca. 13 pct.
- at bestyrelsen godkender helhedsplanens finansiering med særlig driftsstøtte af 4.159.000 kr. pr. år med en årlig egenfinansiering på 10% af 462.000 kr. pr. år fra 2026-2041, herefter egenfinansiering af 100% af 4.159.000 kr. pr. år. Midlerne dækkes fra organisationens dispositionsfond.
- at udlejning af Etagehusene sættes i bero for at skabe genhusningsboliger.
- at udlejning på midlertidige kontrakter igangsættes for at begrænse tomgangstab.

Beskrivelse

I forbindelse med helhedsplan II i afdeling 3804 Etagehusene, har Albertslund Boligselskab modtaget finansieringsskitse fra Landsbyggefonden den 4. september 2025. Sagen har i 2025 været nødsaget til at få afklaret en række forhold hos landsbyggefonden om fejl i arealer og har fået forøget budgettet til genhusning.

Landsbyggefonden har anmodet om at skema A sagen skal være kommunalt godkendt i indeværende år, som nødvendiggør at der, modsat normal praksis, først vil ske beboergodkendelse af helhedsplanen efter bestyrelsens godkendelse. Albertslund Kommunes kommunalbestyrelse forventes at godkende af skema A i december.

Indhold af helhedsplanen er imidlertid afstemt med det etablerede byggeudvalg på tværs af de to afdelinger.



Afdelingen gennemgik i årene 2007-2009 en større helhedsplan. Det var allerede på daværende tidspunkt planen at der skulle være sket en renovering af badeværelser og udskiftning af faldstammer.

Tiltaget viste sig imidlertid efter gennemført licitation ikke at kunne gennemføres indenfor den til sagen tilstedeværende finansiering. Tiltagene blev derfor sparet væk. Den manglende renovering af badeværelser er således fortsat en stigende udfordring i afdelingen.

Siden den første helhedsplans gennemførelse er der også opstået nye problemer med utætte facader og der opleves træk- og kuldegener. Varmeanlæg er udtjent.

Arbejderne indeholdt i helhedsplanen er i korte træk følgende

- Udbedring og modernisering af badeværelser
- Udskiftning af udtjente faldstammer
- Udbedring af kuldebroer og utætheder ved fundamenter, sokler og facader
- Udskiftning af tagnedløb
- Udskiftning af varmerør

Herudover renoveres en række passager for at øge trygheden iht. puljen om ældres behov.

Miljøundersøgelser og behov for genhusning

I forbindelse med undersøgelser forud for projektet er der udført en miljøscreening på badeværelser som viser at det er nødvendigt at foretage et omfattende saneringsarbejde.

Dette betyder at beboerne i renoveringsperioden skal genhuses, til 2-3 måneder.

Da der allerede er pres på genhusning i Albertslund planlægges det at genhusningsbehovet kan løses lokalt i afdelingerne ved ikke at genudleje ved naturlig fraflytning.

For at undgå tomgang, kan boliger udlejes midlertidigt ved 1-årige kontrakter.

Opnås der ikke tilstrækkelige tomgangsboliger, kan pavilloner overvejes anvendt, placeret lokalt. Planerne for genhusning vil indgå en revision af genhusningsstrategien for Albertslund som vil blive bragt til bestyrelsens godkendelse på et næstkommende møde.

Økonomi

Helhedsplanen har en samlet anskaffelsessum på 160.074.100 kr. Heraf er 48.251.974 kr. støttede arbejde og 111.822.126 ustøttede (private) arbejder.

Helhedsplanens private arbejder finansieres ved anvendelse af 2,25 mio. kr. fra henlæggelser. 107.572.126 kr. finansieres ved et ustøttet låneoptag, hvor den årlige ydelse finansieres ved særlig driftsstøtte og huslejestigning.

Boligorganisationen skal indgå med egenfinansiering til særlig driftsstøtte til helhedsplan II i Kanalens Kvarter i en 30-årig periode. Særlig driftsstøtte (inkl. boligorganisationens egetbidrag) er fastsat til 4.995.000 kr. pr. år.



Boligorganisationens egenfinansiering til særlig driftstøtte er af Landsbyggefonden blevet fastsat til 10% hvilket svarer til 499.500 kr. pr. år. Denne egenfinansiering er jf. bestemmelserne for særlig driftsstøtte gældende i 15 år, hvilket vil være for årene 2026 til 2041. Herefter skal boligorganisationen betale den fulde særlige driftsstøtte, hvilket i dette tilfælde vil være 4.995.000 kr. pr. år. I 15 år.

Huslejestigningen ved denne finansiering vil da blive ca.:

131 kr./m²/år, eller ca. 13 %, svarende til ca. 909 kr./md./bolig, gennemsnitligt.

Fra nuværende leje pr. 1-1/2025 på gns. 1.004 kr./m²/år.
Husleje efter: gns. ca. 1.136 kr./m²/år. Ikrafttrædelse ca. 2030

Det forventes, at Landsbyggefonden vil yde ekstra driftslån til afdelingen, hvis boligorganisationen ikke kan løfte sine forpligtigelser.

Se ansøgningen om skema A, for udspecificering af økonomien.

Tids- og procesplan

For at helhedsplanen kan kommunalt behandles på møderækken i december, skal Albertslund kommune have ansøgningen i hænde senest den 1. oktober.

Denne pressede tidsplan betyder at ansøgningen fremsendes med forbehold for organisationsbestyrelsens tiltrædelse såvel som beboerafstemning den 5. november 2025.

Tidsplan

- Beboerproces – afstemning om skema A **slut 2025**
- Rådgiverudbud **start 2026**
- Projektplanlægning og projektering **midt 2026- slut 2027**
- Udbud og kontrahering (og skema B) **slut 2027-midt 2028**
- Igangsætning af byggeriet **slut 2028**
- Afslutning af byggeriet **ca. 2029-2030***

*(*afslutning afhænger af entreprenørens planlægning af arbejdet)*

Bilag

- 3.1 Bilag 0. Finansieringsskitse NY
- 3.2 Bilag 1. Helhedsplansbeskrivelse
- 3.3 Bilag 2. Økonomisk oplæg til skema A
- 3.4 Bilag Huslejoberegning
- 3.5 Bilag 4. Budgetark for helhedsplanens



4. Lukket punkt

Se særskilt referat.

5. Beslutning vedr. facadeprojekt i AB Vest og AB Syd

Bestyrelsen drøftede punktet og godkendte indstillingen.

Administrationen oplyste, at LBF har meddelt, at der med valget af scenarie 2 kan blive udgiftsneutralt for afdelingen. Dvs. at det bliver uden huslejestigning for afdelingerne. Organisationsbestyrelsen anbefaler, at man lokalt i AB Vest og AB Syd drøfter hvordan gavlerne, som indeholder asbest, også kan håndteres.

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen tager nedenstående orientering til efterretning
- at bestyrelsen godkender at der arbejdes videre med scenarie 2

Status

Rådgiver har lavet nogle undersøgelser og opstillet 5 scenarier for hvordan projektet kan udføres, herunder om det kan betale sig at efterisolere facaderne, samtidig med at facaderne udskiftes. Undersøgelserne har vurderet byggetekniske, økonomiske, miljø- og myndighedsmæssige forhold i projektet.

Nedenfor er de fem scenarier opstillet. I scenarie 3, 4 og 5 arbejdes der med efterisolering i forskellige former.

1 - Kun udskiftning af facadepladerne.

Anbefales ikke, da facadepladerne har smittet den underliggende konstruktion med asbest. Forureningen fjernes derfor ikke.

2 - Udskiftning af facadeplader og eksisterende isolering

Denne løsning anbefales, da den håndterer problematikken med asbest i facaden. Den asbestholdige plade, samt kontaminerede isolering og konstruktion udskiftes. Der vil komme den samme isoleringsmængde som den nuværende facade har.

3, 4 og 5 - Udskiftning af facadeopbygning med 125 mm og 150 mm mineraluld, eller 100 PIR isolering.

Der er lavet tre scenarier for mulig efterisolering. PIR-isolering isolerer bedre end almindelig



mineraluld, men koster mere. Rådgivers rentabilitetsberegninger iser at der er en meget lille økonomisk gevinst i alle løsninger hvor isoleringen udskiftes.

Økonomi

Scenarie 2 beregnes til at koste ca. 176.250 kr. pr. bolig. Inkl. moms. Prisen indeholder omkostninger til håndværkere, rådgiver og administration og det antages alle fem afdelinger udfører projektet, så det er muligt at få 20% besparelse via "stordriftsfordele".

For scenarie 3,4 og 5 er der en pris på mellem 175.00 kr.-182.199 kr. ekskl. Moms. Priserne på de forskellige løsninger fremgår af bilaget side 12.

For ABVest bliver det samlede budget ca. 35,25 mio. kr. - 200 boliger.
For ABSyd bliver det samlede budget ca. 88,13 mio. kr. - 500 boliger.

Administrationen har drøftet projektet med LBF, som gerne vil forhøje det eksisterende lån til finansiering af scenarie 2.

Bilag:

Bilag 4.1 Rapport vedr. facadeprojekt i AB Vest og AB Syd

6. Godkendelse af lån i egne midler til etablering af fartbump i AB Syd

Bestyrelsen godkendte indstillingen.

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at organisationsbestyrelsen godkender lån af egne midler til finansiering af 2 stk. fartbump 30 kmt. På hver af de 5 stamveje i Faklens kv., Klokkens kv., Kronens kv., Stjernes kv. og Liljens kv. som blev godkendt på ordinært afdelingsmøde den 09.04.2025.

Beskrivelse

Etableringer af 2 stk. fartbump 30 kmt. På hver af de 5 stamveje i Faklens kv., Klokkens kv., Kronens kv., Stjernes kv. og Liljens kv.

Etablering af fartbump kræver tilladelse fra Albertslund kommune, da stamvejene er kommunens. Og gives der tilladelse, er det afd. AB syd som skal afholde alle udgifter til etablering og vedligeholdelse.

Økonomi:

Kr. 375.000,00 afskrevet over 10 år, lån i egne midler.
Husleje konsekvens 0,05 % svarende til kr. 0,49 pr. m2 pr. år.
Svarende til for et lejemål på 93m2 kr. 45,57 pr. år.



Det godkendte referat fra mødet vedlægges til orientering.

Vurdering

Det er administrationens vurdering, at afdelingens beslutninger lever op til gældende lovgivning.

Bilag:

Bilag 5.1 Referat af afdelingsmødet af 09.04.2025 (Punkt 10 K.)

7. Godkendelse af lån i egne midler til etablering af el-ladestandere i Capellavænget

Bestyrelsen godkendte indstillingen.

Administrationen oplyste, at det er op til den enkelte afdeling at aftale hvorvidt man deler sine ladestandere med andre.

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at organisationsbestyrelsen godkender lån af egne midler til finansiering af el-ladestandere i Capellavænget
- at organisationsbestyrelsen giver et tilskud på 25.000 kr., til etablering af el-ladestandere i Capellavænget

Beskrivelse

Afdelingen forventes at træffe beslutning om etablering af el-ladestandere i Capellavænget, så beboere med elbil får mulighed for opladning i afdelingen.

Ved OK's Ladeløsning opsætter 2 stk. dobbelte el-ladestandere ved afdelingens parkeringsplads.

Aftalen med OK har en bindingsperiode på 5 år. Herefter ejer afdelingen infrastrukturen (dog ikke ladehovederne) og kan frit vælge en anden leverandør.

Afdelingen har ingen driftsudgifter til løsningen, da OK varetager hele driften, indtil aftalen opsiges af en af parterne. Opsigelse kan dog tidligst ske efter 5 år uden omkostninger.

Økonomi

- Budget: 65.571,25 kr.
- Forventet tilskud: 25.000 kr. fra Albertslund Boligselskab
- Finansiering via egne midler: 40.571,25 kr.

Huslejekonsekvens

- En huslejestigning i budgetåret 2026 for de 40.571,25 svare til en stigning på 0,86 %.

Ved afslutning af regnskabet for 2026 vil et eventuelt overskud blive anvendt til at reducere dette beløb eller eventuelt indfri hele lånet.

Afdelingen anmoder om organisationsbestyrelsens tilsagn, da dette er en betingelse for at fremlægge forslaget på det kommende ekstraordinære beboermøde i 2025.



8. Godkendelse af lån i egne midler til etablering af el-ladestandere i Miravænget

Bestyrelsen godkendte indstillingen.

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at organisationsbestyrelsen godkender lån af egne midler til finansiering af el-ladestandere i Miravænget
- at organisationsbestyrelsen giver et tilskud på 25.000 kr., til etablering af el-ladestandere i Miravænget

Beskrivelse

Afdelingen forventes at træffe beslutning om etablering af el-lade standere i Miravænget, så beboere med elbil får mulighed for opladning i afdelingen. Ved OK's Lade løsning opsætter 2 stk. dobbelte el-lade standere ved afdelingens parkeringsplads.

Aftalen med OK har en bindingsperiode på 5 år. Herefter ejer afdelingen infrastrukturen (dog ikke lade hovederne) og kan frit vælge en anden leverandør.

Afdelingen har ingen driftsudgifter til løsningen, da OK varetager hele driften, indtil aftalen opsiges af en af parterne. Opsigelse kan dog tidligst ske efter 5 år uden omkostninger.

Økonomi

- Budget: 72.496,25 kr.
- Forventet tilskud: 25.000 kr. fra Albertslund Boligselskab
- Finansiering via egne midler: 47.498,25 kr.

Huslejekonsekvens

En huslejestigning i budgetåret 2026 for de 47.498,25 svare til en stigning på 1,05 %.

Ved afslutning af regnskabet for 2026 vil et eventuelt overskud blive anvendt til at reducere dette beløb eller eventuelt indfri hele lånet.

Afdelingen anmoder om organisationsbestyrelsens tilsagn, da dette er en betingelse for at fremlægge forslaget på det kommende ekstraordinære beboermøde i 2025.

9. Godkendelse af overgang til Jysk Energi som leverandør af el til flytte, - og tomgangsboliger

Bestyrelsen godkendte indstillingen.

Indstilling



Administrationen indstiller,

- at Organisationsbestyrelsen godkender at organisationerne overgår til Jysk Energi som leverandør af el på flytte,- og tomgangsboliger

Beskrivelse

BO-VEST har i dag et samarbejde med Vindstød omkring elforsyning på følgende områder:

- Tomme boliger (fx ved genhusning og renovering)
- Nye beboere, der ikke selv har valgt en elleverandør

BO-VEST har haft udfordringer med Vindstød, især på grund af dårlig kundeservice og lange svartider. Derudover er selskabet blevet kritiseret af Forbrugerombudsmanden for at lokke med lave priser, som senere er blevet hævet uden varsel.

I stedet foreslår administrationen et samarbejde med Jysk Energi, som i dag også leverer el til fælles arealerne i afdelingerne. Jysk Energi tilbyder:

- Abonnement på 20 kr.
- Mulighed for tilkøb af grønne certifikater, så beboerne kan støtte udvidelsen af vedvarende energi, hvis de ønsker dette
- Ingen binding så en anden leverandør kan frit vælges, når man ønsker det
- Kundeservice med mulighed for telefonisk kontakt og korte svar-tider

Samtidig tilbyder Jysk Energi automatiseret flytteproces. Automatiseret flytteproces sikrer, at alle flytninger og tomgangsboliger bliver tilmeldt Jysk Energi, hvilket giver mindre arbejde for ejendomsfunktionærerne ude i afdelingerne ved flytninger.

Aftalen omfatter følgende forbrug:

- Nye beboere tilmeldes Jysk Energi, medmindre de selv vælger en anden leverandør inden indflytningsdato (ifølge loven skal nye beboere tilmeldes en elleverandør, ellers vil afdelingen overtage kundeforholdet med leverandøren og dermed hæfte for beboerens forbrug).
- Tomme boliger (fx ved fraflytning eller renovering) bliver også tilmeldt Jysk Energi.

Økonomi og ressourcer

Det er vores vurdering, at tærskelværdierne for udbud mm. ikke overskrides.

Nye beboere der bliver tilmeldt Jysk Energi vil skulle betale et abonnement på 20 kr. pr. måned, men kan til en hver tid skifte elleverandør. Automatiseret flytteproces koster ikke ekstra. Administrationen kommer til at bruge 30 timer på opsætning m.m.

Tidsplan

Skiftet til Jysk Energi og den nye flytteproces sker fra årsskiftet 2025/2026 hvis indstillingen tiltrædes.

Lovgrundlag



Der er frit valg i Danmark, og beboerne kan på ethvert tidspunkt skifte elleverandør. Men for at undgå at afdelingerne skal hæfte for indflyttende beboeres forbrug tilmeldes indflyttende beboere Jysk Energi, med mindre de aktivt selv vælger en anden leverandør.

Vurdering

Med denne aftale fortsætter BO-VEST i store træk den praksis, vi har haft siden 2016, blot med en leverandør, der tilbyder en simplere proces ved flytninger og tomgang.

10. Lukket punkt

Se særskilt referat

11. Indstilling: Anbefalet prisregulering af afdelingernes vedligeholdelseskonto

Indstillingen blev godkendt af organisationsbestyrelsen.

Administrationen fremlagde punktet.

Det anbefales, at afdelingerne øger opsparingen til B-kontoen over de kommende 5-10 år. Om et år skal der følges op på om afdelingerne har fulgt op på OB's anbefaling. Prisen skal reguleres hvert år.

Af følgeskrivelsen skal det fremgå at OB og driftchef gerne vil komme ud på et møde og forklare hvorfor de anbefaler en løsning som de gør.

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at Organisationsbestyrelsen drøfter punktet og anbefaler afdelingerne i Albertslund Boligselskab (AB), at øge udgifterne til vedligeholdelseskontoen i overensstemmelse med administrationens anbefaling

Beskrivelse

På mødet i Organisationsbestyrelsen 27/8 2025, blev det besluttet, at administrationen skulle udarbejde et oplæg på udgifterne forbundet med indvendigt vedligehold af alle lejemål i AB.

I den vedlagte tabel ses en oversigt over udgifterne til indvendigt vedligehold afdeling for afdeling. Tallene til vedligehold er indhentet fra afdelingernes egne ejendomsledere/ejendomsmestre.

Af bilaget fremgår priserne i række 14 som kr., for mindste størrelse lejemål og største lejemål i hver afd. Lejemål i mellem disse ikke taget med, prisen ligger mellem laveste og højeste opgivet kr.

Bilag:

10.1 Oversigt over vedligehold på B-ordning



12. Indstilling: Konstituering af Kursusudvalg med medlemmer af Afdelingsbestyrelserne fra AB og VA

Bestyrelsen drøftede punktet.

Kirsten Mogensen fra AB Nord og Tine Paameier Hansen, Rigelvænget blev udpeget til kursusudvalget.

Punktet vedr. kursusudvalget skal også med på Repræsentantskabsmødet til maj

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at Organisationsbestyrelsen udpeger op til tre medlemmer fra afdelingsbestyrelserne i AB, som skal indtræde i kursusudvalget i BO-VEST

Beskrivelse

På mødet i BO-VEST bestyrelsen 3. september 2025, blev det besluttet, at Kursusudvalget i BO-VEST skulle udvides med op til tre medlemmer af afdelingsbestyrelserne fra hhv. AB og VA. Formålet med den bredere sammensætning af Kursusudvalget er at sikre, at BO-VEST altid udbyder kurser, som er relevante for beboerdemokraterne.

13. Indstilling: Oprettelse af netværk for afdelingsbestyrelsesformænd i AB og VA

Bestyrelsen godkendte indstillingen.

Administrationen indstiller:

- at Organisationsbestyrelsen drøfter og godkender oprettelsen af et netværk for afdelingsbestyrelsesformænd på tværs af AB og VA, som BO-VEST vil facilitere

Beskrivelse

På BO-VEST bestyrelsesmødet 3. september 2025, blev der rejst et forslag om et kursus for formænd i afdelingsbestyrelserne i AB og VA. BO-VEST bestyrelsen drøftede forslaget, og der var bred opbakning til etableringen af et netværk på tværs af AB og VA, som BO-VEST kan facilitere.

BO-VEST bestyrelsen besluttede, at forslaget skulle løftes i Organisationsbestyrelsen for hhv. AB og VA.

Formålet med oprettelsen af netværket er, at formænd på tværs af boligorganisationerne kan sparre og udveksle erfaringer med hinanden om rollen som formand. Mulige temaer for et netværksarrangement kan være; "Hvordan engagerer man en bestyrelse og skaber aktiv deltagelse?" "Hvordan er man en god formand?" mv.

Den videre proces:



Såfremt Organisationsbestyrelserne i AB og VA bakker op om forslaget, vil BO-VEST etablere netværket.

VA har allerede godkendt oprettelsen af netværket.

14. 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/primus 2026

15. Formandens orientering

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Hans foreslår at der laves en udflugt for OB i 2026 som ikke er i forbindelse med et bestyrelsesmøde. Der var bred opbakning til dette forslag.

Indstilling:

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager formandens orientering til efterretning

Orientering om BL-strategikonference for Organisationsbestyrelser

Orientering om Beboerklagenævn

Julefrokost for Organisationsbestyrelsen på Restaurant Flammen i Glostrup 3/12 kl.19



16. Orientering fra udvalg

Udvalg	Status
Dialogudvalg	Der arbejdes på at finde en dato for et nyt møde
Byggeudvalg	Nyeste materiale er drøftet på dette møde
Råderetsudvalg	Administrationen arbejder videre med tilpasninger/anbefalinger, som Råderetsudvalget er kommet med
Effektiviseringsudvalg	Udvalget kigger på fælles håndværkerudbud, samt øvrige områder, hvor der kan spares penge.
Strategiudvalg	Efter nytår skal der indkaldes til et møde i strategiudvalget

17. Administrationens orientering

Orientering om nedlæggelse af Bæredygtigheds- og Byggeudviklingsudvalget

BO-VEST bestyrelsen har på deres møde den 3. september 2025 behandlet forslaget og besluttet, at Bæredygtigheds- og Byggeudviklingsudvalgene nedlægges og erstattes af ad-hoc udvalg til behandling af konkrete opgaver indenfor bæredygtighed og byggeudvikling.

Beslutningen om at nedlægge udvalgene skyldes blandt andet, at tilslutningen til Bæredygtighedsudvalget har været dalene, og at Byggeudviklingsudvalget endnu ikke har været indkaldt til møde. Administrationen har derfor vurderet, at det vil fungere bedre at nedsætte ad-hoc-udvalg til at arbejde med konkrete opgaver indenfor temaerne bæredygtighed og byggeudvikling med en kortere tidshorizont.

Status på fondsansøgning: Demokrati og deltagelse i den almene sektor

LBF har gennemgået alle ansøgninger til forskningsprojektet, og AB blev desværre ikke udvalgt.

Orientering om invitation til 2. og 9. kreds, kredsmøde i BL

BL inviterer til kredsmøde for 2. og 9. kreds den 14. marts 2026. Emnet for mødet er: "Bosætning, flyttemønstre og fremtidens boligbehov."



Det koster 300 kr. pr. person og mødet bliver afholdt på Pharmakon, Milnersvej 42, 3400 Hillerød. Tilmeldingsfristen er den 22. februar 2026.

Bilag:

17.1 Invitation 2. og 9. kredsmøde 2026

Orientering om fastsættelse af datoer for kursus i roller og ansvar i forbindelse med byggesager

Organisationsbestyrelsen blev på mødet den 18. juni orienteret om, at BO-VEST, som konsekvens af den kundetilfredshedsundersøgelse der blev lavet i efteråret 2024, havde besluttet at iværksætte en række aktiviteter. Herunder at tilbyde et kursus omhandlende, hvilke parter der indgår i en byggesag, og hvordan opgaver, roller og ansvar er fordelt imellem disse parter.

Bestyrelsen besluttede på mødet i juni, at organisationsbestyrelsesmedlemmer og deltagere i lokale byggeudvalg skal tilbydes at deltage i et af de kommende kurser i roller og ansvar i byggesager, samt at nytilkomne bestyrelsesmedlemmer ligeledes tilbydes at deltage et af de årlige kurser.

Administrationen har nu planlagt følgende datoer til kurset med deltagelse af organisationsbestyrelsesmedlemmer og lokale byggeudvalg fra både VA og AB:

- Tirsdag den 4. november, del I
- Mandag den 24. november, del II

Formålet med kurserne er at fremme større forståelse for byggesagerne og give et bedre kendskab til roller og ansvar ifm. byggesager i afdelingerne samt fremme et godt samarbejde. Kurserne tilbydes uden betaling.

Administrationen orienterer organisations-, - og afdelingsbestyrelser, når et endeligt program for kurserne kendes.

18. Skriftlige henvendelser til bestyrelsen

Henvendelse fra AB Syd

"Jeg vil gerne forslå ændringer til råderetskataloget.

Nå man har lavet ændringer i sin bolig eller have der kræver reetablering ved fraflytning skal det være muligt at tilbyde nye lejere at overtage ændringerne med det ansvar der følger i forbindelse med reetableringen og evt depositum.

Det vil sige har man evt. flyttet en væg, etableret træ terrasse, opsat skur m.m skal ny lejer tilbydes at overtage ændringerne inden den fraflyttende beboer bliver bedt om reetablering. Hvis der er opkrævet depositum for ændringerne vil ny lejer skulle betale dette hvis bibeholdelse af ændringerne ønskes bevaret. Den fraflyttende lejer vil i det tilfælde få det indbetalte depositum tilbage."

Administrationen undersøger henvendelsen og vender tilbage med et svar.

Henvendelse fra Skadebehandler vedr. faldulykke i 2023



En skadebehandler har rettet henvendelse til Organisationsbestyrelsen vedr. en faldulykke på en AB-matrikel i 2023. Sagen bliver behandlet hos relevante forsikringselskaber.

19. Punkter til næste og kommende møder

Evaluering af GDPR,- og Awareness-kursus

Evaluering af budgetproces (Spørgeskema + evaluering af driftens fremlæggelse)

20. Næste møde og kommende møder

2025/2026

FU-møder kl. 16-18:	Bestyrelsesmøder kl. 17-21:
Onsdag 19. november	Onsdag 3. december
Tirsdag 13. januar	Onsdag 28. januar
Tirsdag den 17. februar	Onsdag d. 4 marts

21. Eventuelt

Orienteringspunkter udsendt til AB's organisationsbestyrelse

Orienteringspunkterne behandles kun på organisationsbestyrelsesmødet den 29. oktober 2025, såfremt der kommer spørgsmål på mail, der ikke kan besvares med et enkelt svar.

22. Budgetopfølgning

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager den fremlagte budgetopfølgning til efterretning.

Beskrivelse

Budgetopfølgningen er som sædvanligt udarbejdet på baggrund af bogføringen pr. 31. august 2025 tillagt forventningerne for resten af 2025.

Estimatet for hele året 2025 er et overskud på kr. 341.000. For organisationen gør det sig gældende, at der er en større afvigelse imellem det budgetterede overskud på kr. 84.000 og det forventede resultat. Hovedforklaringen på det forventede årsresultat er færre udgifter til



kurser, repræsentantskabsmøde, temadag, ekstra møder og revision. Derudover er der flere nettorenteindtægter. Dette modsvares delvist af flere udgifter til tryksager.

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

Bilag

22.1 Budgetopfølgning pr. 31. august 2025

23. Oversigt over Dispositionsfond, arbejdskapital og 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 27. august 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

23.1 Egenkapital pr. 27. august 2025 inkl.

- Opgørelse af dispositionsfond og udvikling i dispositionsfond 2025-2034 pr. 27. august 2025
- Opgørelse af arbejdskapital og udvikling i arbejdskapital 2025-2034 pr. 27. august 2025
- Opgørelse af trækingsret og udvikling i trækingsret 2025-2034 pr. 27. august 2025.

24. AB Syd – orientering om status på igangværende sager

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Gårdhuse:

Byggeskadefonden har fremsendt anerkendelse på, at de vil dække 95% af udgifterne til førnævnte byggeskader og følgearbejder herved. Der har i 2024 pågået forhandlinger mellem Bo-Vest, rådgiver og udførende. Idet der ikke kunne opnås enighed i dette regi har Byggeskadefondens jurister overtaget sagen.



Vi har bedt byggeskadefonden om at fremkomme med deres bedste bud på en tidsplan for udbedringsarbejderne. Vi forventer at modtage denne i september 2025. Idet afleveringstidspunktet ligger mere end 5 år tilbage, er der ikke mulighed for at påtale flere emner, såfremt disse skulle registreres fremadrettet. Dog har vi fortsat dialog med udførende omkring fejludførte spildevandsinstallationer.

Der har været en del vandskader i bebyggelsen som følge af tærede varmevekslere, fordelere og utætte badeværelsesgulve. Disse arbejder er udført med forkerte materialer, og der er ikke udført forventeligt tilsyn med udførte arbejder.

Rækkehuse:

Kammeradvokaten og Danfoss har indgået et forlig omkring varmevekslerne i rækkehusene. Danfoss har anerkendt, at deres varmevekslere korroderede for hurtigt og derved skulle udskiftes. Danfoss har derfor indbetalt et forligsbeløb på 2 mio. kr. til Byggeskadefonden.

Økonomi og ressourcer

Der er ikke sat endelig økonomi på udbedringsarbejderne. Byggeskadefonden dækker 95% af udgifterne i forbindelse med ubedringen i gårdhusene.

Tidsplan

Byggeskadefonden forventer, at udbedringsarbejderne i gårdhusene kan starte indenfor et år.

Aktuelt afventer vi desuden, at byggeskadefonden anviser det videre forløb i sagen omkring udskiftning af varmevekslere i rækkehusene.

25. Etagehusene – Orientering om status på HP2 og proces frem mod godkendt skema A

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beskrivelse

Der har været uoverensstemmelser mellem Landsbyggefondens (LBF) støtteberettigede areal, udlejningsarealet (brutto) og BBR-arealet i afdelingen. Dette har krævet en længere udredning af konsekvenserne for støtten til helhedsplanen, da finansieringen beregnes ud fra det støtteberettigede areal.

Et for højt støtteberettiget areal har betydet, at LBF har vurderet gennemsnitshuslejen lavere end den reelt er, hvilket medfører en højere tilladt huslejestigning. Det har derfor været afgørende, at arealerne blev korrigeret.

Etagehusenes udlejningsareal/BBR-areal udgør 24.366/25.053 m², hvilket svarer til et for højt boligareal på hhv. 1.928/1.241 m². Den 21. august 2025 har LBF bekræftet, at de fremadrettet vil anvende et støtteberettiget areal på 25.530 m². Dette ligger fortsat ca. 500 m² over afdelingens nuværende boligareal, hvilket bl.a. kan skyldes, at fælles- og bestyrelseslokaler tidligere har været støtteberettigede.

Korrigeringen har sat gang i en revision af LBFs finansiering af Etagehusene. Forventningen er, at støttebeløbet og de afledte huslejestigninger fremover vil afspejle et mere retvisende



grundlag end hidtil. Årsagen til den oprindelige fejl menes at stamme fra afslutningen af helhedsplan 1.

For Kanalens Kvarter stemmer LBFs stamdata stort set med afdelingens budget (kun 44 m² difference, formentlig pga. afrundinger). Helhedsplan 2 kan derfor videreføres uden yderligere forsinkelse. Eventuelle rettelser i BBR-arealerne, særligt for ældreboligerne, behandles sideløbende, men uden at dette forsinker processen.

Tidsplan

Proces for ansøgning om skema A:

LBF forventer, at skema A kan opnås inden udgangen af 2025, hvilket kræver en effektiv arbejdsgang i byggeudvalget. Afdelingsbestyrelserne indkaldes derfor snarest til planlægning af forløbet, som forventes at omfatte:

1. Byggeudvalgsmøder i september/oktober:
 - Start september: Indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde
 - Midt september: Gennemgang og godkendelse af præsentation og afstemningstema samt skema A-ansøgning (med forbehold for beboergodkendelse)
 - Slut september/oktober: Planlægning af beboerinformation og indkaldelse til ekstraordinært møde
2. Slut oktober/start november: Afholdelse af ekstraordinært beboermøde

Såfremt helhedsplanen ikke vedtages, vil alle arbejder i planen skulle indarbejdes i den ordinære driftsplan, hvilket vil medføre betydelige huslejestigninger.

Albertslund Kommune behandler ansøgningen i 2025, hvis den modtages inden 1. oktober.

Tidsplan for kommunal godkendelse:

- September/oktober: Byggeudvalgsmøder for planlægning af skema A-ansøgning
- Oktober: Indsendelse af ansøgning til kommunen (med forbehold for beboergodkendelse)
- Oktober/november: Ekstraordinært beboermøde og afstemning
- December: Kommunal behandling af skema A samt LBF's godkendelse

26. Skallerne – Orientering om status på nybyggeri

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beskrivelse

Der er siden bestyrelsens seneste orientering kun sket få justeringer i projektet for nybyggeriet Skallerne. Dispositionsforslaget er viderebearbejdet, og i servicebygningen er der foretaget mindre ændringer i forhold til skitseprojektet. Det gælder en tilpasning af medicinrummets indretning samt etableringen af en ekstra adgang til det store lokale mod syd via køkkenet. For boligerne er der ingen ændringer i forhold til skitseprojektet.



For parkeringsarealerne har kommunen godkendt, at antallet af personalepladser reduceres fra 25 til 21, mens boligernes fem pladser fastholdes. Denne reduktion frigør plads til brandbil på parkeringspladsen, hvilket betyder, at alle boliger kan nås uden behov for yderligere brandudstigningspladser omkring bebyggelsen. Udgifterne fordeles fortsat sådan, at boligprojektet afholder etableringsudgiften til fem pladser, mens servicebygningen bærer udgiften til 21 pladser. Det endelige dispositionsforslag er godkendt i det kommunale projektgruppemøde den 25. juni 2025 og efterfølgende af kommunens styregruppe den 26. august 2025.

Hvad angår installationer og konstruktioner, er disse endnu ikke drøftet i projektgruppen. BO-VEST vurderer dog, at det valgte ventilationsprincip vil være driftsmæssigt effektivt, da der planlægges med ét anlæg pr. boligblok fremfor decentrale anlæg i hver enkelt bolig.

Endelig har landinspektørfirmaet LE34 opmålt dispositionsforslaget som grundlag for skema A-budgettet. I den forbindelse er det aftalt, at depotrummene ikke må være aflukkede for at kunne tælle med i arealet. Der er desuden indgået aftale om en særlig fordeling af den fælles forbindelsesgang, hvor servicebygningen tillægges hele arealet foran bygningen som foyer. Denne løsning medfører, at kommunen tillægges tre procent yderligere i fordelingsnøglen, hvilket gør sig gældende for alle fællesomkostninger i projektet samt fordelingen af den resterende forbindelsesgang.

Udbudsstrategi og tidsplan

I løbet af projektet har kommunen indikeret at aflevering i start 2029 var en vigtig milepæl. Lokalplanen, som oprindeligt skulle have været endeligt godkendt inden sommer 2025, blev udsat til inden sommer 2026, efter fratrædelse af lokalplanlæggeren hos kommunen. Derfor udarbejdede BO-VEST en udbudsstrategi og tilhørende tidsplan for forskellige scenarier, der kunne fremskynde den samlede proces. Se bilag B1-2.

Kommunens styregruppe har den 26. august 2025 godkendt udbudsstrategien, herunder udbud i totalentreprise med targetpris og forhandling (ikke omvendt licitation).

Lokalplansforløb

Lokalplanen forløber på sporet, som iht. tidsplanen er aftalt afsluttet inden sommerferien 2026. Dog forsøger Albertslund Kommune at speede processen op og sigter allerede på at kunne have en godkendt lokalplan inden udgangen af 2025 – dog med forbehold for kommunens egne interne godkendelsesprocesser. Det er positivt at de vil fremskynde processen.

Livscyklusanalyse og forslag til variantanalyse

I bilag C fremgår status på projektet nu med et forventet CO₂-ækvivalenter pr. m² pr. år på 6,8 hvilket overholder den vægtede grænseværdi for bebyggelsen på 6,9 kg CO₂e/m²/ år.

Det skal drøftes hvilke variantanalyser der skal foretages som grundlag for udbuddet og den vindende totalentreprenørs videre bearbejdning af projektet.

BO-VEST vil selvfølgelig lægge vægt på byggeudvalgets tidligere ønske om at anvende træ/alu vinduer og døre – hvorfor rådgivers foreslåede variant om træ-karme ikke vil godkendes. Som alternativ kan mindre glasareal i forbindelsesgangen formentlig reducere aftrykket væsentligt men også reducere åbenheden i bebyggelsen.



Bilag

- 26.1 A1. 2025.06.25 Dispositionsforslag, arkitekt og landskab
- 26.2 A2. Dispositionsforslag, konstruktionsprincip
- 26.3 A3. Dispositionsforslag, ventilationsprincip
- 26.4 A4. LE34 verificerede arealer og fordelingsnøgle
- 26.5 B1. Udbudsstrategi
- 26.6 B2. Udbudsstrategi, Bilag A, Principiel hovedtidsplan-Udbudsstrategi
- 26.7 C. LCA_Baseline og variantforslag

27. Solhusene – Orientering om status på mangeludbedring og skema C

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beskrivelse

Der pågår fortsat udbedring af mangler i forlængelse af 1-års eftersynet i Solhusene. Administrationen har indkaldt entreprenør og rådgiver til statusmøde den 2. september 2025 samt en opfølgende besigtigelse den 10. september 2025. Resultatet herfra danner grundlag for den samlede opfølgning til bestyrelsen.

En række af de resterende arbejder er nu planlagt med faste tidsfrister. Mindre bygningsarbejder og justeringer i boligerne forventes afsluttet i uge 39-41, herunder arbejder som kræver levering af nye materialer.

I uge 42-43 gennemføres flere af de større udbedringer på fællesarealerne samt tekniske installationer, så anlæg og funktioner kan fungere som forudsat. Endelig er der enkelte mere komplekse forhold, som først kan afsluttes i sent efterår 2025. Det drejer sig primært om arbejder, hvor entreprenøren har været afhængig af særlige leverancer eller hvor der har været udfordringer med adgang til de enkelte boliger.

Samlet set er det administrationens vurdering, at de væsentligste mangler vil være håndteret i løbet af efteråret, og at projektet dermed bevæger sig mod endelig afslutning. Det er forventningen, at Skema C kan behandles på bestyrelsesmødet i 4. kvartal 2025, når Landsbyggefonden har godkendt administrationens oplæg.

28. Tomgangsstatistik

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.



Beskrivelse:

Der er en ny tomgangsbolig i seneste periode.

Grønneled 16,1.th. – tomgang 1.9 – 30.9.2025 – Boligen har været svær at udleje. Den er sendt i tilbud over fire gange, i alt 300 personer før der var en der sagde ”ja”

Antallet af rykkere til boende har været stabilt de seneste tre måneder hhv. 47, 50 og 53 rykkere i juni, juli og august.

Antallet af sagen, der er sendt til advokat til inddrivelse, er 5, 4 og 7 beboere i juni, juli og august måned.

Der har været en enkelt udsættelse i Troldnøddegården i august måned.

Bilag:

28.1 Tomgangsstatistik

