

**Referat af:****Bestyrelsesmøde tirsdag d. 4. december kl. 17.00**

Deltagere: Vinie Hansen, René Fuglsang, Astrid Hansen, Henning Bjerre,  
Erik Hansen

Lena Kujahn, Torben Riedel

Adm.: Mads Reddersen Gauguin, Tina Jepsen, Kristian Overby (deltog under punkt  
2-11), Martin Olsen (deltog under punkt 1)

Afbud: Ulrik Brock Hoffmeyer, Per Larsen, Charlotte Birkved

**Dagsorden**

1. Godkendelse af dagsorden .....	3
2. Afd. 51, Toften – Behandling af tilskud fra trækningsret til helhedsplan.....	3
3. Afd. 56, 6 Vest – Renovering af skure - byggeregnskab.....	5
4. Afd. 56, 6 Vest – Opdelte boliger – behandling af skema B.....	7
5. Afd. 59, Galgebakken – Materielgård samt prøvhus – orientering om status for projektet.....	8
6. VA afd. 59 Galgebakken – Behandling af genhusningsstrategi .....	9
7. Behandling af henvendelse fra Den Lille Ventilationsgruppe om ansøgning om mulighed for at opføre en alternativ ventilationsløsning .....	11
8. Afd. 61 Askerød –opstart af renovering af tage .....	14
9. Afd. 62, Gadekæret – status for Voldgiftssag samt akutafhjælpning af skimmelsanering.....	15
10. Afd. 70, V. Gadekæret – orientering om status på byggesagen .....	17
11. Behandling af projektaftaler.....	18
12. Behandling af iBygning i boligafdelingerne .....	19
13. Afd. 66, 4 Nord og afd. 67, 4 Syd - Behandling af indskudsdifference .....	21
14. Budgetkontroller i afdelingerne med estimat for hele året.....	23

15. Budgetkontrol herunder oversigt over dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret og kapitaloversigt.....	24
16. Orientering om beboertilfredshedsundersøgelse .....	25
17. Effektiv drift: orientering om organisationsbestyrelsens ansvar .....	26
18. Orientering om målsætningskonference.....	28
19. Evaluering af budgetproces.....	28
20. Evaluering af studietur .....	30
21. Økonomisk orientering om helhedsplaner pr. 15.11 .....	31
22. Orientering om proces for VA's årsberetning 2019.....	31
23. Afd. 51, Toften – Behandling af ansøgning om tilskud til jubilæumsfejring .....	33
24. Behandling af ansøgning om tilskud til udarbejdelse af bog om Albertslunds første borgmester, og VA's grundlægger, Hans Nielsen .....	33
25. Folkemøde 2020 .....	34
26. Lukkede punkter .....	35
27. Direktionens beretning .....	35
a) Status på udsættelser for VA i år 2019.....	35
b) Status på ledige lejemål for VA i 2019.....	35
c) Orientering om kontantkassen i BO-VEST .....	36
d) Ejendomswatch om Bo-Vita .....	37
e) Invitation til 2 medlemmer af bestyrelsen til boligpolitisk møde.....	38
f) Status på Legionella i Banehegnet .....	38
g) Orientering om ændringer i bestyrelsesweb .....	38
h) Informationsmøde om helhedsplan i Galgebakken .....	39
i) Orientering om møde med borgmesteren i Albertslund om fremdrift af helhedsplan sagen i Galgebakken .....	40
j) Orientering om fratrædelse af ejendomsleder i Galgebakken .....	40
k) Orientering om ændringer i normalvedtægten .....	40
l) Redegørelse på henvendelse fra Galgebakkens redaktionsudvalg .....	41
28. Skriftlige henvendelser til bestyrelsen .....	42
29. Bestyrelsesmøde i BO-VEST .....	42
30. Orientering om aktuel boligpolitik .....	42
31. Generel Orientering (formand, øvrige bestyrelse).....	43
32. Punkter til næste møde .....	43

33. Næste møde og kommende møder.....	43
34. Eventuelt.....	44

### ***Til drøftelse og beslutning***

## **1. Godkendelse af dagsorden**

*Administrationen gav en mundtlig orientering om manglende opkrævning af istandsættelsesudgifter i Gadekæret i forbindelse med fraflytninger, der skulle have været opkrævet hos Ishøj Kommune.*

*På næste bestyrelsesmøde vil der komme en skriftlig redegørelse til behandling i bestyrelsen.*

*Bestyrelsen godkendte dagsordenen med tilføjelse af et punkt.*

---

### **Indstilling**

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen godkender dagsordenen

## **2. Afd. 51, Toften – Behandling af tilskud fra trækningsret til helhedsplan**

*Bestyrelsen behandlede og godkendte yderligere bevilling af 2.160.000 kr. fra trækningsretten til udvendige arbejder iht. oplægget til helhedsplanen.*

---

### **Indstilling**

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen behandler og godkender yderligere bevilling af 2.160.000 kr. fra trækningsretten til udvendige arbejder iht. oplægget til helhedsplan

### **Beskrivelse:**

Bestyrelsen blev på bestyrelsesmøde den 18. juni 2019 orienteret om Landsbyggefondens seneste tilbagemelding om økonomisk ramme for helhedsplanen, herunder Landsbyggefondens vurdering af, at omfang af ustøttede arbejder bør være på omkring på 9 mio. kr. Det daværende oplæg til helhedsplanen indeholdt ustøttede arbejder for ca. 78 mio. kr. Der har derfor været behov for en meget vidtgående revurdering af omfang og karakter af de ustøttede arbejder under hensyntagen til at sikre en balanceret huslejestigning. Denne revurdering er sket i samarbejde med de tekniske rådgivere og i dialog med Toftens byggeudvalg. Landsbyggefonden opfordrede endvidere til at Vridsløselille Andelsboligforening skulle afsøge muligheden for at øge boligorganisationens egetbidrag.

I det reviderede oplæg, som blev præsenteret for Toftens byggeudvalg den 1. november 2019, var der indarbejdet en række besparelser, ved bl.a.

- ikke at etablere 12 nye altaner
- ikke at ændre i geometrien af de eksisterende altaner med henblik på funktionsforbedringer
- ikke at forbedre udearealer, udover retablering efter renoveringsarbejde
- samt at reducere eftergåelsen af facadefuger svarende til 10 % af facaden.

Med disse besparelser kunne huslejestigningen holdes indenfor ca. 15 %.

På mødet drøftede byggeudvalget oplægget og godkendte det. Dette dog med den ændring, at besparelserne på altaner ikke indarbejdes i det nye oplæg. Herved vil huslejestigningen blive på ca. 20%.

Ved VA's byggeudvalgsmøde d. 31. oktober 2019 blev det reviderede oplæg drøftet, herunder mulighed for, at organisationen kunne øge deres eget bidrag, med henvisning til Landsbyggefondens opfordring om at øge boligorganisationens eget bidrag. Ved at øge boligorganisationens eget bidrag med 2.160.000 kr. kan visse udearealer fortsat blive renoveret, og dertil kan ske en udvidelse af omfanget af facadefuger, der renoveres til 20%. Udvalget opfordrede til, at administrationen udarbejdede en indstilling til bestyrelsen om mulighed for øget tilskud svarende til, at der sikres forbedring af udearealer.

Administrationen foreslår, at bestyrelsen træffer beslutning om yderligere tilskud fra egen trækingsret svarende til følgende arbejder:

- |   |                    |
|---|--------------------|
| - Renovering af stier for<br>kr.  | 1.088.000          |
| - Nyt slidlag på eksisterende p-areal for   | 546.000 kr.        |
| - Øge mængden på renovering af facade samt udskiftning<br>af revnede sten fra 10% til 20% med et dækningsareal på<br>890 m <sup>2</sup> ud af et samlet areal på 4.445 m <sup>2</sup> for | <u>526.000 kr.</u> |
| Samlet beløb på i alt:  | <u>2.160.000</u>   |

Ovenstående midler vil blive indarbejdet i finansieringsplanen for helhedsplanen og indgå i det reviderede oplæg, der fremsendes til Landsbyggefonden i indeværende år.

Bestyrelsen har indtil videre godkendt tilskud fra trækingsretten på 3.700.000. Hvis indstillingen godkendes, vil den samlede bevilling udgøre i alt 5.860.000 kr.

Trækningsretten er disponeret indtil 2023. Det vil således være muligt at disponere yderligere tilskud til afdelingen herefter.

#### Vurdering

Det er administrationens vurdering, at et yderligere tilskud fra trækningsretten kan bidrage til at sikre et oplæg til helhedsplan, hvor der iværksættes renoverings- og forbedringstiltag, der trods reduktioner i det oprindelige oplæg sikrer kvaliteten.

Bestyrelsen vil få lejlighed til at vurdere sagen igen når der foreligger en ny tilbagemelding fra Landsbyggefonden.

### **3. Afd. 56, 6 Vest – Renovering af skure - byggeregnskab**

*Administrationen oplyste, at der er mulighed for at ændre lånefinansieringen til et 20-årigt lån, da dette ikke medfører en øget husleje ift. det, der er godkendt af beboerne. Huslejekonsekvensen ved et 20-årigt lån er en huslejenedsættelse på 0,3 %, og en rentebesparelse på 1,2 mio. kr.*

*Bestyrelsen godkendte byggeregnskab, finansiering og huslejekonsekvensen*

---

#### Indstilling:

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen godkender byggeregnskab, finansiering og huslejekonsekvens.
- at bestyrelsen godkender alternativfinansiering ved optagelse af 20-årigt realkreditlån, såfremt det er muligt.

#### Beskrivelse:

På beboermøde den 19. april 2018 godkendte beboerne igangsætning af projekt med renovering af skure med et samlet anlægsbudget på 18 mio. kr.

Arbejdet blev afleveret den 14. juni 2019, og der foreligger nu regnskab med en samlet anlægsudgift på 11.490.000 kr.

Byggeregnskabet giver anledning til følgende overordnede bemærkninger:

- Kontraktsummen viste sig at være betydeligt under det budgetterede, hvilket tilskrives et gunstigt udbudstidspunkt, hvor der var stor konkurrence mellem entreprenørerne, samt rådgivers konservative bud på entreprenøruddgifter i budgettet.
- Rådgiverhonoraret er lidt større end budgetteret, hvilket skyldes ekstra møder og tilsyn. Der er indeholdt afsat beløb på 20.000 kr. til 1-års gennemgang.

- Byggesagshonoraret er beregnet på grundlag af den samlede anlægsudgift og er i øvrigt beregnet i henhold til BO-VEST takstblad. Udgiften er inkl. afsætningsbeløb på 22.000 kr. til 1-års gennemgang.
- Byggelånsrenter og låneomkostningerne har været lavere end forventet.

#### Økonomi og ressourcer:

De samlede udgifter holder sig inden for det budget som blev godkendt af henholdsvis beboermøde og bestyrelsesmøde i 2012.

Udgifter:		Regnskab	Budget
Håndværkerudgifter	kr.	10.360.113	16.300.000
Rådgivning	kr.	499.724	440.000
Øvrige omkostninger, inkl. afsætningsbeløb	kr.	630.163	1.260.000
<b>Samlede udgifter i alt</b>	<b>Kr.</b>	<b>11.490.000</b>	<b>18.000.000</b>
Finansiering:			
30-årigt realkreditlån, udstøttet	kr.	10.415.000	18.000.000
Opsparede midler (kt. 125)	kr.	1.075.000	
<b>Finansiering i alt</b>	<b>Kr.</b>	<b>11.490.000</b>	<b>18.000.000</b>

#### Huslejekonsekvens:

På beboermødet godkendtes en finansiering med 30-årige lån med en ydelse på 1.170.000 kr., med en bruttohuslejestigning på 5,7 %. Da der imidlertid i langtidsplanen var 650.000 kr. årligt til løbende reovering af skurene, som nu er fjernet, så var den reelle huslejestigning på 2,2%.

Der er allerede opsparet midler (huslejestigningen er iværksat) på 1.075.000 kr., hvorfor finansieringsbehovet er 10.415.000 kr. Den årlige ydelse på et 30-årigt lån er 441.195 kr., hvilket er under det budgetterede og under besparelsen på langtidsplanen, hvilket giver en reel huslejenedsættelse på 1,1 %.

De lave ydelser giver dog anledning til at overveje finansiering via 20-årigt lån. Det vil give en årlig ydelse på 594.000 kr., hvilket stadig er under besparelserne på langtidsplanen, og stadig en reel huslejenedsættelse på 0,3 %. Et 20-årigt lån er mere forsvarligt i forhold til, at det er udvendige skure som skal belånes. Endvidere vil der være en rentebesparelse på 1,2 mio. kr. i lånets løbetid ved et 20-årigt lån.

Afdelingsbestyrelsen er blevet inddraget i forholdet omkring alternativ finansiering, og har meldt positivt ud i forhold til, at lave et 20-årigt lån fremfor et 30-årigt. Administrationen er i gang med at afklare forholdet med BL.

#### Bilag:

- Byggeregnskab af skure i 6 Vest den 15. november 2019

### **4. Afd. 56, 6 Vest – Opdelte boliger – behandling af skema B**

*Bestyrelsen godkendte skema B for opdeling af 8 gårdhuse til 12 mindre boliger i 6 Vest.*

---

#### Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen godkender skema B for opdeling af otte gårdhuse til 12 mindre boliger i 6 Vest.

#### Beskrivelse:

Gennemførelsen af de opdelte boliger i afdeling 6 Vest har været længe undervejs, da tilbudspriserne fra de igangværende fagentreprenører under helhedsplanen lå væsentlig højere end landsbyggefondens udmeldte støtteramme til projektet.

Projektet har nu været udbudt i hovedentreprise og entreprenørfirmaet Casadana vandt med laveste pris på 14.835.594 kr. Casadanas tilbud ligger imidlertid stadig over skema A, hvorfor der har pågået dialog mellem Administrationen og Landsbyggefonden med henblik på at forøge støtterammen frem mod skema B.

Der foreligger nu et skema B, som er forhåndsafstemt med Landsbyggefonden, og som bliver politisk behandlet den 10. december 2019 i kommunalbestyrelsen, hvis indstillingen godkendes af bestyrelsen. Skema A blev godkendt i kommunalbestyrelsen den 10. september 2019.

Landsbyggefonden har hævet støtten fra udgangspunktet i skema A på 7,4 mio. kr. til nu 11 mio. kr. Landsbyggefonden har endvidere tilkendegivet, at hovedsagens reguleringskontoen kan dække sagens øvrige udgifter. Landsbyggefonden har samtidig taget forbehold for endelig opgørelse og anvendelse af reguleringskontoen, da dele heraf eventuelt vil kunne bruges til nedbringelse af den støttede andel i tillægssagen.

#### Økonomi og ressourcer

Det samlede skema B for gennemførelse af projektet udgør i alt 17.215.594 kr.

Skema B finansieres med støttede lån på 11 mio. kr., med afsatte midler i hovedsagen på 3,8 mio. kr. til færdiggørelse af den støttede andel af sagen samt ved anvendelse af

reguleringskontomidler på 2,4 mio. kr. ligeledes fra hovedsagen. Denne finansieringsmodel betyder samtidig at skema C for hovedsagen afventer nærværende tillægssags afslutning.

Huslejen i de opdeltede boliger er fastsat i henhold til tilkendegivelse fra Landsbyggefonden om, at huslejen skal fastsættes ud fra en brugsværdibetragtning. Det er en forudsætning for gennemførelsen af helhedsplanen, at der efter gennemførelsen, sker en huslejedifferencering, så huslejen i de forskellige boligtyper afspejler den indbyrdes værdi.

Huslejeniveauet i de opdeltede boliger forventes at følge afdelingens øvrige boliger med 982 kr. pr. m<sup>2</sup>. Boligerne varierer fra mellem 55 m<sup>2</sup> og 77 m<sup>2</sup>. Den månedlige leje vil dermed være ca. 4.500 – 6.300 kr. Til sammenligning forventes de opdeltede boliger i VA 4 Syd at ligge på 1.121 kr. pr. m<sup>2</sup>. De opdeltede boliger i VA 4 Syd får dog nye ydervægge og øget loftshøjde.

Der er vedlagt er specifikation af anlægsudgifter og den påregnede finansiering.

#### Tidsplan

Nærværende skema B forventes behandlet på kommunalbestyrelsesmøde den 10. december 2019. Udførelsen af de opdeltede boliger forventes gennemført i perioden primo marts 2020 til ultimo juli 2020. For nuværende pågår forsyningsarbejderne af MTH, der netop af afleveret forsyningsprojektet i naboafdelingen AB Vest.

#### Bilag

- Budgetark - Skema B opdeltede boliger VA 6 Vest

## **5. Afd. 59, Galgebakken – Materielgård samt prøvehus – orientering om status for projektet**

*Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

---

#### Indstilling

Administrationen indstiller

- at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

#### Beskrivelse:

Der opføres ny materielgård samt tilhørende garage i Galgebakken. Sideløbende ønskes der opført prøveboliger for helhedsplanen i Galgebakken. D-boliger foreslås nedrevet til fundament og krybekælderdek og erstattet af nyt modulbyggeri. I kraft af at materielgård opføres som modulbyggeri, er det blevet besluttet at lade en prøvebolig for en D-bolig opføre



indenfor samme entreprise. Garageanlægget til materielgården opføres som selvstændig entreprise.

Galgebakkens materielgård samt d-prøvebolig har netop afsluttet sit udbud og onsdag den 6. november 2019 blev der indgået en totalentrepriseaftale med FLEX MODUL A/S. Rådgiver vurderede FLEX MODUL A/S, som den bedst egnede til udførelse af Galgebakkens nye materielgård samt d-prøvebolig. FLEX MODUL A/S afgav et tilbud på i alt 8.609.875,00 kr. inkl. moms for materielgården samt d-prøveboligen.

Tilbuddet for materielgården alene er i alt 6.891.228 kr. Det samlede beboervedtagne budget for opførelse af ny materielgård samt tilhørende garage er 11,3 mio. kr. Det er rådgivers vurdering, at garagen ligeledes kan udføres inden for afdelingens vedtagne budget. Garagen forventes udbudt i 1. Kvartal år 2020.

#### Tidsplan

D-prøveboligens udførelse forventes opstartet i uge 07 år 2020 med en forventet aflevering i uge 14 år 2020.

Materielgårdens udførelse forventes opstartet i uge 22 år 2020 med en forventet aflevering i uge 41 år 2020.

## **6. VA afd. 59 Galgebakken – Behandling af genhusningsstrategi**

*Bestyrelsen godkendte, at der stoppes for genudlejning af boliger i Galgebakken pr. d.d. Bestyrelsen godkendte også, at fraflyttede lejermål føres i tomgang, hvis de skal renoveres indenfor en 6 måneders periode. Endeligt godkendte bestyrelsen, at ledige boliger anvendes til midlertidig genhusning for Galgebakkens helhedsplan og øvrige helhedsplaner i VA.*

---

#### Indstilling

Administrationen indstiller

- at bestyrelsen godkender, at der stoppes for genudlejning af boliger i Galgebakken pr. d.d.
- at boliger, der fraflyttes lægges i tomgang, hvis de skal renoveres indenfor en 6 måneders periode, jf. etapeplanen
- at ledige boliger anvendes til midlertidig genhusning for Galgebakkens helhedsplan og øvrige helhedsplaner

#### Beskrivelse:

**Genhusning i forbindelse med gennemførelse af helhedsplanen**

I forbindelse med gennemførelse af helhedsplanen er der behov for genhusning af alle boliglejemål. Der er ca. pt. 660 beboede lejligheder og ca. 40 boliger i tomgang grundet omfattende skimmel.

Administrationen foreslår, at genhusning forsøges løst internt i Galgebakken. Gennemførelsen af helhedsplanen sker kvartervis. Opstart på helhedsplanen forventes fra ultimo 2020. Der opstartes 15-20 boliger om måneden, og der vil være arbejder i boligerne i ca. 6 måneder. Arbejderne gennemføres med løbende færdiggørelser og opstart på nye boliger. Arbejderne gennemføres med udgangspunkt i forsyningsledninger og varmecentraler. Der vil forventeligt være arbejder i gang i maksimalt 100-120 boliger ad gangen. Genhusningsbehovet vil omfatte et tilsvarende antal boliger.

Administrationen anbefaler, at der stoppes for genudlejning af boliger i Galgebakken efter bestyrelsesmødet den 4. december 2019. Der sker ca. 85 flytninger om året fra Galgebakken. Herved vil der forventeligt være 575 beboede lejligheder ved udgangen af 2020 når helhedsplanen opstartes. Dertil vil der også ske fraflytninger i helhedsplanperioden.

Forventningen er, at genhusning kan ske til tomme lejemål, og efterhånden som renoveringen gennemføres, delvist til renoverede tomme lejemål. Beboere kan vælge at blive boende i det renoverede tomme lejemål, som de er genhuset i. Dette vil spare beboerne for gener og vil mindske flytteomkostninger.

I det tilfælde hvor der er ledige boliger, der kan bebos i perioden frem til opstart på helhedsplanen, er det Administrationens anbefaling, at disse kan anvendes til midlertidig genhusning for øvrige helhedsplaner.

### **Minimumsopretning og skimmelsanering af tomme boliger**

Der foreslås at lave en minimumsopretning af fraflyttede boliger med udgangspunkt i deres aktuelle stand. Der gennemføres som udgangspunkt maling af vægge og lofter 1. gang. Gulvene letslibes og får et lag lak.

For at sikre at der ikke er beboere, der flytter ind i boliger med forhøjede skimmelværdier, skal boligerne gennemgås for skimmel 3-9 steder alt efter boligerne størrelse.

Hvis der opdages skimmel, udbedres forholdet i det omfang det er muligt og rentabelt. Det hyppigst forekommende skimmelforhold i Galbakken er i knudepunktet mellem fundament, krybekælderdek og ydervæg. Dette forhold udbedres ved optagning af gulv 1 meter fra væg, nedrensning af skimmel, tætning af facade og opsætning af nyt gulv 1 meter fra væg i form af plade.

En samlet omkostningsberegning for basisrenovering, skimmelprøvetagning og skimmelsanering langs facade vil forventeligt medføre følgende udgifter:

Gennemsnitlig forventet pris:

Minimumsopretning:	15.000 kr.
Skimmelprøvetagning:	7.500 kr
Skimmelsanering langs facade:	15.000 kr.
<b>I alt:</b>	<b>47.500 kr.</b>

Pris for B5 bolig:

Minimumsopretning:	26.730 kr.
Skimmelprøvetagning:	11.450 kr.
Skimmelsanering langs facade:	25.600 kr.
<b>I alt:</b>	<b>63.780 kr.</b>

Generelt viser beregningen, at det ikke svare sig at gennemføre undersøgelser og skimmelprøver på de boliger hvor fraflytning sker mindre end 4 måneder fra helhedsplanens opstart af renovering af boligen såfremt der ikke findes skimmel, og 6 måneder såfremt forholdet langs ydervæg skal udbedres.

Fraflyttede boliger, hvor renoveringen af boligen opstartes indenfor første 6 måneder af helhedsplanens byggeperiode, foreslås derfor ikke gennemgået, skimmeltestet eller udbedret. Omkostningerne hertil, suppleret af genhusningsomkostning til indflyttede beboere vil i de fleste tilfælde ikke stå mål med evt. lejetab.

Yderligere fraflyttede boliger foreslås, for byggesagens regning, at gennemgå en minimumrenovering, skimmelgennemgang og evt. skimmelsanering. Der skal skimmeltestes med 3-9 prøver pr. bolig. Ved fund af skimmel udbedres denne, hvis omkostninger hertil, i sammenhæng med minimumsrenovering og skimmelundersøgelser, ikke overstiger forventede lejetab.

Gavlboliger i B og C boliger udtages som udgangspunkt til tomgang, da disse næsten altid har skimmel og denne er ikke rentabel at udbedre.

Økonomi og ressourcer

Der er undersøgt om det vil være en mindre økonomisk omkostning ved at leje midlertidige flytbare boliger. Lejede pavilloner har et forventet huslejeniveau tilsvarende ca. 1.600 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.

Der skal skimmelsaneres for 135.460 kr. før det ikke kan svare sig i forhold til pavilloner.

## **7. Behandling af henvendelse fra Den Lille Ventilationsgruppe om ansøgning om mulighed for at opføre en alternativ ventilationsløsning**

*Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede, at ansøgningen om at opføre en alternativ ventilationsløsning i en B5 bolig ikke godkendes, da det ikke vil kunne finansieres i den store helhedsplansag og godkendes af Landsbyggefonden.*

---

### Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning
- at bestyrelsen ikke godkender, at der ydes finansiering til forslaget fra den lille ventilationsgruppe fra VA's dispositionsfond, der andrager ca. 200.000 kr.

### Baggrund

Den Lille Ventilationsgruppe har den 2. december 2019 fremsendt ansøgning om, at der ydes støtte fra VA's dispositionsfond til opførelse af et alternativt ventilationsanlæg i en B5 bolig på Galgebakken. Anlægget er udarbejdet i samarbejde med Sergio Fox, som er Den Lille Ventilationsgruppes rådgivende ingeniør.

Den Lille Ventilationsgruppes forslag indeholder:

- En kombination af hybrid mekanisk ventilation og balanceret mekanisk ventilation
- Krav til spalter i vinduer til indføring af frisk luft til lejligheder
- Tre fugtstyrede ventilationsaggregater
- Alternative placeringer til ventilationsanlægget og varmevekslerne til fjernvarme (så beboerne kan beholde deres højskabe)
- Begrænset kanalføring i boligens værelser
- Et billigere alternativ end det, af Landsbyggefonden, anviste

Administrationen har gennemgået det fremsendte forslag, og vurderer, at det forslåede projekt ikke overholder den ramme for ventilationsløsning, som Landsbyggefonden har givet tilsagn til at støtte. Landsbyggefonden har tidligere præciseret, at deres samlede støtte til helhedsplanen er betinget af, at der indarbejdes et balanceret mekanisk ventilationsanlæg med kanalføring til samtlige beboelsesrum, bad (inkl. WC-rum), bryggers og køkkener.

En realisering af en helhedsplan med ventilationsgruppens ventilationsanlæg vil derfor kræve en alternativ finansieringskilde. Dette vil medføre en meget høj huslejestigning.

Det kan i princippet godt lade sig gøre at placere ventilationsaggregater i højden på badeværelser i B og C boliger, som Den Lille Ventilationsgruppe foreslår. Dette er tidligere blevet undersøgt af de tilknyttede rådgivere, og er efter dialog med ejendomskontoret fravalgt, da placeringer bibringer udfordringer når anlægget skal serviceres. Dette blandt andet da det vil forudsætte adgang til boligen at servicere anlægget og med en placering i højden vil anlægget skulle tilgås fra stige, hvorved der skal tilknyttes 2 mand til gennemførelse af drift.

Der arbejdes generelt på at optimere pladsen i køkkener i Galgebakken, og det er målsætningen, at der skal findes frem til en løsning, hvor mængden af opbevaringsplads opretholdes. Det vurderes således muligt at imødekomme ventilationsgruppens bekymring omkring tabt opbevaringsplads.

Administrationen og HPU i Galgebakken har tidligere behandlet en henvendelse fra Den Lille Ventilationsgruppe om muligheden for at opføre en alternativ ventilationsløsning i en prøvebolig.

Forslaget blev afvist, da den, dengang forslåede, løsning ikke levede op til kravene fra Landsbyggefonden. Løsningen ville ikke kunne opnå støtte fra Landsbyggefonden, hvorfor der ville mangle finansiering i helhedsplanen. Formålet med at bruge midler på at opføre ventilationsløsningen i en prøvebolig, ville derfor ikke være klart, hvorfor Administrationen ikke kunne anbefale HPU at arbejde videre med løsningsforslaget i en prøvebolig. Samme scenarie gør sig gældende ved dette forslag.

Hvis bestyrelsen beslutter at udføre det forslåede ventilationsanlæg i en prøvebolig, så skal der opstartes en byggesag uden om hovedsagen i afdelingen. Dernæst skal der tilkobles rådgivere, der kan garantere løsningen. Dernæst skal rådgiver projektere løsningen, hvorefter der skal indhentes tilbud for gennemførelse af opgaven og indgås aftale med en entreprenør. Processen vil tidligst være udført medio/ultimo 2020. Det vil potentielt kunne forsinke byggestart på helhedsplanen.

#### Økonomi

Den Lille Ventilationsgruppes forslags økonomi udgør ca. 200.000 kr. pr. anlæg. Det er priser, som Administrationen ikke har haft mulighed for at kvalitetssikre, så det kan ikke endeligt bekræftes.

#### Vurdering

Administrationens vurdering er, at et forsøg med alternativ ventilation i en bolig, der ikke renoveres efter helhedsplanens forskrifter, og som ikke vil kunne opnå støtte, ikke vil skabe værdi for den samlede helhedsplan i Galgebakken. Desuden kan det ikke afvises, at Landsbyggefonden vil trække støtten til den resterende helhedsplan, da en ændret ventilationsløsning ændrer den samlede renoveringsløsning.

#### Bilag

- Bilag 1
- Bilag 2
- Bilag 3
- Bilag 4
- Bilag 5

## 8. Afd. 61 Askerød –opstart af renovering af tage

*Bestyrelsen godkendte, at der sker udskiftning af tage til en samlet budgetteret anlægsudgift af 43.240.000 kr. og en huslejestigning på 28,71 kr. pr. m<sup>2</sup> svarende til 3,4 %. Bestyrelsen godkendte finansieringen i form af optagelse af 30-årigt realkreditlån.*

---

### Indstilling:

Administrationen indstiller;

- at bestyrelsen tager orienteringen om status for renoveringen af tagprojekt i Askerød til efterretning.
- at bestyrelsen godkender at der sker udskiftning af tage til en samlet budgetteret anlægsudgift af 43.240.000. kr.,
- at bestyrelsen godkender huslejestigning på 28,71 kr. pr. m<sup>2</sup>. pr år. Svarende til 3,4%.
- at bestyrelsen godkender optagelse af 30-årigt realkreditlån på 43.240.000 kr.

### Beskrivelse:

I Askerød er tagene slidte, og der er behov for udskiftning i afdelingen. Der er gennemført en prøverenovering af to af afdelingens tage. Konklusionen er fortsat at tagenes levetid er ved at være opbrugt, og at de er i så dårlig stand at det anbefales at udskifte dem snarest.

Udgiften til udskiftningen af tagene i afdelingen blev før renovering af prøveblokkene skønnet til at andrage ca. 58 mio.kr. inklusiv honorar mv. Efter renovering af prøveblokkene viser det sig at man har kunnet spare blandt andet stilladsoverdækningen og den samlede udgift for tagudskiftningen vurderes derfor nu at være reduceret til ca. 46 mio. kr. inklusiv honorar mv.

Der er udarbejdet et nyt budget ud fra erfaringstal fra prøveblokkene. Dertil er der indhentet en vurdering om tagenes tilstand, hvori denne fortsat vurderes at være kritisk.

Tagrenoveringen finansieres alene ved låneoptag af ca. 46 mio. kr., hvilket vil have en omkostning af ca. 39 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år. Dette vil medføre en gennemsnitlig huslejestigning på familieboligerne på 4,8% og for ungdomsboliger på 6,8%.

Forslaget om udskiftningen blev forkastet på det ordinære beboermøde d. 18/9-2019.

Der er udarbejdet endnu et forslag med fokus på besparelser og finansiering og med mulighed for at tilvælge ekstraisolering, da netop det havde været et spørgsmål ved det ordinære møde.

Der er blandt andet sparet 1. mio. kr. på malerarbejde og der er tilført 3.5 mio. kr. fra egne overskudmidler. Dette vil have en omkostning af ca. 28,71 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år. Dette vil medføre en gennemsnitlig huslejestigning på familieboligerne på 3,4%.

**Forslaget blev på et ekstraordinært beboermøde d. 27/11-2019 enstemmigt vedtaget.**

### Tidsplan:

Tagrenoveringen starter i foråret 2020 og afsluttes i sensommeren 2021 og huslejekonsekvensen træder i kraft pr. d. 1/1-2022

Næste skridt vil være at ansøge kommunen sikkerhedsstillelse for et realkreditlån. Askerød har for nylig fået afslag fra kommunen om at stille sikkerhed for køkkener, så der er en vis usikkerhed ved om kommunen vil stille sikkerhed. Derefter skal der entreses med en rådgiver der kan stå for udbud.

Bilag:

- Budget tilpasset projekt – tagrenovering af 53 blokke

## **9. Afd. 62, Gadekæret – status for Voldgiftssag samt akutafhjælpning af skimmelsanering**

*Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

---

### Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### Beskrivelse

Bestyrelsen blev senest orienteret om sagen på mødet den 18. juni 2019. Her fremgik bl.a., at der afventedes supplerende skønserklæring fra ny skønsmænd som krævet af modparten.

Supplerende skønserklæring er modtaget den 1. oktober 2019. I skønserklæringen bekræfter skønsmændene, at der i rådgiveren AI's projekt er henvist til de rigtige normer omkring isolering af ventilationsanlæg, der var gældende på projekteringsstidspunktet. Skønsmændene besvarer tillige en række spørgsmål omkring ventilation af tagrum, som er stillet af modparten.

Skønsmændens svar bekræfter AI's påstand om, at skimmel har været almindeligt forekommende i tagrum, også inden renoveringen, hvilket ikke er overraskende. Skønsmændene bekræfter tillige, at det kan have betydning for udvikling af skimmel, hvordan

tagrummet anvendes, herunder i hvilket omfang beboerne opmagasinerer effekter samt om disse er af organisk materiale.

Efter dialog med bygherrens advokat og den til den igangværende skimmelsanering tilknyttede tekniske rådgiver, er det opfattelsen, at skønserklæringen ikke vurderes at have den store betydning for ansvarsfordelingen i forhold de hovedpåstande bygherre har fremført omkring fejl og mangler ved ventilationsanlæg. For så vidt angår forhold omkring udluftning af tagrum må det derimod konstateres, at erklæringen stiller bygherren ringere i forhold til at kunne gøre et ansvar gældende overfor modparten. Angående udluftning af tagrum skal erindres, at det ikke er et forhold bygherren har bragt ind i sagen, men alene skyldes en vurdering som skønsmanden uopfordret er fremkommet med i den første skønserklæring.

Ultimo oktober har der været en drøftelse med deltagelse af advokaten, den tekniske rådgiver, ejendomsleder samt projektleder i BO-VEST. Drøftelserne gik ud på at fastlægge en strategi for at komme videre med sagen, herunder, om skønserklæringen giver anledning til at stille supplerende spørgsmål til skønsmanden. På mødet aftaltes en række initiativer omkring fremfindning af forskelligt yderligere dokumentationsmateriale. Dette er tilgået advokaten og det forventes, at han inden for kort tid fremkommer med en indstilling.

I drøftelserne indgik tillige det forhold, at ejendomskontoret i deres halvårige gennemgang af ventilationsanlæg for filterskift har kunnet registrere ca. 20 ventilationsanlæg med synlig skimmel. Dette gælder for de anlæg, der er placeret integreret i indgangspartier. Gennemgangen er planlagt afsluttet inden årets udgang og det må forventes, at antallet af skimmelforurede anlæg vil stige.

I de tilfælde, hvor ejendomskontoret konstaterer tegn på skimmelforurening i anlægget rekvireres særlige undersøgelser, der udføres af specialfirma Hussvamp Laboratoriet Aps. Ventilationsanlæg slukkes for at undgå risiko for forurening af indeklimaet og der udføres rengøring af boligen, hvis skimmelundersøgelser viser, at det er nødvendigt. Det er imidlertid administrationens vurdering, at det vil reducere de samlede udgifter til afhjælpning af fejl og mangler og herunder skimmelsanering af de anlæg, hvor der er udviklet skimmel, ikke at udsætte arbejdet længere. Det er aftalt med advokaten, at han fremkommer med en indstilling til, hvorledes dette skal håndteres i forhold til den igangværende skønssag.

Den aktuelle situation, hvor ejendomskontoret finder et ikke ubetydeligt antal skimmelforurede ventilationsanlæg, giver en vis bekymring hos mange beboere, hvilket bl.a. kommer til udtryk i facebookgruppen blandt beboere. Dette bidrager til, at der snarest bør kunne fremlægges en plan for afhjælpning så beboerne kan betrygges i, at der tages hånd om situationen på forsvarlig vis.

Som tidligere nævnt overfor bestyrelsen er forholdet anmeldt til Byggeskadefonden og Fonden er løbende orienteret om de initiativer der er taget i sagen. Byggeskadefonden har



været på besigtigelse i afdelingen i den 2. oktober 2019. Ved besigtigelsen fremkom Fonden ikke med betragtninger omkring skadesdækning.

Den igangværende skimmelsanering af 29 boliger, hvor beboerne har været midlertidigt genhuset, forløber planmæssigt og forventes afsluttet inden jul 2019.

## **10. Afd. 70, V. Gadekæret – orientering om status på byggesagen**

*Bestyrelsen tog status på byggesagen v. Gadekæret til efterretning. Bestyrelsen nævnte, at det er et ønske, at beboerne i Gadekæret får fortrinsret til afd. 70, v. Gadekæret.*

*Bestyrelsen bad om at behandle en aftale om fortrinsret for beboere i Gadekæret og en anvisningsaftale med Ishøj Kommune.*

---

### Indstilling

Administrationen indstiller at:

- Bestyrelsen tager status til efterretning

### Beskrivelse:

Bestyrelsen er senest på mødet den 18. juni 2019 blevet orienteret om status for nybyggerisagen v. Gadekæret. Lokalplansforslaget er fortsat under udarbejdelse, men forventes afsluttet inden medio november. Lokalplansforslag er vedlagt som bilag (*vedlægges på AdminControl så snart Administrationen modtager materialet*) / lokalplansforslag gennemgås på mødet.

Der forventes fremsendt og behandlet skema A materiale sideløbende med lokalplanen. Endvidere gennemføres der køb af grund fra Albertslund Kommune og Vridsløselille Andelsboligforening. Begge dele med forventet behandling i VA primo 2020.

Der gennemføres informationsmøde for Gadekærets beboere d. 21/11/19 klokken 19. På mødet vil projektet blive gennemgået og økonomisk konsekvens for Gadekæret vil blive præsenteret.

### Tidsplan

Ishøj Kommune har overfor administrationen præsenteret følgende tidsplan for den offentlige

- Kommunal behandling på teknik- og bygningsudvalg 10/12 samt økonomi og planudvalg 16/12 i december
- Kommunalbestyrelse 7/1/20

- Herefter høring i 8 uger
  - Endelig kommunalbestyrelsesbehandling forventet den 7. april 2020.
- Efter modtagelse af lokalplan er tidsplanen for det videre arbejde som følger:
- Skema A og grundkøb - april/maj
  - Myndighedsprojekt og udbudsmateriale: maj - sep 2020
  - Udbud: sep – november 2020
  - Kontrakt og skema B: ultimo 2020 / primo 2021
  - Udførelse 2021-2022

## 11. Behandling af projektaftaler

*Det er bestyrelsens opfattelse, at projektaftalerne er en sammenfatning af projektets stadie. Hvis der er nye oplysninger og godkendelse af nye bevillinger, skal dette fremgå tydeligt af indstillingen på dagsordenen.*

*Det blev besluttet, at punktet flyttes til næste bestyrelsesmøde.*

---

### Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen behandler og godkender forelagte projektaftaler.

### Beskrivelse

Bestyrelsen godkendte på møde den 27. august 2019 indgåelse af projektaftaler på kommende sager, og sager der endnu ikke har opnået skema B godkendelse.

Projektaftalen er det formelle aftalegrundlag på byggesagen mellem BO-VEST og boligorganisationen. Aftalen fastlægger rammer for projektets indhold, tidsplan, ressourceforbrug og økonomi.

Der foreligger nu projektaftaler til godkendelse på følgende projekter:

- Hyldespjældet helhedsplan
- Galgebakken helhedsplan
- Ved Gadekæret - afd. 70 nybyggeri
- Toften helhedsplan
- Blokland helhedsplan
- Læhegnet / Nørreland helhedsplan
- AB NORD / VA Bæk- Fosgården helhedsplan 2
- AB Etagehusene / VA Kanalens Kvarter helhedsplan 2
- Fælleshuse i Albertslund Syd Nybyggeri
- Opdelte boliger VA 4 Nord

- Opdelte boliger VA 4 Syd
- Opdelte boliger VA 6 Vest

### Bilag

- Projektaftale Hyldespjældet helhedsplan
- Projektaftale Galgebakken helhedsplan
- Projektaftale Ved Gadekæret - afd. 70 nybyggeri
- Projektaftale Toften helhedsplan
- Projektaftale Blokland helhedsplan
- Projektaftale VA Læhegnet / Nørreland helhedsplan
- Projektaftale AB NORD / VA Bæk- Fosgården helhedsplan 2
- Projektaftale AB Etagehusene / VA Kanalens Kvarter helhedsplan 2
- Projektaftale Fælleshuse i Albertslund Syd Nybyggeri
- Projektaftale opdelte boliger VA 4 Nord
- Projektaftale opdelte boliger VA 4 Syd
- Projektaftale opdelte boliger VA 6 Vest

## **12. Behandling af iBygning i boligafdelingerne**

*Bestyrelsen godkendte indkøb af iBygning, og at systemet tages i anvendelse i VA's boligafdelinger.*

---

### Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen godkender, at iBygning indkøbes og tages i anvendelse i alle boligafdelinger.

### Beskrivelse

BO-VESTs bestyrelse behandlede på mødet den 26.11.2019 en indstilling fra administrationen vedrørende fremtidig anvendelse af iBygning i boligafdelingerne til registrering af bygningsdele. BO-VEST-bestyrelsen besluttede at anbefale de fire organisationsbestyrelser at godkende, at iBygning indkøbes og tages i anvendelse i alle boligafdelinger

### *Om iBygning*

iBygning er et bygningsdrifts-modul, udviklet af administrationssystemet Unik. P.t. udarbejdes langtidsplaner, også kaldet PPV-planer, ved hjælp af Uniks program WebEjdFunk. Det er tungt at arbejde med, og der udvikles ikke længere på systemet, eftersom det på et tidspunkt skal nedlægges.

Administrationen foreslår derfor, at programmet iBygning anskaffes.

iBygning er et system, hvor *alle* bygningsdele i en boligafdeling kan registreres. Bygningsdelen, for eksempel en tagrende, lægges ind systemet med foto samt data om, hvad tagrenden er lavet af, hvilket fabrikat, hvornår den er monteret, hvornår den skal vedligeholdes/tjekkes, og hvad den forventede levetid er. Med den viden i digital form kan afdelingen få et præcist billede af behovet for vedligeholdelse og udskiftning – og dermed et præcist grundlag for udarbejdelse af 30-årige langtidsplaner.

iBygning er nemt at anvende og eksisterende data kan på en enkel måde, overføres fra det nuværende system til iBygning.

iBygning er nemt at anvende og eksisterende data kan på en enkel måde, overføres fra det nuværende system til iBygning.

Blandt fordelene nævnes:

- En markvandring i afdelingerne bliver gjort lettere, da det med iBygning er muligt hurtigt at danne sig et overblik over bygningsdele tilknyttet en afdeling og samtidig også at tilføje nye bygningsdele.
- Der kan oprettes bygningsdele efterfulgt af aktiviteter og dertil knyttes priser. Derved genereres automatisk 30-årige vedligeholdelses- og fornyelsesplaner, hvilket bliver et lovkrav fra 2024.
- For de deltagende i markvandringen er det muligt at tilføje en ekstern deltager, hvis f.eks. en rådgiver deltager i markvandringen.
- Efter en endt markvandring afsluttes der automatisk med to rapporter - selve rapporten over markvandringen samt budgetrapport.
- Der bliver sammenhænge til alle centrale dele af Unik og andre systemer, BO-VEST anvender.
- Det bliver web-baseret indtastning, som giver stor brugervenlighed.
- Registreringen af bygningsdelene danner grundlag for udarbejdelse af vedligeholdelses- og fornyelsesplanerne til 30-årige PPV-planer. Dette understøtter arbejdet til de nye krav, hvor planerne fra januar 2022 hvert 5. år skal granskes af en ekstern uvildig byggesagkyndig.
- Der udarbejdes bygningsdelskort, der også kan understøtte arbejdet med indkøb og udbud, hvilket giver mulighed for flere fællesudbud.

#### Økonomi og ressourcer:

Anskaffelse: 427.500 kr. inkl. moms

Udgiften fordeles mellem afdelingerne efter antal lejemål.

Introduktionskurser og workshop: 31.875 kr. inkl. moms

Udgiften fordeles mellem afdelingerne efter antal lejemål.

#### Drift af systemet:

Brugerlicens pr. bruger pr år 750 kr. inkl. moms  
Der vil typisk være en bruger pr. afdeling.

Programservice pr. år: 100.680 kr. inkl. moms  
Beløbet fordeles efter antal lejemål.

#### Eksempel for afdeling med 300 lejemål

Anskaffelsessum, inkl. kurser

$(427.500 + 31.875 / 16.000) \times 300 = \text{ca.}$

**6.890 kr. inkl. moms**

Pr. lejemål  $(6.890/300) = 29 \text{ kr. inkl. moms}$

*Den årlige drift af iBygning:*

*inkl. brugerlicens og programservice:*

$100.680 / 16.000 \times 300 = \text{ca.}$

*1.888 kr. inkl. moms*

+ 1 stk. brugerlicens

750 kr. inkl. moms

*I alt årlig drift*

**2.638 kr. inkl. moms**

*Pr. lejemål ca. 6 kr. inkl. moms*

Brugere forventes at være ejendomsledere, ledende ejendomsmestre, driftschefer og 3–5 medarbejdere i Bo-Vitas forvaltningsgruppe.

#### Tidsplan

Efter beslutning vil der være 1½ - 2 måneders konverteringstid.

#### Lovgivning

Driftsbekendtgørelsen, bekendtgørelse nr. 423 af 28. april 2017

#### Vurdering

Et system, der kan rumme alle bygningsdele, inkl. data om vedligeholdelsesbehov og levetid, og som kan generere vedligeholdelsesplaner helt op til 30 år, vil være et markant fremskridt i forhold til afdelingernes drift. Med den viden i digital form kan afdelingen få et præcist og hurtigt tilgængeligt billede af behovet for vedligeholdelse og udskiftning af bygningsdele. Det vil betyde en effektivisering af arbejdet med langtidsplaner og desuden gøre det enkelt at fremlægge dokumentation for eksterne granskere.

### **13. Afd. 66, 4 Nord og afd. 67, 4 Syd - Behandling af indskudsdifference**

*Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte, at indskudsdifferencer, der er dækket af dispositionsfonden, skal føres tilbage ved fraflytning uden at dække evt. mislighold eller andet i lejemålet. Bestyrelsen besluttede at gøre praksis gældende i sager, hvor samme problemstilling, som i 4 Nord og 4 Syd, er aktuel, dette omfatter også Blokland og med tilbagevirkende kraft.*

*Lånet fra dispositionsfonden tilbagebetales til fonden før eventuelle udlæg indfries.*

*Endeligt besluttede bestyrelsen, at det alene er indskudsdifferencer, der dækkes og ikke hele indskud i tilfælde af, at beboere har optaget indskudslån eller har udlæg i indskud.*

---

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning
- at bestyrelsen godkender at indskudsdifference, der er dækket af dispositionsfonden, skal føres tilbage ved fraflytning uden at dække evt. mislighold i lejemålet
- at bestyrelsen træffer beslutning, om at praksis skal gøres gældende i sager, hvor samme problemstilling er aktuel
- at bestyrelsen beslutter, om praksis skal gøres gældende med tilbagevirkende kraft i Blokland, hvor indskudsdifferencer ellers er opkrævet af tvangsflyttede beboere
- at bestyrelsen beslutter, om indskudsdifferencen, der er dækket af dispositionsfonden, også skal dække hele indskuddet, hvis en beboer ikke kan betale pga. indskudslån eller udlæg i indskud

#### Beskrivelse

På bestyrelsesmøde den 24. september behandlede bestyrelsen punkt om indskudsdifferencer i forbindelse med renoveringerne af afdeling 4 Nord og 4 Syd på en lukket dagsorden.

Bestyrelsen blev på mødet oplyst om, at indskudsdifference alene opstår i sager, hvor et lejemål ikke kan videreføres, og beboeren tvangsflyttes.

Bestyrelsen besluttede, at indskudsdifferencer ved tvungne flytninger internt i afdelinger skulle dækkes af lån fra dispositionsfonden. Lånet føres tilbage til dispositionsfonden før mislighold og normalstandsættelse opgøres. Dermed dækker dispositionsfonden ikke for fraflytningsregningen hos tvangsflyttede beboere. Dette sikrer en ligelig behandling mellem beboerne i afdelingen.

Administrationen vil til enhver tid forsøge at løse genhusningsproblematikken internt i afdelingerne, men hvor det ikke kan lade sig gøre genhuses beboere permanent til eksterne afdelinger i VA. I de tilfælde, hvor beboere tvangsflyttes eksternt, vil indskudsdifferencer ligeledes blive dækket af VA's dispositionsfond.

*Hvis kreditorer har gjort udlæg i indskud*

Bestyrelsen skal ligeledes beslutte, om beboere, der har udlæg i deres indskud eller indskudslån (og ikke har mulighed for at optage et nyt), skal have hele indskuddet dækket af dispositionsfonden i det nye lejemål, eller om dispositionsfonden alene skal dække differencen. Det skal dog bemærkes, at når beboere selv skal betale alle fraflytningsudgifter, vil en fuld dækning af indskud udgøre en større risiko for afdelingen, da beboerne ofte ikke har midler sat til side til disse.

#### *Blokland – tidligere og fremtidige genhusninger*

Beslutningen om at dække indskudsdifferencer er ny praksis for VA. Bestyrelsen skal derfor beslutte, om samme procedurer skal følges i lignende sager, hvor der opstår indskudsdifferencer ved tvangsflytninger. Byggesagerne i Blokland og Galgebakken vil opleve/oplever samme udfordringer.

#### Økonomi

Dækning af indskudsdifference vil ske ved lån fra dispositionsfonden, hvor pengene overføres og knyttes til beboerens indskud i UNIK. Midlerne føres tilbage til dispositionsfonden efter endt lejeperiode.

Der er vedlagt en oversigt over de økonomiske konsekvenser, som den nye praksis vil have ud fra det omfang, der i dag er kendt for Administrationen. Hvis byggesagerne ændrer sig, så kan økonomien ændre sig i en positiv eller negativ retning for dispositionsfonden.

#### Bilag:

- Oversigt over økonomi i forbindelse med indskudsdifferencer (medbringes på mødet)

## **14. Budgetkontroller i afdelingerne med estimat for hele året**

*Bestyrelsen tog den fremlagte oversigt over budgetkontroller til efterretning. Bestyrelsen tog budgetkontrollen for Robinielunden til efterretning.*

---

#### Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager den fremlagte oversigt over budgetkontroller til efterretning.
- at bestyrelsen tager budgetkontrollen for Robinielunden til efterretning.

#### Beskrivelse

Budgetkontrollerne er som sædvanligt udarbejdet på baggrund af bogføringen pr. 30. september 2019 tillagt forventningerne for resten af 2019. Der fremgår af oversigten, om budgetkontrollen er gennemgået med bestyrelsen eller hvornår den forventes at blive

gennemgået samt hvornår den er fremsendt til ejendomsmester/ejendomsleder. Derudover fremgår det forventede resultat for 2019, samt bemærkning om hvad resultatet primært skyldes.

#### Bilag

- Status for budgetkontroller pr. 30. september 2019.
- Budgetkontrol for afdeling Robinielunden pr. 30. september 2019.

## **15. Budgetkontrol herunder oversigt over dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret og kapitaloversigt**

*Bestyrelsen tog den fremlagte budgetkontrol, opgørelse af dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret og kapitaloversigt til efterretning.*

---

#### Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen tager den fremlagte budgetkontrol til efterretning.
- at bestyrelsen tager den fremlagte opgørelse af dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret og kapitaloversigt til efterretning.

#### Beskrivelse

Budgetkontrollen er udarbejdet på baggrund af bogføringen pr. 31. oktober 2019 tillagt forventningerne for resten af 2019.

Estimatet for hele året 2019 er et overskud på kr. 195.000. For organisationen gør det sig generelt gældende, at der er god overensstemmelse imellem budgettet og det forventede resultat. Hovedforklaringen på det positive årsresultat er, at der forventes en besparelse på kurser samt organisationsbestyrelsens tilkøb af ekstra møder mv.

Det skal understreges, at der stadig kan ske ændringer i året, da opgørelsen kun dækker de første 10 måneder.

I opgørelsen over dispositionsfonden, trækingsretten og arbejdskapitalen er indarbejdet alle godkendte beslutninger i VA frem til den 31. oktober 2019.

#### Bilag

- Budgetkontrol pr. 31. oktober 2019
- Kommentarer til budgetkontrol pr. 31. oktober 2019
- Dispositionsfond pr. 31. oktober 2019 inkl.
  - Opgørelse af dispositionsfond, arbejdskapital og trækingsret Vridsløselille Andelsboligforening, pr. 31. oktober 2019



- Dispositionsfondsudvikling 2019-2029, Vridsløselille Andelsboligforening, pr. 31. oktober 2019
- Forklaring til dispositionsfond, trækingsret, arbejdskapital og kapitalforvaltning pr. 31. oktober 2019.
- Forventet trækingsret pr. 31. oktober 2019.
- Kapitalrapport pr. 31. oktober 2019.

## 16. Orientering om beboertilfredshedsundersøgelse

*Bestyrelsen tog orienteringen om beboertilfredshedsundersøgelsen til efterretning.*

---

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen tager orienteringen om beboertilfredshedsundersøgelsen til efterretning.

BO-VEST måler hvert tredje år tilfredsheden blandt beboere og beboerdemokrater. Formålet med tilfredshedsundersøgelsen er at få pejling af tilfredsheden, der kan fungere som strategisk vejviser for, hvor praksis skal forbedres, og på hvilke områder der skal ske en udvikling.

Tilfredsheden måles gennem to undersøgelser: En telefonundersøgelse med et repræsentativt udsnit af beboere i hver afdeling og én elektronisk undersøgelse med deltagelse af alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

Beboertilfredshedsundersøgelsen udføres af Analysebureauet Megafon. Den blev gennemført i oktober/november med 1913 telefoninterviews. Administrationen afventer nu tabelrapporter med resultater, så tilfredshedsrapporterne kan udarbejdes.

Undersøgelsen med afdelingsbestyrelsesmedlemmer står Administrationen for. Det sker via et digitalt spørgeskema (programmet SurveyMonkey), der udsendes pr. mail til alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

BO-VESTs bestyrelse har spørgeskemaet til godkendelse på kommende møde. Når det er godkendt, udsendes det i uge 48 med svarfrist i uge 51.

Forud for tilfredshedsundersøgelsen er beboerne blevet orienteret via opslag i opgange/udhængsskabe. Afdelingsbestyrelsesmedlemmer er blevet orienteret gennem BO-VESTs nyhedsbrev. Alle medarbejdere er orienteret gennem nyhedsbrev, intranet

og infoskærme. Tilfredshedsundersøgelse har desuden haft en kampagneboks på forsiden af bo-vest.dk.

#### Tidsplan

- Uge 41 - 43: Kommunikation til beboere, beboerdemokrater og medarbejdere
- Uge 43 - 47: Gennemførelse af beboertilfredshedsundersøgelsen
- Uge 48: Opsætning af undersøgelse til afdelingsbestyrelsesmedlemmer
- Uge 48 – 51: Gennemførelse af tilfredshedsundersøgelsen blandt afdelingsbestyrelsesmedlemmer
- Uge 49 – 6: Udarbejdelse af rapporter
- Uge 10: Præsentation af resultater for BO-VESTs bestyrelse med forslag til eventuel opfølgning (for eksempel fokusgrupper)
- Uge 11 – 17: Afrapportering til organisationsbestyrelser og kommunikation om undersøgelsen

## **17. Effektiv drift: orientering om organisationsbestyrelsens ansvar**

*Bestyrelsen tog resuméet af oplægget fra BL samt effektiviseringsudvalgets drøftelse til efterretning.*

---

#### Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen tager resuméet af oplægget fra BL samt af effektiviseringsudvalgets drøftelse til efterretning.

#### Beskrivelse:

Der blev afholdt effektiviseringsudvalgsmøde den 23. oktober 2019.

#### *Organisationsbestyrelsens rolle ved effektiv drift*

Dorte Hjerrild fra BL deltog på mødet og holdt et oplæg om organisationsbestyrelsens ansvar og rolle i forbindelse med effektiv drift.

Dorte Hjerrild fortalte, at branchen, efter der er kommet fokus på effektivisering, er blevet bedre til at udbyde ydelser og indgå rammeaftaler, hvilket har resulteret i besparelser på op til 40%.

#### *Organisationsbestyrelsens ansvar*

Oplægget tog afsæt i det faktum, at organisationsbestyrelsen har det overordnede ansvar for ledelse af organisationen og afdelingerne – og dermed også effektiviseringsprocessen.

Ledelsesopgaven er dobbelt: *Forretningsdelen*, der handler om at have boliger, der kan lejes

ud, og *foreningsdelen*, der handler om beboerdemokratiet, fællesskabet, det lokale engagement og de boligsociale opgaver.

Det er organisationsbestyrelsen, der fastlægger strategien, prioriterer organisationens ressourcer, overvåger økonomien, repræsenterer organisationen for omverdenen og sikrer demokratisk indflydelse og legitimitet over for beboerne. Det er organisationsbestyrelsen, der er bannerførere, hvad angår niveau og mål for effektivitet i afdelingerne. Administrationens rolle er at organisere og planlægge effektiviseringsprocessen.

#### *Kommunikation*

Dorte Hjerrild pointerede, at det, i forbindelse med effektiv drift, er vigtigt at kunne argumentere for og kommunikere klart om, hvorfor effektiviseringerne skal udføres, hvorfor beslutningen er truffet og hvad effektiviseringerne skal "bruges til". Desuden skal der orienteres om, at lovgivningen er ændret, og at der er kommet nye lovkrav med fokus på effektivisering, herunder at det er organisationsbestyrelsens ansvar.

Det betyder, at der, når der er truffet beslutning om effektiviseringstiltag på organisationsbestyrelsesmødet, skal der udarbejdes en kommunikationsplan, så det sikres, at organisationsbestyrelsen og Administrationen melder det samme budskab ud til både beboerdemokratiet og de ansatte.

*Effektiviseringsudvalgets drøftelse af organisationsbestyrelsens ansvar for effektiv drift*  
I forlængelse af Dorte Hjerrilds oplæg drøftede Effektiviseringsudvalget, hvordan organisationerne kommer videre med effektiv drift. Der var enighed om, at det er afgørende, at afdelingsbestyrelserne bakker op om effektivisering, og det skal de informeres om at både organisationsbestyrelse og administration.

Det blev aftalt, at de valgte repræsentanter i Effektiviseringsudvalget skal interviewes, så de kan fortælle, hvordan det ser ud i deres organisationer og dermed få udbredt de gode historier.

#### *Granskning af vedligeholdelsesplaner*

Endeligt kom Dorthe Hjerrilds ind på henlæggelser i sit oplæg.

Der er kommet nye regler for henlæggelser: Langtidsplanen skal pr. 1.1. 2020 omfatte en vedligeholdelses- og fornyelsesplan for mindst de kommende 20 år, pr. 1.1. 2022, mindst de kommende 25 år og pr. 1.1. 2024 mindst de kommende 30 år. Dette vil synliggøre udgifterne i afdelingerne samt give et overblik over likviditetsbehovet. Desuden skal der fremover som bekendt udarbejdes en rapport om ejendommenes tilstand af en ekstern uvildig byggesagkyndig hvert 5. år.

Organisationsbestyrelserne kan blive inddraget i at træffe beslutninger om, hvad der skal ske i de enkelte afdelinger, hvis afdelingsbestyrelserne ikke ønsker at henlægge til større projekter, men hellere vil finansiere disse via låneoptag. Det er organisationsbestyrelserne, der endeligt godkender langtidsplanerne.

## 18. Orientering om målsætningskonference

*Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte rammen for programmet. Der arbejdes videre med et endeligt program i en arbejdsgruppe.*

---

### Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### Beskrivelse:

På bestyrelsesmøde den 27. august besluttede bestyrelsen at afholde en målsætningskonference den 25. januar. Formålet er at udarbejde et forslag til indhold til nyt målsætningsprogram for 2021 – 2025. Målsætningsprogrammet skal forelægges og godkendes på VA's generalforsamling.

På samme bestyrelsesmøde blev det besluttet, at konferencen skal indeholde indslag om emner indenfor økonomisk-, social- og klimamæssig bæredygtighed. Forretningsudvalget udarbejder i samarbejde med Administrationen konferenceprogram den 16. december, som sendes ud til VA's medlemmer, så snart det er endeligt udarbejdet.

Der er sendt invitation ud til afdelingsbestyrelserne den 17. oktober 2019, og der er 15 tilmeldt til konferencen. Tilmeldingerne er sket fra få afdelinger, så det forventes, at afdelingerne tilmelder sig samlet, og der således er flere på vej.

## 19. Evaluering af budgetproces

*På baggrund af de mange bemærkninger til budgettet, fra afdelingsbestyrelsen i Galgebakken, bad bestyrelsen Administrationen om en redegørelse til næste møde.*

*Bestyrelsen tog evalueringen af afdelingernes budgetproces til efterretning.*

---

### Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager evalueringen af afdelingernes budgetproces til efterretning.

### Beskrivelse:

Afdelingsbestyrelserne i AB, Tranemosegård og VA er i oktober 2019 blevet bedt om at evaluere årets budgetproces.

Bo-Vita har jo forskudt regnskabsår, og er netop nu i gang med at afslutte deres regnskabsproces, så deres afdelinger er ikke med i analysen.

Evalueringen er også denne gang sket via programmet Survey Monkey, der gør det lettere for administrationen at holde styr på, hvem der svarer.

Evalueringen blev udsendt den 2. oktober, og der er rykket den 21. og den 28. oktober. Der blev som de foregående år i evalueringsskemaet stillet ét spørgsmål, nemlig "Hvordan gik efterårets budgetproces for budget 2019 samlet set? " Der kunne svares "Tilfredsstillende", "Nogenlunde" eller "Ikke tilfredsstillende". Der blev anmodet om uddybning, hvis evalueringen var i "Nogenlunde" eller "Ikke tilfredsstillende".

Administrationen har modtaget svar fra 30 af de 36 kontaktede afdelinger. Robinielunden har ingen bestyrelse og har derfor ikke deltaget i evalueringen. Der er således 6 kontaktede afdelinger, der ikke har svaret.

På bestyrelsesmøde den 13. juni 2018 besluttede bestyrelsen, at de afdelinger der ikke svarer på 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 de 6, der ikke har svaret, tæller med som "tilfredse" i analysen og på skemaet.

*Resultatet (tal for budgetproces-evaluering fra efteråret 2018 i parentes)*

Af de 36 afdelinger har 30 (29) afdelinger svaret, at budgetprocessen var tilfredsstillende, 5 (3) afdelinger mente, at budgetprocessen var nogenlunde tilfredsstillende, og 1 (3) afdeling svarede, at budgetprocessen var ikke tilfredsstillende.

#### Gule/Nogenlunde

Solhusene, AB Syd, Tranehaven, Maglelund og Gurrelund/Bjerrelund gav en gul markering, dvs. nogenlunde tilfreds.

#### Røde kommentarer blev givet af Galgebakken

- Galgebakken: Begrundelsen for svaret 'utilfredsstillende' er, at afdelingsbestyrelsen føler sig usikre på om, budgettet er rigtigt, da de efterfølgende har opdaget mange fejl i konteringen. De mener, at der er en risiko for, at der er budgetteret på et forkert grundlag.

*Administrationens kommentar:*

*Administrationen har holdt møde med nogle bestyrelsesmedlemmer fra Galgebakken for at få afklaret problemstillingen. Efter mødet har Galgebakkens bestyrelse fremsendt en mail med spørgsmål til posteringer, som Administrationen er i færd med at gøre rede for.*

#### *Utilfredse gengangere*

Galgebakken har givet rød markering både i 2019 og i 2018 med cirka samme begrundelse.

#### *Manglende besvarelse*

I evalueringen er der ikke indkommet svar fra VA 4 Nord, Kirsebærgården, Troldnøddegården, Eskebuen, Oldbuen og Miravænget. Gengangere fra sidste års budgetproces er her Kirsebærgården, Troldnøddegården, Eskebuen og Oldbuen.

#### Tidsplan

2. okt. - 1. nov. 2019:	Evalueringen blev foretaget
26. nov. 2019:	Resultaterne præsenteres for BO-VESTs bestyrelse
Dec. 2019:	Resultaterne præsenteres for de tre organisationsbestyrelser

#### Vurdering

Det er nyttigt fortsat at holde fokus på processerne i forbindelse med budgetter og regnskaber i afdelingerne, for processen kører stadig ikke optimalt. Evalueringen i 2019 viser, at der er færre afdelinger, der denne gang har været utilfredse med processen end ved evalueringen for et år siden, hvilket er positivt.

#### Bilag

- Resultatet af evaluering af budgetprocessen for afdelingsbudget 2019

## **20. Evaluering af studietur**

*Bestyrelsen evaluerede studieturen og gav udtryk for, at det havde været en meget vellykket og vel planlagt tur. Bestyrelsen besluttede form og indhold i rapporteringen fra studieturen.*

---

#### Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen evaluerer på studieturen
- at bestyrelsen beslutter form og indhold i rapporteringen fra studieturen

#### Beskrivelse:

Bestyrelsen har netop været på studietur til London fra den 10. – 13. oktober 2019. Formålet var at få et indtryk af, hvordan den almene boligsektor fungerer med finansiering og beboerdemokrati i den engelske boligmodel.

Der var således aftalt besøg og oplæg fra Greater London Authority, National Housing Federation, adskillige boligorganisationer og David Orr tidligere formand for National Housing Federation.

Når bestyrelsen tidligere har været på studietur, er der efterfølgende skrevet en afrapportering, som er sendt til kommunalbestyrelsen i Albertslund og afdelingsbestyrelserne så flere kan få viden om studieturens indhold.

#### Bilag

- Program for studieturen

## **21. Økonomisk orientering om helhedsplaner pr. 15.11**

*Administrationen udleverede den økonomiske status på mødet, og bestyrelsen ønskede at genbehandle punktet på næste møde.*

---

#### Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen tager den økonomiske status pr. 20. november 2019 til efterretning.

#### Bilag

- Økonomisk orientering på byggesager i VA (oversigten printes i A3 på mødet)

## **22. Orientering om proces for VA's årsberetning 2019**

*Bestyrelsen drøftede emner til årsberetningen og tilføjede emnerne målsætningsprogram, verdensmål og boligpolitik. Bestyrelsen tog orienteringen om årsberetningen til efterretning og besluttede, at årsberetningen fortsat skal trykkes og husstandsomdeles.*

---

#### Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen tager orienteringen om årsberetning til efterretning.
- at bestyrelsen beslutter om årsberetningen skal være digital eller om den fortsat skal trykkes og husstandsomdeles.

### Beskrivelse:

Bestyrelsen besluttede sidste år, at VA's årsberetning fremadrettet skal indeholde mere end blot beretning, foto af bestyrelsen og overblik over økonomi. Igen i år er formålet, at der udarbejdes en identitetsskabende beretning for VA.

Årsberetningen trykkes normalt i 5.500 eksemplarer og omdeles til alle husstande i VA. En alternativ mulighed kunne være, at VA's bestyrelse besluttede at udgive beretningen elektronisk. Det ville medføre en besparelse i tryk på ca. 13.000 kr. + forbrug af arbejdstimer til husstandsomdeling.

Selve beretningen skrives fra december til februar, så den kan præsenteres for bestyrelsen på mødet i marts 2020. Derfor er det vigtigt, at bestyrelsen allerede nu overvejer emner, der ønskes omtalt.

Forretningsudvalget indstiller følgende emner:

- Renoveringer i VA, med særligt fokus på
  - o Galgebakken (Resultat af granskning, udvidet støtteramme, udførelse af prøvehuse, forventet tidsplan)
  - o Godkendelse af renoveringssagerne i 4 Nord og 4 Syd. 2 store renoveringer med stort støttebeløb.
- Genhusningsopgaven i VA
- Nybyggeri ved Gadekæret – Fortælling om VA, der gerne vil bygge nyt

### Økonomi

Administrationen vurderer at en årsberetning vil medføre omkostninger for ca. 100.000 inkl. Moms. Omkostningerne dækker over indhold, layout og tryk. Dette er dog med forbehold for, det konkrete indhold, som bestyrelsen ønsker.

### Tidsplan

Tidspunkt	Aktivitet	Formål
4. december 2019	Bestyrelsesmøde i VA	Forslag til emner til bestyrelsens beretning
Januar - Marts 2020	Udarbejdelse af indhold	
5. februar 2020	Bestyrelsesmøde i VA	Foreløbig orientering af indhold til beretning
14. marts 2020	Bestyrelsesmøde i VA	Godkendelse indhold, forsidebillede og orientering om layout.
10.april 2020	Bestyrelsesmøde i VA	Endelig godkendelse – inklusive økonomi



## **23. Afd. 51, Toften – Behandling af ansøgning om tilskud til jubilæumsfejring**

*Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og afviste ansøgning om midler til jubilæumsfejring. Andre afdelinger afholder selv udgifter i forbindelse med deres jubilæer.*

---

### Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning og beslutter, om der kan ydes et tilskud på 70.000 til jubilæumsfejring i Toften

### Beskrivelse:

I anledningen af Toftens 70-års jubilæum, har afdelingsbestyrelsen taget initiativ til at fejre dagen med en fest. Der er nedsat en gruppe af lejere, som sammen med bestyrelsen vil planlægge festen. I Toftens budget er der afsat 70.000 kr. til fejringen. Dertil har afdelingsbestyrelsen sendt en ansøgning til VA's bestyrelse på 70.000 kr. Midlerne kan disponeres fra dispositionsfonden eller arbejdskapitalen.

Bilag:

- henvendelse fra Toftens afdelingsbestyrelse

## **24. Behandling af ansøgning om tilskud til udarbejdelse af bog om Albertslunds første borgmester, og VA's grundlægger, Hans Nielsen**

*Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede at yde et tilskud til Lokal Historisk Arkiv på 10.000 kr. til udarbejdelse af bog om Hans Nielsen. Der tages kontakt til Hans Niensens barnebarn for at understøtte historikken om VA i bogen.*

---

### Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning
- at bestyrelsen behandler, om der skal gives tilskud på 10.000 kr. til udarbejdelse af bog om Hans Nielsen

#### Beskrivelse:

På bestyrelsesmøde den 24. september, blev bestyrelsen oplyst om, at VA havde modtaget en ansøgning fra Hans Nielsens barnebarn, der ansøgte VA om tilskud på 10.000 kr. til udarbejdelse af bog om Hans Nielsen. Bestyrelsen besluttede at holde et møde med Hans Nielsen for at drøfte bogens indhold.

Den 4. oktober kl. 13 blev mødet afholdt i Pakhuset. Fra VA deltog Henning Bjerre, Per Larsen, Astrid Hansen og Vinie Hansen.

#### Bilag

- Hans og Johanne - manuskript

## **25. Folkemøde 2020**

*Bestyrelsen besluttede, at Astrid Hansen og Lena Kujahn deltager på folkemødet den 12. juni 2020.*

---

#### Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen beslutter om de ønsker at deltage på Folkemødet 2020, samt hvem der deltager på mødet.

#### Beskrivelse:

BO-VEST bestyrelsen besluttede på deres møde den 26. november 2019, at der igen vil blive planlagt en endagstur til Folkemødet 2020. Endagsturen vil være fredag den 12. juni 2020. VA har mulighed for at sende to bestyrelsesmedlemmer til Folkemødet.

Administrationen vil undersøge, om turen til folkemødet kan gøres med bus. Derudover vil deltagerne, forud for folkemødet, modtage en detaljeret plan for, hvilke oplæg der er interessante for beboerdemokrater.

På folkemødet i 2019 var René Fuglsang og Erik Hansen afsted fra VA.

#### Økonomi

Flybilletter vil blive bestilt når der ligger tilkendegivelse for deltagelse og koster ca. 2.000 kr. pr. deltager. Hertil kommer forplejning.

## **26. Lukkede punkter**

*Bestyrelsen tog lukkede punkter til efterretning*

---

### Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen tager lukkede punkter til efterretning.

## **27. Direktionens beretning**

*Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

*Bestyrelsen besluttede, at Erik Hansen deltager på boligpolitisk forum i BL regi.*

---

### Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager direktionens beretning til efterretning.

### **a) Status på udsættelser for VA i år 2019**

VA i alt i 2019: 7

Askerød: 2

Hyldebjerg: 1

Blokland: 1

Kanalens Kvarter: 1

Galgebakken: 2

### Bilag

- Udsættelser master bestyrelser 2019

### **b) Status på ledige lejemål for VA i 2019**

### **Antal ledige lejemål pr.**

Boliger:

Erhvervslejemål:

Institutioner:

For yderligere oplysninger henvises til bilaget.

### Bilag

- Status ledige lejemål pr. 1. november 2019

### **c) Orientering om kontantkassen i BO-VEST**

BO-VESTs bestyrelse besluttede på bestyrelsesmødet den 4. september, at det fra årsskiftet ikke længere skulle være muligt for lejere og Antenneforeningsmedlemmer at betale deres husleje, medlemsgebyr og andre regninger med kontanter orienteret om pr. mail den 1. november lukkes kontantkassen alligevel ikke den 1.1.2020.

Beslutningen den 4. september skete efter indstilling fra administrationen på grundlag af en kommentar fra vores revisor i revisionsprotokollen fra den 2. april 2019. Revisor påpegede her, at

”... kassebeholdningen på hovedkontoret hos BO-VEST er væsentlig påvirket af kontante indbetalinger fra beboere for blandt andet husleje. Vi skal i den forbindelse gøre opmærksom på hvidvaskningslovens regler om modtagelse af kontante betalinger, overstigende 50 t.kr. (kontantforbuddet). Indbyrdes forbundne betalinger må heller ikke overstige grænsen, hvilket efter vores opfattelse også gælder for huslejeaftaler. Vi anbefaler, at forretningsgange og registreringer indrettes med henblik på at sikre overholdelse af kontantforbuddet.”

Administrationen modtog i starten af november et notat fra BL om modtagelse af kontanter. Heraf fremgår det, at hvidvaskningslovens bestemmelser ikke gælder for boligorganisationer, og at løbende indbetaling af husleje ikke hører under kategorien ”indbyrdes forbundne betalinger”, altså den type kontante betalinger, der sammenlagt ikke må overstige 50.000 kr.

Derimod gælder den såkaldte ”kontantregel” for BO-VEST og andre boligadministrationer. Ifølge ”kontantreglen” (§ 81 i lov om betalinger) er vi forpligtet til at tage imod kontanter, hvis vi modtager betalinger via Dankort, Mobilepay eller lignende – og det gør vi jo.

Det ville have være rigtig godt og meget fornuftigt, hvis vi havde testet revisors kommentar i BL, inden vi anbefalede lukning af kontantkassen over for bestyrelsen. Vi beklager forløbet og vil selvfølgelig følge lovgivningen og fortsat tage imod kontanter.

Medarbejdernes sikkerhed var også et argument for at droppe kontantkassen.

For at mindske risikoen for røveri, vil vi derfor snarest få etableret en "kontantmaskine", hvor pengene ikke er tilgængelige, efter at de er indbetalt. Vi er desuden i gang med at undersøge reglerne omkring byttepenge.

## **d) Ejendomswatch om Bo-Vita**

### Mjølnerparken

Netmediet Ejendomswatch har skrevet flere artikler om det planlagte salg af boliger i Mjølnerparken.

Da Mjølnerparken ifølge den såkaldte ghettoplan kategoriseres som en 'hård ghetto', skal antallet af boliger i boligområdet desværre reduceres med 60%.

Sammen med Københavns Kommune har Bo-Vita derfor lavet en såkaldt udviklingsplan for, hvordan den reduktion sker på den mest hensigtsmæssige måde. Det er i samarbejde med kommunen vurderet, at den bedste løsning er at frasælge 260 boliger. Provenuet fra salget skal bruges til at hjælpe de familier, der skal genhuses, og forhåbentlig til at bygge nye almene boliger i København. Bo-Vitas bestyrelse modtager intet honorar i forbindelse med frasalget af de 260 boliger, Udviklingsplanen er godkendt af både Københavns Kommune og af Boligministeren.

Bo-Vita arbejder på at finde en god køber til de to boligblokke, som vil engagere sig langsigtet i at være med til at løfte Mjølnerparken. Der er ingen aftaler på plads, og det er i Mjølnerparkens beboernes interesse, at boligblokkene sælges så dyrt som muligt. Dette forhindrer dog ikke Bo-Vita i at stille krav til den kommende køber.

### Honorarer

Ejendomswatch har desuden i flere artikler påstået, at Bo-Vitas bestyrelse igangsætter nybyggerier for at kunne indkassere personlige honorarer. Det er naturligvis ikke korrekt. Bo-Vita bygger eller renoverer ikke, for at bestyrelsen kan få udbetalt bestyrelshonorarer, men for at skaffe flere boliger i den almene sektor. Udbetaling af byggesagshonorarer foregår i Bo-Vita inden for lovens rammer.

Reglerne er for honorering af bestyrelser er følgende:

Bestyrelsen i en almen boligorganisation må modtage et bestyrelsesvederlag på højst 81,42 kroner for de første 100 lejemål og 48,85 for de øvrige lejemålsenheder.

Derudover kan boligorganisationer beslutte at give bestyrelsen et særligt honorar for deres ansvar og ekstraarbejde i forbindelse med byggesager. Der er ikke noget loft i lovgivningen for størrelsen på det honorar. Men tidligere var reglen, at bestyrelseshonoraret højst måtte være to promille af anskaffelsessummen. Den regel bruges stadig i Bo-Vita.

### **e) Invitation til 2 medlemmer af bestyrelsen til boligpolitisk møde**

BL inviterer 2 bestyrelsesmedlemmer til boligpolitisk møde den 9. januar 2020 fra kl. 17 – 19.30 i BL, Studiestræde 50, Kbh. Temaet for mødet er aktuel boligpolitik, BL's kredsarbejde og drøftelse af rekruttering lokalt til det kommende kredsvalg i foråret 2020.

#### Bilag

- Boligpolitiskmøde for organisationer

### **f) Status på Legionella i Banehegnet**

#### Banehegnet

Banehegnet har siden ombygning af badeværelser og vandinstallationer døjet med for høje værdier af legionella. Heldigvis er der ikke konstateret nogen tilfælde af sygdom.

Legionellaen blev opdaget allerede under ombygningen og kan skyldes, at der var problemer med at opretholde temperaturen i de midlertidige vandledninger. Af andre kilder til de forhøjede værdier, kan blandt andet nævnes defekte bruserarmaturer og overgang i installationen ved vaskeplads. Disse forhold er udbedret, og byggesagens VVS-ingeniør har været tilknyttet i hele forløbet.

Der har været løbende dialog med myndighederne, og beboerne har været orienteret om i perioder at lade vandet løbe lidt inden brug.

Seneste nyt om legionella i Banehegnet er, at prøver har fundet legionella i to lejemål. Legionellaen er behandlet, og der er foretaget nye prøver. Administrationen afventer svar indenfor en 14 dage periode.

### **g) Orientering om ændringer i bestyrelsesweb**

#### Beboerlisten

BL har ændret anbefalingen vedrørende afdelingsbestyrelses adgang til beboerlisten.

Afdelingsbestyrelser må ikke se beboerlister – ej heller få indsigt i klager. Det er organisationsbestyrelsens ansvar som den juridisk ansvarlige part. at formidle dette til afdelingerne.

BO-VEST har i november lukket for afdelingsbestyrelsernes adgang til beboerlister.

#### Konto 114

I sommer blev der i Bestyrelsesweb lukket for visningen af posteringer og bilag på konto 114. Årsagen var GDPR-mæssige udfordringer med de oplysninger på den del af konto, der hedder "Andre udgifter". På denne konto bogføres for eksempel udgifter til lægeerklæringer og vacciner til medarbejdere. Det er helbredoplysninger, som er personfølsomme data, og som BO-VEST skal sikre forbliver fortrolige mellem virksomhed og medarbejder.

Kun summen af konto 114 vises nu i budgetterne. I sommer oplyste administrationen, at lukningen var midlertidig, men den bliver nu permanent.

Hvis der er brug for mere uddybning af tallene, kan afdelingsbestyrelserne selvfølgelig kontakte ejendomskontorerne.

#### Flytteudgifter

Visning af udgifter forbundet med fraflytninger har været tilgængelig for afdelingsbestyrelserne på bestyrelsesweb. Fra den 18. november 2019 vil det ikke længere være muligt at få oversigten vist. Det skyldes, at flytteudgifterne vises sammen med fraflytters adresse og lejrnummer, hvorfor det er muligt at identificere konkrete beboere ud fra flytteopgørelsen. Dette er ikke tilladt i henhold til persondataforordningen, da afdelingsbestyrelsen ikke har en direkte og legitim interesse i at kunne tilgå disse oplysninger. Der er med andre ord ikke lovhjemmel til, at BO-VEST tillader en sådan visning.

Afdelingsbestyrelserne er orienteret via afdelingsbestyrelsernes nyhedsbrev, og desuden er der udsendt særskilt mail til alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

## **h) Informationsmøde om helhedsplan i Galgebakken**

Der var indkaldt til informationsmøde om helhedsplanen i Galgebakken. Mødet blev afholdt i Albertslund Hallen, hvor der var fremmødt ca. 300 beboere. Tilstede var også VA's formand Vinie Hansen og BO-VESTs Adm. Direktør, samt andre medarbejdere fra Administrationen. Der var desuden fremmødt 9 fra rådgiverteamet, som dannede panel sammen med Seniorprojektleder Kristian Overby fra BO-VEST.

Mødet blev indledt af Finn Stubtoft, der fungerede som dirigent, kl. 19.00. Mødet blev indledt af rådgiverteamet ved oplæg, hvor salen fik en grundig gennemgang af de løsninger, som indarbejdes i den forslåede helhedsplan. Efter oplæggene blev mødet afbrudt af 5 minutters pause, hvor flere beboere forlod salen. Tilbage var godt over

halvdelen af de fremmødte, som viste stor spørgelyst. Der var mange gode spørgsmål fra beboerne, som alle blev besvaret af rådgiver teamet.

Det var et rigtig godt møde, hvor engagerede beboere benyttede enhver lejlighed til at spørge, hvor det endnu engang blev tydeliggjort, at det ikke er alle beboere fra Galgebakken der er lige tilfredse med de løsninger, som helhedsplanen foreslår, og som der nu skal opføres prøveboliger efter.

### **i) Orientering om møde med borgmesteren i Albertslund om fremdrift af helhedsplan sagen i Galgebakken**

Torsdag den 14. november havde borgmesteren i Albertslund Kommune inviteret Administrationen, Landsbyggefonden og to medlemmer fra Galgebakkens afdelingsbestyrelse til møde om fremdrift af helhedsplansagen i Galgebakken.

På mødet gjorde Administrationen rede for det forløbet med granskningen og den udarbejdede rapports konklusioner. Derudover blev Borgmesteren orienteret om det kommende forløb, der beror på informationsmøde den 25. november, opførelse og tests med prøvehuse frem til foråret 2020, afstemning om skema B i afdelingen, efterfølgende udbud af samlede helhedsplan i efteråret og forventet byggestart i januar 2021.

Borgmesteren blev betrygget i, at processen er i fremdrift og får stor opmærksomhed fra Administrationen og rådgiverteamet.

Det blev aftalt på mødet, at Administrationen på et senere tidspunkt giver en temaorientering af helhedsplanen i Galgebakken, hvor også genhusning bliver et emne. Desuden blev det aftalt, at borgere der henvender sig til Kommunen med tekniske spørgsmål til løsninger i helhedsplanen, bliver sendt videre til Administrationen, for et mere fyldestgørende svar.

### **j) Orientering om fratrædelse af ejendomsleder i Galgebakken**

Susanne Palstrøm har fratrådt sin stilling den 20. november 2019 som ejendomsleder i Galgebakken.

### **k) Orientering om ændringer i normalvedtægten**



Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har, for at fremme digital kommunikation, foretaget tilpasning af bekendtgørelserne om normalvedtægter for almene boligorganisationer og administrationsorganisationer.

Med ændringerne af normalvedtægterne vil boligorganisationer fremadrettet kunne indkalde digitalt til repræsentantskabsmøder/generalforsamlinger og til afdelingsmøder uden aftale med den enkelte lejer. Det kræver dog, at boligorganisationen sender et fysisk brev til de enkelte lejere med meddelelse om, at boligorganisationen fremover vil indkalde digitalt, og med orientering om muligheden for at blive fritaget herfor.

Beboere kan fritages for at modtage digital post, hvis

- de i forvejen er fritaget for at modtage digitalpost i deres e-boks
- de gør opmærksom på, at de ønsker indkaldelse i brevform

Ændringen i normalvedtægten blev godkendt den 1. oktober 2019.

Bilag

- 4319 ændring af normalvedtægter for almene boligorganisationer

## **I) Redegørelse på henvendelse fra Galgebakkens redaktionsudvalg**

Redaktionsudvalget i Galgebakken har forespurgt VA's formand, om det kan bekræftes, at BO-VEST har udstedt påbud om, at afdelingsbestyrelsen skal underskrive en tavshedserklæring. Administrationen har kigget ind i sagen, og har fundet frem til, at der ikke er tale om et påbud men snarere vejledning af afdelingsbestyrelsen.

Afdelingsbestyrelsen i Galgebakken havde et konkret problem med, at medlemmer fortalte vidt og bredt om diskussioner der fandt sted i bestyrelsen. Dermed havde bestyrelsen ikke det fortrolige rum, der gjorde, at de kunne diskutere problemerne før de kom til en fælles beslutning.

Det er et af magtens grundvilkår, at bestyrelser skal kunne holde sig tavs om de ting, der ikke er egnet til offentliggørelse, og at man normalt udtaler sig i fællesskab om sine beslutninger.

I de fleste erfarne bestyrelser er det én så indarbejdet erfaring, at man slet ikke behøver diskutere det.

Enhver bestyrelse har en rangfølge til løsning af det problem:

Bestyrelsen taler om at enes om, hvad man fortæller udad til eller ikke fortæller. Hvis det ikke er nok, så kan man følge pkt. 2.

Bestyrelsen tager sig tid til at gennemarbejde en forretningsorden, der fastlægger hvordan bestyrelsen vil samarbejde inklusiv, hvad der fortælles udad til, hvis man ikke kan enes om det, så kan man gå videre til 3.

En erklæring, hvor alle medlemmerne indgår en musketered om kommunikation.

På den baggrund fremsendte BO-VEST en erklæring, som kunne underskrives, hvis ikke bestyrelsen kunne blive enige om at følge pkt. 1 el. 2. Der er dermed ikke udstedt påbud fra BO-VEST.

Bilag

- Henvendelse fra redaktionsudvalget i Galgebakken

## **28. Skriftlige henvendelser til bestyrelsen**

*Bestyrelsen tog henvendelsen og orienteringen til efterretning.*

---

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager henvendelserne og administrationens orientering til efterretning.

Beskrivelse:

- henvendelse fra Den lille ventilationsgruppe + "VA-brev" + svar fra Vinie Hansen

## **29. Bestyrelsesmøde i BO-VEST**

*Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

---

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag

- Referat 191126\_BO-VEST\_129

## **30. Orientering om aktuel boligpolitik**

v / Vinie Hansen

*Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Bestyrelsen bad Administrationen om, at rundsende BL politik 12 2019 om den nye ghettoliste.*

---

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag

### **31. Generel Orientering (formand, øvrige bestyrelse)**

*Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

---

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### **32. Punkter til næste møde**

*Låneomlægning i boligafdelingerne*

---

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen drøfter eventuelle punkter til næste møde

Punkter til næste møde:

### **33. Næste møde og kommende møder**

**Næste møde:**

3. februar

19. marts

14. april

28. april (tentativt)  
7. maj (tentativt)  
19. maj (Generalforsamling)  
16. juni  
25. august  
22. september  
1. december

**VA-konference**  
25. januar 2020

### 34. Eventuelt

Glostrup den 4. december 2019

Vinie Hansen

Astrid Hansen

Per Larsen

Charlotte Birkved

Erik Hansen

Henning Bjerre



René Fuglsang