

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 10. september 2020
Udsendt
den 30. september 2020
MDR-2020-00225

Referat for selskabsbudgetmøde
i Det Sociale Boligselskab Vildtbanegård
Den 10. september 2020 kl. 16.30
i Lagunen, Gildbrovej 10, 2635 Ishøj

Til stede:

Ole Beckmann Skourup, formand
Maria Ronild, Næstformand
Palle Haargaard
Thorben Hansen
Carsten Alberg
Dorte Hjort
Karina Kronborg
Lonnie B. Nielsen
Jette F. Lauridsen
Søren Mortensen
Tom Hansen

Fra DAB:

Carina Seifert, Direktør
Marianne Jensen, Teamchef
Anna Esrom Raunkjær, Bestyrelseskonsulent

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 10. september 2020
Udsendt
den 30. september 2020
Side 2 af 44

Indholdsfortegnelse

<u>1) SELSKAB</u>	<u>4</u>
a) Godkendelse af dagsorden	4
b) Godkendelse af referat fra bestyrelsesmødet i marts og juni 2020	4
c) Orientering ved formanden	5
d) Bestyrelsesforhold	5
e) Personaleforhold Lukket punkt	6
f) Driften af Vildtbanegård	6
g) Antal fraflyttere, (bilag 1)	6
h) Beboerklagenævns sager	7
i) Besparelse ved omkonvertering af lån	7
j) Brug af fuldmagter til afdelingsmøderne i en Covid-19 periode	8
k) Styringsdialog (Bilag 2)	9
l) Evaluering af udlejningsmedarbejder i Vildtbanegård	10
m) Udlejningsaftale ved stuelejligheder	11
n) Nyt ekstern medlem til bestyrelsen	12
o) Forslag til vedtægtsændringer	13
p) Forslag til ny forretningsorden for bestyrelsen (Bilag 3)	16
q) Indsats mod utryghed	18
r) Vildtbanegård 75 års jubilæum i 2021	21
s) Inspirationskatalog til kommunikationsstrategi (bilag 4).	21
t) Principper for valg til, og deltagelse i, eksterne bestyrelser mv	22
u) DAB bruger nu projektweb, Dalux, i bygge- og renoveringssager	25
v) Boligaftalen og venteliste tilsagn fra Landsbyggefonden.	26

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 10. september 2020
Udsendt
den 30. september 2020
Side 3 af 44

w)	Orientering fra DAB's bestyrelse (bilag 5).	28
2)	<u>Godkendelse af budget for 2021 (bilag 6)</u>	<u>29</u>
a)	Selskabets budget	29
b)	Afdelingernes budget.	30
3)	<u>Afdeling I</u>	<u>30</u>
a)	Badeværelsesrenovering i afd. I	30
b)	Forslag om nærgenbrugsplads	33
c)	Forslag om videoovervågning	34
d)	Forslag om nyt elektronisk nøglesystem	35
4)	<u>Afdeling II</u>	<u>36</u>
a)	Ansøgning om tilstandsrapport	36
b)	Forslag om skift af lejerforening	37
5)	<u>Afdeling III</u>	<u>37</u>
a)	Ansøgning til brug af reguleringskontoen (bilag 7)	37
6)	<u>Afdeling IV</u>	<u>39</u>
a)	Ansøgning om tilskud til optimal opretning og lovliggørelse af ventilationsanlæg	39
b)	Nye ordning for opsætning af markiser	41
7)	<u>Næste møde</u>	<u>43</u>
8)	<u>Eventuelt</u>	<u>43</u>

1) SELSKAB

a) Godkendelse af dagsorden

Det indstilles, at bestyrelsen godkender dagsordenen.

Referat: Ole Beckmann Skourup oplyste, at ejendomsleder Benno Søndberg Clausen samt driftschef Jimmi Pedersen ikke vil deltage på nærværende møde vedrørende punkt 1.f, da de ikke har noget videre at berette om. De vil i stedet deltage på mødet i december.

Ole Beckmann Skourup oplyste endvidere, at evalueringen af samarbejdet mellem DAB og Vildtbanegård er blevet udskudt til december. Ligeledes blev det i forbindelse med behandlingen af sidebrevet aftalt, at der skulle laves en beboertilfredshedsundersøgelse i Vildtbanegård i sommeren 2020. Denne er udsat til 2021.

Søren Mortensen bad om, at overskriften til punkt 6.a blev ændret til: "Ansøgning om tilskud til optimal opretning og lovliggørelse af ventilationsanlæg". Bestyrelsen godtog dette.

Med ovenstående ændringer og tilføjelser godkendte bestyrelsen dagsordenen.

b) Godkendelse af referat fra bestyrelsesmødet i marts og juni 2020

DAB har ikke modtaget kommentar til referatet fra bestyrelsesmødet den 9. marts 2020.

På grund af covid-19 situationen blev regnskabsmødet den 3. juni 2020 afholdt med skriftlig votering og dagsorden blev formindsket til kun at indeholde punkter om regnskabet.

Tom Hansen bemærkede ved den skriftlige votering, at han ikke kunne godkende selskabets årsberetning og årsregnskab samt afdelingernes regnskab uden en reel diskussion.

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 10. september 2020
Udsendt
den 30. september 2020
Side 5 af 44

Søren Mortensen bemærkede, at mødet burde være afholdt når det var muligt og det burde som minimum have været afholdt som et online møde. Han tog punktet til efterretning og stemte således hverken for eller imod.

Via den skriftlige votering blev selskabets årsberetning, årsregnskab samt afdelingernes regnskab samlet godkendt.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender referatet for selskabsbestyrelsesmødet den 9. marts 2020 samt referatet for selskabets møde om regnskab mv. afholdt via skriftligt votering i perioden 20. maj 2020 til 4. juni 2020.

Referat: Bestyrelsen godkendte referatet for selskabsbestyrelsesmødet den 9. marts 2020 samt referatet for selskabets møde om regnskab, afholdt via skriftligt votering i perioden den 20. maj 2020 til den 4. juni 2020.

c) Orientering ved formanden

Ole Beckmann Skorup orienterer.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Ole Beckmann Skourup oplyste, at BL-kredsvvalg er udskudt til den 5. oktober 2020. BL's almene bolig dage er ligeledes udskudt til 2021. Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

d) Bestyrelsesforhold

Selskabsbestyrelsen for Vildtbanegård – Det sociale Boligselskab af 29. januar 1946 og de hertil knyttede afdelinger I, II, III, IV bestod pr. 1. januar 2020 af:

	Afgangs år:	Valgt af:
Ole Beckmann Skourup, formand	10.09.2020	Repræsentantskabet
Maria Ronild, Næstformand	10.09.2020	Repræsentantskabet
Palle Haargaard	30.06.2021	Repræsentantskabet
Thorben Hansen	10.09.2020	Repræsentantskabet

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 10. september 2020
Udsendt
den 30. september 2020
Side 6 af 44

Carsten Alberg	30.06.2021	Repræsentantskabet
Dorte Hjort	10.09.2020	Repræsentantskabet
Karina Kronborg	30.06.2021	Repræsentantskabet
Lonnie B. Nielsen	10.09.2020	Repræsentantskabet
Søren Mortensen	10.09.2020	Repræsentantskabet
Jette F. Lauridsen	10.09.2020	Repræsentantskabet
Tom Hansen	30.06.2021	Repræsentantskabet

Med DAB som administrator.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

e) Personaleforhold Lukket punkt

f) Driften af Vildtbanegård

Ejendomsleder Benno Søndberg Clausen giver en status:

- Igangværende projekter og indsatser på ejendomskontoret generelt.
- Igangværende større projekter og opgaver i afdelingen.
- Personaleforhold.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Marianne Toftegård Jensen orienterede om, at ejendomsleder Benno Søndberg Clausen og driftschef Jimmi Pedersen ikke deltog på mødet, da de ikke har noget videre at berette om. De vil i stedet for deltage i december mødet. I fravær af ejendomslederen og driftschefen orienterede Marianne Toftegård Jensen kort om ovenstående status.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

g) Antal fraflyttere, (bilag 1)

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 10. september 2020
Udsendt
den 30. september 2020
Side 7 af 44

I nedenstående tabel ses antal fraflyttere i 2017-2020 fordelt på afdelingerne.

Flytninger	2017	2018	2019	2020 (august)
Afd. I	45	56	60	40
Afd. II	73	54	66	38
Afd. III	24	32	37	30
Afd. IV	14	09	14	12

Jf. vedlagte bilag kan man se antal fraflytninger samt årsagen hertil for de enkelte afdelinger.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referatet: Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

h) Beboerklagenævnsager

Der har i regnskabsåret 2019 været 1 sag i beboerklagenævnet. Sagen omhandlede klage over fraflytningsafregning, og boligafdelingen fik medhold.

Til sammenligning var der 5 sager i beboerklagenævnet i 2018. De 4 var vedrørende klager over forbrugsregnskaber, den sidste var en klage over fraflytningsafregning.

I 2017 blev 3 sager behandlet i beboerklagenævnet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Søren Mortensen henstillede til, at der også på sagerne fra de tidligere år blev skrevet om sagerne var vundet eller tabt. Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

i) Besparelse ved om konvertering af lån

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 10. september 2020
Udsendt
den 30. september 2020
Side 8 af 44

DAB holde løbende øje med om afdelingerne har lån, der med fordel kan lægges om. Langt de fleste af Vildtbanegårds lån er omlagt siden DAB begyndte som administrator. Dog kan lån med støtte fra Landsbyggefonden ikke omlægges.

I år 2019 blev følgende lån omlagt:

Afdeling:	Omlagt lån	Ny ydelse	Gammel ydelse	Årlig besparelse
4802	16.113.000,-	897.000,-	1.073.000,-	176.000,-
4802	1.725.000,-	87.000,-	107.000,-	20.000,-
4802	16.887.000,-	870.000,-	897.000,-	27.000,-
4803	38.124.000,-	1.631.000,-	1.776.168,-	145.168,-

I år 2020 er følgende lån omlagt pr. 30.06.20:

Afdeling:	Omlagt lån	Ny ydelse	Gammel ydelse	Årlig besparelse
4801	17.576.000,-	988.000,-	1.034.000,-	46.000,-
4803	3.455.000,-	200.000,-	219.000,-	19.000,-

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Anna Esrom Raunkjær tilføjede, at der også før år 2019 er blevet omlagt flere lån i Vildtbanegård. Ligeledes oplyste Anna, at lån med landsbyggefond støtte typisk ikke kan omlægges.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

j) Brug af fuldmagter til afdelingsmøderne i en Covid-19 periode

I forbindelse med Covid-19 situationen har ministeriet besluttet, at de almene boligselskaber skal acceptere fuldmagter ved afdelingsmøderne i perioden den 1. juli til den 1. oktober 2020. Dette gælder selvom det pågældende selskab har vedtaget og vedtægtsført, at man ikke kan benytte fuldmagter i selskabet.

Boligselskaberne har dog mulighed for, at begrænse antallet af fuldmagter som en fuldmagtsmodtager kan varetage. De 4 afdelinger i Vildtbanegård

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 10. september 2020
Udsendt
den 30. september 2020
Side 9 af 44

har ønsket, at man begrænser antallet af fuldmagter til 2 pr. fuldmagtsbære, for at undgå stemmehøstning.

Det indstilles at bestyrelsen godkender, at hver fuldmagtsmodtager max. kan være bærer af to fuldmagter.

Referat: Bestyrelsen godkendte, at beboere ved afdelingsmøder i Vildtbanegård max. kan bære 2 fuldmagter. Disse regler gælder kun så længe den midlertidige Corona lovgivning er gældende.

Afdeling I oplyste, at de måtte aflyse deres afdelingsmøde på grund af, at der var over 170 tilmeldte. I stedet har afdelingen sendt regnskab, budget og tre forslag om nærgenbrugsplads, videoovervågning samt nyt låsesystem i urafstemning hos beboerne. Bestyrelsen godkendte afdelingens urafstemning.

Afdeling II oplyste, at de havde 99 deltagere til deres afdelingsmøde, men ligeledes havde måtte aflyse deres møde på grund af uro og trusler. De fortsatte trusler og covid-19 situationen gør, at det ikke er muligt at indkalde til et nyt møde. Således ønsker afdelingen ligeledes, at sende regnskab, budget samt forslag om nærgenbrugsstation i urafstemning hurtigst muligt. Bestyrelsen godkendte, at Afdeling II i igangsatte urafstemningen.

Søren Mortensen bemærkede, at han fandt det uhensigtsmæssigt, at beboere skal tilmelde sig afdelingsmøderne inden at forslag til afdelingsmøderne er omdelt. Han bad DAB tage denne kritik videre til boligministeriet. Carina Seifert oplyste, at DAB skal mødes med BL, der vil samle op samt evaluere de midlertidige Corona-regler og tage erfaringer videre til ministeriet.

k) Styringsdialog (Bilag 2)

Styringsdialograpporten har været udsendt til afdelingerne for kommentering. Det forventes at styringsdialogen bliver onsdag den 11. november kl. 15.00 - 16.30.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender styringsdialograpporten.

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 10. september 2020
Udsendt
den 30. september 2020
Side 10 af 44

Referat: Ole Beckmann Skourup oplyste, at bestyrelsen i december besluttede, at tage forebyggelse af udsættelse op på styringsdialogen, hvilket bestyrelsen var enige i, at man fortsat ønskede. Anna Esrom Raunkjær vil forhøre sig i DAB omkring, hvilke erfaringer andre selskaber har vedrørende kommunale samarbejder om undgåelse af udsættelser.

Dorte Hjort kommenterede, at de i Afdeling II desværre har oplevet, at kommunen ikke tager sig af udsatte borgere, før det øjeblik de bliver udsat af deres bolig.

Søren Mortensen bemærkede, at han ligeledes ønsker at drøfte de meget lange udlejningstider, som Afdeling IV oplever med Ishøj Kommune. Marianne Toftegård Jensen tilføjede til dette, at DAB netop har aftalt med Ishøj Kommune, at DAB kan annoncere et lejemål med meget lang liggetid på DAB's hjemmeside og således hjælpe Ishøj Kommune med at finde potentielle lejere.

Bestyrelsen godkendte styringsdialog rapporten.

I) Evaluering af udlejningsmedarbejder i Vildtbanegård

Fra begyndelsen af 2020 har udlejningsmedarbejderen fra DAB, der varetager udlejningen af lejemål i Vildtbanegård, arbejdet fra DAB kontoret på Gildbrovej hver tirsdag. På disse åbningsdage har beboere kunnet få hjælp til opskrivninger, tilbud, opsigelser med videre i ejendomskontorets åbningstid kl. 9.30 til kl. 12.00

Da ordningen trådte i kraft blev det aftalt, at evaluere denne efter et halvt år.

Der har i 2020 frem til den 30. juni 2020 været åbent for personlig rådgivning 12 tirsdage. Der har været lukket under Corona-restriktionerne, ligeså har udlejningsmedarbejderen været ramt af sygdom to gange.

Der har på disse åbningsdage været i alt 21 beboere, der har konsulteret udlejningsmedarbejderen, dette er i snit lidt under 2 beboere pr. gang. Der er kommet mellem 0 og 4 beboere pr. gang.

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 10. september 2020
Udsendt
den 30. september 2020
Side 11 af 44

Nogle beboere kommer efter aftale med udlejningsmedarbejderen og andre kommer uden aftale. Beboerne har henvendt sig omkring: Placering på samt spørgsmål om venteliste (10), opsigelse (2), indflytning/kontrakt, klagevejledning, tilbud, fraflytningsafregning, overdragelse af kontrakt, boligsikring, betaling af husleje mv.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Lonnie Nielsen spurgte til, om udlejningsmedarbejderen også er tilstede hver anden tirsdag fra kl. 15-17, når ejendomskontoret har længe åben. DAB oplyste, at dette ikke er tilfældet.

Maria Ronild bemærkede, at der et par gange har været problemer med bemanningen ved sygdom. Marianne Toftegård Jensen oplyste, at man derfor har indgået en aftale med en medarbejder fra Køge kontoret, der kan afløse ved sygdom.

Bestyrelsen besluttede, at evaluere ordningen igen om et år.

m) Udlejningsaftale ved stuelejligheder

Udlejningschef Dennis M. Christensen har efter modtagelse af referat fra bestyrelsens møde den 9. marts d.å., vendt tilbage med følgende:

I det omfang der har foreligget en historisk aftale om fortrinsret for Ishøj kommune til stuelejligheder i selskabet, så er denne aftale "gledet ud" af samarbejdsaftalen ved en tidligere lejlighed; det har ikke været en del af samarbejdsaftalen i de aftaler han har forhandlet på plads med kommunen, og som ved tidligere lejligheder har været forelagt bestyrelsen.

Der sker således heller ikke en forlods tildeling af stuelejligheder til kommunen; disse fordeles som alle øvrige boliger ved ledighed i forholdet 25% direkte til kommunen og 75% på den interne venteliste.

Det udarbejdede bilag 3 til bestyrelsesmødet, med en samlet allonge på de tilføjelser der er foretaget – eller ønskes foretaget – drejede sig om den nye bestemmelse i udlejningsbekendtgørelsens §7, hvorefter højst halvdelen af

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 10. september 2020
Udsendt
den 30. september 2020
Side 12 af 44

ledige boliger til udlejning efter udlejningsbekendtgørelsens regler, må udlejes via den interne venteliste.

Den nye bestemmelse fra 2019 kunne skabe tvivl om, hvorvidt selskabet var forpligtet til at oprette og vedligeholde en ekstern venteliste og/eller om man kunne fortsætte som hidtil i et samarbejde med kommunen – men hvor 75% af de ledige boliger forlods tildeles den interne venteliste.

Dette forhold tager den nyeste bestemmelse i allongen højde for, således at det er muligt at fortsætte med 75% intern oprykning, hvorefter boligerne – også som hidtil – kan gå videre til kommunen.

Da dette tillige må være i kommunens interesse at få på plads, forventes der umiddelbart ikke problemer i at få kommunens tilslutning – og skulle det blive anderledes, så vender DAB tilbage til bestyrelsen.

Det indstilles til bestyrelsen, at man på dette yderligere oplyste grundlag på ny tilslutter sig den justerede allonge til samarbejdsaftalen med kommunen.

Referat: Anna Esrom Raunkjær oplyste, at der i dagsordenen til bestyrelsesmødet i marts havde stået en forkert indstilling vedrørende den fremlagte allonge. Denne indstilling kunne forstås som om, at Ishøj Kommune tidligere har haft råderet over stuelejligheder i Vildtbanegård. Dette er ikke er tilfældet.

Bestyrelsen tilsluttede sig, på det yderligere oplyste grundlag, den justerede allonge til samarbejdsaftalen med kommunen.

n) Nyt ekstern medlem til bestyrelsen

Da Thorben Hansen har valgt at afgang fra bestyrelsen, skal der findes et nyt eksternt medlem. Bestyrelsen fremlagde på sit møde i marts sine ønsker til en ny kandidat og alle medlemmer kunne herefter give besked om egnede kandidater.

Ole Beckmann har foreslået Wili Jensen som nyt ekstern medlem. Det forventes, at bestyrelsen afholder et ekstraordinært møde med Wili Jensen

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 10. september 2020
Udsendt
den 30. september 2020
Side 13 af 44

den 3. september kl. 16.30, hvor han vil præsentere sig selv og hvor bestyrelsen har mulighed for at stille spørgsmål.

Det indstilles til bestyrelsen at beslutte om denne vil indstille til repræsentantskabet, at vælge Wili Jensen til nyt eksternt medlem af bestyrelsen.

Referat: Ole Beckmann Skourup oplyste, at en større gruppe fra bestyrelsen havde haft et godt præsentationsmøde med Wili Jensen og at de fandt ham egnet til bestyrelsen.

Søren Mortensen kommenterede, at han fandt, at processen omkring en ny kandidat kunne have været meget bedre. Han ønskede, at der havde været søgt bredere ud for at finde kandidater.

Ole Beckmann Skourup bemærkede, at han havde kontakte BL, som havde oplyst, at det ikke var en opgave, de ville hjælpe med. Ole Beckmann Skourup havde selv gennemført sit netværk og kommet frem til Wili Jensen som den bedst egnede kandidat, der samtidig var interesseret i posten.

Maria Ronild tilføjede, at alle i bestyrelsen kunne indsende kandidater og gøre sit, for en finde egnede kandidater.

Lonnie Nielsen kommenterede, at hun også var utilfreds med processen. Specielt fandt hun det meget utilfredsstillende, at der ikke fra starten var blevet lagt op til et præsentationsmøde. Hun var imidlertid tilfreds med, at dette var gennemført.

Selskabet indstillede til repræsentantskabet, at vælge Wili Jensen til bestyrelsen.

o) Forslag til vedtægtsændringer

På seminaret med BL påpegede BL, at sammensætningen og størrelsen af Vildtbanegårds repræsentantskab er u hensigtsmæssigt.

Repræsentantskabet bør være større end selve bestyrelsen således, at dette bliver den reelle øverste myndighed, valgt direkte af beboerne. Skal dette

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 10. september 2020
Udsendt
den 30. september 2020
Side 14 af 44

være gældende i Vildtbanegård kræver det et repræsentantskab på minimum 13 personer. I boligselskabet med forskellige størrelser af afdelinger, vil det mest normale være, at lade antallet af medlemmer fra de forskellige afdelinger afhænge af antallet af boliger.

På seminaret påpegede BL ligeledes, at man bør vælge de mest egnede til bestyrelsen og ikke lade nogen være selvskrevet til bestyrelsen.

I forlængelse af disse anbefalinger foreslås tre ændringer af selskabets vedtægter:

Forslag til ændring af § 3 stk. 2 og ny stk. 3:

Stk. 2: Fordelingen af medlemmer af repræsentantskabet hviler på følgende fordeling:

Alle afdelinger gives 1 medlem og herudover 1 medlem pr. påbegyndt 300 boliger.

De afdelingsvalgte repræsentanter skal være boliglejere eller myndige husstandsmedlemmer til boliglejere i den pågældende afdeling.

Stk. 3: Repræsentantskabet består af selskabets bestyrelse og følgende repræsentanter fra de respektive afdelinger, jf. dog § 12

Vildtbanegård I 3 repræsentanter

Vildtbanegård II 4 repræsentanter

Vildtbanegård III 3 repræsentanter

Vildtbanegård IV 2 repræsentanter

Nye afdelinger tildeles repræsentantskabsmedlemmer i henhold til stk. 2.

Forslag til ændring af § 9

Denne paragraf handler om bestyrelsens sammensætning. Her foreslås det, at metoden til valg af suppleanter udskiftes så der ikke længere vælges personlige suppleanter for hvert enkelt medlem. I stedet vælges en 1. og en 2. suppleant, som kan træde ind lige meget hvem der udgår af bestyrelsen. Dette for at understrege, at man ikke repræsenterer en afdeling, men en

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 10. september 2020
Udsendt
den 30. september 2020
Side 15 af 44

kompetence. De indtrædende suppleanter er på valg ved førstkommende ordinære repræsentantskabsmøde.

Herved foreslås det, at teksten "Samtidig med valg af medlemmer vælges suppleanter for disse" erstattes med "Samtidig med valg af medlemmer vælges en første og en anden suppleant".

Forslag til ændring af § 9, stk. 5

I tråd med ovenstående foreslås det, at teksten " Afgår et bestyrelsesmedlem indtræder den valgte/udpegede suppleant" erstattes med "En suppleant indtræder, når et bestyrelsesmedlem afgår".

Godkendes de ovenstående vedtægtsændringer på nærværende møde, skal de indstilles til repræsentantskabet, for endelig godkendelse. Det foreslås, at man indkalder repræsentantskabet til et kort ekstra ordinært møde i forlængelse af bestyrelsens møde i december 2020 med dette på dagsordenen.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender forslaget til vedtægtsændringerne.

Referat: Søren Mortensen spurgte til, hvorfor dette punkt ikke var blevet drøftet på et ekstra ordinært bestyrelsesmøde. Ole Beckmann Skourup forklarede, at han dels havde fundet plads til punktet på nærværende møde, samt at han fandt det var vigtigt at have med.

I forhold til forslaget om ændring af § 3 stk. 2 og nyt stk. 3 foreslog Maria Ronild, at teksten ændres til "Alle afdelinger gives 1 medlem og herudover 1 medlem pr. påbegyndt 299 boliger". Dette skal tilgodese, at afdeling I ikke lige netop falder på den forkerte side af grænsen.

Tom Hansen spurgte ind til, om repræsentantskabet – hvis vedtægtsændringer godkendes - kan afsætte et enkelt medlem? Anna Esrom Raunkjær svarede, at dette var tilfældet, hvis flertallet på et repræsentantskabsmøde stemte derfor.

Karina Kronborg tilføjede, at man havde talt om repræsentantskabet og dennes funktion på seminaret med BL,

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 10. september 2020
Udsendt
den 30. september 2020
Side 16 af 44

afholdt på Ishøj vandrehjem. Dette havde været et rigtig godt seminar og der var blevet sat fokus på, at det handler om at have de rigtige kompetencer i selskabets bestyrelse.

Bestyrelsen diskuterede forslaget til ændring af § 9 og § 9 stk. 5 vedrørende suppleanter. Bestyrelsen fandt, at man ønsker at fortsætte med personlige suppleanter, og dermed ønskede bestyrelsen ikke at ændre § 9.

Således godkendte bestyrelsen, at indstille til repræsentantskabet, at paragraf 3 stk. 2 og 3 ændres til følgende:

Stk. 2: Fordelingen af medlemmer af repræsentantskabet, hviler på følgende fordeling:

Alle afdelinger gives 1 medlem, og herudover 1 medlem pr. påbegyndt 299 boliger.

De afdelingsvalgte repræsentanter skal være boliglejere eller myndige husstandsmedlemmer til boliglejere i den pågældende afdeling.

Stk. 3: Repræsentantskabet består af selskabets bestyrelse og følgende repræsentanter fra de respektive afdelinger, jf. dog § 12

Vildtbanegård I, 4 repræsentanter

Vildtbanegård II, 4 repræsentanter

Vildtbanegård III, 3 repræsentanter

Vildtbanegård IV, 2 repræsentanter

Nye afdelinger tildeles repræsentantskabsmedlemmer i henhold til stk. 2.

Bestyrelsen besluttede endvidere ikke at indstille ændringer af § 9 og § 9 stk. 5 til repræsentantskabet.

p) Forslag til ny forretningsorden for bestyrelsen (Bilag 3)

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 10. september 2020
Udsendt
den 30. september 2020
Side 17 af 44

I forlængelse af ovenstående foreslås det ligeledes, at ændre forretningsordenen, så denne ikke tilskriver nogle roller automatisk tildeles pladser i bestyrelsen.

Endvidere er der foreslået et par ændringer vedrørende afskaffelse af materiale med personfølsomme oplysninger, således at teksten er tilsvarende en digital hverdag.

Se ændringer i vedlagte bilag.

Forslag til tilføjelse til forretningsordenen vedrørende formandskabets rolle af Søren Mortensen:

Søren Mortensen har ønsket nedenstående kommentar og forslag behandlet på selskabets møde. Det foreslås, at bestyrelsen forholder sig til forslaget og eventuelt udarbejder tekst vedrørende indholdet, der kan indgå i forretningsordenen.

”Selskabet havde i forbindelse med valg af ny administrator for år tilbage nedsat et formandskab bestående af selskabets formand og næstformand. For at vende tilbage til egentlig beboerdemokrati nedlægges dette formandskab med virkning fra dags dato. Hvis der er beslutninger eller sager, der ikke kan afvente næste planlagte selskabsmøde, indkaldes til ekstraordinært selskabsmøde med de(t) konkrete emne(r) på dagsordenen. Mødet afholdes så vidt muligt som online møde. Overgangsordningen: Indtil sidste ordinære selskabsmøde ultimo 2021 erstattes formandskabet i en overgangsordning af et forretningsudvalg bestående af selskabets formand og formand fra hver af de fire afdelinger”.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender udkastet til ny forretningsorden samt diskuterer Søren Mortensen forslag og evt. ligeledes indskrives dette i forretningsordenen.

Referat: Søren Mortensen uddybede sin indsendte kommentar og bemærkede, at han ikke kan finde nogen dokumentation for, at bestyrelsen har besluttet, at formandskabet kan træffe selvstændige beslutninger.

Dorte Hjort tilføjede, at hun er enig i Søren Mortensens betragtning om, at formandskabet ikke kan træffe beslutninger uden om den

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 10. september 2020
Udsendt
den 30. september 2020
Side 18 af 44

Øvrige selskabsbestyrelse men tilføjede, at dette allerede er blevet besluttet på tidligere møder. Maria Ronild bemærkede ligeledes, at dette er blevet fastslået tidligere.

I henhold til de, i bilag 3, foreslåede ændringer bemærkede Søren Mortensen, at det kan være svært at slette alt elektronisk materiale, som man modtaget i forbindelse med bestyrelsesarbejdet. Anna Esrom Raunkjær opfordrede til, at man ikke gemmer materiale lokalt men holder det på bestyrelsesportalen.

Bestyrelsen besluttede, at man ønskede at tilføje et punkt vedrørende muligheden for, at holde online møder om nødvendigt. Anna Esrom Raunkjær vil udforme et udkast til et sådan punkt til næste møde.

Bestyrelsen ønskede i henhold til diskussionen ovenfor, at fastholde forretningsordenens § 1 således, at det fastholdes at "de 8 der vælges på repræsentantskabet, repræsenterer de 4 afdelinger med henholdsvis de 4 afdelingsformænd samt 1 afdelingsbestyrelsesmedlem fra hver afdeling". Herved godkendte bestyrelsen ikke ændringen af § 1 anført i bilag 3.

Bestyrelsen godkendte de øvrige ændringer anført i bilag 3 vedrørende § 3, 4 og 5. Ændringerne omhandler, underskrivning af referatet samt afskaffelse af materiale ved afgang af bestyrelsen.

q) Indsats mod utryghed

Ishøj Kommune har forespurgt DAB om det kunne tænkes, at Vildtbanegård kunne have lyst til at indgå et samarbejde om en boligsocial helhedsplan med Landsbygefondens støtte. Direktør Carina Seifert og bestyrelseskonsulent Anna Esrom Raunkjær mødtes den 17. august med Velfærds- og undervisningsdirektør Lisbet Lentz (Ishøj Kommune) samt to medarbejdere fra dennes forvaltning.

DAB har været i uformel kontakt med Landsbygefonden og beskeden herfra er, at områder som Vildtbanegård ikke skal regne med, at kunne få midler til en boligsocial helhedsplan ved det nye boligforlig. Dette har DAB

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 10. september 2020
Udsendt
den 30. september 2020
Side 19 af 44

oplyst Ishøj Kommune om, ligesom DAB har gjort opmærksom på, at beslutningen om boligsociale indsatser og samarbejder ligger hos Vildtbanegårds bestyrelse og ikke i DAB.

Når Vildtbanegård ikke kan opnå en støttet helhedsplan fra Landsbyggefonden kan et alternativ være, at Vildtbanegård og Ishøj Kommune alene går ind i et strategisk samarbejde om forebyggelse og tryghed i Vildtbanegård. Dette skal forstås som et samarbejde og indsats der finansieres af de to parter, og som taler ind i de indsatser kommunen allerede har på området. Konkret kan der fx. være tale om ansættelse af en eller flere "sociale-medarbejdere", som arbejder i Vildtbanegård, men har tæt kontakt med kommunes enheder.

En konkretisering af et sådan samarbejde kunne opstartes ved, at selskabet nedsætter et udvalg der mødes med Ishøj kommunen og beskriver, hvilke problemer Vildtbanegård oplever, samt hvilke indsatser selskabet finder relevante.

Hvis Vildtbanegård ønsker at indgå et strategisk samarbejde med Ishøj Kommune, vil man i så fald skulle afsætte midler fra selskabets dispositionsfond til indsatsen. Selskabets dispositionsfond udgjorde pr. 27.08.20 kr. 7.823.000, hvoraf kr. 5.873.000 er disponibel. Et afsat beløb kunne være i omfanget af kr. 1. mio. om året i 3-5 år. Ishøj kommune oplyste på mødet, at der i økonomiforvaltningen ligeledes findes muligheder for at afsætte midler til en indsats og samarbejde med Vildtbanegård, men det selvfølgelig vil være en politisk beslutning.

En supplerende mulighed kunne endvidere være, at lade DAB-Landskab stå for et tryghedseftersyn af Vildtbanegård. Dette består i, at DAB-Landskab indkalder afdelingsbestyrelser, relevante medarbejdere i driften og i DAB, samt eventuelt parter fra lokalområdet og det lokale politi.

Disse vil sammen gennemgå de grønne områder, og kigge på hvilke tiltag der kunne foretages for at forbedre trygheden. Dette samler DAB-Landskab op i en rapport med forslag til initiativer og projekter. Læs mere om tryghedseftersyn ved DAB-Landskab her:

<https://www.dabbolig.dk/om-os/landskab/ydelser/tryghedseftersyn/>

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 10. september 2020
Udsendt
den 30. september 2020
Side 20 af 44

DAB-Landskab oplyser, at der som bekendt allerede er gjort mange tiltag i de 4 afdelinger for, at forbedre trygheden, og at de kan se eftersynet som givtigt, hvis alle parter som nævnt ovenfor indkaldes.

DAB-Landskab har givet en samlet pris på kr. 62.000 inkl. moms, for et eftersyn af alle fire afdelinger, svarende til et timeforbrug på 50 timer. Ønsker selskabet dette, så kan det finansieres af selskabets arbejdskapital.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter om man ønsker at indgå i et strategisk samarbejde med Ishøj Kommune om forebyggelse og tryghed, samt herunder at nedsætte et udvalg, der kan mødes med kommunen vedrørende dette. Endvidere indstilles det til bestyrelsen, at drøfte om man ønsker, at DAB-Landskab skal stå for et tryghedseftersyn i hele Vildtbanegård.

Referat: Ole Beckmann Skourup oplyst, at man i Ishøj kommune har afsat midler til en boligsocial indsats i Vildtbanegård, men at dette krævede en medfinansiering fra Vildtbanegård.

Carina Seifert tilføjede, at man ikke vil kunne få midler fra Landsbyggefonden til en boligsocial indsats i Vildtbanegård. Dog vil Ishøj Kommune formentlig kunne søge om midler til en by-strategisk indsats, fælles for kommunens almene områder. En sådan indsats vil herved kunne danne grundlag for indsatser i Vildtbanegård.

Dorte Hjort bemærkede, at hun finder kommunens nuværende indsatsen mod utryghed for ringe.

Bestyrelsen besluttede, at man ikke ønsker et tryghedseftersyn fra DAB-Landskab, da man allerede har arbejdet med de fysiske sider, både med DAB-Landskab og med driften. Endvidere kan man også selv arrangere tryghedsvandringer med Politiet mv.

Bestyrelsen besluttede, at nedsætte et tryghedsudvalg bestående af Maria Ronild, Dorte Hjort, Lonnie Nielsen og Søren Mortensen. Udvalget gives mandat til blandt andet, at mødes med Ishøj Kommunen samt udtrykke de ønsker, selskabet har til en indsats i Vildtbanegård.

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 10. september 2020
Udsendt
den 30. september 2020
Side 21 af 44

Bestyrelsen udtrykte, at den var åben for at afsætte midler til en boligsocial indsats i Vildtbanegård. Bestyrelsen besluttede midlertidig, at udskyde denne beslutning til et kommende møde.

r) Vildtbanegård 75 års jubilæum i 2021

Selskabet kan fejre 75 års jubilæum i 2021.

Bestyrelsen bedes tage stilling til eventuel fejring af jubilæet i 2021.

Et forslag kan være at selskabet afsætter et beløb til en fælles fejring af jubilæet eller at hver afdeling modtager et beløb til at festligholde jubilæet.

Et andet forslag kunne være at udgive en pjece omkring selskabet, som kan omdeles, til samtlige beboere samt lægges på hjemmesiden.

Det indstilles til bestyrelsen, at tage stilling til markering af 75 års jubilæum i Vildtbanegård.

Referat: Ole Beckmann Skourup forslø, at selskabet får udarbejdet en brochure om Vildtbanegård, for at markedsfører sig selv. Ole Beckmann Skourup har været i kontakt med et firma, der tilbyder at lave en brochure uden omkostninger for selskabet. Brochuren finansieres af annonceindtægter. Ole Beckmann Skourup har udsendt et link til bestyrelsen med firmaets materiale.

Søren Mortensen bemærkede, at han ikke fandt det interessant med en brochure om selskabet.

Bestyrelsen besluttede, at få udarbejdet en brochure fra det foreslåede firma. Bestyrelsen besluttede, at den ikke umiddelbart vil sætte penge af til fejring af jubilæet.

s) Inspirationskatalog til kommunikationsstrategi (bilag 4).

På bestyrelsesmødet i december 2019 blev udkastet til en kommunikationsstrategi for Vildtbanegård fremlagt. Her påpegede flere medlemmer, at det pågældende materiale ikke burde kaldes en strategi, da dette satte for snævre bånd. På mødet besluttede man endvidere, at alle

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 10. september 2020
Udsendt
den 30. september 2020
Side 22 af 44

bestyrelsesmedlemmer skulle have mulighed for at kommenterer yderligere på strategien frem til slutningen af januar 2020. DAB har ikke modtaget yderligere kommentarer til udkastet.

Da bestyrelsen ikke ønskede, at gøre udkastet til en strategi, forslås det i stedet at udkastet navngives og gøres til et "Inspirationskatalog til kommunikationsstrategi". Således kan det benyttes i det fremtidige arbejde med at udvikle kommunikation og samarbejde i Vildtbanegård.

Det indstilles til bestyrelsen, at godkende udkastet til "Inspirationskatalog til kommunikationsstrategi".

Referat: Bestyrelsen besluttede, at udskyde behandlingen af dette punkt til bestyrelsesmødet i december.

t) Principper for valg til, og deltagelse i, eksterne bestyrelser mv

Mange beboerdemokrater er aktive i forskellige bestyrelser i forsyningsvirksomheder, realkreditinstitutioner, interesseorganisationer mv. Det sker for bedst muligt at varetage boligselskabets interesser.

For at undgå tvivl om, hvem der har stemmeretten på boligorganisationens vegne, og hvem der kan stille op til valg, er det relevant, at der er klare retningslinjer for, hvordan stemmeafgivelse, valg og fuldmagter håndteres.

Derfor foreslår DAB, at bestyrelsen drøfter dette og fastlægger principperne for, hvilke fora boligorganisationen ønsker at deltage i, og hvorledes dette skal ske. DAB har udarbejdet et sæt principper, som kan tilpasses boligorganisationens konkrete behov og ønsker.

Fora.

Der kan skelnes mellem lokale og landsdækkende fora:

Med lokale fora forstås eksempelvis det lokale vandværk eller fjernvarmeværk, grundejerforeninger, ejerforeninger mv. Her er lokal interessevaretagelse oplagt og kan ske enten via lokale beboerdemokrater eller en medarbejder fra DAB.

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 10. september 2020
Udsendt
den 30. september 2020
Side 23 af 44

Med landsdækkende fora forstås eksempelvis realkreditinstitutioner (Forenet Kredit, RD Storkundeforum m.fl.) og interesseorganisationer såsom BL, AlmenNet, Realdania, byggeriets samfundsansvar og mulige fora til forbrugerindflydelse, byudvikling, samfundsansvar og lignende. Her kan den samlede størrelse af DAB-fællesskabet give mulighed for indflydelse.

Kompetence.

Det er som altid selskabsbestyrelsen, der har den overordnede ledelse og ansvaret for boligorganisationen. Selskabsbestyrelsen varetager selskabets og beboernes interesser og tegner boligselskabet og dets afdelinger udadtil. Det er derfor selskabsbestyrelsen, der har stemmeretten i de forskellige fora.

Selskabsbestyrelsen kan eventuelt give bemyndigelse og fuldmagt til administrator til at handle på vegne af bestyrelsen.

Hvordan stemmeafgivelse foregår, og hvem der kan stille op som kandidat, fremgår af pågældende virksomheds eller forenings vedtægter.

Særligt om Forenet Kredit.

Det er boligselskabet, der har stemmeretten med en stemme pr. afdeling med lån fra Nykredit. Det er også boligselskabet som tegner lån. Herudover er der et obligationsejervalg, som man kan deltage i, hvis man ejer obligationer udstedt af Nykredit eller Totalkredit for en samlet pålydende værdi på minimum 50.000 kroner.

Særligt om Radiusvalget.

I følge Radius' regler følger stemmeretten målnummeret. Stemmeretten for udlejede boliger tilhører den pågældende beboer. For fællesarealer og lignende områder uden en tilknyttet lejekontrakt er det selskabet, der har stemmeretten.

Forslag til principper.

Nedenstående afsnit "Principper for valg til, og deltagelse i, eksterne bestyrelser mv." er et forslag, som skal tilpasses selskabets ønsker og behov. Principperne indeholder først nogle generelle bestemmelser, herefter en række specifikke beslutninger. DAB foreslår, at bestyrelsen ud fra den nuværende situation og ønsker tager stilling til følgende:

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 10. september 2020
Udsendt
den 30. september 2020
Side 24 af 44

I hvilke sammenhænge ønsker bestyrelsen selv at være aktiv?

I hvilke sammenhænge vil bestyrelsen enten på forhånd eller konkret anmode administrationen om at være aktiv på selskabets vegne?

Hvordan eller hvem kan/skal give bemyndigelse og i hvilke situationer?

Nedenstående forslag til principper tilpasses ud fra selskabets ønsker.

Principper for valg til, og deltagelse i, eksterne bestyrelser mv.

Selskabsbestyrelsen for Det Sociale Boligselskab Vildtbanegård har den overordnede ledelse og ansvaret for boligorganisationen.

Selskabsbestyrelsen varetager selskabets og beboernes interesser og tegner boligselskabet og dets afdelinger udadtil. Selskabsbestyrelsen (herefter bestyrelsen) har vedtaget følgende principper:

Det Sociale Boligselskab Vildtbanegård ønsker at øve indflydelse både lokalt og landsdækkende til gavn for boligselskabet, dets boligafdelinger og beboere, samt som en aktiv del af boligsektoren.

Hvis en beboerdemokrat ønsker at stille op til et valg, forelægger vedkommende sit kandidatur for bestyrelsen med henblik på at indhente for dennes opbakning og mulighed for at anvende selskabets stemmer.

Relevante lokale fora kan eksempelvis være det lokale vandværk eller fjernvarmeværk samt grund- og ejerforeninger. Relevante landsdækkende fora kan eksempelvis være realkreditinstitutioner og interesseorganisationer såsom BL, AlmenNet og Realdania.

Det Sociale Boligselskab Vildtbanegård ønsker at bakke op om DAB, når DAB søger at øve indflydelse i landsdækkende fora. Det samme gælder, hvis der er en fra kredsen af DAB administrerede boligselskaber, der ønsker at stille op til en post i en organisation, hvor Det Sociale Boligselskab Vildtbanegård har stemmeret.

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 10. september 2020
Udsendt
den 30. september 2020
Side 25 af 44

Stående retningslinjer.

Bestyrelsen bemyndiger DAB's administration til at varetage selskabets og afdelingers interesser i de fora, der knytter sig til lokalområdet, i overensstemmelse med selskabs beslutninger og selskabets administrationsaftale.

DAB's varetagelse kan kombineres med lokale beboerdemokraters kandidatur til repræsentation i de relevante lokale fora – alt efter bestyrelsens beslutninger.

Bestyrelsen billiger, at DAB eller beboerdemokrater fra DAB administrerede selskaber kandiderer til relevante poster, og at DAB i givet fald forespørger selskabet om fuldmagt i forhold til deltagelse eller stemmeafgivelse.

Bestyrelsen bemyndiger generelt formanden til at træffe beslutning angående kandidatur samt at kunne give fuldmagt til stemmeafgivelse. Alt i overensstemmelse med love, vedtægter, vedtagne retningslinjer og kutyper. Det passerede forelægges for bestyrelsen på næste bestyrelsesmøde til orientering.

Særlige forhold.

Ud over de generelle principper og stående retningslinjer har bestyrelsen taget stilling til følgende:

Bestyrelsen ønsker særligt, men ikke udelukkende, at være aktiv i følgende fora:

Selskabsbestyrelsen bemyndiger DAB til at varetage selskabets interesser, herunder opstille medarbejdere til valg samt afgive stemmer, i følgende lokale fora:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter, tilpasser og herefter godkender ovenstående principper for valg til og deltagelse i eksterne bestyrelser mv.

Referat: Bestyrelsen besluttede, at udskyde behandlingen af dette punkt til bestyrelsesmødet i december 2020.

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 10. september 2020
Udsendt
den 30. september 2020
Side 26 af 44

u) **DAB bruger nu projektweb, Dalux, i bygge- og renoveringssager**

I kommende bygge- og renoveringssager vil der af budgettet fremgå en udgift til et projektweb kaldet Dalux. Betalingen til projektweb er i forvejen en del af udgifterne i bygge- og renoveringssager. Tidligere var udgiften en del af totalrådgiversydelsen, men nu afregnes den selvstændigt og direkte via sagen. Det sker for at sikre den bedste pris samt selskabets ejerskab over data.

De almene boligorganisationer er underlagt IKT-bekendtgørelse 119 for det almene byggeri, der stiller krav til digital håndtering af byggesager. Et af kravene er, at vi skal anvende projektweb til at dele filer med bl.a. vores rådgivere og entreprenører.

DAB har valgt Dalux, som er et webbaseret dokumenthåndteringssystem til byggesager. Det vil blive benyttet fra begyndelsen af byggesagen frem til 5 års-eftersynet, og herefter som byggesagsarkiv.

Dalux anvendes til fildeling mellem entreprenører, rådgivere, DAB og byggeudvalget, således at dokumenter ikke skal udsendes på mail. Dalux indeholder desuden udbudsportal, tilsyn- og mangelregistreringsprogram, digital aflevering samt arkiv for byggesager, som også er inkluderet i prisen.

Deltagere i byggeudvalg vil blive instrueret i, hvordan Dalux anvendes i praksis, og hvad det kan bruges til.

Udgifterne til Dalux, som opkræves af DAB's Boligfond, udgør 0,25% + moms af anlægssummen. Anlægssummen består af de anslåede udgifter til rådgiverhonorar og håndværkere eksklusiv moms. På en sag hvor anlægssummen for eksempel er 5 millioner kr., vil den samlede udgift således være 12.500 kr. + moms.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Bestyrelsen besluttede, at udskyde behandlingen af dette punkt til bestyrelsesmødet i december.

v) **Boligaftalen og venteliste tilsagn fra Landsbyggefonden.**

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 10. september 2020
Udsendt
den 30. september 2020
Side 27 af 44

Der er den 19. maj indgået en politisk aftale for brugen af Landsbyggefonden 2021 -2026 og en fremrykket indsats i 2020 for afvikling af ventelisten.

30 milliarder fra Landsbyggefonden til renoveringer, heraf 12 milliarder til brug i 2020 og 6,4 milliarder i 2021 til brug for afvikling af ventelisten i LBF. Og 2,2 milliarder i hvert af årene 2022- 2026.

Ventelistesager.

De sager, der nu får tilsagn om støtte, er sagerne på ventelisten. Det er de helhedsplaner, der i forvejen er søgt støtte til og som allerede tidligere har fået en prækvalifikation fra Landsbyggefonden.

Hvis en søgt helhedsplan endnu ikke har ført til, at der er kommet meddelelse fra Landsbyggefonden om prækvalifikation, så er den ikke på venteliste, og så får denne sag ikke tilsagn i 2020 eller 2021.

Tilsagn.

Som konsekvens af Boligaftalen sender Landsbyggefonden tilsagn til ventelistesagerne. Tilsagnene gengiver typisk hvad der er givet prækvalifikation til. Det vil sige, at de beløb, der står i tilsagnet, ikke nødvendigvis er tilpasset den mellemliggende dialog, der har været med fonden om sagen. Altså kan den endelige økonomi for helhedsplanen ændre sig i det videre forløb, men dermed er der ikke åbnet for at komme med nye ideer i ventelistesagerne.

DAB har valgt, at tilsagnene først skal gennemgås grundigt, før vi melder ud til bestyrelser og byggeudvalg. Vi vil gerne kunne informere realistisk og bedst muligt om de konkrete sager, herunder hvad næste skridt i sagen vil være.

Ny grønt krav til ventelistesagerne.

Med i Boligaftalen er, at for at gøre projekterne grønnere, skal alle projekter på ventelisten gennem en grøn screening af renoveringsprojektet. Det er en forudsætning for at komme videre med helhedsplanerne. Landsbyggefonden kommer med en nærmere vejledning herom medio eller ultimo juni. Vi forventer, at der er tale om, at en ekstern rådgiver skal gennemgå projektet for, om der skal ske yderligere energibesparende tiltag. Og i givet fald skal der ske en grøn revurdering af sagen, og energibesparende tiltag

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 10. september 2020
Udsendt
den 30. september 2020
Side 28 af 44

indarbejdes og skal indgå i skema B (endeligt budget) med mulig godkendelse af op til fem procent over anlægssummen til finansiering af det grønne.

Ud over de sager boligorganisationerne selv peger på via den grønne screening til at søge om ekstra midler til grønne tiltag, så udvælger Landsbyggefonden også nogle afdelinger, herunder de boligafdelinger, der har energimærke D eller dårligere, som skal gennemgå en grøn revurdering. Som nævnt komme Landsbyggefonden med nærmere retningslinjer.

Der er ikke ekstra penge til udvidelse af ventelistesagerne.

De ventelistesager, der nu får tilsagn, skal selvfølgelig bearbejdes, så de kan komme videre i processen, men der ikke åbnet for at udvide ansøgningen eller komme nye elementer ind i renoveringerne. Det er kun den nævnte grønne revurdering, der eventuelt vil kunne udvide sagen med op til fem procent af anskaffelsessummen.

Der er ikke ekstra midler til nye sager.

Sager, der ikke allerede er på ventelisten, kan ikke komme i betragtning til de fremrykkede Landsbyggefonds midler. Det vil sige, at de 12 milliarder til brug i 2020 og 6,4 milliarder i 2021 udelukkende er til brug for afvikling af ventelisten. Boligaftalen er således ikke en anledning til at fremkomme med nye sager.

Der er afsat i alt 30 milliarder, men det store beløb hænger sammen med de 18,4 milliarder til afviklingen af ventelisten. Det tilgodeser ikke nye sager. De efterfølgende år er der kun afsat 2,2 milliarder i hvert af årene 2022- 2026.

Fokus den næste periode.

DAB vil i den nærmeste periode have fokus på at afklare og klargøre ventelistesagerne, der har fået tilsagn.

Nogle sager vil være forholdsvis klar, så der kan udarbejdes skema A i efteråret 2020, i andre skal der afholdes beboermøder, hvilket tidligst kan ske i efteråret. Der er også sager, der slet ikke er klar endnu, hvor der forestår et længere arbejde med tilpasning af sagen, som måske tager 1 –

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 10. september 2020
Udsendt
den 30. september 2020
Side 29 af 44

1½ år. Og endelig er der også tilsagn, som ikke længere er aktuelle som støttesager og derfor skal lukkes igen.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Bestyrelsen besluttede, at udskyde behandlingen af dette punkt til bestyrelsesmødet i december 2020.

w) Orientering fra DAB's bestyrelse (bilag 5).

Se vedlagte bilag

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Bestyrelsen besluttede, at udskyde behandlingen af dette punkt til bestyrelsesmødet i december 2020.

2) Godkendelse af budget for 2021 (bilag 6)

Budgetbogen vedlægges som bilag 6.

a) Selskabets budget

Selskabet forventer indtægter fra afdelingerne på kr. 17.129 og budgetterer med et over/underskud på kr. 0.

Selskabet har nettorenteindtægter for kr. 0.

Udgiften til DAB er kr. 6.904.000 svarende til kr. 2.840 pr. enhed/år uden mos (inkl. moms kr. 3.510.)

Bruttoadministrationsbidrag inkl. udgiften til DAB, revision, bestyrelsesudgifter, møder mv. udgør herefter kr. 7.386.000 svarende til at afdelingerne betaler kr. 3.755 pr. enhed/år.

Selskabet yder tilskud til afdelingerne for kr. 140.000.

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 10. september 2020
Udsendt
den 30. september 2020
Side 30 af 44

Dispositionsfonden (konto 803):	Kr.
Tilgang:	
Afdelingernes bidrag udgør (577 kr. pr. enhed)	1.135.000
Udamortiserede lån	8.287.000
Pligtmæssige bidrag til egen trækingsret	0
Rente tilskrivning	
Afgang:	
Tilskud til afdelingerne	0
(lejetab og tab ved fraflytning)	-140.000
66% vedrørende udamortiserede lån til LBF	-8.287.000
Pligtmæssige bidrag til LBF	0
Forventet saldo ved årets udgang	6.252.000
Bunden del	0
Forventet disponibel del ved årets udgang	6.252.000
Forventet disponibel del pr. enhed ved årets udgang	
Arbejdskapital (konto 805)	Kr.
Selskabet opkræver i afdelingerne 163 kr. pr. enhed, i alt	321.000
Budgetterede over-/underskud	0
Forventet saldo ved årets udgang	693.000
Forventet disponibel del pr. enhed ved årets udgang	365

Det indstilles, at bestyrelsen godkender budgettet for selskabet.

Referat: Bestyrelsen godkendte selskabets budget for 2021.

b) Afdelingernes budget.

I skemaet ses lejestigningen i de udsendte budget udkast.

Afdeling	Antal boliger	Gns. Leje pr. m ² pr. år 1/1 2020	Stigning i budgetudkast	Gns. Leje pr. m ² pr. år 1/1 2021	Dato for godkendelse på afdelingsmøde
Afdeling I	600	702 kr.	2,81 %	722 kr.	08-09-2020
Afdeling II	817	731 kr.	5,00 %	768 kr.	07-09-2020
Afdeling III	380	835 kr.	0,00 %	835 kr.	14-09-2020
Afdeling IV	97	1056 kr.	0,45 %	1.061 kr.	02-09-2020

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 10. september 2020
Udsendt
den 30. september 2020
Side 31 af 44

Det indstilles, at bestyrelsen godkender afdelingernes budget.

Referat: Søren Mortensen tilføjede, at Afdeling IV på deres møde havde stemt for at hæve stigningen til 0,85 %, for at afsætte midler til reparation af markiser.

Bestyrelsen godkendte afdelingernes budgetter under forudsætning af afdelingsmødet/urafstemningernes senere godkendelse.

3) Afdeling I

a) Badeværelsesrenovering i afd. I

Afdelingsbestyrelsen holdt den 27. maj 2020 opstartsmøde vedrørende den kommende badeværelsesrenovering. På mødet deltog foruden afdelingsbestyrelsen, Byggechef i DAB Steen Ejsing, Driftschef Jimmi Pedersen, Bestyrelseskonsulent Anna Esrom Raunkjær og ejendomsmesterassistent Mads Schmidt Nielsen. På mødet blev følgende gennemgået.

Tilstandsrapporten og miljøundersøgelsens resultater:

Den gennemførte gennemgang af afdelingens tekniske installationer samt badeværelser påviser, at der indenfor en kortere årrække vil være et renoveringsbehov for den samlede vandforsyning fra teknikrum til tappesteder herunder afløbsforsyningen fra de enkelte installationsgenstande frem til kloak. Samtidig viser de logistiske forhold omkring beboergener ved en udskiftning, at når der foretages udskiftning af enkelt installationsbygningsdele i skaktene bør det overvejes, at foretage en mere gennemgribende udskiftning af de resterende renoveringsmodne installationsgenstande herunder egentligt renovering af badeværelserne.

For så vidt angår tageligheder på 4. sal, ses der ikke umiddelbart et behov for renovering af baderum her. Dog overvejes det også, at tage disse med æstetiske årsager og for at alle beboere får en opløftning af deres lejemål.

Miljøundersøgelserne viser, at der er asbest en række steder, hvor det mest kritiske er omkring loftspladerne på badeværelserne. En problemstilling der dog primært er problematisk i forbindelse med en renovering.

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 10. september 2020
Udsendt
den 30. september 2020
Side 32 af 44

Renoveringsomfanget kan således kort opsummeres til følgende emner;

- Komplet udskiftning af vand- og afløbsinstallationer fra teknikrum frem til tappesteder i køkken og baderum.
- Nye vådrumssikring og fliser i samtlige badeværelser fra stue til 3 sal.
- Asbestsanering af badeværelser og tekniske installationer.

Tillægsprojekter:

I forbindelse med ovenstående renovering forventes det ligeledes, at man samtidig vil udføre en udskiftning af ventilation i køkken og bad samt udskiftning af kvistvinduer på 4. sal. I forbindelse med sidst nævnte vil man ligeledes arbejde videre med muligheden for at opsætte altaner i kvistene. Afdelingsbestyrelsen overvejer endvidere, om man også vil udskifte de øvrige skråvinduer på 4. sal, som nogle steder trænger til udskiftning.

Herudover overvejer afdelingsbestyrelsen i øjeblikket om man også ønsker at renovere badeværelserne på 4. sal samt i hvilket omfang og med hvilken finansieringsmodel.

Økonomi:

De umiddelbare økonomiske overslag for projektet vil udgøre 103-114 mio. kr. Dette påvirkes selvfølgelig af, hvor mange tillægsprojekter der medtages samt hvilke løsninger der vælges. Endvidere er der i denne pris ikke indregnet genhusning.

Et projekt i den størrelsesorden vil med de nuværende låneforhold give afdelingen en huslejestigning i omegnen af 9 % til 11 %, dvs. kr. 66 pr. kvm til kr. 76 pr. kvm pr. år.

Landsbyggefonden:

Umiddelbart er der ikke mange elementer i det nærværende projekt der giver adgang til at få landsbyggefondens støtte. Et forsigtigt skøn er, at de vil støtte opretning samt fordelte arbejder til omkring 45 mio. kr. i projektet. Dog er der i det nyeste forlig afsat midler til grønne renoveringer, hvilket vil blive udfoldet i løbet af sommeren. Alt efter hvordan disse kriterier udformes kan der blive flere dele man kan søge støtte til.

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 10. september 2020
Udsendt
den 30. september 2020
Side 33 af 44

En inddragelse af Landsbyggefonden forlænger imidlertid processen væsentligt, og med de nuværende låneforhold giver det ikke en stor forskel i huslejestigningen for beboeren. Derfor foreslår DAB, som det ser ud på nuværende tidspunkt, at projektet gennemføres uden om Landsbyggefonden. Afdelingsbestyrelsen skal tage den endelige beslutning om dette.

Rådgiver:

Afdelingsbestyrelsen har valgt Arkitektfirmaet Friborg & Lassen sammen med Ølgaard rådgivende ingeniører A/S, som rådgiver på projektet. DAB har en rammeaftale med disse.

Byggeudvalg:

Afdelingsbestyrelsen har udvalgt følgende medlemmer fra afdelingsbestyrelsen til byggeudvalget: Maria Ronild, Carsten Alberg, René Larsen

Som suppleanter for disse Anders Andersen og Ulrick Boesen.

Fra selskabet foreslår afdelingen Ole Beckmann Skourup samt en yderligere person.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning og godkender byggeudvalget sammensætning.

Referat: Bestyrelsen besluttede, at byggeudvalget blev udvidet med Ole Beckmann Skourup, ligesom man ønsker at forespørge Wili Jensen, om han ønsker at blive en del af byggeudvalget, såfremt han vælges til bestyrelsen. *Efterskrift: Wili Jensen blev efterfølgende valgt til bestyrelsen og har sagt ja til at indtræde i afdeling I's byggeudvalg.*

Bestyrelsen tog den øvrige orientering til efterretning.

b) Forslag om nærgenbrugsplads

Afdeling I behandler på deres møde den 8. september forslag om en fælles nær-genbrugplads med afd. II.

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 10. september 2020
Udsendt
den 30. september 2020
Side 34 af 44

Opførelsen af nærgenbrugspladen koster kr. 1.800.000. Herudover vil der skulle betales et beløb til erhvervslejer i forbindelse med opsigelsen af denne. Beløbet udgør kompensation for flytteudgifter og værditab samt godtgørelse for tabt goodwill mv. Beløbets størrelse kendes ikke, da det skal afgøres ved en forhandling.

Endvidere mister Afdeling I en årlig lejeindtægt på kr. 31.000, da grunden som "VBG Bagel og Sandwich" lejer, ligger i Afdeling I.

Huslejekonsekvens for Afdeling I:

Afdeling I skal betale 42,3 % af opførelsesudgifterne svarende til kr. 761.400. Dette beløb kan lånes i egne midler over 10 år. Herved giver det en årlig stigning på budgettet på kr. 76.140. Herudover mister afdelingen kr. 31.000 om året i lejeindtægter.

Samlet giver dette en huslejestigning på 0,28 % i forhold til budget 2021. Herudover skal afdeling I betale 42,3 % af et ukendt beløb i forbindelse med opsigelse af erhvervslejer, dette vil blive finansieret af afdelingernes henlæggelser.

Huslejekonsekvens for Afdeling II:

Afdeling II skal betale 57,7 % af opførelsesudgifterne svarende til kr. 1.038.600. Dette beløb kan lånes i egne midler over 10 år, hvorved det giver en årlig stigning på budgettet på kr. 103.860. Dette giver en huslejestigning på 0,21 % i forhold til budget 2021. Herudover skal afdeling II betale 57,7 % af et ukendt beløb i forbindelse med opsigelse af erhvervslejer, dette vil blive finansieret af afdelingernes henlæggelser.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Referat: Som tidligere refereret blev afdelingsmødet den 8. september aflyst, da der var flere tilmeldte end der kunne være i lokalet. I stedet for har selskabet vedtaget, at forslag sendes til urafstemning i Afdeling I. Urafstemningen bliver afgjort i slut september 2020.

Debatten på Facebook omkring forslaget har ikke været ført på en saglig måde eller med en ordentlig tone. Afdelingsbestyrelserne i

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 10. september 2020
Udsendt
den 30. september 2020
Side 35 af 44

Afdeling I og II har sammen lavet en skrivelse, der yderligere forklarer baggrunden for forslaget. Dette er omdelt til alle beboere.

Afdeling II skulle som bekendt også havde behandlet forslaget på deres afdelingsmøde, men som beskrevet ovenfor i punkt 1.j, måtte mødet aflyses pga. utryghed.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Efterskrift: Ved urafstemningen i afdeling I blev forslaget ikke godkendt.

c) Forslag om videoovervågning

Afdeling I behandler på deres møde den 8. september et forslag om en udvidet videoovervågning i afdelingen. Bestyrelsen ønsker, at opsætte 168 kameraer rundt i Vildtbanegård. Disse skal overvåge parkeringsarealer, fællesarealer og gennemgangene.

Projektet har samlede omkostninger på max kr. 3.239.000. Dette er inklusiv materiel, opsætning, uforudsete udgifter, teknisk rådgivning, DAB-honorar samt låne omkostninger.

De kr. 3.239.000 kan lånes over 10 år i realkredit instituttet. Dette giver en årlig stigning i budgettet på kr. 400.906. De kr. 128.000 er allerede indlagt i budgettet i 2019 og giver således projektet en stigning på 0,7 % i forhold til budget 2021.

Projektet skal godkendes og lånefinansieringen skal godkendes af Ishøj Kommune. Endvidere skal politiet godkende placering og opsætning af overvågning.

Det indstilles til bestyrelsen at, under forudsætning af afdelingsmødets godkendelse at godkende projektet samt lånoptagelsen.

Referat: Bestyrelsen godkendte projektet samt lånoptagelsen under forudsætning af urafstemningens godkendelse.

Efterskrift: Ved urafstemningen blev forslaget godkendt af afdelingen.

d) Forslag om nyt elektronisk nøglesystem

Afdeling I behandler på deres afdelingsmøde den 8. september et forslag om indførelsen af nyt elektronisk nøglesystem. Forslaget indeholder to modeller for udskiftningen af låsesystemet. I begge tilfælde ønsker man, at gøre brug af en elektronisk nøgletype der kan kodes og omkodes til have adgang til udvalgte døre.

I den første model udskiftes kun låsene på de private adgangsdøre. Dette koster kr. 3.468.000 inklusiv uforudsete udgifter, tekniker honorar, DAB-honorar og låneomkostninger. Dette skal lånefinansieres via et realkreditlån over 15 år. Dette giver en årlig stigning på budgettet på kr. 257.548 svarende til en huslejestigning på 0,66 %.

I den anden model skiftes alle låse i hele afdelingen. Det vil sige adgangsdøre, opgangsdøre, døre til diverse bi-rum og selskabslokaler. Beboeren vil fortsat kun have éen nøgle der kan tildeles adgang til ønskede lokaler. Dette koster kr. 6.513.000 inklusiv uforudsete udgifter, tekniker honorar, DAB-honorar og låneomkostninger. Dette skal lånefinansieres via et realkreditlån over 15 år. Dette giver en årlig stigning på budgettet på kr. 483.085 svarende til en huslejestigning på 1,24 %.

Ønsker afdelingsmødet ingen af de to løsninger, vil afdelingsbestyrelsen arbejde videre med en billigere løsning for et nyt nøglesystem til afdelingen.

Det indstilles til bestyrelsen at, under forudsætning af afdelingsmødets godkendelse at godkende projektet samt lånoptagelsen.

Referat: Afdelingsbestyrelsen har siden udsendelse af dagsordenen besluttet kun at udsende første model for låseudskiftningen, for at få et klart afstemningstema. Bestyrelsen godkendte projektet samt lånoptagelsen under forudsætning af urafstemningens godkendelse.
Efterskrift: Ved urafstemningen blev forslaget ikke godkendt i afdelingen.

4) Afdeling II

a) Ansøgning om tilstandsrapport

Afdelingen II ønsker lige som Afdeling I, at få undersøgt tilstanden på afdelingsbadeværelser og vandførelseslinjer. Som beskrevet ovenfor har undersøgelserne i Afdeling I vist, at reovering er nødvendig, og da Afdeling II kun er få år yngre end Afdeling I, kan det samme gøre sig gældende her. Endvidere oplever afdelingen mange problemer med stoppede afløb og lignende.

Derfor søger afdelingen kr. 300.000 fra selskabets dispositionsfond til udarbejdelse af en tilstandsrapport og miljøundersøgelse af afdelingens baderum og rørføring. Dette er et estimat på, hvad rapporterne vil koste ud fra udgifterne der har været for Afdeling I. Tilstandsrapporten vil blive udarbejdet af afdeling I's rådgiver FRIBORG OG LASSEN A/S.

Når undersøgelsen er udført vil afdelingen kunne tage højde for resultatet i sin kommende langtidsplanlægning. En egentlig reovering af baderum mv. vil først kunne blive opstartet, når Afdeling I's reovering er afsluttet.

Det indstilles til bestyrelsen at godkende tilskud på kr. 300.000 fra dispositionsfonden til en tilstandsrapport vedrørende afdelingens baderum og rørføring.

Referat: Bestyrelsen godkendte tilskud på kr. 300.000,- fra dispositionsfonden til udarbejdelse af en tilstandsrapport vedrørende afdelingens baderum og rørføring.

b) Forslag om skift af lejerforening

Afdeling II behandler på deres afdelingsmøde den 7. september forslag om ændring af lejerforening.

Afdelingsmødet har tidligere besluttet, at Afdeling II skal være medlem af lejerforeningen LLO. Det koster årligt kr. 205.000.

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 10. september 2020
Udsendt
den 30. september 2020
Side 38 af 44

Hvis afdelingen fortsat ønsker at være medlem af en lejerforening, har afdelingsbestyrelsen foreslået, at man i stedet melder afdelingen ind i lejerforeningen Danske Lejere. Dette koster kr. 100.000 årligt.

Det indstilles til bestyrelsen, at tage orienteringen til efterretning samt under forudsætning af afdelingsmødet godkendelse, godkender afdelingens valg af ny lejerforening.

Referat: Som nævnt før blev afdelingsmødet aflyst og forslaget er ikke sendt i urafstemning. Således forventer afdelingsbestyrelsen, at behandle forslaget på mødet i maj 2021.

5) Afdeling III

a) Ansøgning til brug af reguleringskontoen (bilag 7)

På Afdeling III reguleringskonto henstår pt. omkring 10 mio. kr. Derfor har afdelingen ønsket, at få udarbejdet endnu en tillægsansøgning til Landsbyggefonden om brug af denne. Ansøgningen er primært til yderligere projekter i udeområderne samt nogle mindre projekter vedrørende opgangsbelysning og faldstammer (se bilag xx).

Ansøgningen indeholder projekter budgetteret til i alt kr. 9.970.000.

Af disse vil ejendomskontoret være ansvarlig for, at udføre projekter budgetteret til kr. 1.875.000. Disse priser er baseret på tilbud indhentet af ejendomskontoret.

DAB-Landskab vil være rådgiver og stå for udførelsen af en lang række projekter i de grønne områder der er budgetteret til kr. 8.095.000. Denne pris er estimeret af DAB-Landskab og indeholder anlægssummen, uforudsete udgifter samt rådgiverhonorar til DAB-Landskab.

DAB-landskabs honorar for anlægssumme over 5 mio. kr. er 10 %, hvis afdelingen har grønt abonnement og 11,5 % hvis afdelingen ikke har grønt abonnement.

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 10. september 2020
Udsendt
den 30. september 2020
Side 39 af 44

Da der ikke er taget stilling til, om Vildtbanegård vil fortsætte med grønt-abonnement efter år 2020. Honoraret er beregnet som 11,5 % af anlægssummen + uforudsete udgifter. Ud fra budgettet i ansøgningen giver det et honorar til DAB landskabs på kr. 834.910 inklusiv moms. Tilvælger Vildtbanegård grønt abonnement efter 2020 vil DAB-landskabs honorar i henhold til budgettet blive kr. 726.009 inklusiv moms.

Vedrørende DAB-honorar. DAB har vurderet og besluttet, at DAB ikke at tager DAB-honorar på sagen. Dette skyldes primært, at det er DAB-Landskab der varetager hovedparten af styringen i projektet.

Da selve ansøgningen (bilag 7) ikke er færdigskrevet ved udsendelse af dagsordenen, vil denne bliver eftersendt inden mødet.

Det indstilles til bestyrelsen at godkende Afdeling III tillægsansøgning til brug af reguleringskontoen.

Referat: Anna Esrom Raunkjær anførte, at i dagsordens teksten har indfundet sig en fejl vedrørende det samlede beløb der ansøges for og herunder beløbet som ejendomskontoret skal udføre projekter for. De korrekte beløb og tekst er: "Ansøgningen indeholder projekter budgetteret til i alt kr. 10.384.000. Af disse vil ejendomskontoret være ansvarlig for, at udføre projekter budgetteret til kr. 2.289.000. Disse priser er baseret på tilbud indhentet af ejendomskontoret."

Afdelingen har endvidere indgået aftale med DAB-landskab, om at disse skal være rådgiver på hovedparten af ansøgningens projekter. Bestyrelsen godkendte ansøgningen til brug af reguleringskontoen.

6) Afdeling IV

a) Ansøgning om tilskud til optimal opretning og lovliggørelse af ventilationsanlæg

Der har igennem årene været problemer med ventilationsanlæggene i afdelingen. Ventilationsanlæggene er i drift men fungerer ikke optimalt.

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 10. september 2020
Udsendt
den 30. september 2020
Side 40 af 44

Mulighederne for reklamation over fejl og mangler af anlægget er nu udtømte, da leverandøren KPC har leveret det, som var beskrevet i udbudsmaterialet dengang byggeriet blev udbudt.

Endvidere er anlæggene hen over årene blevet justeret af firmaet Smock, ligesom at lejere og personale har været inde over.

Afdelingen står nu selv med ansvaret for at få ventilationsanlæggene til at køre normalt samt at få lovliggjort dem.

Ventilationsfirmaet Clean Vent har tilbage i 2019 besigtiget ventilationsanlæggene. Clean Vent kom dengang med en anbefaling til ombygning af anlæggene, så de kommer til at leve op til krav om støj og trykstyring.

Clean Vents anbefaling indeholder følgende;

- Udbedring af røgventilering på ventilationsanlæg.
- Etablering af trykstyring på indblæsning og udsugningskanaler.

Derudover skal der påregnes en indregulering af ventilationsanlæggene med adgang til alle lejemålene.

Det anbefales, at Clean Vent udfører arbejdet på ventilationsanlæggene, da de virker seriøse i deres tilgang og de har fået et godt kendskab til afdelingen og anlæggene. Endvidere anbefales det, at Clean Vent laver et ventilationsanlæg i én opgang i henhold til deres egen fremgangsmåde inden, at de fortsætter med de resterende anlæg.

Samlet set vil driftsoptimering og lovliggørelse af ventilationsanlæggene være i et omfang af kr. 750.000, som dog først endelig kan fastslås efter, at det første ventilationsanlæg i én opgang er blevet udført.

Set ud fra det faktum, at Afdeling IV er opført med de nuværende ventilationsanlæg og at huslejen vil blive påvirket af at anlæggene skal udbedres, anbefales det at selskabet yder et tilskud til arbejdet.

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 10. september 2020
Udsendt
den 30. september 2020
Side 41 af 44

De kr. 750.000 kan finansieres af selskabets dispositionsfond som pr. 27.08.20 udgjorde kr. 7.823.000, hvoraf kr. 5.873.000 er disponibel.

Det indstilles til selskabet, at godkende tilskud på kr. 750.000 fra dispositionsfonden til afdelingen således at arbejdet med at udbedre ventilationsanlæggene kan påbegyndes. Ligeledes ønskes selskabets stillingtagen til en eventuelt forøgelse af den økonomiske ramme såfremt det viser sig at arbejdet på det første ventilationsanlæg bliver dyrere end antaget.

Referat: Søren Mortensen og Tom Hansen tilføjede, at problemerne med anlægget har stået på længe og været påtalt af flere omgange. De fandt endvidere, at både tidligere administrator og DAB kunne have gjort mere for at udbedre det. Thorben Hansen bemærkede, at det ikke kunne anføres som DABs fejl men lå i, at opførelsen af afdelingen var en total entreprise, hvor selskabet ikke havde tilknyttet en rådgiver. Således har fejlen ved anlægget været der fra starten af byggeriet. Thorben Hansen bemærkede endvidere, at han og afdelingsbestyrelsen havde haft et rigtig fint møde med driftschef Jimmi Pedersen og Jesper Witt, om planen for anlægget fremadrettet.

Maria Ronild kommenterede, at hun fandt det svært igen at støtte Afdeling IV økonomisk, og spurgte til, hvad huslejestigningen ville blive, hvis afdelingen selv skulle betale for udførelsen. Anna Esrom Raunkjær svare, at hvis de selv skulle dække kr. 750.000, fx. ved et lån over 10 år, ville det svare til en huslejestigning på knap 1 % svarende til 9-10 kr. pr. kvm.

Karina Kronborg bemærkede, at man som selskabet bestyrelse måtte tage ansvar for ordentlige og lovlige forhold i afdelingerne og tilføjede, at bestyrelsen skal kunne se sig selv i øjnene, hvis man valgte ikke gøre noget. Karina forespurgte, om selskabet kan vælge at støtte med det halve beløb, hvilket Anna Esrom Raunkjær oplyste er muligt. Bestyrelsen bestemmer selv, hvor meget den vil støtte projektet.

Selskabet besluttede at bevillige max. kr. 750.000 fra selskabets dispositionsfond til optimal opretning og lovliggørelse af

ventilationsanlægget i Afdeling IV. Maria Ronild valgte at stå uden for beslutningen.

b) Nye ordning for opsætning af markiser

Afdelingen behandler på deres afdelingsmøde den 2. september nedenstående forslag om markiser i afdelingen.

Afdeling IV har siden 2013 haft en kollektiv råderets pulje, hvor de enkelte beboere har kunne vælge at få opsat en markise. Markisen er blevet betalt af afdelingen mod, at beboeren efterfølgende betaler et månedligt lejetillæg i 10 år.

Når en markise er opsat, via den kollektive råderet, har afdelingen alle udgifter til vedligeholdelse af markiserne. Herunder også udgifter til nedtagning, såfremt dette efter 10 år bliver nødvendigt. Det har vist sig, at afdelingen de sidste to år har haft væsentlige udgifter til vedligehold af markiserne. I 2019 betalte afdelingen ca. kr. 20.000 og i år 2020 er der pt. betalt ca. kr. 5.000. Det er usikkert hvad disse udgifter vil udgøre, når markiserne bliver ældre.

Herudover er der en udfordring i, at markiserne laver små skader på facaden ved opsætning. Endvidere er det også erfaret, at skader forårsaget af nedfaldene markiser ikke er dækket af ejendommens forsikring.

Derfor foreslås det, at den nuværende kollektiv råderet pulje for markiser lukkes og erstattes med muligheden for opsætning af markiser via den individuelle råderet.

En ordning på individuel råderet betyder, at den enkelte beboere har ret til selv at købe og opsætte en markise. Ønsker man at opsætte en markise, skal man henvende sig til ejendomskontoret, der vil udlevere en specifikation omkring hvilke krav markisen skal leve op til. Der vil bl.a. være krav til farve og kvalitet samt krav om motor og styring som sikre, at markisen selv kører ind i blæsevejr. Ud fra kravene skal beboeren selv indhente et tilbud på en markise og få tilbuddet godkendt af ejendomskontoret inden opsætning. Efter opsætning skal ejendomskontoret ligeledes ud og påse samt godkende, at markisen er opsat korrekt.

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 10. september 2020
Udsendt
den 30. september 2020
Side 43 af 44

Det vil være beboeren selv, der skal bekoste markisen og herudover betale for løbende vedligehold. Opsætning af markisen vil blive set for værende en forandring af lejemålet og beboeren har pligt til, at nedtage markisen inden fraflytning samt at reetablere facaden. Er markisen ikke nedtaget ved fraflytning, vil denne blive nedtaget af ejendomskontoret og regningen herfor påført fraflytter.

En sådan ordning er uden udgifter for afdelingen og derved mere sikker i forhold til at holde huslejen i ro.

Det indstilles til bestyrelsen at godkende ændringen af råderetten i Afdeling IV.

Referat: Bestyrelsen godkendte ændringen af råderetten. Der blev spurgt til det juridiske ansvar, hvis markiserne falder ned. Bestyrelsen bad DAB undersøge dette.

7) Næste møde

Selskabsbestyrelsens mødekalender for 2020 ser således ud:

- 09.12.20, bestyrelsesmøde diverse kl. 16.30 i Oasen.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

8) Eventuelt

Referat: Bestyrelsen besluttede, at man til næste år vil holde selskabsbestyrelsesmøde om regnskaber og repræsentantskabsmøde på to forskellige dage.

Ole Beckmann Skourup takkede Thorben Hansen for 10 års indsats for Vildtbanegård, og Thorben blev overrakt en gave fra selskabet.

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 10. september 2020
Udsendt
den 30. september 2020
Side 3 af 20

Udarbejdet af Anna Esrom Raunkjær.