

Dato: 16-12-2025
Sags-ID: 03.10.24-K08-1-25

Styringsdialogmøder samlet

Samlet redegørelse for styringsdialogmøderne 2025 mellem Rødovre Kommune og de almene boligorganisationer.

I efteråret/vinteren 2025 blev der afholdt styringsdialogmøder med de 13 boligorganisationer, der er hjemmehørende og/eller har afdelinger i Rødovre Kommune. Møderne blev afholdt af Juridisk Betjening, hvor tilsynet med de almene boligorganisationer er organisatorisk placeret.

Udgangspunktet for dagsorden var:

- Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten og regnskaberne
- Større sager på vej
- Boligselskabets fokuspunkter
- Status på de almene afdelinger generelt
- Beboerdemokratiet
- Evt.

Møderne med boligorganisationerne blev afholdt efter følgende plan:

Dato	Boligorganisation/administrator	Sted
1.09	Damhus Torvegård ældreboliger	Domea København, Roskildevej 39, 3. th. Frederiksberg
18.09	PAB	Rådhuset
25.09	RAB	Carlsro medborgerhus
25.09	Andelsboligforeningen Enighed	Almenbo, Hold An vej 16, Ballerup
1.10	VIBO	Rådhuset
2.10	FSB	Damstokkens ejendomsmesterlokale
2.10	Rødovre Boligselskab	Ejendomslokale, Valhøjs allé 141
21.10	AAB	Ejendomslokale, Ruskær 22.
28.10	RKE	Ejendomslokale, Rødovrevej 404
29.10	AKB v/KAB	Beboerhuset ved Milestedet, Agerkær 40
30.10	Domea Rødovre	Bestyrelseslokalet, Maglekær 41 A
4.11.	Arbejdernes Boligselskab i Rødovre v/Lejerbo	Rådhuset
26.11.	Funktionærernes Boligselskab i Rødovre	Titusparken, Voldumvej 72

Redegørelse for styringsdialogmødet mellem Damhus Torvegård Seniorboliger og Rødovre Kommune den 1. september 2025.

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Michael Hjorthøj, Kundechef Domea
David Noval, Driftleder Domea

Fra Rødovre Kommune: Çigdem Koyuncu, juridisk konsulent, Juridisk Betjening
Camilla West, juridisk konsulent, Juridisk Betjening (referent)

Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten

I forbindelse med at afdelingen er blevet en del af Domea København, har afdelingen skiftet navn til Damhus Torvegård Seniorboliger. Tidligere hed boligselskabet Rødovre Ældreboligselskab og afdelingen 9801. Regnskabet er blevet synkroniseret med Domea København pr. 1/1 2025, således at den nye regnskabsskæring for afdelingen hedder 1/7, hvorfor seneste regnskab kun dækker over perioden fra 1. januar til 30. juni 2024.

Afdelingen har et mindre underskud på 40.000 kr., hvilket primært skyldes juridisk bistand i forbindelse med overgang til nyt administrationselskab samt sammenlægning med Domea København. Derudover har der været udgifter til målerpasning ift. istandsættelse, således der fremover kan foretages elektronisk syn.

Effektivitetstallet er fortsat rødt, og afdelingen har de seneste tre år haft denne farve. Det forventes, at effektivitetstallet bliver bedre ved næste regnskabsperiode, da driften nu alene varetages af Domea Københavns personale. Der forventes besparelser i afdelingen grundet Domea Københavns rammeaftale, indkøbsaftale, elektronisk syn ved fraflytning, opgavestyringssystem m.m. Alle lejligheder er blevet elektronisk opmålt, og der er indgået aftale med leverandør om priser for istandsættelse ved fraflytninger. Der forventes en besparelse på 15% af serviceydelserne ved, at afdelingen er blevet en del af Domea Københavns drift.

Årets henlæggelse for afdelingen er lavere end benchmark, men de opsparede henlæggelser er højere end benchmark.

Større sager på vej

Afdelingen har fået godkendt skema C vedrørende helhedsplanen i april 2025. 1 års gennemgang for renoveringen er næsten afsluttet. Afdelingen får indlagt fjernvarme i løbet af 2026. Der har været 1 års gennemgang på udskiftning af vinduer.

Der er ikke planlagt yderligere.

Status på den almene afdeling

Afdelingen har fået en ny driftsleder, som er mere tilgængelig, efter Domea København har opnørmeret med en ekstra driftsleder til deres afdelinger. Det har medført et styrket samarbejde med bestyrelsen og beboerne.

Afdelingens økonomi skal forbedres, hvilket sker med øgende henlæggelser, samdrift, energioptimering og besparelser på administration som følge af, at afdelingen nu er en del af Domea København.

Nye solpaneler er opsat på ejendommens tag.

Boligselskabets fokuspunkter

Der er fokus på at øge henlæggelser til fremtidige vedligeholdelsesarbejder. Domea København har besluttet, at niveauet skal være i overensstemmelse med Københavns Kommunes anbefalinger, som er 160 kr. pr. kvm.

Boligselskabet har besluttet at indføre undervisningsdage to gange om året for beboerdemokrater, hvor man får viden om, hvad det vil sige at bo alment, kompetencefordeling mellem forskellige bestyrelser samt være bekendt med roller og ansvar i en boligorganisation.

Der er fokus på løbende og øget samarbejde og tilgængelighed mellem driftsleder og afdelingsbestyrelsen for at styrke samarbejdet.

Domea København har også fokus på at få de bedste priser på deres indkøb, samtidig med at de har indgået aftaler om reaktionstid således, at beboerne kan forvente svarfrist inden for en given periode.

Boligorganisationen skal have nyt it system, hvilket vil blive en ekstraudgift for boligafdelingen de næste par år.

Beboerdemokratiet

Afdelingsbestyrelsen er meget aktiv og er i tæt dialog med Domea København. De fleste beboere møder op til afdelingsmøderne, og der er mange sociale tiltag i afdelingen som fx kaffeklub, fredagsbar.

Eventuelt

Afdelingen er fortsat udfordret med støj fra Wolt.

Redegørelse for styringsdialogmødet mellem Postfunktionærernes Andels-Boligforening og Rødovre Kommune onsdag den 18. september 2025.

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Lars Nørgaard, afdelingschef FA09
Jens Gregersen, organisationsbestyrelsesmedlem i PAB
Bjarke Andersen, næstformand for afdelingsbestyrelsen Brunevang
Julie Qvist Jacobsen, driftschef FA09
Ragnhild Nielsen, afdelingsbestyrelsesformand for Hvidovrevej
Karin Larsen, formand for afdelingsbestyrelsen Brunevang

Fra Rødovre Kommune: Çigdem Koyuncu, juridisk konsulent, Juridisk Betjening
Camilla West, juridisk konsulent, Juridisk Betjening (referent)

Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten og regnskaberne generelt

Der er stort set ingen markeringer i styringsrapporterne bortset fra effektivitetstallene.

Afdeling Brunevang er markeret som grøn.

Afdeling Hvidovrevej er markeret som gul og har forsat et effektiviseringspotentiale, selvom afdelingen de seneste år har forbedret effektivitetstallet. Det er svært med en lille afdeling fortsat at finde effektiviseringer. Det forventes, at et mere struktureret driftssamarbejdet med PAB Valby vil forbedre tallet yderligere. Personaleomkostningerne er en stor post, men der er fokus på at ansætte personer, som også har en håndværkermæssig baggrund, så vedkommende har flere kvalifikationer og dermed kan spare afdelingen for tunge vedligeholdelsesudgifter.

Afdeling Hvidovrevej har et underskud på 92.000 kr. som skyldes forundersøgelser af skimmelsvamp.

Der arbejdes fortsat på at optimere driften og sikrer de bedste håndværkerydelser via tilbudsindhentning og fælles indkøb.

For Brunevang er årets henlæggelser til vedligeholdelse under benchmark. Årets henlæggelser ligger dog over benchmark. Der er fokus på at øge henlæggelserne til fremtidig vedligeholdelse.

For Hvidovrevej er årets og de opsparede henlæggelser til vedligeholdelse over benchmark.

Status på de almene afdelinger generelt

Indlæggelse af fjernvarme i afdeling Hvidovrevej påbegyndes i slutningen af september måned 2025. Det er forventningen, at afdelingen bliver tilsluttet primo 2026. Afdelingen er fortsat i gang med at få opsat branddøre på loftet, og der skal sættes 3 ekstra branddøre op i kælderen. Udskiftning af opgangsvinduer er næsten færdigt.

Afdeling Brunevang mangler stadigvæk at få afsluttet 5. års eftersynet efter endt renovering. Fejl og mangler er ved at blive gennemgået. Alle ventilationerne er blevet rensset. Dog er der stadigvæk 25 lejligheder, som har problemer med funktionen eller støj fra ventilationen. Det er besluttet, at ventilationerne skal renses årligt. Beboerklagenævnet har afvist at behandle klage over ventilation, da det er et generelt problem for mange lejligheder i bebyggelsen.

I afdeling Brunevang har sammensætningen af beboere ændret sig markant de seneste år fra at være mange ældre til nu at være mange familier med anden etnisk baggrund. Det er et stort ønske, at der

skabes fællesskaber på tværs af alder og etnicitet. Afdelingen er fortsat i proces med at få etableret et boligsocialt udvalg. Det er forventningen, at det er kommet i gang indenfor de næste par år.

Det er blevet besluttet, at der skal opsættes bump i afdeling Brunevang for at få hastigheden ned på vejene. Efter at Brunevang har fået et samarbejde med et privat parkeringsselskab, er der færre biler der holder på vejene, og der er kommet bedre udsyn. Dog er problemet blevet flyttet til de andre veje i området, som er med til at gøre færden på cykel farlig. Afdelingen kan tage kontakt til Vej & Park med henblik på at afklare vejenes status, og om der kan laves tiltag for at øge sikkerheden på vejene.

Afdeling Brunevang forsøger at følge processen i forhold til skybrudsprojektet og vil gerne informeres om projektets stadie. De oplever det som svært, da de ikke bliver inddraget af København Kommune og derfor ikke ved, hvor langt de er i processen med en endelig afklaring af projektet. Der bliver taget prøver i området, som ikke er varslet til afdelingen. Endvidere er afdelingen bekymret over, at projektets placering medfører at ca. 25 fredede, store træer skal fældes. Der er stor bekymring i forhold til den eventuelle forurening, som overløbsvandet kan medføre.

Hvidovrevej har også udfordringer med parkering af fremmede biler på deres område, hvorfor de pr. 1. oktober 2025 indgår et samarbejde med et privat parkeringsselskab.

Boligselskabets fokuspunkter

Der er stor fokus på brandsikkerheden.

Boligselskabet har fokus på kommunikation, og hvordan der kommunikeres med beboere, og der udarbejdes procedure for at blive bedre til at håndtere renoveringssager.

Udbredelse af app'en "mit hjem" skal være med til, at opgaver løses, og at beboerne kan følge med i, hvor langt en anmeldt opgave er. App'en er med til at give en bedre opgavestyring samtidig med, at der kan føres statistikker, og endelig kan app'en bruges til bedre planlægning af opgaver.

Boligselskabet har fokus på nedsættelse af et socialt udvalg med henblik på at binde beboerne tættere sammen. Der er ansat to personer til håndtering og udbredelse af sociale aktiviteter blandt og tværs af afdelingerne, men begge er pt. på barsel. Udvalgets arbejde og formål er derfor midlertidigt sat i bero.

Større sager på vej

Hvidovrevej overvejer, om bygningen skal have opsat ekstra isolering på endevæggene. Afdelingen skal i løbet af 2027 have udskiftet badeværelser, da de er fra 1958.

Beboerdemokratiet

Beboerne på Hvidovrevej har det fortsat meget godt med hinanden og har mange sociale klubber og sociale arrangementer. De er glade for deres afdeling. Afdelingsbestyrelsen oplever, at beboerne er tilfredse med bestyrelsens arbejde.

I Brunevang ønsker beboerne fortsat at få et stærkere fællesskab og håber på, at der med tiden kan opstå diverse klubber og sociale arrangementer i deres fælleshus. Der er ikke mange beboere, som er aktive til møderne. Dog er der mange, som har gode forslag til initiativer, men ønsker ikke selv at bidrage med at få dem gennemført. Der er store forventninger til, at det boligsociale udvalg vil have en positiv indflydelse på beboernes fællesskab.

Generelt er beboerne glade for at bo i afdelingen til trods for udfordringerne med ventilationerne og det manglende fællesskab.

Fremmødet til afdelingsmøde i juni i afdeling Brunevang var ikke så stort, og afdelingen er ved at evaluere, om det kan skyldes tidspunktet for afholdelse af mødet. Mødet plejer at finde sted i september.

Eventuelt

Intet.

Redegørelse for styringsdialogmødet mellem Rødovre Almennyttige Boligselskab og Rødovre Kommune den 25. september 2025.

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Mia Dahl, bestyrelseskonsulent DAB-Lejerbo
Jesper Hyldal, afdelingschef, DAB-Lejerbo
Kim Neve, næstformand RAB
Claus Ohlsson, formand RAB

Fra Rødovre Kommune: Çigdem Koyuncu, juridisk konsulent, Juridisk Betjening
Camilla West, juridisk konsulent, Juridisk Betjening (referent)

Styringsdialogmødet startede med to boligrundvisning i Langhuset i afdeling Carlsro, så tilsynet havde mulighed for at se, hvordan de fremtidige køkkener og badeværelser kommer til at se ud. Der vil være boliger, som sammenlægges. Tilsynet fik også set, hvilke farver facaderne på Langhuset får efter endt renovering. Derudover var der rundvisning i et af rækkehusene, hvor fundamentet var gravet op og nyt skulle lægges.

Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten

Generelt gav styringsrapporterne for de enkelte afdelinger ikke anledning til bemærkninger, udover at i flere afdelinger er henlæggelserne lave. Effektivitetstallene i styringsrapporten angiver, at afdeling Sibeliusparken har farven grøn og de resterende afdelinger i boligorganisationen har farven gul. Dette betyder, at der er effektivitetspotentiale i langt de fleste afdelinger. Formandskabet kunne oplyse, at længe før disse effektivitetsmålinger blev igangsat, havde boligorganisationen allerede effektiviseret en del med bl.a. e-syn, indkøbsaftaler og bedre serviceaftaler.

Tilsynet opfordrer til at boligorganisationen fortsætter med at øge henlæggelser, der er under benchmark i afdelingerne Slotsherrens Have I, Islevtoften II, Bybjerget, Sibeliusparken, Engen, Slotherrens Have II samt Søjparken.

Status på de almene afdelinger

Afdelingerne Islevtoften, Islevparken er meget velfungerende afdelinger.

Islevtoften I

Afdelingens udgifter til vand er steget fra 10.000 til 65.000 kr. Dette skyldes differencen mellem bi- og hovedmåler. Beboerne har et ønske om opsætning af el ladestander. Det er ved at blive undersøgt, hvorvidt der er strøm nok til, at det kan lade sig gøre.

Det blev oplyst, at der i en periode har været en del ildspåsættelse i og omkring afdelingen. Det har naturligvis gjort beboerne utrygge.

Slotsherrens Have I

Afdelingen er fortsat i gang med at få lavet separat kloakering efter påbud fra kommunen. Boligorganisationen har haft en dialog med Hofo, der giver tilskud til separatkloakeringen. Derudover har boligorganisationen haft dialog med Teknisk Forvaltning om processen herfor. Teknisk Forvaltning har meddelt, at der skal laves en nabohearing, fordi kloakeringen skal placeres omkring Harestrup Å, som berører flere kommuner. Boligorganisationen har rykket Teknisk Forvaltning af flere omgange for status. Et udamotiseret lån gør, at afdelingen ved optagelse af nyt lån til kloakering ikke vil opleve en huslejestigning.

Afdelingen skal i gang med at undersøge, hvorfor det kolde vand er 20 grader varmt.

Islevvænge

Helhedsplanen går fremad. Fund af asbest i de gule rækkehuse har forlænget processen, men de er nu færdigrenoveret. Erfaringen og håndtering med asbest fra de gule rækkehuse kan bruges ved renovering af de røde rækkehuse, da der også er asbest i jorden og etagedækket i de røde rækkehuse. Meromkostninger løber op i 176 mio. kr. Boligorganisationen er i dialog med Landsbyggefonden om yderligere støtte grundet ekstraomkostningerne ved fund af asbest.

Skimmelsvampen, som er fundet i de røde rækkehuse, bliver udbedret i forbindelse med helhedsplanen, som forventes færdig i slutningen af 2026 og starten af 2027. Hårde prioriteringer er nødvendige pga. de forhøjede udgifter til helhedsplanen.

Beboerne er meget tilfredse med de renoverede boliger.

Det nye ejendomskontor i Islev fællesdrift er klar til brug. Det fælles ejendomskontor er til brug for afdelingerne Islevtoften, Islevvænge, Islevparken og Islevtoften II. Der mangler alene en ibrugtagningstilladelse.

På seneste afdelingsmøde er et nyt råderetskatalog godkendt. For at bevare rækkehusenes udseende er kravene blevet skærpet for tilladelser til at bygge småbygninger på grundene.

Carlsro

Godkendelse af skema B er fremsendt til kommunens godkendelse. Det fremgår af revisionsprotokollatet, at afdelingens økonomi ikke vil være i balance og vil lide væsentligt underskud, hvis helhedsplanen ikke bliver støttet af Landsbyggefonden. 126 rækkehuse har af beboerne fået fjernet kippbjælker. Udgiften på 114 mio. kr. til genetablering bliver dækket af boligorganisationen.

Det er forventningen, at huslejestigningen vil være på ca. 23 %.

Boligorganisationen er i dialog med erhvervslejemålene om, hvordan de kan hjælpes igennem den kommende helhedsplan, da den vil medføre, at driften af deres virksomheder muligvis ikke kan være i gang igennem hele gennemførelsen af helhedsplanen, som forventes af tage 2 år. Det er forventningen, at indenfor den 2-årige periode, vil enkelte af erhvervslejerne ikke kunne benytte deres lejemål i op til 3 måneder. Dette er ved at blive undersøgt.

Islevtoften II

Afdelingen har et underskud 121.000 kr., hvilket skyldes flere udgifter til renholdelse.

1 års gennemgang viste få mangler. Henlæggelserne til fremtidig vedligeholdelse er nedsat grundet gennemførelsen af helhedsplanen, og at der går længere tid, før der opstår store vedligeholdelsesarbejder. Dog skal afdelingen stadig have fokus på at henlægge nok til fremtidige arbejder.

Ved Rådhuset

Rådgiver er gået i gang med at udarbejde helhedsplanen. Afdelingen er afhængig af støtte fra Landsbyggefonden for, at helhedsplanen kan gennemføres. Helhedsplanen omfatter facader, gulve, tag, installationer og evt. badeværelse. Status på helhedsplanen er, at man er ved at tilpasse projektet efter udmelding fra Landsbyggefondens besigtigelse april 2025.

Revisionen er bekymret for risikoen for, at der ikke vil være balance i økonomien, såfremt helhedsplanen ikke realiseres med støtte fra Landsbyggefonden, da afdelingen ikke vil kunne dække underskud ved egen drift.

Bybjerget

Rødovre kommune har givet lånetilsagn til 2 elevatorer og renovering af 3 elevatorer og til udskiftning af asfalt og fliser på p-pladsen. Afdelingen har nedstemt, at der skulle etableres altaner.

Efter opholdsrummet ”Prærien” i Kærene er blevet lukket, har afdelingen fået udfordring med ophold af larmende og højtråbende personer, som skaber utryghed. Tilsynet undersøger, om der bliver opført et nyt opholdsrum.

Sibeliusparken

Afdelingen har et underskud på 500.000 kr., hvilket skyldes flere omkostninger til nettokapitaludgifter, vandudgifter og forhøjet udgifter til renovation. Udskiftningen af taget går efter tidsplanen.

Afdelingen har fået en ny midlertidig formand, indtil der er valg igen til maj 2026.

Der er blevet etableret et mandskabsrum og en frokoststue til personalet.

Engen

Det fremgår af regnskabet, at der er et underskud på 790.000 kr. Boligselskabet har dog besluttet at give et tilskud svarende til underskuddet, men tilskuddet fremgår først i den kommende regnskabsperiode. Underskuddet skyldes primært nettokapitaludgifter og vandafgifter.

Brønde i afdelingen er ikke lavet efter forskrifterne herfor. Der har været syn og skøn, hvor resultatet af dette betyder, at udbedringsomkostningerne skal fordeles ligeligt mellem rådgiver, entreprenør og afdeling.

Afdelingen har fået opsat individuelle koldvandsmålere i hver lejlighed.

Søparken

Udgifter til nettokapitalen og ekstraordinært henlæggelser til vedligeholdelse er primær årsag til afdelingens underskud på 221.000 kr. Arbejdet med at få skiftet inddækning ved taget på grund af vandindtrængning er afsluttet og er forløbet godt. Det skal undersøges, hvorfor det kolde vand er 20 grader varmt.

Det fremgår af årsberetningen, at man vil holde huslejen i ro. Boligorganisationen begrundet det med, at det er en nyere afdeling, men der er behov for se på, hvilke ting der skal vedligeholdes. Blandt andet har afdelingen 8 elevatorer, som skal vedligeholdes og driftes.

Boligselskabets fokuspunkter

Der er fokus på at øge henlæggelserne således, at der er råd til fremtidige vedligeholdelser og renoveringer. Påsatte brænde i Islev og ophold af personer fra ”Prærien” på Bybjergets område har skabt utryghed blandt beboerne, hvilket boligorganisationen har fokus på.

Boligorganisationen sætter stor pris på dialogen med kommunen, som er med til at styrke samarbejdet på flere områder.

Beboerdemokratiet

Der er generel velfungerende afdelingsbestyrelser i alle afdelinger. Alle afdelingerne har en afdelingsbestyrelse. Beboerne er generelt glade for at bo i afdelingerne og er generelt aktive på afdelingsmøderne.

Der er stor forskel på, hvor mange aktiviteter der er i de enkelte afdelinger. Det er boligorganisationens erfaring, at jo flere aktiviteter der er i afdelingerne, jo bedre er de til at få løst udfordringer.

Afdelingsbestyrelserne oplever dog en hårdere tone fra beboere. Afdelingsbestyrelserne oplever også en manglende forståelse af, hvad det vil sige at ”bo alment”, og man ikke kan kræve fx nye gulve, døre osv.

Eventuelt
Intet

Referat fra styringsdialogmødet mellem Andelsboligforening Enighed og Rødovre kommune den 25. september 2025.

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Claus Hansen, direktør i Almenbo
Rikke Daugstrup, økonomichef i Almenbo
Susanne Bagh, beboerkonsulent i Almenbo

Fra Rødovre Kommune: Çigdem Koyuncu, juridisk konsulent, Juridisk Betjening
Camilla West, juridisk konsulent, Juridisk Betjening (referent)

Afbud på grund af sygdom: Steffen Høgsberg, afdelingsbestyrelsesmedlem
Annelise Mann Nielsen, afdelingsbestyrelsesmedlem

Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten

Effektivitetsniveauet er forsat højt i afdelingen, selvom det er en lille afdeling på 10 huse. Det skyldes primært, at afdelingen fortsat selv laver meget vedligeholdelsesarbejde, og at der ikke har været fraflytninger i flere år. Afdelingen arbejder fortsat på at blive bedre til at få vedligeholdelsesarbejder udført professionelt i stedet for, at lejerne selv udfører arbejdet. Lejerne vedligeholder selv deres haver.

Status på afdelingen

Vinduer og terrassedøre er blevet udskiftet. Det er blevet fint, og alle har fået samme stil.

Det har været nødvendigt at udskifte gulvet i et af husene grundet vandindtrængning, hvilket har været med til, at afdelingen har et underskud på 294.000 kr. Umiddelbart skal endnu et hus have udskiftet gulvet. Boligorganisationen vil have undersøgt, om opstigning af grundvandet er skyld i vandindtrængningerne. Afdelingen har planlagt, at kobberrør skal udskiftes i 2030, og at skorstene skal udskiftes ad hoc.

Afdelingen har sat penge af til at vedligeholde gasfyret, indtil der kommer fjernvarme, hvilket der også er afsat penge til.

Boligselskabets fokuspunkter

Der er fokus på at øge henlæggelserne samtidig med, at huslejen stiger med 5 %.

Boligorganisationen har fokus på, at vedligeholdelsesniveauet bliver nogenlunde ens i alle boligerne. Der er udarbejdet vedligeholdelsesplaner og forretningsgange, som bliver fulgt op af markvandringer hvert 2. år. Forretningsgangene har boligorganisationen arbejdet med.

Boligorganisationen oplever ikke Landsbyggefondens granskningsrapport som værende retvisende, særligt ikke i forhold til prisniveauet på forskellige arbejder.

Beboerdemokratiet

Der er en afdelingsbestyrelse. Beboerne deltager generelt i afdelingsmøderne, men der er ikke mange aktiviteter blandt beboerne.

Eventuelt

Udlejningsaftalen om udlejning efter særlige kriterier blev i 2023 forlænget til september 2026. Tilsynet kan konkludere, at afdelingen minder om KABs koncept Almen+, idet udlejningsaftale indeholder kriterier om, at lejer selv skal kunne vedligeholde en del af boligen.

Boligorganisationen har lukket for ventelisten, da der allerede er mange opskrevet, og det er sjældent, at der flytter nogen ud.

Referat fra styringsdialogmødet mellem VIBO og Rødovre Kommune tirsdag den 1. oktober 2025

På mødet deltog fra VIBO: Kåre Andresen, Driftschef

Klaus Juelshøj, Chef i Byggeri og bæredygtighed, VIBO

Fra Rødovre Kommune: Cigdem Koyuncu, juridisk konsulent Juridisk Betjening

Camilla West, juridisk konsulent, Juridisk Betjening (referent)

Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten og regnskaberne generelt

Der er stort set ingen markeringer i styringsrapporterne. Selvom effektivitetstallet er steget fra 84,7 til 88 i år, er der stadigvæk et effektiviseringspotentiale. Den faste pris på renovation og henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning, er de primære årsager til resultatet for effektivitetstallet. Der har været ca. 10 % fraflytninger.

Selvom henlæggelser og de opsparede henlæggelser ligger over benchmark, er afdelingen nødt til at forhøje henlæggelserne for at kunne have råd til fremtidige vedligeholdelser.

Driftsfællesskabet med afdeling i Frederiksberg og Vanløse går godt. VIBO arbejder hele tiden på at optimere, hvor det er muligt, og konkurrenceudsætter på serviceydelser, forsikring og indkøb.

Status på afdelingen

VIBO er i dialog med Rødovre Kommunen og Landsbyggefonden om en ny helhedsplan. Landsbyggefonden kan genbruge flere dokumenter og oplysninger fra den oprindelige ansøgning om helhedsplan, som blev nedstemt af beboerne. Det er forventningen, at helhedsplanen vil være klar sommeren 2026. Det forventes, at skema A vil blive indleveret til Rødovre Kommune i efteråret 2026.

Boligselskabets opmærksomhedspunkter

VIBO ønsker stadigvæk at sætte en ekstra etage på de eksisterende bygninger, når taget alligevel skal udskiftes. Hvis ikke det gøres i forbindelse med udskiftningen af taget, vil der gå 20-25 år, før taget skal skiftes igen, og der derved bliver mulighed for at fortætte.

Det er et ønske for VIBO at få flere afdelinger fx i Irma byen og ved den gamle genbrugsplads. Endvidere vil VIBO fortsat gerne tage et større socialt ansvar i kommunen. Det er et mål for VIBO at omdanne boligselskabet til en forening, hvor det ikke blot er et sted, man bor og arbejder, men et fællesskab, hvor der ikke er et "dem" og "os". Dette udtrykkes også ved, at organisationsmøder afholdes i afdelingerne, hvor afdelingsbestyrelsen også er inviteret til at være med i den første del af mødet. Det har medført et tættere samarbejde og forståelse. Det smitter også af på beboerne, da det har medført bedre dialog og inddragelse.

Beboerdemokratiet

Bestyrelsen og beboerne er meget engageret og har taget stor andel i at være med til at lave mere biodiversitet, hvilket har resulteret i, at afdelingen har vundet Rødovre kommunes grønne pris. Afdelingen har også fået en VIBO pris, og pengene er brugt på en pergola, som danner en ramme for at mødes i det fælles rum. Beboerne er meget glade for at bo i afdelingen og er aktive i fællesskabet.

Eventuelt

Intet.

Referat fra styringsdialogmødet mellem FSB og Rødovre Kommune tirsdag den 05. november 2024

Mødet blev afholdt i afdeling Damstokkene.

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Annesophie Hansen, direktør
Vivi Basballe, kundedchef

Fra Rødovre Kommune: Çigdem Koyuncu, juridisk konsulent, Juridisk betjening
Camilla West, juridisk konsulent, Juridisk betjening (referent)

Styringsdialogmødet blev afholdt ude i det frie ved det fine grønne område ved legepladsen.

Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten og regnskaber

Det eneste forbedringspotentiale i styringsrapporten er effektivitetstallet, da afdelingen fortsat har farven gul. Årsagen skyldes primært de store grønne arealer, som er omkostningstunge (det grønne bælte ud mod Padborgvej), som årligt koster afdelingen 160.000 kr. for pleje.

Afdelingen har budgetteret med lave henlæggelser til istandsættelse ved fraflytninger. Der er fokus på at håndtere dette fremadrettet i budgettet og generelt justere i de kommende regnskabsperioder, hvor der er behov.

Status på den almene afdeling generelt

Ejendommene er generelt velvedligeholdt men trænger til at få skiftet vinduer og altandøre, som er besluttet på et afdelingsmøde i 2024. Finansieringen er endnu ikke afklaret, da det afhænger af det tilbud, fsb er ved at indhente, men der er fokus på at øge henlæggelserne til arbejdet. Udskiftningen vil være med til at forbedre indeklimaet og sænke udgifterne til varme.

De opsparede henlæggelser ift. benchmark er lave, men årets henlæggelser ligger over benchmark. Der er fokus på at øge henlæggelserne.

Der er blevet ansat en driftsleder.

Boligselskabets fokuspunkter

Boligorganisationen har meget fokus nøglebaseret tilgang til henlæggelser samt fokus på, hvad driften koster. De steder, der afviger, hænger ofte sammen med bygningens opførelsestidspunktet.

Fsb har i maj 2025 fået godkendt en ny forretningsstrategi. Boligselskabet har stadigvæk fokus på grøn omstilling og grønne tiltag. Der er indført central overvågning af varmecentre. Derudover er der fokus på indsatsområderne beboerdemokratiet, grøn omstilling og attraktive boliger samt boligområder.

Der er fortsat fokus på beboersammensætningen, da det let kan tippe en afdeling. Fsb opfordrer kommunen til at være særlig opmærksomme på de beboere, der anvises, så de får den støtte, de har behov for. Fsb foreslår, at kommunen ansætter en boligsocial vicevært til udsatte borgere.

Fsb har fokus på sociale indsatser. De yder økonomisk rådgivning for de udsættelsestruede, hvis økonomien er udfordret. Fsb skal genhuse 3000 husstande frem mod 2030, hvilket vil få stor betydning for beboerne, da huslejen vil stige efter endt renovering.

Beboerdemokratiet

Det er en aktiv afdelingsbestyrelse, som fungerer godt, og der er god stemning, når der afholdes afdelingsmøde. De deltagende er dedikeret og engageret i forholdene i afdelingen.

Eventuelt

En omplacering af lokalerne i kælderen gør, at afdelingen ikke længere kigger på muligheden for at få et fælleshus fra Realdania, som der blev drøftet til sidste års styringsdialogmøde.

Fsb vil gerne igen i dialog med kommunen om at få lov til at bygge og evt. fortætte på det grønne areal ud mod Padborgvej.

Referat fra styringsdialogmødet mellem Rødovre Boligselskab og Rødovre Kommune den 2. oktober 2025.

På mødet deltog:

Fra Rødovre Boligselskab: Birgitte Pedersen, Formand for Rødovre Boligselskab
Dan Norén, Næstformand i Rødovre Boligselskab
Jesper Hyldal, afdelingschef, DAB
Mette Dehn, teamchef, DAB
Henrik Christiansen, bestyrelseskonsulent DAB

Fra Rødovre Kommune: Çigdem Koyuncu, juridisk konsulent, Juridisk Betjening
Camilla West, juridisk konsulent, Juridisk Betjening (referent)

Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten og regnskaber

Styringsrapporten viser, at afdeling 6, Roskildevej/Hendriksholm Boulevard's effektivitetstal er røde. Den primære årsag skyldes lønudgifter, udgifter til fraflytninger og trappevask, der varetages af privat firma.

Afdeling 5 Gunnekær (Skolepark) er grøn, mens de øvrige afdelinger har gule effektivitetstal. Boligselskabet gør opmærksomt på, at udgifter, som boligorganisationen ikke har indflydelse på, f.eks. renovation, indgår i beregningen af effektivitetstallet.

Rødovre Boligselskab har fortsat generel fokus på effektiviseringer af driften. Boligorganisationen foretager udbud af arbejderne i forbindelse med istandsættelse ved fraflytning for at nedbringe udgifterne.

Der er fokus på løbende at hæve henlæggelser i de afdelinger, hvor henlæggelserne er lave, således, at der er midler til fremtidige vedligeholdelsesarbejder.

Status på afdelingerne

Afdeling 1, Rødovrevej

Udskydelse af etablering af fjernvarme har medført, at afdelingen har måtte forlænge aftale om leje af gasfyr, hvilket medvirker til et underskud på 52.000 kr.

Afdelingen står overfor udskiftning af vinduer og altandøre samt rens af taget. Det vides ikke, hvornår arbejdet igangsættes.

Afdeling 2, Roskildevej

En vandskade har resulteret i et underskud på 244.000 kr. Organisationsbestyrelsen har valgt at dække underskuddet fra boligselskabets dispositionsfond.

Afdeling 3, Tårnvej

Afdelingen skal have nedgravede affaldsbeholdere, som medfører større fremtidige udgifter til renovation.

KFC har tidligere lejet sig ind på hjørnet ved krydset Roskildevej/Tårnvej, men er gået konkurs. Der er dialog med en potentiel ny lejer af erhvervslokalerne.

Afdeling 4, Elvergårdshusene

Arbejdet med facadereparation, nye vinduer og altaner indgår i en prioriteringsliste for boligselskabets samtlige afdelinger, men må på nuværende tidspunkt udskydes.

Afdeling 5, Gunnekær:

Der er fokus på at øge henlæggelserne.

Afdeling 6, Roskildevej/Henriksholms Boulevard:

Arbejdet med udskiftning af nye vinduer eller evt. opsætning af nye lister på vinduerne indgår i bodeligelskabets prioriteringsliste.

Afdeling 7, Tårnvej

Vaskeriet er renoveret. Der skal udskiftes vinduer og endegavlene skal isoleres. Det vides ikke, hvornår arbejdet igangsættes, da afdelingen har en SAVE-registrering i kategori 2.

Afdeling 9, Valhøjgården

Henlæggelsesniveauet er lavt, men der er fokus på at øge henlæggelserne til 6,3 mio. kr. i 2025 og øge henlæggelser i 2026 til 7,7 mio. kr.

Der er skimmelsvamp i ejendomskontoret, som gør lokalerne ubrugelige. Der er et ønske om en lokalforankret administration.

Afdeling 10, Birkemosevej

Kommunens påbud om rottesikring er efterkommet.

I forbindelse med etablering af nye senioregnede boliger i Parkbyen er der sket et mageskifte. Mageskiftet gør, at der skal etableres en ny containergård. Det vil være en del af byggesagen.

Afdeling 11, Tinderhøj Vænge/Fortvej

Da udrulningen af fjernvarme er udskudt med 10 år, vil afdelingen sandsynligvis forny eksisterende gasfyr. Afdelingen undersøger samtidig alternative opvarmningsmuligheder.

Afdeling 12, Rødager Alle

Henlæggelserne i 2024 er på 1,8 mio. kr. Det er budgetteret i 2026 med en forhøjelse med 2,5 mio. kr.

Afdeling 13, Krogsbækvej

Underskuddet på ca. 158.000 kr. skyldes gennemgang af døre og vinduer.

Afdelingen har sat overvejelser om en helhedsplan i bero for at undersøge, om afdelingen kan bære udgifterne selv. Tag og vinduer skal udbedres, da de ikke er lavet korrekt. Udearealet bliver reetableret ved fraflytning, så haverne er kommet tilbage til deres oprindelige størrelser.

Afdeling 14, Hvidsværmervej

Afdelingens tilstand skal vurderes igen for at lave en endelig prioritering af arbejderne. Afdelingen har sat overvejelser om en helhedsplan i bero for at undersøge, om afdelingen kan bære udgifterne selv. Det nuværende tag har en levetid på 15-20 år, men i undertaget er der asbest. Det skal derfor undersøges, om taget skal leve sin alder ud, eller om det bør udskiftes.

Afdeling 15, Næsbyvej

Taget er udskiftet. Der er konstateret mangler ved taget, som vil blive rejst ved 1 års gennemgangen om et par måneder.

Afdeling 17, Medelbyvej

Det er et ønske fra bestyrelsen, at der kommer yngre beboere ind i afdelingen, som aldersmæssigt er tættere på 55 + konceptet.

Afdeling 18, Fritz Møllersvej

Det er fortsat under planlægning, hvornår taget skal udskiftes.

Afdeling 19, Brandholms Alle

Afdelingen skal have undersøgt utætte rør under asfaltbelægningen.

Afdeling 20, Brandholms Alle

Projektet med udskiftning af faldstammer og stigstrenger er stoppet på grund af omkostningerne herved. Afdelingen overvejer mulighederne for en alternativ løsning.

Det er besluttet på et afdelingsmøde, at der skal opsættes el ladestandere og udskiftes låsesystem.

Afdeling 22 Slotsherrens Vænge

Tærede vandrer i badeværelsesgulve og regulering af grundejerforeningskontingent i forbindelse med periodisering er primære årsager til underskuddet på 58.000 kr.

Afdelingen har i en periode været uden bestyrelse, men har fået valgt ny bestyrelse i år.

Afdeling 23, Rødovrevej

Afdelingen er et velfungerende bofællesskab, hvor kommunen visiterer borgere til boligerne.

Boligselskabets fokuspunkter

Der er udarbejdet et målsætningsprogram 2023-2027 for bl.a. styrkelse af beboerdemokrati, effektivisering, bæredygtighed, markvandring, uddannelse af ledere, samt udarbejdelse af serviceaftaler for at klarlægge og synliggøre mandskabsforbruget i de enkelte afdelinger.

Boligselskabet har genoptaget samarbejdet med SSP-konsulenterne, politiet og de omkringliggende boligorganisationer. I flere afdelinger opleves der salg af euforiserende stoffer. Der er et godt samarbejde med lokalpolitiet.

Rødovre Boligselskab er fortsat interesseret i at bygge nyt i Rødovre Kommune.

For samtlige afdelinger i organisationen har der været brandteknisk gennemgang. Flere afdelinger skal have foretaget uddybende gennemgang.

Boligselskabet har udliciteret snerydning 2025/2026 som forsøgsordning.

Boligselskabet har haft 85-års jubilæum, hvor man havde håbet på, at flere bestyrelsesmedlemmer havde deltaget i fejringen.

Der er ønske om opførelse af nye boliger ved Irmabyen nr. 2. Tilsynet gjorde opmærksom på, at kommunen har et ønske om et seniorbofællesskab.

Beboerdemokratiet

Alle afdelinger har en afdelingsbestyrelse på nær afdeling 2 Roskildevej, hvor afdelingsbestyrelsen har trukket sig. I flere af afdelingerne har der været kampvalg.

Det er meget forskelligt, hvor mange beboere som deltager i afdelingsmøderne.

Eventuelt

Boligorganisationen efterspørger et tættere samarbejde med Teknisk Forvaltning, da de har mange sager med dem. De har et ønske om, at de kan have årlige dialogmøder med Teknisk Forvaltningen for at kunne have løbende kommunikation. Tilsynet har modtaget en mail med flere problemstillinger.

ger vedr. tekniske forhold, som beboerne ønsker behandlet hos kommunen. Spørgsmålene er sendt videre til Teknisk Forvaltning.

Referat fra styringsdialogmødet mellem AAB og Rødovre Kommune tirsdag den 21. oktober 2025.

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen:

Annita Leth Oehlenschläger, Kasser afd. 43
Lars Ole Lindholm Hansen, Projektleder AAB
Rikke Thy, Chef for Udlejning, Kundeservice & Kommunikation AAB

Fra Rødovre Kommune:

Cigdem Koyuncu, Juridisk konsulent, Juridisk Betjening
Camilla West, Juridisk konsulent, Juridisk Betjening (referent)

Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten og regnskaber

Den eneste markering, der er i styringsrapporten, er effektivitetstallet, som er markeret med gult, hvilket betyder, at der er et effektiviseringspotentiale.

Udgifter til drift af de store fællesarealer er en stor post i regnskabet, der er med til at påvirke effektivitetstallet negativt. Afdelingen har fortsat fokus på at få nedbragt deres udgifter bl.a. ved udbud af forsikringer, som vil give en besparelse på 18%, udbud på istandsættelse ved fraflytning og fælles indkøb. Afdelingen har planer om, at den nye afdeling 43-2 kan driftes sammen med afdeling 43.

AAB's nye IT-system vil være fuldt implementeret i 2028, hvilket vil gøre administrationen mere effektiv, da alle systemer vil kunne "tale" sammen og give bedre mulighed for at træffe datadrevne beslutninger.

Status på afdelingerne

Afdeling 43: Kommunalbestyrelsen har godkendt skema A og helhedsplanen april 2024. Afdelingen afventer endelige kontraktindgåelse med en entreprenør om helhedsplanen midt i november 2025, som forventes opstartet i 2027.

Rengøring af alle kældre er i gang efter fund af asbest og forventes færdigt i april 2026. Afdelingen er i dialog med Landsbyggefonden om finansieringen af rengøringen. Såfremt Landsbyggefonden ikke vil støtte finansieringen til asbestrengøring, skal afdelingen finde anden finansiel løsning ved enten lån-optagelse eller huslejestigning. Det forventes, at skema B bliver indleveret til kommunen primo 2027.

Når renoveringen er i gang, skal beboernes genhuses. Boligforeningen AAB kigger på muligheden for at sætte pavilloner op på fodboldbanen.

Boligforeningen AAB er i dialog med Teknisk Forvaltning om ny lokalplan til brug for opførelse af fælleshus. Lokalplanen har været i høring, og der var ingen indkomne høringssvar. Afdeling 43-2: Det forventes, at skema B vil blive fremsendt primo 2026 til kommunens godkendelse og forløber planmæssigt fint.

Boligorganisationens fokuspunkter

Helhedsplanen og det nye byggeri er særligt i afdelingens fokus. Endvidere er der fokus på, at udlejningsaftalen snart udløber, og de ser gerne en indgåelse af en fælles rammeaftale. Boligforeningen AAB vil gerne i dialog med Rødovre Kommune vedrørende førstegangsudlejning for den nye afdeling, idet mange beboere i afdeling 43 gerne vil have en bolig i den nye afdeling.

AAB vil gerne forberede afdelingerne på eventuel krig, hybridangreb herunder længerevarende strømafbrydelser eller andre samfundsmæssige hændelser. I den forbindelse vil AAB gerne i dialog med Rødovre Kommune, om der er taget højde for sårbare og svage borgere i forbindelse med kommunens beredskabsplan.

Beboerdemokrati

Beboerdemokratiet er meget velfungerende, og beboerne deltager aktivt i Kærenes Boligsociale fællesskabs aktiviteter og til afdelingsmøderne

Bestyrelsen har udviklet et forum med de andre bestyrelser i Kærene, hvor de lærer af hinandens erfaringer og samarbejde, hvor det giver mening. Der er bl.a. blevet indført et børnedemokrati på tværs af Kærene. Beboerne er glade for at bo i afdelingen.

Eventuelt

Afdelingen er glade for ikke længere at være på forebyggelseslisten. Det er derfor også væsentligt, at der kan indgås en ny ramme- og udlejningsaftale med mulighed for fleksibel udlejning, for fortsat at kunne være med til at styrke beboersammensætningen.

Det bemærkes, at kommunen har fået 21% af de ledige boliger og ikke 33%. Dette skyldes, at kommunen har takket nej til boligerne, da boligerne vil blive udlejet på tidsbegrænsede kontrakter pga. helhedsplanen.

Referat fra styringsdialogmødet mellem RKE og Rødovre Kommune tirsdag den 28. oktober 2025.

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Sofie La Cour Mosegaard, kundefører RKE
Helle Lindebjerg Nielsen, formand RKE

Fra Rødovre Kommune: Çigdem Koyuncu, juridisk konsulent, Juridisk Betjening
Camilla West, juridisk konsulent, Juridisk Betjening (referent)

Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten

Der er effektivitetspotentiale i alle afdelingerne. 2 af afdelingerne er gule og resten er røde.

Driftsfællesskabet, som blev etableret i 2023, har endnu ikke haft sin effekt på effektivitetstallene. Endvidere er afdeling Horsevænget trådt ud af driftsfællesskabet og har samtidigt øget serviceniveauet, hvilket har en negativ effekt på effektivitetstallet. Det har været en udfordring at fastholde servicemedarbejderne, hvorfor det har været nødvendigt at købe ekstern hjælp. I forbindelse med driftsfællesskabet har det også været nødvendigt at indkøbe maskiner, som kan holde til at være i gang i længere tid, end når den skal servicere en enkelt afdeling.

RKE benytter sig stadig væk af KABs indkøbsplatform, som hele tiden bliver udvidet. Effekten ses endnu ikke i regnskabet. KAB arbejder på at få indført digital fraflytning.

Alle afdelinger i boligorganisationen RKE er små, hvorfor det er svært at øge effektiviteten.

Status på afdelingerne

Organisationsbestyrelsen har besluttet at indføre et henlæggelsesprincip på 250 kr. pr. kvm således, at der er råd til at vedligeholde og renovere afdelingerne, som alle er af ældre dato. For alle afdelinger er de årlige henlæggelser og opsparede henlæggelser til vedligeholdelse over benchmark.

Afdeling Torbenhuse

Efter besigtigelsen med Landsbyggefonden i april 2025 er RKE i dialog med Landsbyggefonden om helhedsplan vedrørende fordelingen af de støttede og ustøttede arbejder. Helhedsplanen indebærer bl.a. udskiftning af tag og vinduer. Afdelingen har talt med Landsbyggefonden om støtte til et nyt fælles lokale i stedet for det, som ligger i kælderen. Landsbyggefonden har på besigtigelsen nævnt, at der ses potentiale i at åbne området mere op og gøre det levende og mere sammenhængende mellem det lokale bibliotek, de grønne arealer og området ved daginstitutionen.

Afdeling Horsevænget

Landsbyggefonden har været på besigtigelse i april 2025. Boligorganisationen afventer tilbagemelding på, om der bl.a. kan ydes støtte til etablering af lovlige badeværelser, nyt tag, klimasikring. Dialogen med Landsbyggefonden pågår stadig.

Afdeling Karlsvænge

Der skal laves en tilstandsvurdering for at få et overblik over bygningernes tilstand, så afdelingen kan lave en prioritering af eventuelle renoveringer. Det er umiddelbart ikke vurderingen, at der er behov for en helhedsplan.

Afdeling Schweizervænget

På et ekstraordinært afdelingsmøde den 8. april 2025 er det besluttet, at tag og vinduer skal udskiftes. Det medfører en huslejestigning på 15,3 %. Det er forventningen, at udskiftningen går i gang i løbet af 2026.

Afdeling Krogsbæk

Afdelingen skal have skiftet tag, gavl og kloak. Det blev besluttet på et ekstraordinært afdelingsmøde i juni 2025. Det medfører en huslejestigning på 19,96 %, som Kommunalbestyrelsen har godkendt på sit møde i september 2025. Det forventes, at renoveringen bliver sat i gang i løbet af 2026. Afdelingen er bevaringsværdig og kategoriseret som 3.

Afdeling Ørbyvang

Det er konstateret, at nogle af vinduerne er i dårlig stand, hvorfor det er forventningen, at der i løbet af 2026 skal tages stilling på et afdelingsmøde, om alle vinduerne skal skiftes.

Afdeling Rødkløveren

Boligselskabet synes, at afdelingen med 18 boliger har et fantastisk, stærk og socialt fællesskab med mange aktiviteter, hvor beboerne hjælper hinanden. De holder øje med hinanden, og der bliver sørget for, at alle har det godt.

Ny udlejningsaftale for seniorbofællesskabet er blevet godkendt af Kommunalbestyrelsen på møde i september 2025.

Beboerne er gode til selv at vedligeholde afdelingen f.eks. ved at plante blomster og male mm.

Boligorganisationens fokuspunkter

Der er stadigvæk fokus på at fastholde medarbejderne i driften.

Generelt er der stor fokus på afdelingernes renoveringer, henlæggelser og økonomi. Der laves markvandring hver år i forbindelse med budgetplanlægning for at blive ved med at have et overblik over afdelingernes tilstande.

Der er også fokus på at engagere beboerne mere. KAB har holdt konferencer om dette emne, som boligselskabet vil undersøge nærmere.

Beboerdemokratiet

Beboerne er meget aktive, når det handler om afdelingsmøder og bestyrelsesarbejdet. I enkelte afdelinger har der været kampvalg. Boligorganisationen har et ønske om et større fællesskab på tværs af afdelingerne med sociale arrangementer fx fastelavn, halloweenfest, jul m.v. Der er kommet flere yngre medlemmer i flere af afdelingsbestyrelserne, hvilket er meget positivt og giver nye ideer til afdelingerne. Beboerne er generelt glade for at bo i RKE.

Eventuelt

BL har lavet valgplakater til boligorganisationerne, som opfordrer til, at beboerne går ned sammen og stemmer til det kommende kommunal- og regionsvalg den 18. november 2025. Plakaterne er ved at blive hængt op i de forskellige afdelingers opgange og på fælles opslagstavler.

Boligselskabet har et fint samarbejde med Teknisk Forvaltning ift. etablering af fjernvarme. Dog oplever boligselskabet, at den direkte kontakt til fjernvarmeleverandør ikke er imødekommende.

Redegørelse for styringsdialogmødet mellem AKB i Rødovre og Rødovre Kommune den 29. oktober 2025.

På mødet deltog:

- Fra boligorganisationen: Katrine Winther, kundechef KAB.
Steven Leslie Budden, driftschef AKB Rødovre,
Karin Sinkbæk Sørensen, formand AKB Rødovre og formand Ved Milestedet
Max Grenaa, næstformand AKB Rødovre
- Fra Rødovre Kommune: Çigdem Koyuncu, juridisk konsulent, Juridisk Betjening
Camilla West, juridisk konsulent, Juridisk Betjening (referent)

Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten:

Afdelingerne har generelt et højt effektivitetstal. De store grønne arealer, elevatorer og boligsocial indsats gør det svært at effektivisere yderligere i Doktorhaven, som er den eneste gule afdeling. I Doktorhaven er der mange plejekrævende beboere, som de ansatte bruger meget tid på at tage sig af. Ny driftsleder er med til at se på, om driften kan løses på en mere effektiv måde.

Status i de almene afdelinger

Ved Milestedet forventer, at skema B bliver indleveret i slutningen af 2025. Helhedsplanen omfatter renovering af facader, efterisolering, nye vinduer og ny ventilation i lavblokkene. Efter helhedsplanens gennemførelse vil der fortsat være udfordringer med gulve og badeværelser.

Boligorganisationen er glad for samarbejdet med Rødovre Kommune om inklusionsboligerne i afdeling Doktorhaven. Dog oplever afdelingen, at de borgere, som kommunen anviser til ældreboligerne er meget svage ældre med demens, psykiske udfordringer og misbrug. Dette gør de øvrige beboere utrygge, og det belaster driften af afdelingen. Afdelingen afventer svar fra kommunen vedr. samdrift med Engskrænten.

Afdelingens boligsociale medarbejder gør en kæmpe indsats for at løfte det sociale niveau. Der har været drøftelse med kommunen omkring ommærkning af familieboligerne til ældreboliger, men dette er pt. sat på standby.

For afdeling Danmarkshusene er årets henlæggelser lave, og der er fokus på at øge henlæggelserne. Udskiftningen af MGO-plader bliver finansieret ved lånoptagelse i egne midler.

Afdeling Espegården forventer at være klar til indflytning i april 2026. Der er indgået en udlejningsaftale, som Kommunalbestyrelsen har godkendt september 2025. Der er nedsat en arbejdsgruppe bestående af boligselskabet v. KAB og fagfolk fra Socialforvaltningen for at drøfte rammerne for afdelingen.

Boligselskabets fokuspunkter

Boligorganisationen vil gerne tage et større boligsocialt ansvar, hvilket er med til at løfte Kærene socialt. Boligorganisationerne i Kærene har en boligsocial koordinator, der hjælper de sårbare beboere.

Boligorganisationen vil meget gerne i dialog med Rødovre Kommune og de øvrige boligorganisationer om en visionsplan for Kærene, herunder hvordan det sikres, at Kærene ikke igen kommer på forebyggelseslisten. Boligorganisationen har ønske om etablering af et samarbejde med boligselskaberne i området og med kommunen om en udviklingsplan således, at området gøres endnu mere at-

traktivt. Boligorganisationen ser gerne, at det er kommunen som sidder for bordenden af dette projekt. Det er et ønske, at der laves en udlejningsaftale som understøtter området udvikling. Endvidere er det et ønske, at der udarbejdes et LAR-projekt (Lokal Afledning af Regnvand), som kan være med til at gøre området mere blå og grønt.

Boligorganisationen ønsker i øvrigt fortsat at være med til at udvikle byen og vil gerne byde ind på opførelse af nye almene boliger, herunder seniorbofællesskab

Beboerdemokratiet

Beboerne er generelt aktive og deltager i afdelingsmøderne. Organisationen arbejder med at afholde møderne på en anderledes måde således, at det føles mere som et "os" og ikke "dem og os". Boligorganisationen gør fortsat meget ud af involvere og orientere beboerne. KAB afholder en beboerkampagne i november/december om rettigheder og muligheder som beboer i almen bebyggelse.

Forud for Kommunalvalget 18. november 2025 blev der afholdt et arrangement, hvor de lokale politikere kom og hørte om de almene boligorganisationer i Kærene og blev præsenteret for området. Beboerne havde mulighed for at stille politikkerne spørgsmål, og der kom mange fine dialoger. Det var et lærerigt arrangement for alle parter. Der er 70 frivillige i Kærene.

Danmarkshusene har igen fået en afdelingsbestyrelse.

Eventuelt

Boligorganisationen er overbevist om, at de almene boligorganisationer i Rødovre Kommune er blevet glemt i forbindelse med udarbejdelse af cykelstrategien. Det ærgrer boligorganisationen, da de er bekendte med infrastruktur i deres områder og har kendskab til de steder, hvor der kunne sikres en mere sikker trafik for alle trafikanter.

Referat fra styringsdialogmødet mellem Domea Rødovre og Rødovre Kommune den 30. oktober 2025

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: John Thimsen, formand Domea Rødovre
Ditte Plesner Poulsen, næstformand Domea Rødovre
Jacob Seiling Olsen, kundechef Domea

Fra Rødovre Kommune: Çigdem Koyuncu, juridisk konsulent, Juridisk Betjening
Camilla West, juridisk konsulent, Juridisk Betjening (referent)

Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten og regnskaberne generelt

Tilsynet skal igen i år anmode Domea Rødovre om at fremsende regnskabsmateriale til Rødovre Kommune inden for fristen og sikre sig, at alt materiale er opdateret hos Landsbyggefonden, så der kan genereres en styringsdialograpport i god tid forud for afholdelse af styringsdialogmøder. Endvidere skal der anmodes om, at Domea Rødovre generelt er hurtigere til at besvare henvendelser fra tilsynet.

I afdeling Tømmergrunden/Islebrovej er effektivitetstallene fortsat røde, selvom der forrige år blev udarbejdet en handlingsplan for, hvilke tiltag afdelingen ville igangsætte for at forbedre effektiviteten. Afdelingen har løbende store udgifter til elevatorerne, som udgør cirka 25 % af afdelingens omkostninger. Maglekær er den eneste afdeling, hvor effektivitetstallet er grønt. Resten af afdelingerne er gule. Tilsynet opfordrer boligorganisationen til at igangsætte udbud på serviceaftaler, som kan være med til, at afdelingerne får nogle bedre priser.

Boligselskabet har for afdeling Tømmergrunden/Islebrovej anført i styringsrapporten, at man ikke arbejder med de oplistede effektiviseringstiltag nævnt i styringsrapporten. I stedet for kigger boligselskabet generelt på driftsoptimering.

Boligorganisationen oplyser, at det ikke er korrekt, når det fremgår af revisionsprotokollatet, at afdelingerne ikke er i gang med at udarbejde PPV-planer. PPV-planerne skal bruges til at skabe bedre overblik over afdelingernes tilstand, herunder kommende renoveringsprojekter, samt overblik over økonomien i de enkelte afdelinger, som alle har et negativt resultat undtagen Maglekær.

Henlæggelserne er generelt lave i alle afdelingerne. Afdelingerne er ikke kommet i gang med at lave deres individuelle henlæggelsespolitikker efter, at Domea Rødovres henlæggelsespolitik blev nedstemt af alle afdelingerne. Tilsynet opfordrede til, at samtlige afdelinger henlægger tilstrækkeligt også i lyset af, at flere afdelinger står overfor kommende større renoveringsprojekter.

Igen i år har der været udfordringer i driftsfællesskabet mellem Tømmergrunden, Tjørneparken og Viemosevej i forhold til at fastholde personalet.

Status på afdelingerne

Maglekær

Afdelingen trænger endvidere til at få skiftet illubånd omkring vinduerne. Disse vil blive udskiftet i forbindelse med den løbende udskiftning af taget. Afdelingen består af 9 bygninger, som etapevis skal have udskiftet taget og vil foregå på den måde, at man udskifter taget på 2 bygninger ad gangen.

Viemosevej

Flere beboere er fraflyttet afdelingen pga. afdelingens uvisse fremtid. De fraflyttede boliger bliver lejet ud på midlertidige kontrakter. Ud af afdelingens 32 boliger, er der 12 boliger på tidsbegrænsede lejekontrakter.

Tilsynet ville gerne have en uddybning af, hvorfor boligorganisationen i styringsrapporten har anført følgende:

”Udviklingsplanen omkring Viemosevej bør drøftes. Den omfattende dokumentation som kommunen har efterspurgt, har pålagt boligorganisationen betydelige omkostninger. Det er derfor skuffende at projektet kun bliver mødt med yderligere krav til dokumentation og undersøgelser. Undersøgelser som boligselskabet har dækket omkostningerne for, men som kommunen herefter bruger i andre anledninger.”

Domea Rødovre kunne ikke oplyse, hvad det var for nogle anledninger som kommunen skulle have brugt afdelingens undersøgelser til, ligesom de heller ikke kunne forklare, hvad det var for nogle ekstra rapporter kommunen skulle have pålagt afdelingen at få udført.

Tilsynet skal understrege, at det er boligorganisationen ansvar, at der udarbejdes det nødvendige materiale for, at kommunen kan vurdere, hvordan afdelingen skal udvikles i fremtiden. Tilsynet skal opfordre til, at Domea Rødovre er i løbende dialog med afdelingens beboere, så der ikke opstår løse rygter og misforståelser.

Boligselskabet og kommunen er i tæt dialog om afdelingens fremtid.

Tjørneparken

Helhedsplanen er fuldført, og Kommunalbestyrelsen har godkendt skema C i maj 2025. Afdelingen er i gang med 1 års gennemgang.

Varmecentralen skal udskiftes. Det er forventningen, at det vil koste 10 mio. kr., og at det vil medføre en huslejestigning på 2,7 %. Boligorganisationen har godkendt, at 4,5 mio. kr. bliver taget fra trækningsretten. Det forventes, at projektet går i gang 2026 og færdiggøres samme år.

Beboerne har valgt, at bestyrelsen skal udvides fra 5 til 9 medlemmer. Boligorganisationen vil gerne have, at den nye bestyrelse skal undervises i beboernes rettigheder og hvilke opgaver, man har som bestyrelsesmedlem.

Ulkær

Taget og facaderne trænger til at blive skiftet. Domea Rødovre er i gang med projektering heraf. Taget er blevet lagt ovenpå det gamle tag, som man har opdaget indeholder asbest. Der er ikke opsparet midler til disse udskiftninger, selvom der har været huslejestigninger de seneste år. Derfor bliver det nødvendigt med en lånoptagelse.

Afdelingen overvejer, om den skal anvende den kollektive råderet til at få nye køkkener. De påtænker at lave en ansøgning til kommunen herom.

Afdelingen har modtaget 5 års eftersynsrapport, som viser, at der er brandmæssige forhold, som der skal tages hånd om. Boligselskabet er ved at undersøge det nærmere.

Tømmergrunden/Islevbrovej

Huslejen i afdelingen er steget med 10% til brug for henlæggelser. Afdelingen består af ældreboliger, og beboerne har brug for mere hjælp fra servicemedarbejderne. Derudover har afdelingen to elevator, som er dyre i drift.

Fokuspunkter

Der er fokus på at skabe bedre dialog i boligselskabet og åbne mere op for beboerdemokratiet. Samdriften skal gøres mere stabil. Med tiden vil Domea Rødovre gerne have fælles indkøb af serviceydelser. Der arbejdes hen imod, at alle afdelingerne har en tilfredsstillende vedligeholdelsesstand.

Beboerdemokratiet

Alle afdelinger har en afdelingsbestyrelse. Det er meget forskelligt, hvor meget de enkelte beboere engagerer sig i de enkelte afdelinger. Boligorganisationen påtænker at lave et BL-seminar for at løfte vidensniveauet blandt beboerdemokraterne.

Der er kommet nyt formandskab til, og der er fokus på at skabe mere og bedre dialog. Organisationsbestyrelsen har ansvaret for alle afdelinger, og hver afdeling er ikke selvstændige små ø'er.

For at hæve vidensniveauet i afdelingsbestyrelserne, bliver der holdt kurser om fx kompetencefordelingen mellem organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne, beboerdemokratiet mm.

Man er gået fra at have ét årligt repræsentantskabsmøde til at mødes 3 gange om året. Beboerne er generelt glade for at bo i afdelingerne.

Eventuelt

Intet.

Redegørelse for styringsdialogmødet mellem Arbejdernes Boligselskab i Rødovre og Rødovre Kommune torsdag den 4. november 2025.

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Michael Kaadtmann, formand for Arbejdernes Boligselskab i Rødovre
Jeannette Mosegaard Larsen, forretningsfører i DAB-Lejerbo
Jeanne Schmøde forvaltningskonsulent i DAB-Lejerbo

Fra Rødovre Kommune: Çigdem Koyuncu, juridisk konsulent, Juridisk Betjening
Camilla West, juridisk konsulent Juridisk Betjening (referent)

Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten

Der er effektiviseringspotentiale i begge afdelinger, da Ilselund er rød og Pedersborg er gul. Ilselund er ikke længere i driftsfælleskab, da de synes serviceniveauet var for lavt. De har en ekstern ejendomsmester, som kommer i udbud hvert 2. år. Begge afdelinger arbejder løbende med effektivisering, selvom der ikke er meget at effektivisere. Afdeling Ilselund består kun af 57 boliger, og det er derfor begrænset, hvad man kan effektivisere.

De opsparede henlæggelser er lave i begge afdelinger. Årets henlæggelser er over benchmark og justeres løbende.

Status på afdelingerne

Pedersborg

Afdeling Pedersborg har fået skiftet vinduer, hoveddøre, altandøre og pusset facaden op. Det er finansieret med lån, huslejestigning og ved benyttelse af trækningsretten. Det næste projekt bliver at se på rørføringen. Afdelingen har dog lige fået gennemført en elektrolyse af rørene, som har forlænget rørenes levetid med 5-10 år.

Flere af beboere, som bliver anvist fra kommunen, skaber utryghed blandt beboerne. Boligorganisationen appellerer til, at kommunen understøtter henviste borgere, så de får den hjælp og støtte, som de har behov for, for at indgå i en almen afdeling. Afdelingen vil meget gerne samarbejde herom med kommunen. De er ligeledes bekymrede for, at den billige husleje gør, at endnu flere sårbare og udsatte borgere vil blive anvist til afdelingen, så der ikke længere er balance i beboersammensætningen.

Afdeling Ilselund

I afdeling Ilselund blev forslaget om udskiftning af tag stemt ned, da det var forventningen, at der ville komme en huslejestigning på 1.200 kr. Beboerne har sagt, at de ikke vil have råd til den huslejestigning pr. måned. Taget er i sådan en stand, at forsikringen ikke længere dækker. Når der opstår vandskader, betaler afdelingen selv. Formand og DAB-Lejerbo følger dette tæt, og når det på et tidspunkt belaster afdelingens økonomi i sådan en grad, vil der blive gennemført tagudskiftning. Det er forventningen, at når det besluttet, at taget skal skiftes vil det blive finansieret delvist gennem trækningsretten.

Boligorganisationens fokuspunkter

Der er fokus på at styrke beboerdemokratiet mellem afdelingerne, da det skaber ejerskab. Afdelingerne er gode til at hjælpe hinanden og bruge hinandens erfaringer. Der er særligt fokus på den nye bestyrelse i Ilselund for at sikre, at der fortsat vil være et godt samarbejde mellem administrations-selskabet og afdelingsbestyrelsen.

Beboerdemokratiet

Beboerne er meget aktive både i bestyrelsen og på afdelingsmøderne og er interesserede i det nære og økonomien. Det er udtryk for, at de tager ejerskab for afdelingerne.

Beboerne er generelt glade for at bo i afdelingerne, og mange af beboerne har boet der hele deres liv.

Der er kommet ny afdelingsbestyrelse i afdeling Ilselund.

Eventuelt

Intet.

Referat fra styringsdialogmødet mellem Funktionærernes Boligselskab og Rødovre Kommune onsdag den 26. november 2025.

På mødet deltog:

Fra boligorganisationen: Gitte Tvilling Sørensen, Administrator Boligkontoret Danmark
 Gittegry Sofia Germer Ruby, formand i Titusparkens bestyrelse og medlem af organisationsbestyrelsen

Nanna Nielsen formand i Valhøjsparkens bestyrelse og formand i organisationsbestyrelsen

Merete Matz, næstformand i organisationsbestyrelsen

Fra Rødovre Kommune: Çigdem Koyuncu, juridisk konsulent, Juridisk Betjening
Camilla West, juridisk konsulent, Juridisk Betjening (referent)

Opmærksomhedspunkter fra styringsrapporten og regnskaber

Styringsrapporten giver ikke anledning til bemærkninger, da begge afdelinger har flotte effektivitetstal. Administrationsbidraget er højere end de boligorganisationer i Region Hovedstaden, der sammenlignes med. Revisor bemærker, at boligorganisationens egne interne kontrol er røde på årsresultatet, arbejdskapital og henlæggelser til istandsættelse af boliger ved fraflytning. Boligorganisationen er opmærksom på dette.

Status på de almene afdelinger

Der er stadigvæk uønsket aktivitet i afdelingernes områder op til Coop 365 butikkerne, hvilket medfører, at beboerne føler sig utrygge. Der kommer ofte udefrakommende, som sælger euforiserende stoffer og hænger ud, Afdelingsbestyrelserne anbefaler beboerne at kontakte politiet, når de ser uønskede aktiviteter. Endvidere har Titusparken ofte indbrud i sine affaldscontainere. I afdeling Valhøj har man forsøgt at løse problemerne ved at opsætte overvågningskamera og fjerne buskads, men det har ikke haft nogen effekt.

Afdelingerne har haft samdrift i ca. 3 år. Der har været udfordringer med at fastholde personalet, hvilket har medført, at driften først nu er ved at være oppe på det ønskede serviceniveau. Titusparken oplever et højere serviceniveau end før.

Titusparken

Afdelingen har et overskud på 383.000 kr. Afdelingen har før i tiden nedstemt, at der skulle ske huslejestigninger, hvilket har resulteret i, at afdelingen ikke har sparet op til fremtidige arbejder.

Der foregår stadig væk forundersøgelserne af, om afdelingen skal have udskiftet andet end tag, facader og altanbunde fx rør, herunder stikledninger, kloak og vandrør, som er ved at være 50 år gamle. Afdelingen får tit vandskader, som forsikring dækker med et meget lavt beløb, da rørene er 40 år gamle. Finansieringsmulighederne skal også undersøges nærmere, da afdelingen ikke har henlagt tilstrækkeligt til fremtidige arbejder.

Valhøjparken

Der er et overskud på 800.000 kr.

Afdelingen mangler at få udskiftet 1 ud af 3 vaskerier. Der har været mange fraflytninger, hvorfor henlæggelserne har været for lave i forhold til prisen på istandsættelse.

Beslutningen om, at der skulle opføres et større skur til brug for beboernes motorcykler, cykler og knallerter blev sat i bero, da projektet blev meget større og dyrere, end det først var planlagt.

Afdelingen har et godt samarbejde med kommunen om anviste sårbare beboere. Afdelingen oplever, at hjemmeplejen kører hurtigt og parkere ulovligt på afdelingens områder. Aftalen med kommunen om parkeringsmulighed for hjemmeplejen er opsagt grundet uhensigtsmæssigt parkering trods flere henvendelser herom.

Boligselskabets fokuspunkter

Afdelingerne har meget fokus på, at der henlægges tilstrækkeligt, så der ikke i forbindelse med vedligeholdelse eller renovering skal optages for store lån. Markvandring afholdes hvert år forud for budgetmøde for hele tiden at være opmærksomme på bygningernes stand.

Organisationsbestyrelsen vil øge beboernes viden om, hvad det vil sige at bo alment, kompetencefordeling mellem afdelingsbestyrelsen og organisationsbestyrelsen m.v. De vil endvidere genindføre nyhedsbreve fra afdelingsbestyrelserne. Det er en nyere organisationsbestyrelse, og de skal bruge tid på at få et godt samarbejde.

Beboerdemokratiet

Begge afdelinger har afdelingsbestyrelser.

Titusparken har mange sociale arrangementer fx julefest, sommerfest, onsdagsmøder for de ældre beboere. Afdelingen har et fest- og aktivitetsudvalg, og der er for nyligt blevet afholdt jubilæumsfest. Beboerne deltager aktivt i afdelingsmøderne.

Valhøjparken har ikke sociale arrangementer, da beboerne umiddelbart ikke ønsker at engagere sig yderligere end til afdelingsmøderne.

Eventuelt

Intet.