

Referat



Arresø Boligselskab
Møde den 31. maj 2016
Udsendt den 24. maj 2016

Organisationsmøde den 31. maj 2016, kl. Kl. 16.00 Skovbakkevej 92 B, 3300 Frederiksværk

Bestyrelsen: Susan Egede, Tonni Munkberg, Bente Pedersen, Lene Johansen,
Merete Kjær, Tommy Hjuler, Inge Jelvard, Marianne Westberg
René V. Pedersen

Afbud: ./.

Fra Arresø Boligselskab Kundechef Frede Wagner

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|-----|
| 1. Referat fra organisationsmødet den 15. marts 2016..... | 2 |
| 2. Revisionsprotokol..... | 2 |
| 3. Regnskaber 2015..... | 2/3 |
| 4. Budget 2017 for organisationen Arresø Boligselskab..... | 4 |
| 5. Nyt EU udbud af KAB's fælles forsikringsramme..... | 4 |
| 6. Nyt partnerskab med boligforeningen 3B_O..... | 5 |
| 7. Boligplacering af flygtninge..... | 5 |
| 8. Rust altaner Skovbakken..... | 6 |
| 9. Orientering fra FU..... | 7 |
| 10. Eventuelt..... | 7 |

1/7

1. Godkendelse af referat

Udkast til referat fra bestyrelsesmødet den 15. marts 2015 blev fremsendt til organisationsbestyrelsen den 20. marts 2016. Der er ikke kommet nogen bemærkninger til referatet.

Indstilling

Det indstilles, at referatet godkendes af bestyrelsen

Godkendt

2. Revisionsprotokol

Som bilag vedlægges kopi af Nær Revisions indførsler i revisionsprotokollen.

Bilag 1: Revisionsprotokolsider

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Revisionsprotokollen blev taget til efterretning og underskrevet.

3. Regnskaber

Som **bilag 2** vedlægges et hæfte indeholdende afdelingernes og organisationens regnskaber for perioden 1. januar - 31. december 2015.

Regnskaberne udviser følgende (idet ørebeløbene ikke er medtaget):

Afdeling 2001 Anemonevej m.fl.

Resultatopgørelsen balancerer med 1.705.366 kr. og slutter med et overskud på 120.440 kr.

Status balancerer med 10.443.091 kr.

Afdeling 2002 Solsikkeparken

Resultatopgørelsen balancerer med 4.728.080 kr. og slutter med et underskud på 46.917 kr.

Status balancerer med 56.630.990 kr.

Dagsorden

Arresø Boligselskab
Møde den 31. maj 2016
Udsendt den 24. maj 2016



Afdeling 2003 Kildemoseparken

Resultatopgørelsen balancerer med 5.205.949 kr. og slutter med et overskud på 204.778 kr.
Status balancerer med 96.070.122 kr.

Afdeling 2004 Bavndysseparken

Resultatopgørelsen balancerer med 1.621.653 kr. og slutter med et overskud på 54.226 kr.
Status balancerer med 25.042.702 kr.

Afdeling 2006 Gydebakken

Resultatopgørelsen balancerer med 1.641.122 kr. og slutter med et overskud på 46.347 kr.
Status balancerer med 28.804.640 kr.

Afdeling 2008 Skovbakken

Resultatopgørelsen balancerer med 22.509.034 kr. og slutter med et underskud på 265.241 kr.
Status balancerer med 215.882,809 kr.

Aktivitetshuset

Resultatopgørelsen balancerer med 158.907 kr. og slutter med et overskud på 10.037 kr.
Status balancerer med 1.041.190 kr.

Afdeling 2009 Karlsgave

Resultatopgørelsen balancerer med 14.114.049 kr. og slutter med et overskud på 192.728 kr.
Status balancerer med 129.189.659 kr.

Afdeling 2038 Møllen

Resultatopgørelsen balancerer med 393.418 kr. og slutter med et overskud på 2.646 kr.
Status balancerer med 4.847.093 kr.

Organisationen

Resultatopgørelsen balancerer med 13.867.452 kr. og slutter med et underskud på 61.574 kr.
Status balancerer med 56.591.030 kr.

Indstilling

Regnskaberne *indstilles* til bestyrelsens godkendelse, hvorefter de vil blive forelagt repræsentantskabet til endelig godkendelse.

Samtlige regnskaber blev godkendt

4. Budget 2017 for organisationen Arresø Boligselskab

Budgettet balancerer med (15.319.000 kr.)

Bruttoadministrationsbidraget udgør (4.575 kr.)

Budgettet *indstilles* til bestyrelsens godkendelse.

Som *bilag 3* vedlægges forslag til driftsbudget for organisationen for 2017.

Bestyrelsen godkendte organisationens budget for 2017.

5. Nyt EU udbud af KAB's fælles forsikringsramme B

KAB har efter rådgivning hos forsikringsmæglerne Willis besluttet at sende fællesforsikringen i EU-udbud. Den nuværende aftale med Topdanmark er forlænget ét år, og har derfor løbet i fire år. Aftalen udløber pr. den 1. oktober 2016.

KAB har, sammen med Willis, arbejdet på forebyggelse af skader, specielt i forhold til skybrudsskader og varmt arbejde (når der bruges åben ild f.eks. til ukrudtsbekæmpelse). Der er udarbejdet materiale til driften, som skal bruges i forbindelse med varmt arbejde. Yderligere har Topdanmark udarbejdet skybrudsrapporter, der angiver anbefalinger til tiltag, der kan minimere udgifterne til skybrudsskader efter en gennemgang i de afdelinger, hvor der har været store omkostninger til skybrudsskader.

Det store forebyggelsesprojekt Trygbolig er gennemført, hvilket også er med til at minimere skadesomfanget.

Det er vurderingen i Willis, at det forebyggende arbejde vil påvirke tilbudsgivningen i positiv retning for boligorganisationerne og at et EU-udbud vil resultere i en præmie på niveau med eller lidt højere end det nuværende niveau. Der vil dog kunne forekomme individuelle

prisstigninger for boligorganisationerne, afhængig af de individuelle skadestål, hvilket fremgår af skadesstatistikken, der er vedlagt som bilag.

Den 30. juni 2016 kendes vinderen af udbuddet og senest den 14. september skal boligorganisationen have accepteret det nye tilbud, så det kan gælde fra 1. oktober 2016. Alle boligorganisationer bør derfor senest den 14. september 2016 enten have behandlet det nye forsikringstilbud på et bestyrelsesmøde eller have bemyndiget kundechefen til at godkende tilbuddet på boligorganisationens vegne.

Den fælles forsikringsramme udbydes som udgangspunkt med selvrisici på henholdsvis 0 kr. eller 25.000 kr. Der er dog afdelinger eller selskaber, hvor der er aftalt andre forhold.

Bilag 4: Forsikringsstatistik for boligorganisationen

Bilag 5: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet

Det indstilles

- at organisationsbestyrelsen beslutter enten at behandle det nye forsikringstilbud på et organisationsbestyrelsesmøde senest den 13. september, eller bemyndiger kundechefen til at godkende tilbuddet på organisationens vegne og behandle det på et efterfølgende organisationsbestyrelsesmøde.

Bestyrelsen bemyndiger kundechefen til at godkende tilbuddet på organisationens vegne og efterfølgende få tilbuddet behandle det på et organisationsbestyrelsesmøde.

6. Nyt partnerskab med boligforeningen 3B

KAB har pr. 1. april 2016 indgået en strategisk partnerskabsaftale med boligforeningen 3B under overskriften "Fælles investeringer, fælles udvikling og fælles gevinster". 3B er en boligorganisation med 12.700 boliger, hvoraf størsteparten er beliggende i København, men 3B har også en stærk position i hovedstadsområdet, og er eksempelvis det største boligselskab i Herlev Kommune.

Beslutningen om at formalisere samarbejdet kommer efter flere års godt samarbejde især omkring nybyggeri. Erfaringerne fra dette samarbejde udvides nu til også at gælde større initiativer vedrørende digitalisering, metodeudvikling i forbindelse med byggeri og byudvikling samt bedre service til glæde for bestyrelser og beboere i KAB-fællesskabet og i 3B.

Bilag: Pressemeddelelse - Nyt stærkt partnerskab i den almene sektor

Det indstilles

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Punktet blev taget til efterretning.

7. Boligplacering af flygtninge

KL og regeringen har indgået en aftale om kommunernes mulighed for at finde boliger til flygtninge. I bilag 1 er Finansministeriets beskrivelse af aftalen. Aftalen skulle gøre det muligt samlet set at etablere i alt 12.000 nye og midlertidige almene boliger.

Bilag 6: Konkrete initiativer for boligplacering af flygtninge

Bilag 7: Pjece "Flygtningeboliger med perspektiv"

Bilag 8: Pjece "Gode råd til organisationsbestyrelser i KAB-fællesskabet"

Det indstilles,

- At organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Punktet blev taget til efterretning

8. Skovbakken rust på altaner

Der er i foråret 2015 registeret flere tilfælde af rustpletter på de nye altanplader som er udført i forbindelse med gennemførelsen af tagrenovering og udskiftning af altaner på Skovbakken afsnit H, K, L og M. Arbejderne blev afleveret i juli 2013. Rustpletterne viser sig som små "fregner" på oversiden pladerne.

Forholdet blev registreret første gang, i et meget beskedent omfang, ved 1 års gennemgangen. På baggrund af de registrerede tilfælde i gangsatte KAB en spørgeundersøgelse blandt de beboere, som har fået ny altan. Ud af alle 70 adspurgte boliger svarede 38 boliger tilbage. Heraf kunne 37 boliger meddele at de har de omhandlende pletter.

KAB har reklameret til Rambøll og til HHM over forholdet, og begge har i første omgang afvist denne. Reklamation er indtil videre opretholdt.

I henhold til aftale med selskabet, har KAB nu, med hjælp fra Esben Kirkegaard rådgivende ingeniører A/S, fået forholdet nærmere undersøgt med henblik på at afklare, om der udelukkende er tale om kosmetiske forhold, eller et forhold som gør skade på altanerne.

Undersøgelsen har vist, at der er tale om et forhold som **udelukkende har kosmetisk betydning**. Forholdet skyldes de meget små stål-armeringsfibre som er blandet ind i betonen. Nogle af de fibre som ligger i overfladen af betonpladen får kontakt med fugt og afgiver rustfarve, men det er altså **ikke** tale om et problem som giver anledning til yderligere skade på altanen.

Hvis man ønsker at få forholdet udbedret, foreslår EKAS, at man udfører en coating (membran) på oversiden på altanpladerne. Coatingen vil gøre at de nuværende rustplet-

Arresø Boligselskab

Møde den 31. maj 2016

Udsendt den 24. maj 2016

ter ikke kan ses samt at der ikke kommer flere rustpletter. En sådan løsning vil koste ca. 6.900 kr. pr. altan at uføre, svarende til ca. 480.000 kr. for samtlige af de nye altaner. Dertil skal lægges, at sådan en coating løbende skal vedligeholdes.

Det er KAB's umiddelbare holdning, at denne eventuelle udgift til coating ikke står mål med problemets omfang og karakter.

Rapporten fra EKAS påpeger, at en del af de spænd-møtrikker (2 stk. pr. altan), som indgår i bæringen af altanerne, ikke er rustfrie og derfor fremstår med rust i overfladen. Dette er en fejl i forhold til projektet, og KAB vil derfor snarest reklamere på vegne af bygherren over dette forhold, samt efterfølgende sikre at de på entreprenørens regning bliver udskiftet til nye i rustfri kvalitet.

Det indstilles,

at man fra selskabets side vedtager, ikke at foretage sig yderligere vedrørende forekomsten af rustpletter på altanplader.

Bestyrelsen besluttede ikke at gøre yderligere i forbindelse med rustpletterne på altanerne.

9. Orientering fra FU

Susan Egede orienterede om det nylig afholdte repræsentantskabsmøde i KAB

Susan Egede er nu valgt ind i KAB's administrationsudvalg.

Servicerammerne er nu klar til uddeling, ejendomskontoret uddeler materialet til ny indflyttere.

Merete Kjær orienterede om nyligt afholdt kreds-møde i BL, her blev valgt to medlemmer ind fra Halsnæs Ny Boligselskab.

10. Eventuelt

Lene Johansen oplyste at var lavet hærværk på den ny opsatte facadebeklædning i Kildemoseparken.

Susan Egede indkalder snarest til et opfølgingskursus i brugen af iPad'erne.