



arbejdernes andels-boligforening

## AAB - Bestyrelsesmøde

<b>Mødetid:</b>	Torsdag den 29. januar 2015 kl. 16.00	
	Af hensyn til mødedeltagernes planlægning tilstræbes det, at bestyrelsesmødet max. varer 2½ time, hvorefter der serveres lidt mad.	
<b>Mødested:</b>	Kontoret AAB, Engstien 2, Kolding	
<b>Mødedeltagere:</b>	Karl-Jørn Petersen Anni Damgaard Helle Thrane Pagh Svend Erik Jensen Mogens Hinrichsen Lis Ravn Ebbesen	KJP AD HTP SVJ MOH RAVN
<b>Afbud:</b>	Hans Andersen	HA
<b>Desuden deltog fra administrationen:</b>	Per Nielsen Niels Klausen Dorte Radik Bethina J. Lorentzen	PN NKL DOR BJL

Oversigt over sagsnr.

1. Godkendelse af referat fra mødet den 11. november 2014
2. Erfaringer i forbindelse med udførelsen af fjernaflæste vand og varme målere.
3. El udbud – fællesarealer i afdelingerne
4. Tema drøftelse omkring Vilde Katte.
5. Beretning for året 2014
6. Godkendelse af afdeling 76 og 78 blev sammenlagt på de ordinære beboermøder i 2014
7. Miniseminar for bestyrelsen, 16. feb. 2015
8. Studietur for bestyrelse og ansatte
9. Nybyggerier og renoveringsprojekter (Lukket punkt)
10. Nyt fra administrationen
11. Nyt fra afdelingerne
12. Landsbyggefonden orienterer
13. BL informerer



## Dagsorden

### 1. Godkendelse af referat fra mødet den 11. november 2014

Referatet fra bestyrelsesmøde den 11. november 2014 er tilsendt bestyrelsens medlemmer med anmodning om eventuelle kommentarer. Da der ikke er fremkommet sådanne, er referatet at betragte som godkendt og vil blive fremlagt til bestyrelsens underskrift.

#### **Indstilling:**

Referatet godkendes og underskrives af bestyrelsen.

#### **Beslutning:**

Godkendt og underskrevet.

### 2. Erfaringer i forbindelse med udførelsen af fjernaflæste vand og varme målere.

Genoptagelse af sag om udskiftning af vandmålere, kalibrering og forslag til fjernaflæsning fra mødet den 17. juni 2014 punkt 5.

Administrationen har nu høstet de første erfaringer efter gennemførelse af etape 1, bestående af 9 afdelinger. Oversigten med tilhørende økonomi over de afdelinger der har fået etableret fjernaflæsning er vedlagt som Bilag 1.

Erfaringerne har vist, at projekterne ikke har været tilstrækkeligt gennemarbejdet, inden de er blevet budgetsat. Der har nærmest været tale om overslagspriser, ligesom der heller ikke har været afsat økonomi til uforudsete udgifter.

Der er således konstateret store økonomiske afvigelser både på indkøb af målere og etablering af kommunikationsdelen, hvilket gør at både afdelingernes økonomi og dispositionsfondens midler er blevet yderligere udfordret.

Hvilke udfordringer der har været i forbindelse med udskiftning af målere og kommunikationen er beskrevet i vedlagte Bilag 2.

Udsnit af den nye målerbekendtgørelse er vedlagt som Bilag 3.

Evt. bilag:

- Udvikling i dispositionsfonden tilpasset de nye økonomiske tal.

#### **Indstilling:**

Det indstilles at det fysiske arbejde med etablering af fjernaflæste målere og kommunikationsdelen indstilles, til der er udarbejdet forprojekter for de afdelinger der står overfor en udskiftning, vel vidende at anlægsarbejderne måske ikke kan være tilendebragt inden lovgivningen træder i kraft.



arbejdernes andels-boligforening

Forprojekterne skal give afdelingerne og bestyrelsen indblik i de økonomiske konsekvenser, så der kan tages stilling til om projekterne er teknisk gennemførligt og omkostningseffektivt (p.t. kendes forudsætningerne for at blive fritaget for bekendtgørelsen ikke i detaljer).

**Beslutning:**

Indstillingen godkendt.

Bestyrelsen er indstillet på at fortsætte arbejdet med BA technologies sådan at man på sigt kan bruge øvrige faciliteter, så som diverse display løsninger, som er tilknyttet systemet. Hjemmesiden med mulighed for at beboerne kan tilgå deres forbrug testes p.t. af Billund Boligforening.

Afdelingsmøderne og afdelingsbestyrelser skal informeres om status og erfaringerne på området, herunder konsekvenserne ift. økonomi og tidshorisont.

Emnet indarbejdes i den mundtlige beretning fra bestyrelsen.

**3. El udbud – fællesarealer i afdelingerne**

Udviklingen på elmarkedet er pt. at terminspriserne generelt har været faldende. De faldende terminspriser i den korte ende skyldes udelukkende den forbedrede fyldningsgrad (vandmagasinerne i Norden) mens prisfaldet i de længere terminskontrakter også skyldes den svage økonomiske udvikling i specielt Sydeuropa.

Det anbefales at udnytte de lave prisniveauer til at indgå længerevarende aftaler, da prisniveauet er attraktivt nu - også på den lange bane.

Da det kræver erfaring og overblik at agere professionelt på elmarkedet, grundet at prisen påvirkes af mange faktorer og er i konstant bevægelse, har administrationen på baggrund af den aktuelle markedssituation holdt møde med en energikonsulent fra BL.

Konsulenten anbefaler at el på fællesarealerne udbydes som aftaletypen Fast Pris, hvilket betyder at elprisen låses fast i en aftalt periode. Boligorganisationens fordel er således, at udgifterne er kendt på forhånd og man undgår prisstigninger.

Da timing er afgørende for, hvor attraktiv prisen er, er det vigtigt at udbuddet foregår når markedet er gunstigt, hvilket det er på nuværende tidspunkt.

**Indstilling:**

At el på fællesarealer udbydes som Fast Pris blandt 3 til 4 troværdige el-leverandører i en periode på 4 til 5 år.

**Beslutning:**

Indstillingen godkendt.



#### 4. Tema drøftelse - Vilde Katte

Mange af boligorganisationernes afdelinger er plaget af vilde katte.

Indfangning og aflivning af vilde (herreløse) katte er ikke en opgave, som kommunen i følge loven skal varetage, hvorfor Kolding Kommune også har besluttet, at kommunen ikke vil påtage sig opgaven.

Kolding Kommune skriver på sin hjemmeside:

”Hvis du føler dig generet af, eller har konstateret hjemløse eller vildtlevende katte og gerne vil have dem indfanget til aflivning eller genudsætning, skal du kontakte Kattens Værn, som står for indfangningen. Du skal selv betale udgiften til Kattens Værn.

Du kan også vælge at lade enkelte af de indfangede katte neutralisere og øremærke til eksempelvis bekæmpelse af mus og rotter. Genudsætning aftales mellem dig og Kattens Værn.

Hvis du bor i et større boligkompleks kan du ikke bestille indfangning, medmindre det er klart udtrykt, at du har bestyrelsens tilladelse til dette. Det skal være ejendommens ejer eller dennes repræsentant (administrator, varmemester, afdelingsformand eller lignende).

For at indfangningsordningen kan benyttes, skal det dreje sig om en vild, herreløs kat, der ikke fodres, og derfor ikke er gjort halvtam. Katten må hverken bære halsbånd, øremærke, chip, eller anden form for mærkning.”

Bilag:

- Hvis katten ikke er din (Dyrenes beskyttelse)
- Indfangning og kommuneaftaler (Kattenes Værn)
- Genudsætningsvejledning (Kattenes Værn)
- Kattenes Værn genudsætning af vilde katte (Kattenes Værn)
- Underskriftindsamling (Kattenes Værn)
- Herreløse katte er igen kommet ind i varmen (artikel 24. januar 2015)
- Herreløse katte lever et hundeliv (artikel 31. marts 2004)
- Tilladelse til husdyr.

#### Indstilling:

Der ønskes en drøftelse omkring udfordringen med hensyn til vilde katte, eventuelt med henblik på beslutning om:

- Underskriftsindsamling eller anden henvendelse til Kolding kommune
- Information til afdelingerne om regler og muligheder
- Foderværtsordning, som betyder at den ikke kan til- og fravælges i tide og utide
- Skal der sættes krav om neutralisering af katte i forbindelse med husdyrgodkendelsen ?



**Beslutning:**

Bestyrelsen besluttede følgende:

- Underskriftsindsamling eller anden henvendelse til Kolding kommune eller Kattenes Værn skal ske fra den enkelte beboer eller afdeling.
- Information til afdelingerne om regler og muligheder er en god ide, og administrationen må gerne arbejde videre med denne proces.
- Foderværtsordning, som betyder, at den ikke kan vælges til og fra i tide og utide kan være en god ide – beboerne i afdelingen skal inden opstart af en foderværtsordning kende de økonomiske konsekvenser det kan have for afdelingen.
- Der sættes ikke krav om neutralisering af katte i forbindelse med husdyrgodkendelsen, da konsekvenserne ikke er entydige.
- Beboerne som har katte som husdyr, bør selv overveje om en neutralisering kan begrænse mængden af katte.
- Hovedforeningen dækker ikke nogen form for udgifter som afdelingen m.fl. afholder i forbindelse med opgaven omkring vilde katte.

**5. Beretning for året 2014**

Administrationen udarbejder normalt udkast til den skriftlige beretning for året, der udsendes i forbindelse med afholdelse af repræsentantskabsmødet. Den skriftlige beretning understøttes af en mundtlig beretning.

Til brug for udarbejdelse af den skriftlige beretning vil administrationen gerne have drøftelse/input omkring emner der kunne være aktuelle at medtage i beretningen.

Evt. bilag:

- Notat vedr. skriftlig beretning

**Indstilling:**

Det indstilles at administrationen i samarbejde med formanden arbejder videre med udfærdigelse af skriftlig beretning. Den skriftlige beretning godkendes senere af bestyrelsen.

**Beslutning:**

Indstillingen godkendt.

I den mundtlige beretning må emnet om nybyggerier og dets udfordringer gerne berøres.



arbejderne's andels-boligforening

**6. Godkendelse af afdeling 76 og 78 blev sammenlagt på de ordinære beboermøder i 2014**

Afdelingsmøderne for de to afdelinger har godkendt at afdelingerne lægges sammen med virkning fra 1. januar 2015. Afd. 76 bliver den fortsættende afdeling.

Bestyrelsen skal ligeledes godkende sammenlægningen.

Evt. bilag:

- Referater fra beboermøderne i 2014

**Indstilling:**

Bestyrelsen godkender sammenlægningen af de 2 afdelinger med virkning fra 1. januar 2015.

**Beslutning:**

Indstillingen godkendt.

**7. Miniseminar for bestyrelsen, 16. feb. 2015**

I strategidokumentet "Visioner for Bovia, AAB Kolding og Billund Boligforening 2013-2017" har bestyrelsen arbejdet og formuleret overordnede målsætninger for følgende:

- Profilering
- Beboersammensætning
- Geografi
- Bebyggelse
- Produkter og ydelser til boligorganisationen
- Sourcing

Der er behov for at bestyrelsen arbejder videre med at få udarbejdet strategier og politikker på udvalgte områder.

Formålet er altså at omsætte målsætningerne til praktiske løsninger, herunder det vi som boligorganisation allerede gør.

Der er derfor valgt at arbejde videre med den direkte involvering. Diskussion af fastlagte emner i mindre grupper, uden at der er udarbejdet oplæg fra administrationen.

Dato for afholdelse af miniseminar er fastsat til den 16. feb. 2015, kl. 15-18 på kontoret. Dagsorden og materialer udsendes inden mødet.

Evt. bilag:

- Notat vedr. miniseminar



**Indstilling:**

Formanden indstiller at miniseminarieret afholdes med udgangspunkt i det beskrevne i notatet.

**Beslutning:**

Indstillingen godkendt.

Det bemærkes til emnerne, at boligorganisationer generelt er gode til integration af beboere i boligområderne – hvilket eksempelvis afd. 21, Skovparken er et godt eksempel på.

**8. Studietur for bestyrelse og ansatte**

Administrationen foreslår at der planlægges studietur for bestyrelse og relevante ansatte. Der er tale om studietur med overnatning.

Turen foreslås at gå til Frederikshavn og Aarhus området. Der er der igangsat initiativer for implementering af klimapolitik samt eksempler på nybyggerier og renoveringsprojekter. Der henvises til vedlagte bilag.

Evt. bilag:

- Studieture m.v.

**Indstilling:**

Formanden indstiller at administrationen arbejder videre med planlægning og tilrettelæggelse af den kommende studietur.

**Beslutning:**

Indstillingen godkendt.

Administrationen arbejder videre med turen og forventer snarest at kunne melde dato ud.

**9. Nybyggerier og renoveringsprojekter (Lukket punkt)**

**Orienteringssager ( 10 - 13 )**
**10. Nyt fra administrationen**

1. Møde med borgmesteren den 10. dec. 2014 – se notat
2. Forsikringspolitik – jf. vedlagte forsikringspolitik
3. Lokalplan for nybyggeri - Remisegrunden Ndr. Ringvej – afdelingsbestyrelsens inddragelse i høringsfasen
4. Valg til repræsentantskabet i Trefor 2015-2018  
(Fra bestyrelsen Svend Erik Jensen, Helle Pagh, Anni Damgaard, fra administrationen Charlotte Uhrskov og Per Nielsen valgt til repræsentantskabet. Charlotte Uhrskov og Per Nielsen tillige valgt til bestyrelsen). Tak til alle beboere der har valgt at støtte kandidaterne – også en tak til de øvrige valgte til repræsentantskabet.
5. Rundtur for repræsentantskabet den 18. april 2015. Arrangementer foregår jf. tidligere år og Hotel Koldingfjord er reserveret. Dato udmeldes til repræsentantskabet i den nærmeste fremtid.
6. Kapitalafkast obl. beholdning for 2014
7. Retningslinjer for udbetaling af tabt arbejdsfortjeneste og kørselsgodtgørelse – afdelingsbestyrelse med boligsociale helhedsplaner

**11. Nyt fra afdelingerne**

19,21,22,24,27,51,54,72

**12. Landsbygefonden orienterer**

Pr. mail er der udsendt følgende:

652	Fraflytninger i den almene boligsektor 2010-13 samt statistikken
653	Indberetning af ledige boliger pr. 1. december 2014
654	Ny hjemmeside
655	NemId erstatter Landsbygefondens bruger-login i fondens regnskabsindberetningssystem og Almenstyringsdialog.dk
656	Erhvervs Ph. D.-pulje
657	Indberetning af ledige boliger pr. 1. januar 2015
658	Beboere i den almene boligsektor 2014

**13. BL informerer**

Pr. mail er der udsendt følgende:

4314	Hvor mange praktikanter mv. er ansat på jeres byggesager?
4414	Beboerindskud, påkravsgebyr, beboerklagenævnsgebyr - regulering af satserne
4514	Råderetsbeløb og aftrapning af rentesikring - regulering af satserne for 2015
4614	Foldere om digital post til udenlandske beboere





arbejdernes andels-boligforening

4714	Status på solcellelovgivningen
4814	Medlemskontingent 2015
4914	Maksimumsbeløb og energitillæg for støttet boligbyggeri pr. 1.1.2015 og Ungdomsboligbidrag i 2015
5014	Virksomhedspraktik og ny mailadresse til ESL
0115	Oversigt over udsendte BL Informerer i 2014
0215	Ny målerbekendtgørelse

Referat godkendt den 22. april 2015.

Karl-Jørn Petersen

Anni Damgaard

Helle Thrane Pagh

Svend Erik Jensen

Lis Ravn Ebbesen

Mogens Hinrichsen