

# REFERAT

Bestyrelsesmøde  
den 12. september 2017  
Udsendt  
den 20. september 2017  
MDR-2016-00714  
Side 1 af 24

Dagsorden til bestyrelsesmøde  
i Vildtbanegård, Det sociale Boligselskab  
**12. september 2017, kl. 17.30**  
i Lagunen, Gildbrovej 10

Til stede:

Bent Hansen  
Palle Haargaard  
Maria Ronild  
Carsten Alberg  
Dorte Hjort  
Lonnie B. Nielsen  
Jette Fabrin Lauridsen  
Søren Mortensen  
Tom Hansen

Afbud:

Dennis Mouritzen  
Thorben Hansen

Fra DAB:

Steen Hingebjerg Jensen, teamchef  
Aksel Bonnichsen, afdelingschef  
Anna Esrom Raunkjær, Bestyrelseskonsulent

# REFERAT

Bestyrelsesmøde  
den 12. september 2017  
Udsendt  
den 20. september 2017  
MDR-2016-00714  
Side 2 af 23

## Indholdsfortegnelse

|  |           |
|--|-----------|
| <u>1) SELSKAB</u>  | <u>4</u>  |
| a) Godkendelse af dagsorden  | 4         |
| b) Godkendelse af referater  | 4         |
| c) Orientering ved formanden   | 4         |
| d) Bestyrelsesforhold  | 4         |
| e) Udlejning (Bilag 1)   | 5         |
| f) Beboerklagenævns sager  | 6         |
| g) Personaleforhold  | 7         |
| h) Orientering fra DAB's bestyrelse – (Bilag 2)                                    | 7         |
| i) Ejendomskontorets besøgende på de lange torsdage                                | 8         |
| j) Fælles personalepolitik, Bilag 3  | 9         |
| k) Nye lovgivningskrav - effektiv drift  | 10        |
| l) Tilskud fra selskabet til et kursus i konflikthåndtering for ejendomsfunktionen | 14        |
| m) Evaluering af selskabsbestyrelsens arbejde (bilag 4)                            | 15        |
| n) Udlejning af Gildbrovej 10, 1. sal.   | 16        |
| <u>2) Godkendelse af budget for 1. januar 2018 - 31. december 2018 (bilag 5)</u>   | <u>17</u> |
| a) Selskabets budget   | 17        |
| b) Afdelingernes budget  | 18        |
| <u>3) Styringsdialog (bilag 6)</u>   | <u>19</u> |
| <u>4) Nyt fra afdelingerne</u>   | <u>19</u> |
| a) Afdeling I  | 19        |
| b) Afdeling II   | 19        |
| c) Afdeling III  | 20        |

# REFERAT

Bestyrelsesmøde  
den 12. september 2017  
Udsendt  
den 20. september 2017  
MDR-2016-00714  
Side 3 af 23

|  |           |
|--|-----------|
| d) Afdeling IV   | 20        |
| 5) <u>Afdeling I</u>                                     | <u>20</u> |
| a) Godkendelse af råderetskatalog, Bilag 7               | 20        |
| 6) <u>Afdeling II</u>                                    | <u>21</u> |
| a) Godkendelse af råderetskatalog, Bilag 8               | 21        |
| b) Vandskader i afdelingens kælderrum                    | 21        |
| 7) <u>Afdeling III</u>                                   | <u>21</u> |
| a) Opdateret ansøgning vedr. brug af reguleringskontoen. | 21        |
| 8) <u>Afdeling IV</u>                                    | <u>22</u> |
| a) Godkendelse af råderetskatalog, Bilag 9               | 22        |
| 9) <u>Næste møde</u>                                     | <u>23</u> |
| 10) <u>Eventuelt</u>                                     | <u>24</u> |

# REFERAT

Bestyrelsesmøde  
den 12. september 2017  
Udsendt  
den 20. september 2017  
MDR-2016-00714  
Side 4 af 23

## 1) SELSKAB

### a) Godkendelse af dagsorden

Det indstilles, at bestyrelsen godkender dagsordenen.

**Referat: Bestyrelsen godkendte dagsordenen.**

### b) Godkendelse af referater

**Administrationen har ikke modtaget indsigelser til referat af mødet den 14. juni 2017.**

Det indstilles, at bestyrelsen godkender referatet.

**Referat: Bestyrelsen godkendte referatet.**

### c) Orientering ved formanden

Formand Bent Hansen orienterer.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat: Bent Hansen bemærkede, at hvad han ønskede at orientere om allerede var indeholdt i dagsordenen. Dog fremhævede han invitationen til DABs jubilæumskonference den 7. oktober.**

**Herudover fremhævede Bent Hansen den store indsats som især Maria Ronild og Dorte Hjort har ydet i forbindelse med valg af ny tv og internet udbyder. Bent Hansen indstillede Dorte og Maria til en påskønnelse for deres indsats og bestyrelsen tilsluttede sig dette.**

### d) Bestyrelsesforhold

## REFERAT

Bestyrelsesmøde  
den 12. september 2017  
Udsendt  
den 20. september 2017  
MDR-2016-00714  
Side 5 af 23

Bestyrelsen for Vildtbanegaard – Det sociale Boligselskab af 29. januar 1946 og de hertil knyttede afdelinger I, II, III, IV bestod pr. 1. august 2017 af:

|                            | Afgangsår: | Valgt af:          |
|----------------------------|------------|--------------------|
| Bent Hansen, formand       | 30.06.2019 | Repræsentantskabet |
| Maria Ronild, Næstformand  | 30.06.2018 | Repræsentantskabet |
| Palle Haargaard            | 30.06.2018 | Repræsentantskabet |
| Thorben Hansen             | 30.06.2018 | Repræsentantskabet |
| Carsten Alberg             | 30.06.2019 | Repræsentantskabet |
| Dorte Hjort                | 30.06.2018 | Repræsentantskabet |
| <b>Dennis P. Mouritzen</b> | 30.06.2019 | Repræsentantskabet |
|                            | 30.06.2018 | Repræsentantskabet |
| <b>Lonnie B. Nielsen</b>   | 30.06.2019 | Repræsentantskabet |
|                            | 30.06.2018 | Repræsentantskabet |
| <b>Jette F. Lauridsen</b>  | 30.06.2018 | Repræsentantskabet |
|                            | 30.06.2019 | Repræsentantskabet |
| <b>Søren Mortensen</b>     |            |                    |
| <b>Tom Hansen</b>          |            |                    |

Med DAB som administrator

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Bestyrelsen tog punktet til efterretning.**

### e) Udlejning (Bilag 1)

I nedenstående tabel ses antal fraflyttere i 2015-2017 fordelt på afdelingerne.

| Flytninger | 2015 | 2016 | 2017 (medio august) |
|------------|------|------|---------------------|
| Afd. I     | 50   | 43   | 35                  |
| Afd. II    | 79   | 56   | 50                  |
| Afd. III   | 36   | 34   | 18                  |
| Afd. IV    | 13   | 15   | 10                  |

## REFERAT

Bestyrelsesmøde  
den 12. september 2017  
Udsendt  
den 20. september 2017  
MDR-2016-00714  
Side 6 af 23

Jf. vedlagte bilag 1 kan man se antal fraflytninger samt årsagen hertil for de enkelte afdelinger.

Det indstilles til bestyrelsen at tage punktet til efterretning.

**Referat: Bent Hansen tilføjede, at Ishøj Kommune på koordineringsmødet oplyste, at der i år er blevet anvist beboere til 59 boliger til Vildtbanegård herunder 4 med støtteskrivelse. Søren Mortensen kommenterede, at det er beklageligt, at der stadig er en relativ høj fraflytningsprocent i afdeling IV. Bestyrelsen tog punktet til orientering.**

### f) Beboerklagenævnsager

I forlængelse af sidste mødes drøftelse af beboerklagenævnets lange svartider.

Pr. 1. august 2017 afventer følgende sager afgørelse fra beboerklagenævnet.

- 2 sager fra afdeling I vedrørende varmeregnskab. Begge sager er indbragt for nævnet i juli 2016
- 4 fra afdeling III vedrørende varmeregnskab. Sagerne er indbragt for nævnet i juni og juli 2016.
- 1 sag fra afdeling I vedrørende brud på husorden. Indbragt for nævnet i juni 2017
- 2 sager fra afdeling II vedrørende fraflytningsregninger. Indbragt for nævnet i henholdsvis november 2016 og januar 2017.

Herved afventes afgørelse fra beboerklagenævnet i 9 sager.

Herudover blev én sag fra afdeling III fra juni 2016 angående varmeregnskab som bekendt afgjort 16.06.17.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

# REFERAT

Bestyrelsesmøde  
den 12. september 2017  
Udsendt  
den 20. september 2017  
MDR-2016-00714  
Side 7 af 23

**Referat: Bent Hansen orienterede om, at man på koordineringsmødet med Ishøj Kommune har udtrykt kritik af den lange svartid hos kommunens beboerklagernævn. Dorte Hjort spurgte til, hvor hurtigt en beboer kan udsættes af en bolig. Steen Hingebjerg Jensen oplyste, at en beboer, hvis bolig opsiges, skal have mulighed for at klage over afgørelsen, ligesom beboere har visse juridiske rettigheder, der skal overholdes. Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## **g) Personaleforhold (Lukket Punkt)**

## **h) Orientering fra DAB's bestyrelse – (Bilag 2)**

Overskrifterne fra DAB bestyrelsesmøde den 17. maj 2017, var følgende:

- DAB bestyrelsesmøde før repræsentantskabsmødet d. 17. maj 2017

Overskrifterne fra DAB bestyrelsesmøde den 13. juni 2017, var følgende:

- Serviceudvalget sammensætning
- Valg af DAB-repræsentanter til de administrerede selskabers bestyrelser
- DAB's strategi for 2018-2020
- Persondata i DAB
- DAB's konceptbyggeri

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat: Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## REFERAT

Bestyrelsesmøde  
den 12. september 2017  
Udsendt  
den 20. september 2017  
MDR-2016-00714  
Side 8 af 23

### i) Ejendomskontorets besøgende på de lange torsdage

Nedenstående tabel viser en oversigt over hvornår ( i ½ timers intervaller) de besøgende på ejendomskontoret møder op på de lange torsdage.

| Dato         | 15.00-15.30                      | 15.30-16.00 | 16.00-16.30 | 16.30-17.00 | I alt |
|--------------|----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------|
| 02-02-17     | 1                                | 2           | 5           | 1           | 9     |
| 16-02-17     | Lukket grundet sygdom            |             |             |             |       |
| 02-03-17     | -                                | 3           | 2           | 2           | 7     |
| 16-03-17     | 6                                | 5           | 2           | 2           | 15    |
| 30-03-17     | 2                                | 5           | 7           | 5           | 19    |
| 13-04-17     | Lukket grundet påske             |             |             |             |       |
| 27-04-17     | -                                | 1           | 3           | 1           | 5     |
| 11-05-17     | -                                | 1           | -           | 2           | 3     |
| 25-05-17     | Lukket grundet Kristi himmelfart |             |             |             |       |
| 08-06-17     | 5                                | 2           | 5           | 5           | 17    |
| 22-06-17     | 2                                | 1           | 2           | 3           | 8     |
| 06-07-17     | 1                                | 1           | 2           | 0           | 4     |
| 20-07-17     | 4                                | 2           | 3           | 1           | 10    |
| 03-08-17     | 2                                | 3           | 0           | 0           | 5     |
| 16-08-17     | 0                                | 0           | 1           | 1           | 2     |
| <b>I alt</b> | 23                               | 26          | 32          | 23          | 104   |

Det indstilles til bestyrelsen, at tage orienteringen til efterretning.

**Referat: Bestyrelsen er tilfredse med den lange åbningstid hver anden torsdag og ønsker at bibeholde den. Man vil dog ikke fastholde registreringen af besøgende. Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### j) Fælles personalepolitik, Bilag 3

Som vi orienterede om i efteråret 2016, har DAB udarbejdet et forslag til en fælles personalepolitik, som skal gælde både medarbejdere i boligafdelinger og i administrationen. En fælles personalepolitik giver mening fordi, de opgaver, der løses i boligafdelingerne, efterhånden er mere og mere integrerede med administrationen.



## REFERAT

Bestyrelsesmøde  
den 12. september 2017  
Udsendt  
den 20. september 2017  
MDR-2016-00714  
Side 9 af 23

**DAB valgte fra starten at inddrage medarbejderne i udviklingen af den nye fælles personalepolitik. En følgegruppe med repræsentanter fra ejendomsfunktionærerne og ansatte i administrationen er derfor indgået i arbejdet, som har foregået i 2016.**

**Grundtanken bag den fælles personalepolitik er, at uanset om en medarbejder er ansat i administrationen eller i en boligafdeling, så skal det være en attraktiv arbejdsplads med fokus på medarbejdertrivsel. Alle skal have gode arbejdsforhold og mulighed for at udvikle sig, mens de er ansat. Det kan en fælles personalepolitik hjælpe med til at synliggøre, og den er derfor væsentlig både i forhold til fastholdelse af kompetente medarbejdere og tiltrækning af nye.**

**Det skal understreges, at personalepolitikken ikke angår overenskomstforhold, lokalaftaler eller løn. Personalepolitikken giver udtryk for værdier og holdninger til, hvordan man er en god medarbejder eller en god kollega. Og hvordan arbejdsgiveren behandler medarbejderne.**

**Den nye fælles personalepolitik beskriver det forløb, en medarbejder gennemgår, fra han/hun bliver ansat, til han/hun en dag forlader virksomheden. Desuden er der lagt vægt på de muligheder, en medarbejder vil have i ansættelsen, og de krav arbejdsgiveren har til medarbejderen. Vedlagt bilag 3.**

**Tanken er, at personalepolitikken udleveres til medarbejderne under forudsætning af bestyrelsens godkendelse og derefter løbende udleveres i forbindelse med ansættelser. Desuden samskrives personalehåndbogen (som er for medarbejdere i administrationen) og personaleguiden (som er for medarbejdere i boligafdelingerne) til en fælles personalehåndbog, der gøres tilgængelig på henholdsvis Ejendomskontorportalen og DAB's intranet.**

**Personalepolitikken er godkendt af DAB's bestyrelse i november 2016 samt af ejendomsfunktionærernes virksomhedsnævn og DAB medarbejdernes virksomhedsnævn på deres respektive møder i november/december 2016. Vi fremlægger derfor personalepolitikken for alle de administrerede boligselskabers bestyrelser til stillingtagen på**

# REFERAT

Bestyrelsesmøde  
den 12. september 2017  
Udsendt  
den 20. september 2017  
MDR-2016-00714  
Side 10 af 23

**deres bestyrelsesmøder i løbet af 2017. Efterhånden som bestyrelserne træffer beslutning, vil personalepolitikken træde i kraft i det pågældende selskab. Det er DAB's håb, at politikken vinder genklang hos bestyrelserne, så alle selskaber får samme personalepolitik.**

**DAB indstiller derfor den fælles personalepolitik til bestyrelsens godkendelse. Er bestyrelsen enig, vil DAB efterfølgende afholde personalemøder og workshops med de ansatte ejendomsfunktionærer for implementering af personalepolitikken.**

Det indstilles, at bestyrelsen godkender den fælles personalepolitik.

**Referat: Steen Hingebjerg Jensen understregede at politikken handler om de fælles værdier og ikke ansættelsesforhold. Bestyrelsen godkendte den fælles personalepolitik.**

## **k) Nye lovgivningskrav - effektiv drift**

**I juni 2016 kom den politiske aftale om effektiv drift, om at der kollektivt skulle spares 1,5 mia. i den almene sektor frem til 2020. Lovændringerne blev vedtaget i december. Nu er ministeriet kommet med nærmere regler, om hvad vi skal gøre.**

**Her følger ændringerne i hovedtræk og DAB's anbefalinger til, hvordan vi kan håndtere de nye krav.**

**Hovedbudskabet er, at det er boligorganisationens bestyrelse, der er ansvarlig for driften af boligselskabet og boligafdelingerne.**

**Selskabsbestyrelsen skal påse, at boligorganisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol samt løbende fremmer kvalitet og effektivitet under hensyn til almenboliglovens formål og målsætninger. Med henblik på at øge sparsommelighed, produktivitet og effektivitet skal selskabsbestyrelsen sikre, at der gennemføres løbende egenkontrol og sikre, at der sker tilbagevendende gennemgang af alle forretningsområder samt dokumentation heraf. Herudover skal fornødne tiltag gennemføres, hvis der på baggrund af effektivitetstal og øvrige analyser er fundet forbedringsområder.**

# REFERAT

Bestyrelsesmøde  
den 12. september 2017  
Udsendt  
den 20. september 2017  
MDR-2016-00714  
Side 11 af 23

**I har ansat DAB til at varetage administrationen. DAB vil gerne hjælpe jer med at løfte jeres bestyrelsesansvar. Som administrator vil vi sørge for økonomistyring og egenkontrol, og vi vil komme med ledelsesinformation til selskabsbestyrelserne herom.**

**Lovgiver forlanger, at det bliver dokumenteret, at administrationen og driften er effektiv, og at selskabsbestyrelsen sætter sig mål og har fokus på sparsommelighed.**

**Vi er i fællesskab allerede i gang med effektiv drift.**

**Dokumentationen kommer til primært at være tre steder:**

**1) Dokumentationspakken til Styringsdialogen, 2) Selskabets beretning og 3) Revisionen.**

**Landsbyggefonden og ministeriet har oplyst, at den nye udgave af dokumentationspakken til styringsdialogen med kommunen kommer den 15. september 2017.**

**Der er kommet nye krav til indholdet i bestyrelsens beretning. Desuden har selskabsbestyrelsen fået pålagt en ny opgave; at sætte fireårige mål for udviklingen i hver afdelings samlede driftsudgifter. Det kræves ikke, at det skal være tal, procenter eller huslejestørrelse, men stillingtagen til udviklingen. DAB vil gerne hjælpe bestyrelserne med et oplæg herom, som selskabsbestyrelsen kan drøfte og indarbejde i beretningen.**

**I beretningen skal der redegøres for:**

**Den udøvende økonomistyring, herunder evt. ændret ledelsesinformation.**

**Den gennemførte egenkontrol, herunder de omfattede forretningsområder, undersøgelser og foranstaltninger.**

**De fastsatte fireårige mål for hvor afdelings samlede driftsudgifter.**

**Ligesom der fortsat skal redegøres for eventuelle særlige økonomiske problemer, og foranstaltninger, der er eller påtænkes iværksat til imødegåelse heraf, samt for forhold som revisor måtte have påtalt.**

# REFERAT

Bestyrelsesmøde  
den 12. september 2017  
Udsendt  
den 20. september 2017  
MDR-2016-00714  
Side 12 af 23

**DAB vil komme med forslag til en ny beretning, der tager højde for kravet om dokumentation af sparsommelighed og effektiviseringsindsatsen i boligselskabet.**

**Vi forventer, at et udkast til ny beretning kan være klar i foråret 2018 til fremlæggelse for jer på et ordinært selskabsbestyrelsesmøde i 2018.**

**Der er også kommet en ny revisor instruks. Det vil sige, at revisor er blevet pålagt at skulle rapportere om en række områder, især med hensyn til sparsommelighed.**

**Derfor er vi nødt til, at udbygge det materiale revisor får. Fremover vil vi give revisor en opsummering af de væsentligste DAB forretningsgange, der sikrer god økonomistyring samt egenkontrol. Denne opsummering kommer til at indgå i forvaltningsrevisionen.**

**Den udbyggede forvaltningsrevision kommer til at indgå i selskabets regnskab til godkendelse af selskabsbestyrelsen og af repræsentantskabet. Vi forventer, at det er klart primo 2018.**

**Herudover er der en række andre nyheder i lovgivningen: Fremover er der krav om, at aftaler om forretningsførelse skal kunne opsiges med kun 1 års varsel til førstkommende månedsskifte. BL oplyser, at der ikke er grund til at ændre de nuværende aftaler.**

**Fremover er der krav om længere vedligeholdelses- og fornyelsesplaner, det vil sige, at boligorganisationens afdelinger skal fastsætte henlæggelsernes størrelse på baggrund af en drift og vedligeholdelsesplan (DV plan), der pr. 1. januar 2018 omfatter mindst de kommende 15 år, pr. 1. januar 2020 omfatter mindst de kommende 20 år, pr. 1. januar 2022 omfatter mindst de kommende 25 år og pr. 1. januar 2024 omfatter mindst de kommende 30 år.**

**DAB vil sørge for, at administrationen og ejendomsfunktionen er klar til de kommende nye længere DV planer. Vi arbejder på et forbedret system, der kan håndtere dette, og som vi vil informere mere om senere.**

**Selvom hovedoverskriften på ændringerne er effektiv drift, har lovgiver også indført et fordyrende element. Nemlig krav om, at**

## REFERAT

Bestyrelsesmøde  
den 12. september 2017  
Udsendt  
den 20. september 2017  
MDR-2016-00714  
Side 13 af 23

**vedligeholdelses- og fornyelsesplanerne hvert femte år skal granskes af en ekstern uvildig byggesagkyndig. Kontrollen sker for at vurdere, om DV planerne er retvisende og omfatter de nødvendige aktiviteter. Denne granskning skal første gang være gennemført 1. januar 2022.**

**Da DAB i sin tid så lovforslaget, var dette et af områderne, hvor vi protesterede, og gjorde opmærksom på, at det er et unødvendigt og fordyrende tiltag.**

**Da reglen først får virkning om 5 år, venter vi lidt med at komme med oplæg til jer om, hvordan denne eksterne granskning kan håndteres.**

**Der er også kommet en ændring med direkte betydning for afdelingsbestyrelserne og afdelingsmøderne. Det er nu skrevet ind i driftsbekendtgørelsen, at samtlige udgiftskrævende forslag til afdelingsmøderne skal indeholde oplysninger om konsekvenser for huslejen.**

**Når DAB på afdelingsbestyrelsens vegne fremkommer med forslag, er der altid angivet, hvad det betyder for huslejen. Det fortsætter vi med.**

**Når vi taler om beboernes egne forslag, er hovedreglen, at afdelingsmødet ikke kan godkende et forslag uden økonomi, men at afdelingsmødet kan give en tilkendegivelse af, om afdelingsbestyrelsen skal arbejde videre med forslaget og fremkomme med økonomien til godkendelse på et senere møde.**

**Som det fremgår, vil DAB følge op på de nye krav og fremkomme med relevante oplæg til selskabsbestyrelsen.**

**Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.**

**Referat: Aksel Bonnichsen orienterede om, at der også er mulighed for at lave et arrangement for alle afdelingsbestyrelser, hvor man dels orienterer om effektiv drift, men også sammen arbejder med at forme og prioritere effektiviseringsindsatsen i Vildtbanegård. Bestyrelsen besluttede, at man gerne vil indbyde til et sådant arrangement. Administrationen vil finde et tidspunkt, hvor dette er muligt. Søren Mortensen orienterede ligeledes om, at han har deltaget i et**

# REFERAT

Bestyrelsesmøde  
den 12. september 2017  
Udsendt  
den 20. september 2017  
MDR-2016-00714  
Side 14 af 23

## **inspirerende arrangement om effektiv drift hos BL. Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### **l) Tilskud fra selskabet til et kursus i konflikthåndtering for ejendomsfunktionen**

På baggrund af ønsker fra medarbejderne i forbindelse med MUS har driftschef Dennis Bacchus Jørgensen og ejendomskontorets ledelse besluttet af afholde et kursus i konflikthåndtering for alle Vildtbanegårds medarbejdere i ejendomsfunktionen. På kurset vil der være fokus på, hvordan man forebygger svære situationer, samt møder utilfredse beboere på en konstruktiv og ikke konfliktoptrappende måde. Deltagere vil desuden blive bedre kendt med, hvordan de selv reagerer i konflikter. Kurset vil komme beboere til gode, og ligeledes være en måde at klæde medarbejderne på til de forhandlinger, der vil være i forbindelse med den nye lokal overenskomst.

For ikke af belaste afdelingernes økonomi, foreslås det at selskabet dækker udgiften til kurset. Prisen for kurset er 55.000 kr.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender tilskuddet til kurset.

**Referat: Bestyrelsen diskuterede emnet og godkendte tilskuddet til kurset.**

### **m) Evaluering af selskabsbestyrelsens arbejde (bilag 4)**

Som besluttet på regnskabsmødet 2016 har selskabets bestyrelsesmedlemmer fået tilsendt et spørgeskema omkring bestyrelsens arbejde som afdækker følgende temaer:

- Selskabsbestyrelsens størrelse og sammensætning
- Bestyrelsesmødernes afholdelse
- Bestyrelsens virke

Bestyrelsens formand

# REFERAT

Bestyrelsesmøde  
den 12. september 2017  
Udsendt  
den 20. september 2017  
MDR-2016-00714  
Side 15 af 23

Repræsentantskabet

Afdelingsdemokratiet

- Samarbejdspartnere

Evalueringen kan være en årlig tilbagevendende evaluering, hvilket vil give selskabsbestyrelsen mulighed for at vurdere, hvorvidt bestyrelsesarbejdet fungerer tilfredsstillende.

Spørgeskema undersøgelsen har løbet fra 1. august til 21. og er vedlagt som bilag 4.

Det indstilles, at bestyrelsen gennemgår rapporten og drøfter, hvorvidt den ønsker spørgeskemaet udsendt igen næste år.

**Referat: Bestyrelsen ønskede ikke at diskutere rapporten yderligere og besluttede ikke at gentage undersøgelsen til næste år.**

## n) Udlejning af Gildbrovej 10, 1. sal.

Som forelagt på bestyrelsesmødet den 14. marts 2017 er erhvervslokalet på Gildbrovej 10, 1. sal ikke udlejet og selskabet dækker hermed for afdeling I's lejetab. Der er blevet indhentet et tilbud fra én ejendomsmægler til udlejning af lokalet, mens det ikke har været muligt at få andre ejendomsmæglere til at byde på opgaven. Prisen fra den mægler, der har budt, er 50.000 kr. for 4 måneders annoncering + 20.000 kr. i salær, hvis det lykkedes at udleje. Således er prisen for en ejendomsmægler langt dyre end det anslåede beløb bestyrelsen tidligere har bevilget.

Der er blevet annonceret for lokalet i to lokalaviser i starten af august. Dette har samlet koster 4300 kr. for annonceringen i en uges udgave af de to aviser. Lokalet ligger endvidere på DAB's portal for ledige erhvervslejemål. Der er ikke umiddelbart kommet nogen henvendelser på baggrund af annonceringen.

Det indstilles til bestyrelsen at drøfte, om man ønsker at afsætte midler til en mægler, fortsætte med annoncering eller andre alternativer.

# REFERAT

Bestyrelsesmøde  
den 12. september 2017  
Udsendt  
den 20. september 2017  
MDR-2016-00714  
Side 16 af 23

**Referat: Anna Esrom Raunkjær og Aksel Bonnichsen uddybde, at de finder, at det kan blive svært at leje lokalet ud. Bestyrelsen besluttede, at der skal fremskaffes et tilbud fra en lokal mægler. Dette vil blive sendt til skriftlig votering i bestyrelsen, så processen omkring udlejningen ikke ligger stille indtil næste møde. Afdeling I vil ligeledes begynde at overveje alternative muligheder for lokalet.**

## 2) Godkendelse af budget for 1. januar 2018 - 31. december 2018 (bilag 5)

### **Budgetbogen vedlægges som bilag 5.**

#### **a) Selskabets budget**

Selskabet forventer indtægter fra afdelingerne på 19.692.000 kr. og budgetterer med et over/underskud på 0 kr.

Selskabet har nettorenteindtægter for 36.000 kr.

Udgiften til DAB er 7.008.000 kr. svarende til 3570 kr. pr. enhed/år inkl. moms.

Bruttoadministrationsbidrag inkl. udgiften til DAB, revision, bestyrelsesudgifter, møder mv. udgør herefter 7.526.000 kr. svarende til at afdelingerne betaler 3834 kr. pr. enhed/år.

Selskabet yder tilskud til afdelingerne for 2.625.000 kr.

| <b>Dispositionsfonden</b> (konto 803):         | Kr.        |
|--|------------|
| <b>Tilgang:</b>                                |            |
| Primosaldo                                     | 5.786.000  |
| Afdelingernes bidrag udgør (580 kr. pr. enhed) | 1.097.000  |
| Udamortiserede lån                             | 8.134.000  |
| Pligtmæssige bidrag til egen trækningsret      |            |
| Rente tilskrivning                             |            |
| <b>Afgang:</b>                                 |            |
| Tilskud til afdelingerne                       | -2.000.000 |
| (lejetab og tab ved fraflytning)               | -550.000   |



# REFERAT

Bestyrelsesmøde  
den 12. september 2017  
Udsendt  
den 20. september 2017  
MDR-2016-00714  
Side 17 af 23

|   |                  |
|---|------------------|
| 66% vedrørende udamortiserede lån til LBF           | -8.134.000       |
| Pligtmæssige bidrag til LBF                         | 0                |
| Forventet saldo ved årets udgang                    | <b>4.333.000</b> |
| Bunden del  |                  |
| Forventet disponibel del ved årets udgang           | <b>4.333.000</b> |
| Forventet disponibel del pr. enhed ved årets udgang | 2.000            |

## **Arbejdskapital** (konto 805)

|  |         |
|--|---------|
| Primosaldo:  | 751.000 |
| Selskabet opkræver i afdelingerne 100 kr. pr. enhed, i alt | 196.000 |
| Budgetterede over-/underskud                               | 0       |
| Forventet saldo ved årets udgang                           | 947.000 |
| Forventet disponibel del pr. enhed ved årets udgang        | 500     |

Det indstilles, at bestyrelsen godkender budgettet for selskabet.

**Referat: Søren Mortensen spurgte til, hvorfor udgifterne på konto 502 er opskrevet fra ca. 58.000 i regnskab 2016 til 115.000 i budget 2017 og 2018. Efterskrift: Beløbet er opskrevet i forbindelse med budget 2017 på baggrund af erfaringstallet fra 2015, der lå på 110.000 kr. Selskabsbestyrelsen, har dog den fulde ret til at ændre på beløbet, da kontoen netop dækker alle bestyrelsens udgifter, herunder: kontorhold for medlemmerne, tabt arbejdsfortjeneste, kurser, forplejning på møder, repræsentation og gaver.**

**Bestyrelsen godkendte budgettet for selskabet.**

## **b) Afdelingernes budget**

| Afdeling     | Antal boliger | Leje pr. 1/1 2017 i gns. | Godkendt Budget i % | Leje pr. 1/1 2018 i gns. | Dato for godkendelse på afdelingsmøde |
|--------------|---------------|--------------------------|---------------------|--------------------------|---------------------------------------|
| Afdeling I   | 600           | 679                      | 0                   | 679                      | 31-08-2017                            |
| Afdeling II  | 817           | 708                      | 0                   | 708                      | 04-09-2017                            |
| Afdeling III | 378           | 804                      | 0                   | 812                      | 11-09-2017                            |
| Afdeling IV  | 97            | 1000                     | 2,5                 | 1025                     | 05-09-2017                            |

# REFERAT

Bestyrelsesmøde  
den 12. september 2017  
Udsendt  
den 20. september 2017  
MDR-2016-00714  
Side 18 af 23

**Det indstilles, at bestyrelsen godkender afdelingernes budget.**

**Referat: Lonnie Nielsen pointerede at man nu er 380 lejemaal i afdeling III. Bent Hansen spurgte til, hvorfor man i afdeling III har hævet udgifterne til "beboermøder og beboeraktiviteter" på konto 119 fra 25.000 kr. til 150.000 kr. Lonnie Nielsen svarede, at man i afdelingsbestyrelsen har valgt at opprioritere det sociale i afdelingen og bl.a. lave flere aktiviteter for beboerne i det nye beboerhus, hvilket beboerne har taget godt imod. Man har endvidere lagt niveauet efter, hvad der bliver brugt i afdeling I og II. Bent Hansen spurgte ligeledes til hvorfor man i afdeling III har hævet udgifterne til møde og selskabslokalet fra 60.000 til 150.000 kr. Lonnie forklarede at dette skyldes, at man forventer, at det vil koste mere at drifte det nye selskabslokale, omend man ikke kender det præcise udgift niveau.**

**Søren Mortensen bemærkede at man er ked af, at afdelingen har måttet sætte huslejen op for 2018, og at man i bestyrelsen vil arbejde på at holde huslejen nede.**

**Bestyrelsen godkendte afdelingernes budget.**

### 3) Styringsdialog (bilag 6)

**Der er indkaldt til styringsmøde i Ishøj Kommune den 16. november 2017. Med denne dagsorden fremsendes et udkast til styringsdialograpporten, som skal fremsendes til kommunen inden mødet.**

Det indstilles, at bestyrelsen godkender styringsrapporten med evt. ændringer og foreslår mulige emner som kan drøftes på dialogmødet.

**Referat: Bestyrelsen godkendte styringsrapporten.**

### 4) Nyt fra afdelingerne

#### a) Afdeling I

# REFERAT

Bestyrelsesmøde  
den 12. september 2017  
Udsendt  
den 20. september 2017  
MDR-2016-00714  
Side 19 af 23

**Referat: Afdelingen har fået p-vagter, og det har hjulpet på antallet af ulovligt parkerede biler. Alle fire afdelinger har haft en god pensionisttur. Afdelingen havde et godt budgetmøde. Herudover har bestyrelsen brugt meget tid på tv og internet sagen.**

## **b) Afdeling II**

**Referat: Afdelingen har nedstemt at indføre p-vagter, men har en del udfordringer angående parkering. Bestyrelsen skal lave en grøn gennemgang af afdelingen, og bl.a. kigge på for store træer. Tv/antenne sagen har også fyldt meget i afdeling II.**

## **c) Afdeling III**

**Referat: Renoveringen er snart slut, der arbejdes pt. med parkeringspladser. Beboermøde gik godt, og der blev stemt for, at der skal afholdes en ny urafstemning angående udmeldelse af fællesantennen. Afdelingen er meget glade for det nye beboerhus Oasen, og der er stor tilslutning til arrangementerne i huset. Der har dog været mindre problemer med installationerne i huset, og man har desværre også været udsat for et indbrud. Der skal nedsættes et udvalg til fornyelse og genoprettelse af de grønne områder, og man har også fundet en løsning på, hvordan man kan bevare de gamle træer ud mod Vejlebrovej.**

## **d) Afdeling IV**

**Referat: Søren Mortensen fremhævede, at man er glade for samarbejdet afdelingerne i mellem og de fælles ture. Afdelingen havde et godt beboermøde med deltagelse fra 31 lejemål, og man vil i den forbindelse gerne rose Anna Esrom Raunkjær for en god indsats som dirigent. De andre afdelinger tilsluttede sig denne ros. Der har desværre været vandindtrængning i flere lejemål i afdelingen, dette kan skyldes sedum tagets konstruktion. Søren Mortensen vil ligeledes gerne rose ledende ejendomsfunktionær Lizette Gehlsen for den indsats hun lægger i driften og for hendes effektive opgaveløsning. De andre afdelinger tilsluttede sig denne ros. Søren udtrykte utilfredshed med rengøringen og opfordrede til en bedre samarbejde mellem ejendomskontoret og DAB.**

# REFERAT

Bestyrelsesmøde  
den 12. september 2017  
Udsendt  
den 20. september 2017  
MDR-2016-00714  
Side 20 af 23

## 5) Afdeling I

### a) **Godkendelse af råderetskatalog, Bilag 7**

Godkendelse af råderetskataloget under forudsætning af godkendelse på afdelingsmødet d. 31. august 2017.

**Referat: Bestyrelsen godkendte råderetskataloget for Afdeling I.**

## 6) Afdeling II

### a) **Godkendelse af råderetskatalog, Bilag 8**

Godkendelse af råderetskataloget under forudsætning af godkendelse på afdelingsmødet d. 4. september 2017.

**Referat: Bestyrelsen godkendte råderetskataloget for Afdeling II**

### b) **Vandskader i afdelingens kælderrum**

Afdeling II har flere kælderrum, der gentagende gange er blevet oversvømmet og udsat for vandskade i forbindelse med kraftigt regnvejr. Ejendomsdomskontoret er i gang med at afdække langsigtede løsninger på problemet. Formand Dorte Hjort vil uddybe punktet på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat: Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning**

## 7) Afdeling III

### a) **Opdateret ansøgning vedr. brug af reguleringskontoen.**

I anledning af at afdeling IIIs omfattende reovering er ved at nå sin afslutning, er det byggeudvalgets ønske, at benytte reguleringskontoen yderligere.

# REFERAT

Bestyrelsesmøde  
den 12. september 2017  
Udsendt  
den 20. september 2017  
MDR-2016-00714  
Side 21 af 23

Det er tidligere blevet godkendt i bestyrelsen, at bruge af reguleringskontoen til udskiftning af belægninger i gårdrum på kr. 900.000,-.

Udvidelse af brug af reguleringskontoen skal bruges til ændring af parkeringsarealet mod Vejlebrovej, så der skabes et sammenhængende parkeringsareal med adskillelse af gående og kørende trafik og at belysning fornyes med nye lamper/belysningsanlæg og beplantning m.m.

Derudover skal belægningsarbejderne i gårdrum opgraderes fra 5 cm. til 8 cm. flise samt områdevis udskiftning af bærelag iht. graveprøver, der sikrer at driften vil kunne færdes med traktor/fejmaskiner på arealerne uden at skade flisebelægningen.

Samt opdatering af eksisterende samt etablering af nye lege- og opholdspladser i de indre gårdrum med nyt inventar, beplantning og belægninger. Herunder en forbedring af cykelparkeringsmulighederne ved opgange og i gårdrummet.

Samlet ansøges der om godkendelse til at færdigprojektere og udføre arbejder på kr. 6.750.000,- inkl. moms og omkostning hvoraf de kr. 900.000,- henhører til tidligere ansøgning. Tillægsansøgning omfatter således i alt kr. 5.850.000,- inkl. moms og omkostninger.

Det indstilles til bestyrelsen at godkende den udvidede brug af reguleringskontoen.

**Referat: Bestyrelsen godkendte den udvidede brug af reguleringskontoen.**

## 8) Afdeling IV

### a) Godkendelse af råderetskatalog, Bilag 9

Godkendelse af råderetskataloget under forudsætning af godkendelse på afdelingsmødet d. 5. september 2017.

**Referat: Bestyrelsen godkendte råderetskataloget for Afdeling IV.**

## REFERAT

Bestyrelsesmøde  
den 12. september 2017  
Udsendt  
den 20. september 2017  
MDR-2016-00714  
Side 22 af 23

### 9) Næste møde

**Næste bestyrelsesmøde (diverse) er den 5. december 2017 kl. 17.30.  
Inden mødet er der koordineringsmøde med Ishøj Kommune kl. 16.30.**

**Mødekalenderen for 2018 skal ligeledes fastsættes. Det drejer sig om følgende møder som i følgende perioder:**

- **Bestyrelsesmøde diverse (1.-15. marts 2018)  
+ evt. koordineringsmøde med Ishøj Kommune**
- **Bestyrelsesmøde om regnskaber samt repræsentantskabsmøde (1.-15. juni 2018).  
Administrationen foreslår, at der ikke afholdes koordineringsmøde med Ishøj kommune denne aften så regnskabsmødet i stedet kan starte 16.30**
- **Bestyrelsesmøde om budgetter (10.-14. september 2018)  
+ evt. koordineringsmøde med Ishøj Kommune**
- **Bestyrelsesmøde (diverse) (1.-15. december 2018)  
+ evt. koordineringsmøde med Ishøj Kommune**

**Det indstilles til bestyrelsen, at beslutte tid og sted for afholdelse af de næste møder.**

#### **Referat:**

**Bestyrelsen besluttede at aflyse koordineringsmødet med Ishøj kommune den 04.12.17, dels fordi mødedatoen ikke passede kommunen, men også grundet, at der afholdes styringsdialog i midten af november.**

**Bestyrelsen vedtog følgende mødedatoer i år 2018:**

- **Tirsdag den 13.03 kl. 17:30 - Bestyrelsesmøde diverse.  
Inden mødet er der kl. 16:30 koordineringsmøde med Ishøj kommune.**
- **Tirsdag den 12.06 kl. 16:30 - Bestyrelsesmøde om regnskaber samt efterfølgende repræsentantskabsmøde og konstituerende selskabsbestyrelsesmøde.**

# REFERAT

Bestyrelsesmøde  
den 12. september 2017  
Udsendt  
den 20. september 2017  
MDR-2016-00714  
Side 23 af 23

- **Tirsdag den 11.09 kl. 17.30 – Budgetmøde. Inden mødet er der kl. 16:30 koordineringsmøde med Ishøj kommune.**
- **Tirsdag den 04.12 kl. 16.30 – Bestyrelsesmøde diverse**

## 10) Eventuelt

**Referat: (Lukket indhold)**

**Referatet er udarbejdet af Anna Esrom Raunkjær**

**Referatet godkendt den : \_\_\_\_\_**

**Godkendt af : \_\_\_\_\_**

**Bestyrelsens formand**

**Bent Hansen**