

Vildtbanegård – Det sociale Boligselskab af 29. januar 1946

Referat af bestyrelsesmøde i organisationsbestyrelsen den 28. maj 2015 kl. 18.00 i Lagunen, Gildbrovej 10

4. juni 2015

Bestyrelsen:		Valgt af	Valgt indtil
Bent Hansen	Formand	Garantforsamling	2015
Palle Haargaard	Org.best.	Garantforsamling	2016
Thorben Hansen	Org.best.	Garantforsamling	2015
Maria Ronild	Afd. I	Repræsentantskab	2015
Carsten Alberg (Afbud)	Afd. I	Repræsentantskab	2015
Inger Wulff	Afd. II	Repræsentantskab	2016
Merete Hoffmann	Afd. II	Repræsentantskab	2015
Hedvig Repstock	Afd. III	Repræsentantskab	2016
Samer A. Taha	Afd. III	Repræsentantskab	2015
Søren Mortensen	Afd. IV	Repræsentantskab	2016
Tom Hansen	Afd. IV	Repræsentantskab	2016
Henrik Olsen	Kommunalt udpeget	Ishøj Kommune	2017
John Nielsen	Kommunalt udpeget	Ishøj Kommune	2017

Fra DAB deltager:

Aksel Bonnichsen	Kontorchef DAB
Steen Hingbjerg Jensen	Kontorleder DAB

Dagsorden

1. Godkendelse af referat.

Administrationen har ikke modtaget indsigelser til referat af mødet den 26. februar 2015.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender og underskriver referatet v/formanden.

Referat: Henrik Olsen berettede, at kommunen havde opnået aftale med Aldi vedr. parkeringsrestriktioner. Han omdelte en skrivelse af 12. ds. fra Aldi, hvoraf bl.a. fremgår, at parkeringsskiltningen vil blive ændret til, at der er fri parkering uden for filialens åbningstid.

2. Godkendelse af regnskab for 1. januar 2014 – 31. december 2014 (bilag 1)

a) Selskabets regnskab

Regnskabet vil blive udsendt inden mødet, hvor det vil blive gennemgået.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender selskabets regnskab med henblik på endelig godkendelse på repræsentantskabsmødet.

Referat: Bestyrelsen godkendte selskabets regnskab og indstillede til endelig godkendelse på repræsentantskabsmødet.

b) Revisionsprotokollat

Revisionsprotokollatet vil blive udsendt inden mødet, hvor det vil blive gennemgået

Det indstilles, at bestyrelsen godkender revisionsprotokollatet.

Referat: Bestyrelsen godkendte revisionsprotokollatet.

c) Afdelingernes regnskaber

Regnskaberne for afdelingerne vil blive udsendt inden mødet, hvor de vil blive gennemgået.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender afdelingernes regnskaber.

Referat: Bestyrelsen godkendte afdelingernes regnskaber.

3. Personaleforhold

Det er konstateret, at der i forbindelse med at Boligselskabernes Landsforening overtog forhandlingsretten af brancheoverenskomsterne i 2009 i den almene sektor, skulle inspektør Arne Petersen og Jesper Nielsen efterreguleres således, at de havde muligheden for at få udbetalt en valgfri lønandel på 1 %.

Dette er ikke sket, så lønandelen skal efterreguleres. I alt beløber lønandelen, der skal efterreguleres, sig til 71.678,45.

Det indstilles til, at bestyrelsen godkender efterreguleringen.

Referat: Bestyrelsen godkendte efterreguleringen.

4. Udlejningssituationen og huslejerestancer medio maj 2015.

Der er ingen ledige boliger i selskabet.

Afd. I:	Restancer totalt	kr. 219.076,85
	Fogedsager 1 stk.	kr. 34.162,50
	Flyttet/død	kr. 6.262,14
Afd. II:	Restancer totalt	kr. 211.258,97
	Fogedsag 3 stk.	kr. 86.893,93
	Flyttet/død	kr. 32.592,72
Afd. III:	Restancer totalt	kr. 101.187,57
	Fogedsag 3 stk.	kr. 40.884,94
		kr. 0,00
Afd. IV:	Restancer totalt	kr. 64.249,50
	Flyttet/død	kr. 21.390,14

Det indstilles til bestyrelsen at tage punktet til orientering.

Referat: Formanden ytrede bekymring over de store restancer, i sær i afdeling IV. Formanden nævnte, at han har taget bekymringen op overfor Ishøj Kommune.

Bestyrelsen tog herefter punktet til orientering.

5. Virksomhedsoverdragelse.

Kontorchef Aksel Bonnichsen og kontorleder Steen Hingebjerg Jensen har haft samtaler med alle 8 medarbejdere i administrationen i marts måned. Samtalerne havde til formål, at lære medarbejderne bedre at kende og skabe en afklaring om hvilke ønsker medarbejderne har fremadrettet til arbejdsområder.

Det indstilles til bestyrelsen at tage punktet til orientering og give bemyndigelse til, at formand og næstformand kan tage beslutninger ifm. virksomhedsoverdragelse af de enkelte medarbejdere.

Referat: Aksel Bonnichsen orienterede om den nye organisering og struktur i Vildtbanegaard i forbindelse med virksomhedsoverdragelsen.

Bestyrelsen gav herefter bemyndigelse til formand og næstformand at de kan tage beslutninger ifm. den kommende virksomhedsoverdragelse.

6. Administrationsbygning

Administrationsbygningen i Vildtbanegaard hører formelt set under afdeling I. De andre afdelinger bidrager med et forholdsmæssigt beløb til afdeling I, men der er ikke taget stilling til om den skal renoveres på samme måde som afdeling I og II og snart III.

Derudover er der et elendigt indeklima i bygningen, så det er koldt om vinteren og varmt om sommeren.

Det indstilles til bestyrelsen at tage beslutning om der skal udarbejdes en vedligeholdelsesplan for bygningen.

Referat: Thorben Hansen nævnte, at der tidligere var lavet et skitseforslag til udbedring af bl.a. klimaskærm på bygningen, som man kunne tage udgangspunkt i.

Bestyrelsen godkendte, at der arbejdes videre med en vedligeholdelsesplan af administrationsbygningen.

7. Valg af revisor

Ifølge Vildtbanegaards vedtægter er revisor på valg hvert år. I øjeblikket er Revisor Anders Holmgaard Christiansen, AP Revision revisor for selskabet.

Bestyrelsen havde på mødet d. 12. februar 2015 drøftelser om at skifte revisor. Statsautoriseret Revisionselskab Deloitte udfører revision på størstedelen af DAB administrerede selskaber og afdelinger.

Vildtbanegaard betaler i dag kr. 300.000,- til revision. Revision hos Statsautoriseret Revisionselskab Deloitte vil beløbe sig til kr. 224.883 (2015 tal)

Det indstilles til bestyrelsen at indstille revisor for det kommende regnskabsår 2015 til repræsentantskabsmødet maj 2015.

Bestyrelsen besluttede at indstille til repræsentantskabsmødet, at skifte revisor, så det for regnskabsåret 2015 vil blive Statsautoriseret Revisonsselskab Deloitte, der reviderer regnskaberne for Vildtbanegaard og dens afdelinger.

8. Valg af repræsentanter til DAB's repræsentantskab.

Ifølge DAB's vedtægter kan selskabet vælge 1 repræsentant for hvert påbegyndt antal af 200 boliger. Vildtbanegaard kan dermed vælge 10 repræsentantskabsmedlemmer til DAB's repræsentantskab.

Det indstilles til bestyrelsen at tage stilling til om repræsentanterne udpeges af bestyrelsen eller vælges direkte på repræsentantskabsmødet.

Referat: Bestyrelsen besluttede, at 2 medlemmer fra hver afdeling fra henholdsvis afdeling I, II og III og 1 medlem fra afdeling IV, samt 1 medlem fra byrådet, 1 fra Garantskabet, samt formanden fra Boligselskabet bliver udpeget til DAB's repræsentantskab.

9. Valg af forsikringsselskab

Vildtbanegaard er p.t. forsikret i Gjensidige Forsikring og Dansk Glasforsikring A/S.

Codan forsikre DAB administreret afdelinger, hvor forsikringsprincippet er således bygget op, at afdelingerne betaler efter hvilken skadesgruppe afdelingen er i.

Forsikringsprincippet er bygget op i 3 dele. 1) Afdelinger med højt skadesniveau, 2) Afdelinger med normal skadesniveau og 3) Afdelinger med lavt skadesniveau.

Vildtbanegaard betaler i dag kr. 3.973.041,- til forsikring. Forsikringsdækning hos Codan vil beløbe sig til kr. 3.000.000,-, hvilket er en besparelse på ca. 25 %

Det indstilles til bestyrelsen at beslutte hvilket forsikringsselskab selskabet ønsker at benytte.

Referat: Bestyrelsen godkendte at benytte Forsikringsselskabet Codan fremadrettet. Gjensidige Forsikring og Dansk Glasforsikring A/S vil blive opsagt hurtigst muligt.

10. Energigennemgang i alle afdelinger

Mandag d. 20. april 2015 var DAB's energiafdeling på gennemgang i alle afdelingerne i Vildtbanegaard. På Energigennemgangen blev afdelingernes varmforsyning gennemgået med henblik på om der kunne gøres noget for at optimerer anlæggene og komme med anbefalinger til energisparende tiltag.

Det indstilles til bestyrelsen at tage punktet til orientering.

Referat: Bestyrelsen tog punktet til orientering.

11. Grøn gennemgang af udearealerne i Vildtbanegaard.

Mandag d. 20. april 2015 var DAB's landskabsgruppe på gennemgang i alle afdelingerne i Vildtbanegaard. På den grønne gennemgang blev udeområderne gennemgået med henblik på om man kan gøre noget i udeområderne, der kunne forskønne området og gøre driften mere effektiv.

Det indstilles til bestyrelsen at tage punktet til orientering.

Referat: Bestyrelsen tog punktet til orientering.

12. Afdeling I

a) Køkkenpulje

I forbindelse med gennemgang af køkkenrenoveringer i afdeling I er det konstateret, at de rette godkendelsesprocedurer ikke er efterlevet. Derfor har afdelingsmødet behandlet emnet på et møde d. 12. maj 2015.

Puljen omfatter 600 moderniseringer (13 af køkkenerne er lavet) med en maksimal beløbsramme på kr. 54.000, hvilket medfører en lejestigning på ca. kr. 575,00 pr. måned i 10 år ved maksimal udnyttelse af budgetramme.

Afdelingens maksimale finansieringsbehov kan blive kr. 32.400.000,-, som ønskes finansieret ved lån af egne midler. Da udskiftninger sker over en lang årrække og der er usikkerhed om, at lejemaal vil benytte sig af muligheden for at skifte køkken, så det forventes ikke, at afdelingens likviditet vil blive mærkbart påvirket af udlånet.

Det indstilles til bestyrelsen at godkende projektet, finansieringen og lejestigningen under forudsætning af Ishøj Kommunes godkendelse.

Referat: Steen Hingbjerg Jensen redegjorde kort for, hvorfor forslagene var blevet (gen)behandlet på afdelingsmøderne.

Bestyrelsen besluttede herefter projektet, lejestigningen og finansieringen.

13. Afdeling II

a) Køkkenpulje

I forbindelse med gennemgang af køkkenrenoveringer i afdeling II er det konstateret, at de rette godkendelsesprocedurer ikke er efterlevet. Derfor har afdelingsmødet behandlet emnet på et møde d. 21. maj 2015.

Puljen omfatter 817 moderniseringer (hvoraf 294 af køkkenerne er lavet) med en maksimal beløbsramme på kr. 63.000, hvilket medfører en lejestigning på ca. kr. 665,00 pr. måned i 10 år ved maksimal udnyttelse af budgetramme.

Afdelingens maksimale finansieringsbehov på de resterende 523 køkkener blive kr. 32.949.000,-, som ønskes finansieret ved lån af egne midler. Da udskiftninger sker over en lang årrække og der er usikkerhed om, at lejemaal vil benytte sig af muligheden for at skifte køkken, så det forventes ikke, at afdelingens likviditet vil blive mærkbart påvirket af udlånet.

Det indstilles til bestyrelsen at godkende projektet, finansieringen og lejestigningen under forudsætning af Ishøj Kommunes godkendelse.

Referat: Steen Hingbjerg Jensen redegjorde kort for, hvorfor forslagene var blevet (gen)behandlet på afdelingsmøderne.

Bestyrelsen besluttede herefter projektet, lejestigningen og finansieringen.

14. Afdeling III

a) Renoveringssag - status.

Der har været afholdt licitation d. 1 april 2015. Bedømmelse af tilbud sker efter tildelingskriterium og underkriterier jf. udbudsvilkårene, at kontrakten tildeles det økonomisk mest fordelagtige tilbud og på baggrund af følgende underkriterier:

1 Økonomi	40 %
2 Logistik	30 %
3 Organisation og samarbejde	30 %

Priserne er følgende:

GVL Entreprise A/S	: 185.947.125 (inkl. moms)
Enemærke & Petersen A/S	: 161.875.000 (inkl. moms)
Adserballe & Knudsen A/S	: 167.187.500 (inkl. moms)
Hofmann A/S	: 167.100.000 (inkl. moms)

Licitationsresultatet er blevet gennemgået af rådgiver i samarbejde med DAB´s anlæggruppe, hvorefter en at det er besluttet at Hofmann A/S skal forestå renoveringen.

Afdelingsmødet har d. 27 januar 2014 godkendt en overordnet økonomisk ramme på kr. **191.000.000,-**. Afdelingsmødet har godkendt en stigning på 73,- pr. kvm pr. år, hvilket er en stigning på ca. 10,5 % set i forholdt til huslejeniveauet i 2014.

Der er dog kun godkendt kr. **165.855.000** i Landsbyggefonden november 2014 og Ishøj kommune i januar måned 2015. 3.700.000,- af anlægssummen er allerede forbrugt på indledende undersøgelser og rådgiverhonorar.

Det giver et restbeløb på 162.155.000,-, hvilket er kr. 28.820.000,- under de forventelige udgifter jf. licitationsresultatet.

Det forventes, at projektet finansieres således, at 125.855.000 er "*støttede lån*" med en årlig ydelse på 4.659.000.

At kr. 53.040.275,- finansieres ved "*ustøttede lån*", hvilket giver en årlig ydelse på kr. 3.384.000.

De resterende 12.080.000 finansieres ved en kapitaltilførsel (1/5 delordningen), et bidrag fra Landsbyggefondens fællespulje og et bidrag fra Boligselskabets dispositionsfond.

Den samlede finansiering vil give en samlet årlig ydelse på kr. 8.043.000,-

For at holde huslejen nede er der tilkendegivet en årlig huslejestøtte fra Landsbyggefonden på 1.488.000,-. En årlig huslejestøtte på kr. 496.000 fra Boligselskabets dispositionsfond, som finansieres ved fritagelse for den del af de udamortiserede lån fra afdeling III, som tilfalder Vildtbanegaards dispositionsfond.

Derudover har man regnet med et årligt tilskud fra Boligselskabets dispositionsfond på 4.062.000,- Hvis Boligselskabets dispositionsfond ikke har økonomi til dette, vil den årlige

støtte blive finansieret ved et driftslån fra Landsbyggefonden, som skal tilbagebetales, når "oprindelige finansieringslån" udamortiseres.

Det indstilles til bestyrelsen at tage punktet til orientering og godkende den økonomiske ramme på 191.000.000, huslejestigningen og finansieringen.

Bernd Kjelland redegjorde for status på renoveringssagen. Han fremviste ligeledes de første udkast til tegninger på facaderenoveringen og det nye fælleshus.

Aksel Bonnichsen nævnte, at et byggeudvalg skulle nedsættes. Hedvig Repstock, Lene Ramvold og Samer A. Taha blev valgt til byggeudvalget.

Bestyrelsen besluttede herefter den økonomiske ramme på 191.000.000, huslejestigningen og finansieringen.

b) Køkkenpulje

I forbindelse med gennemgang af køkkenrenoveringer i afdeling III er det konstateret, at de rette godkendelsesprocedurer ikke er efterlevet. Derfor har afdelingsmødet behandlet emnet på et møde d. 19. maj 2015.

Man har d. 20. maj 2004 behandlet emnet på et afdelingsmøde, men lejetillægget og løbetiden på lejetillægget er blevet ændret efterfølgende, så det blev påkrævet at behandle emnet igen d. 19. maj 2015.

Puljen omfatter 378 moderniseringer (hvoraf 245 af køkkener er lavet) med en maksimal beløbsramme på kr. 37.000, hvilket medfører en lejestigning på ca. kr. 400,00 pr. måned i 10 år ved maksimal udnyttelse af budgetramme.

Afdelingens maksimale finansieringsbehov på de resterende 133 køkkener blive kr. 4.921.000,-, som dækkes via låneoptag. Hvis afdelingens egne midler kan dække udlånet, vil det blive dækket af egne midler i stedet for låneoptag.

Det indstilles til bestyrelsen at godkende projektet, finansieringen og leje-stigningen under forudsætning af Ishøj Kommunes godkendelse.

Referat: Steen Hingebjerg Jensen redegjorde kort for, hvorfor forslagene var blevet (gen)behandlet på afdelingsmøderne.

Bestyrelsen besluttede herefter projektet, lejestigningen og finansieringen.

15. Afdeling IV

a) Ventilation og utæt tag - status.

I afdelingen er der fortsat forhold, der ikke er i orden – ventilation og problem med utæt tag. Dog ser det ud til, at utætheden i taget nu er lokaliseret, så en endelig løsning kan sættes i værk.

Der er udarbejdet en rapport af KPC, som skal redegøre for hvilken tiltag KPC ville udføre for at få en god normal drift på ventilationen. Rapporten konkluderer, at ansvaret for udbedringen af ventilationen er KPC og dennes underentreprenører Midtconsult og Brøndum.

Der vil hurtigst muligt blive udarbejdet en handlingsplan fra KPC på baggrund af rapporten, så ventilationsanlægget vil fungere efter hensigten.

Det indstilles til bestyrelsen at tage punktet til orientering.

Referat: Søren Hansen redegjorde for de udfordringer der stadig er i forbindelse med ventilationen.

Steen Hingebjerg Jensen nævnte, at der p.t. overvejes hvilke juridiske tiltag man kan tage, hvis der ikke snart findes en løsning på ventilationsproblemet.

16. Orientering fra afdelingerne.

Afdelingernes repræsentanter, der deltager i bestyrelsesmødet kan orienterer om nyt i afdelingerne.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Referat: Afdelingerne orienterede kort om nyt i afdelingerne. Letbane i Ishøj, som påvirker afdeling III og IV blev diskuteret ivrigt.

17. Næste møde

Næste ordinære bestyrelsesmøde omfatter blandt andet behandling af budgetter for 2016.

Mødet foreslås afholdt i perioden medio september 2015

Det indstilles, at bestyrelsen fastsætter mødedatoer.

Referat: Bestyrelsen fastsatte næste møde til d. 7. september 2015 kl 18.00 i Lagunen

18. Eventuelt

Referat: Intet at referere.