

## Bestyrelsens beretning for 2017

### Afholdte møder.

I perioden 1. oktober 2016 til og med 31. december har bestyrelsen afholdt i alt 3 bestyrelsesmøder, heraf det ene i november måned 2016 samt et i juni og december måned år 2017.

Der er tillige blevet afholdt et ordinært repræsentantskabsmøde d. 28. februar 2017 og derudover er der afholdt to ekstraordinære repræsentantskabsmøder. Begge ekstraordinære møder har omhandlet skriftlige afstemninger. Ved det ene afholdt 25. september 2017 besluttede repræsentantskabet at ændre regnskabsåret, så det nu følger kalenderåret som Boligselskabet Sjælland. Ved det andet dateret d. 20 december 2017 godkendte repræsentantskabet afdelingernes afstemninger om sammenlægning fra alle fem til én afdeling.

### Bestyrelsen har i perioden behandlet følgende emner/sager:

#### Ansøgning om driftsstøtte til afdelingerne.

Landsbyggefonden har i sin finansieringsskitse af 27. september 2016, som forudsætning for tildeling af støtte/mankolån betinget, at afdelingerne i BoliGrøn sammenlægges til én afdeling, og at BoliGrøn fusioneres med Boligselskabet Sjælland. Finansieringsskitzen blev godkendt af bestyrelsen den 21. november 2016 og af repræsentantskabet den 27. februar 2017.

På mødet den 21. november 2016 var der enighed om at anbefale sammenlægning af afdelingerne i BoliGrøn til én afdeling.

#### Udbedring af fejl og mangler i afdelingerne.

Boligselskabet Sjælland har igangsat en udbedring af de fejl og mangler, i hver af de tidligere 5 afdelinger, som det ikke er lykkedes os at få de for byggeriet ansvarlige parter til at anerkende. Der er her tale om de typer af mindre fejl- og mangler, som er nødvendige at få håndteret for at undgå følgeskader. Kosmetiske fejl og mangler - ridser, skrammer, buler, bløde gulve, hække osv. kan ikke forventes at blive udbedret.

Arbejdet er allerede gennemført i Svelunden og tilsvarende gennemføres i Uglevænget og Finkevænget i juni 2018, mens Dråben og Kildebjergs Tofter gennemgås efter sommerferien. Udgiften dækkes via de tildelte midler fra Landsbyggefonden.

Udbedring af fejl - og mangler af større (og dyrere) karakter, afventer at der indgås forligsaftale med de for byggeriet ansvarlige parter. Der er af flere omgange forsøgt at opnå forlig, foreløbigt uden held. Et nyt forsøg er dog igangsat - denne gang med medvirkning fra Byggeskadefondens advokater, og vi forventer en afklaring på dette omkring d. 1. september 2018.

BoliGrøn kan ikke - både af juridiske og økonomiske årsager, selv foretage udbedringen af disse, så længe et sådant forlig ikke er afklaret. Herigennem forventes også at en afklaring på, i hvilket omfang, der skal ske udbedring på varme- og ventilationsanlæggene i de enkelte boliger. Omkring varme- og ventilationsanlæggene ligger det dog nu fast, at Byggeskadefonden har afslået at træde til, da der ikke er skader forbundet med anlæggene.

Byggeskadefonden har anerkendt forholdet vedrørende de anvendte MgO-plader i ydervæggene i Uglevænget, Finkevænget og Svanelunden. Fonden er i gang med at planlægge udbedringen for så vidt angår Uglevænget og Finkevænget. Det forventes at denne går i gang i løbet af efteråret 2018. Det er dog ude af BOSJ's hænder. Ved samme lejlighed forventes det, at der udbedres fejl på tage og facader i Uglevænget.

Byggeskadefonden afventer med foreløbigt at igangsætte tilsvarende udbedring af MgO-forholdet i Svanelunden. Man vurderer at skadeudviklingen fortsat er begrænset, men man holder udviklingen under observation.

#### Sammenlægning af afdelingerne til én afdeling

På bestyrelsesmødet d. 19. juni 2017 blev bestyrelsen oplyst at de fem afdelingsbestyrelser var indkaldt til et orienteringsmøde d. 19. september 2017 om sammenlægning af de fem afdelinger til én afdeling. Ved mødet blev afdelingsbestyrelserne oplyst om Landsbyggefondens betingelse for tildeling af støtte samt oplyst om den generelle proces vedrørende sammenlægning af boligafdelinger. På mødet blev et fælles afdelingsmøde omkring sammenlægning af de fem afdelinger til én afdeling aftalt. Mødet blev efterfølgende afholdt i Ejby Forsamlingshus d. 10. oktober 2017. På mødet stemte beboerne i de fem respektive afdelinger hver især for en sammenlægning af afdelingerne til én. Hertil blev valgt medlemmer og suppleanter til en ny samlet afdelingsbestyrelse.

#### Fusion mellem BoliGrøn og Boligselskabet Sjælland

Repræsentantskabet i BoliGrøn besluttede den 28. juni 2016, at BoliGrøn skal fusionere med Boligselskabet Sjælland og en aftale om fusion blev ligeledes godkendt.

På repræsentantskabsmødet i Boligselskabet Sjælland den 20. maj 2017 blev nedenstående besluttet:

*”Repræsentantskabet besluttede at give selskabsbestyrelsen mandat til at indgå fusion med BoliGrøn, på forudsætning af, at udfordringer med fejl og mangler er løst, at fusionen sker med ligeværdig økonomi (egenkapital pr. lejemålsenhed – dispositionsfond og arbejdskapital) og med en tilfredsstillende sikkerhed for økonomiske usikkerheder.”*

Opgørelsen af den økonomiske konsekvens i forhold til udbedring af fejl og mangler i afdelingerne og dennes påvirkning på BoliGrøn og dens nu ene afdeling er grundet de verserende forligssager endnu ikke endelig. Af samme grund lader en fusion vente på sig.

#### **Organisatoriske ændringer**

Forretningsfører Poul Reynolds fratrådte med udgangen af oktober måned 2017 sin stilling. Ny forretningsfører blev nuværende forretningsfører Jakob Murning.

#### **Budget 2018.**

Budget for selskabet og alle afdelinger blev godkendt på selskabsbestyrelsesmødet d. 13. december 2017.

#### **Ændringer i bestyrelsen i perioden.**

Bestyrelsesmedlem Carsten Pedersen fraflyttede i perioden BoliGrøn. På bestyrelsesmødet d. 13. december 2017 blev suppleant til bestyrelsen Laurits Christiansen budt velkommen som nyt bestyrelsesmedlem. Laurits overtog Carsten Pedersens valgperiode. Laurits Christiansen er derfor på valg igen på repræsentantskabsmødet i år 2019.

#### **Styringsdialogmøde med Køge kommune i 2017.**

Der blev afholdt styringsdialog mellem BoliGrøn og Køge Kommune fredag d. 27. oktober.

Dialogen med kommunen tager udgangspunkt i det afsluttede regnskab og i den styringsrapport, som bestyrelsen og afdelingsbestyrelserne skal udfylde. Men derudover kan alle emner tages op.

Køge Kommune er glade for, at der sker en udvikling i sagen om afhjælpning af fejl og mangler. Samtidig er de glade for, at der hermed tegner sig en lysere fremtid uden for mange overraskelser for beboerne i BoliGrøn.

Køge Kommune er tilfredse med de tiltag, der er gjort i forhold til at holde entreprenøren op på sit ansvar.

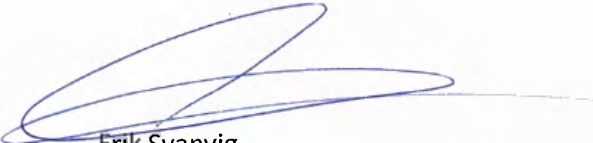
Køge Kommune vil gerne igennem sagen på den bedst mulige måde, og de føler, at der bliver taget godt hånd om sagen nu.

#### **Udlejningen i 2017.**

I 2017 var der 35 opsigelser, svarende til 22,9 %. I 2016 var der 42 opsigelser, svarende til 27,5 %. I 2015 var der 45 opsigelser, svarende til 29,4 %. Fraflytningsprocenten er på de sidste to år faldet til et lavere niveau. Dog et niveau som dog stadig ligger på relativt højt.

Til sammenligning var fraflytningen i 2017 i Boligselskabet Sjælland på 9 %.

Tre boliger er blevet udlejet gennem kommunal anvisning.



Erik Svanvig  
Formand