



arbejderne andels-boligforening

AAB - Bestyrelsesmøde

Mødetid:	Onsdag den 23. september 2015 kl. 16.00	
	Af hensyn til mødedeltagernes planlægning tilstræbes det, at bestyrelsesmødet max. varer 2½ time, hvorefter der serveres lidt mad.	
Mødested:	Kontoret AAB, Engstien 2, Kolding	
Mødedeltagere:	Karl-Jørn Petersen	KJP
	Anni Damgaard (deltog ikke i behandling af pkt. 4 + 11-14)	AD
	Helle Thrane Pagh	HTP
	Svend Erik Jensen (deltog ikke i behandling af pkt. 4 + 11-14)	SVJ
	Mogens Hinrichsen	MOH
	Lis Ravn Ebbesen	RAVN
	Hans Andersen	HA
Afbud:		
Desuden deltog fra administrationen:	Per Nielsen	PN
	Niels Klausen	NKL
	Bethina J. Lorentzen	BJL
	Dorte Radik	DOR

Oversigt over sagsnr.

1. Godkendelse af referat fra mødet den 18. juni 2015
2. Oversigt over lejeforhøjelser i afdelingerne pr. 1. januar 2016
3. Budgetopfølgning 30. juni 2015 – hovedforeningen
4. Styringsrapport for året 2014
5. Evaluering af beboermøderne
6. Etablering af ekstra areal til privat parkeringsplads på afdeling 28 fællesareal mod bortfald af servitut dateret 13. januar 1925 pålagt afdeling 28 Blæsbjerggade m.fl.
7. Etablering af fjernaflæste målere i afdeling 34 Ny Vestergade-Sct. Jørgensgade-Skolegade-Svietorvet.
8. Politik for opsætning af hjertestartere i AAB-Kolding.
9. TRIPL til boligforeningen – et led i markeringen af en grøn profil
10. Nybyggerier og renoveringsprojekter (Lukket punkt)
11. Nyt fra administrationen
12. Nyt fra afdelingerne
13. Landsbyggefonden orienterer
14. BL informerer



Dagsorden

1. Godkendelse af referat fra mødet den 18. juni 2015

Referatet fra bestyrelsesmøde den 18. juni 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. Oversigt over lejeforhøjelser i afdelingerne pr. 1. januar 2016

Huslejeforhøjelser skal forelægges og godkendes i hovedbestyrelsen og varsles over for beboerne 3. måneder inden 1. januar.

For afdelinger uden afdelingsbestyrelse skal hovedbestyrelsen i henhold til lovgivningen godkende disse lejeforhøjelser.

Der er tale om følgende afdelinger:

Afd. 36, 38, 40, 48, 49, 55 og 82.

Afd. 13 er ibrugtaget 15. aug. 2015 og der er ikke afholdt beboermøde endnu. Afdelingen sammenlægges med afd. 1.

Afd. 33 skal ombygges og indgår derfor ikke i budget 2015.

Følgende afdelinger afholder først afdelingsmøde og godkender budget 2016 i løbet af uge 39:

1, 5, 6, 14, 23, 71, 73 og 76 inkl. tidl. 78

såfremt der vedtages ændringer til budget 2016 vil hovedbestyrelsen blive orienteret.

Evt. bilag:

1. Oversigt over huslejereguleringer budget 2016
2. Oversigt over tilskud fra dispositionsfonden
3. Notat budgetstrategi – forudsætninger og fremadrettede målsætninger

Indstilling:

Det indstilles at huslejeforhøjelserne godkendes.



arbejdernes andels-boligforening

Budgetstrategien drøftes og evt. input indarbejdes i notatet som danner grundlag for den endelige fastlæggelse af målsætning for kommende budgetlægninger.

Beslutning:

Tilskud fra dispositionsfonden til enkelte afdelinger godkendt.

Huslejeforhøjelserne under de givne forudsætninger godkendt.

Budgetstrategien i udkast drøftet og godkendt på det foreliggende grundlag, idet det bemærkes at administrationen fortsat arbejder videre med budgetstrategiens udformning.

Bestyrelsen bakker op om administrationens tilkendegivelser omkring ansvarlig budgetlægning i afdelingerne

Den endelige budgetstrategi forelægges bestyrelsen til godkendelse.

3. Budgetopfølgning 30. juni 2015 – hovedforeningen

Økonomiafdelingen arbejder p.t. på at få afsluttet 30. juni balancen så der kan foretages en budgetopfølgning pr. 30. juni 2015 for hovedforeningen.

Evt. bilag

1. Budgetopfølgning 1. halvår HF AAB (medbringes på mødet)
2. Obl. beholdning 30. juni 2015 rapport

Indstilling:

Budgetopfølgningen tages til efterretning.

Beslutning:

Budgetopfølgningen taget til efterretning.

4. Styringsrapport for året 2014

I henhold til gældende lovgivning skal der afholdes et årligt møde med kommunen ang. status for boligorganisationen. Administrationen deltager i mødet med kommunen.

Til brug for dette møde skal der forinden udarbejdes en styringsrapport.

På bestyrelsesmødet vil administrationen gennemgå materialet.
Vedrører regnskabsåret 2014.

Evt. bilag:

1. Styringsdialog 2014 HF AAB - Oversigt –Afdelinger med kritiske nøgletal – flerårige overskud



arbejderne's andels-boligforening

2. Styringsdialog 2014 HF AAB - Oversigt –Afdelinger med kritiske nøgletal – opsamlet underskud
3. Styringsdialog 2014 HF AAB - Oversigt - Afdelinger med væsentlige problemer
4. Styringsdialog 2014 HF AAB - Oversigt - Afdelinger med kritiske nøgletal - fraflytninger
5. Styringsdialog 2014 HF AAB - Oversigt - Afdelinger med kritiske nøgletal - henlæggelser
6. Styringsdialog 2014 HF AAB - Oversigt - Afdelinger med kritiske nøgletal - ledige boliger
7. Styringsrapport 2014 HF AAB

Indstilling

Styringsrapporten tages til efterretning

Beslutning:

Styringsrapporten taget til efterretning.

5. Evaluering af beboermøderne

Administrationen er i gang med at foretage en evaluering af beboermøderne, men er endnu ikke færdigbehandlet i skrift, men til brug for dette arbejde vil input fra bestyrelsen være behjælpelig.

Bemærkninger fra møderne:

Der efterspørges oversigt over kontaktpersoner/områdekontorerne – Ønskes evt. med i Bovia magasinet i en eller anden form.

Der har i enkelte tilfælde været mangler/forglemmelser i det udsendte materiale til beboermøderne, ligesom det er oplevet at en dagsorden er udsendt en dag for sent. Ændringer i bestyrelserne er i få tilfælde ikke registreret i stamdataregisteret på kontoret.

Indstilling:

Bestyrelsens tilbagemeldinger indarbejdes i evalueringen af beboermøderne.

Efter bearbejdning i administrationen tages den endelige evaluering med på et efterfølgende bestyrelsesmøde.

Beslutning:

Tilbagemeldingerne indgår i den endelige evaluering.



6. Etablering af ekstra areal til privat parkeringsplads på afdeling 28 fællesareal mod bortfald af servitut dateret 13. januar 1925 pålagt afdeling 28 Blæsbjerggade m.fl.

Den gamle servitut fra 1925, er forsøgt forhandlet væk, ved at afdelingens nabo Blæsbjerggade 25, får retten til en parkeringsplads via en lejekontrakt på 30 år til nul kr., mod at afgive alle krav i forbindelse med servitutten og selv afholde alle øvrige udgifter omfattende nedrivning af gavl, opførelse af ny gavl og etablering af parkeringsplads.

Det forudsættes således af Blæsbjerggade 25 bekoster nedbrydning af murværket (ende gavlen af udhuset) og etablerer en ny gavl efter nærmere aftale med Bovia. Der vil blive fremsat krav om at gavlen udføres håndværkermæssigt korrekt og indenfor en nærmere aftalt tidsfrist.

Afdeling 28 godkendte på et afdelingsmøde den 22. juni 2015, under forbehold for hovedbestyrelsen endelige godkendelse, at Blæsbjerggade 25, kan få retten til en parkeringsplads via en lejekontrakt på 30 år til nul kroner, mod at afgive alle krav i forbindelse med servitutten og selv afholde alle øvrige udgifter.

AAB afholder i den forbindelse udgifter til advokatbistand og udarbejdelse af lejekontrakt.

Evt. bilag:

1. Skadesrapport
2. Skrivelse til Oliver Bonde
3. Referat af ex. ord afdelingsmøde 22. juni 2015

Indstilling:

Administrationen indstiller at aftalen godkendes og at administrationen udarbejder en lejekontrakt for en periode af 30 år. Der skal ikke betales leje, modydelsen er at servitutten bortfalder og aflyses i Tingbogen.

Beslutning:

Indstillingen godkendt.

7. Etablering af fjernaflæste målere i afdeling 34 Ny Vestergade-Sct. Jørgensgade-Skolegade-Svietorvet.

I forbindelse med udskiftningen af målerne i afdeling 34 er det konstateret, at der ikke er mulighed for at lukke for vandet, idet der ikke er etableret tilstrækkeligt med stophaner. Det er derfor ikke muligt at komme videre i arbejdet med at udskifte varmtvandsmålerne da der til stadighed løber vand i rørene.

Administrationen vil derfor anbefale at der etableres tilstrækkeligt med stophaner via en særskilt vvs entreprise, som i princippet ikke har noget med de fjernaflæste målere at gøre. Afdelingen er i forhold til de manglende stophaner ikke tidssvarende.

Ændringen i VVS installationen vil gøre det muligt:

- At lukke vandet og dermed installere de manglende varmtvandsmålere



- At give afdelingen en bedre, effektiv og mere smidig drift fremadrettet - da muligheden for lukning af vand vil gøre det daglige VVS arbejde i afdelingen mere effektivt
- At sikre afdelingen imod at skulle undvære vand til flere beboere i forbindelse med lækager eller brud – idet det bliver muligt at kunne lukke for vandet.
- At installere de resterende varmtvandsmålere

Der er allerede installeret varmfordelingsmålere (målere på radiatorerne) fra BA i alle lejemål. For at kunne lave et komplet og retvisende varmeregnskab fremadrettet skal der også etableres varmtvandsmålere, som skal bruges til at fordele denne del af udgiften. Varmtvandsmålere er ligeledes lovpligtige fra 31.12.2016.

Det var også planen, at der skulle etableres koldvandsmålere på anlægget men driftsudgifterne er forholdsmæssige høje end ved at undlade koldt vands målerne. Det er p.t. ikke lovpligtigt at installere koldt vands målere. Dispositionsfonden har godkendt at afdelingen får et tilskud på 744.205,63 kr. incl. moms.

Hertil kommer leverance og indbygning af varmtvandsmålere til dagcenter og butikker hvor den nøjagtige pris nu er kendt. Det koster 61.887,50 kr. incl. moms.

Etablering af stophaner incl. levering, Indskæring og montering af kuglehaner på stigstreng 336.225,00 kr. incl. moms.

Prisoverslag er vedlagt som bilag.

Evt. bilag:

1. Økonomisk overblik

Indstilling:

Administrationen anbefaler at de omfattende VVS forbedringer i anlægget gennemføres så der derefter kan sættes varmtvandsmålere på, ligesom det anbefales, at der ikke etableres individuelle koldvandsmålere grundet de høje driftsomkostningerne (mange tapsteder pr. bolig). Dispositionsfonden anmodes om et tilskud på 336.225,00 kr. incl. moms for at bringe afdelingen i en tidssvarende standard med hensyn til mulighederne for at kunne lukke for vandet, og dermed yde beboerne en bedre komfort.

Beslutning:

Indstillingen godkendt.

Det bemærkes at det er vigtigt med en samlet kommunikationsplan i forbindelse med arbejdet i afdelingen, da boligerne vil være uden vand i perioder og logistikken er følsom, da den eksakte rørføring ikke er kendt. Administrationen gjorde opmærksom på, at der er tale om et følsomt projekt, da eventuelle brud på vandledningerne i forbindelse med arbejdets udførelse, kan medføre store problemer, grundet at der ikke kan lukkes for vandet.



8. **Politik for opsætning af hjertestartere i AAB-Kolding.**

Administrationen støder ofte på forespørgsler fra beboerne og har senest også modtaget forslag om etablering af hjertestartere i AAB's afdelinger.

Det vil derfor være hensigtsmæssigt at der udarbejdes og godkendes en politik på området, således at administrationen kan udmeldes en klar strategi for hvor AAB-Kolding vedligeholder og sætter hjertestartere op.

Det kan blive omfangsrigt, hvis administrationen skal have ansvaret for forskellige hjertestartere som den enkelte afdeling måtte ønske opsætte. En oplysning om AAB's politik og strategi på området vil medføre at afdelingerne bedre kan vurdere om de mener der er behov for egen hjertestarter.

Forslag til politik for opsætning og vedligeholdelse af hjertestartere er vedlagt.

Evt. bilag:

1. Forslag til politik for opsætning af hjertestartere
2. Artikel

Indstilling:

Administrationen ønsker en drøftelse med bestyrelsen om en politik for opsætning og vedligeholdelse af elektroniske hjertestartere samt eventuelle yderligere input til vedlagte forslag til politik for opsætning af hjertestartere. Hvis politikken godkendes foreslås det, at hjertestarterne indkøbes af hovedforeningen og driften afholdes af områderne. Det vurderes at der skal indkøbes ca. 10. hjertestartere i AAB.

Beslutning:

Politikken for opsætning og vedligeholdelse af elektroniske hjertestartere blev godkendt. Det bemærkes, at hvis afdelinger ønsker at sætte egne hjertestartere op så skal politik og anvisninger følges.

Det anbefales at det overvejes at bringe artikel i Bovia magasinet.

9. **TRIPL til boligforeningen – et led i markeringen af en grøn profil**

Administrationen har efter sommerferien været i dialog med Trefor Drive A/S, der har udviklet det trehjulede el køretøj – "TRIPL".

På firmaets hjemmeside fremgår følgende beskrivelse:

"TRIPL er fremtidens løsning til vareudbringning i indre by. TRIPL er støjsvag og udleder ikke CO2. Det miljøvenlige og energieffektive el køretøj er derfor optimal til vareudbringning i storbyer, hvor den vil bidrage til mindre forurening og en renere luft.

Med TRIPL får I et robust el køretøj, der er miljøvenlig og billig i drift – og giver mange



arbejderne's andels-boligforening

fordele. TRIPL udstråler kvalitet og energi – og giver jer mere end I forventer af et køretøj i denne klasse.”

Der er aftalt med firmaet at vi prøvekører TRIPL i vore 4 storområder i afdelingerne, for at teste funktionalitet og de udfordringer vore medarbejdere oplever i dagligdagen. Samtidig tester vi indretningen af TRIPL i samarbejde med firmaet.

Administrationen har pt. reserveret 4 TRIPL til køb til afdelingerne.

Administrationen anbefaler at hovedforeningen afholder udgifter til investeringen, mens den løbende drift vil skulle afholdes af storområderne.

Der kan læses mere på firmaets hjemmeside www.tripl.com

Evt. bilag

1. Notat om fakta og bemærkninger fra administrationen for TRIPL og andre eldrevne køretøjer.
2. Billeder af TRIPL

Indstilling:

På baggrund af drøftelserne på bestyrelsesmødet træffes der beslutning om det videre forløb.

Beslutning:

Det godkendes, at hovedforeningen investerer i 4-5 køretøjer som beskrevet i punktet. Den løbende drift afholdes af afdelingerne.

10. Nybyggerier og renoveringsprojekter (Lukket punkt)

Orienteringssager (11 - 14)

11. Nyt fra administrationen

1. Referat fra mødet den 23. juni 2015 omkring elevatoren i afdeling 19 samt bilag vedr. aktivitetsrapport samt overslag over "hjælpeelevatoren".
2. Adoption af to - 2. klasser på Munkevængets skole
3. Parkeringsaftale mellem Grundejerforeningen Konsul Graus Gade og afdeling 27- Konsul Graus Gade m.fl.
4. Status for kommunens anvendelse af anvisningsretten i forbindelse med boligplacering af flygtninge

Taget til efterretning.

12. Nyt fra afdelingerne

21,22,27,42,51

13. Landsbygefonden orienterer

Pr. mail er der udsendt følgende:

679	Nyt regulativ om særlig driftsstøtte (kapitaltilførsel m.v.)
680	Tilskud til boligsocial indsats i udsatte boligafdelinger - nyt regulativ
681	Renoveringsstøtteordningen - nyt regulativ
682	Omfanget af den almene boligsektor i kommunerne 2015
683	Husleje- og udgiftsstatistik 2014
684	Indberetning af ledige boliger pr. 1. juli 2015.
685	Indberetning af ledige boliger pr. 1. august 2015
686	Annonceringsindsatser i forbindelse med den forbedrede boligportal, DanmarkBolig.dk
687	Udbetalinger fra driftsstøtteportalen og anvendelse af sagsspecifikke bankkonti m.v.
688	Indberetning af ledige boliger pr. 1. september 2015
689	Forhøjelse af pligtmæssige bidrag 2016

14. BL informerer

Pr. mail er der udsendt følgende:

2915	CSR Awards 2015 – Prisuddeling til samfundsansvar
3015	Nye regler om digitale afdelingsmøder på vej
3115	Forvaltningskonference 2015 - Ny målestok for ledelse, effektivitet, tryghed
3215	Indskydergaranti
3315	Nye kompetencefonde
3415	Danmarks Statistik - Nøgletal på boligområder 2015
3515	Konference for organisationsbestyrelser 2015 afholdes den 5. og 6. september på Hotel Nyborg Strand
3615	Elevfond for unge under 25 år
3715	Revision af ejendomsserviceteknikeruddannelsen
3815	Velkommen til Styringsdialogkonference
3915	Nye regler om kollektive bofællesskaber til flygtninge
4015	Fortrydelsesret
4115	Ændringer i lejelovgivningen for private udlejningsejendomme
4215	Regulering af maksimumhuslejen 2016



arbejderne andels-boligforening

4315	Bidrag til arbejdskapital, henlæggelse til dispositionsfond og dækning af tab ved manglende huslejebetaling
4415	Alment Talent Akademi
4515	Vil I afprøve rollen som uddannelsessted for HK-elever?
4615	Genindførelse af BoligJobordningen
4715	Aftrapning af rentesikring og bestyrelsesvederlag
4815	Hvor mange praktikanter er ansat på jeres byggesager?

Referat godkendt den 2. december 2015

Karl-Jørn Petersen

Anni Damgaard

Helle Thrane Pagh

Hans Andersen

Svend Erik Jensen

Lis Ravn Ebbesen

Mogens Hinrichsen