

DAGSORDEN

Bestyrelsesmøde
den 06. december 2016
Udsendt
den 21. november 2016
MDR-2015-00987
Side 1 af 22

Dagsorden til bestyrelsesmøde
i Vildtbanegård det Sociale Boligselskab af 29. januar 1946

6. december 2016, kl. 17.30

i Lagunen, Gildbrovej 10

DAGSORDEN

Bestyrelsesmøde
den 6. december 2016
Udsendt
den 21. november 2016
MDR-2015-00987
Side 2 af 22

Indholdsfortegnelse

<u>1) Selskab</u>	<u>4</u>
a) Godkendelse af referater	4
b) Orientering ved formanden	4
c) Orientering fra DAB bestyrelsesmøde den 13. september 2016	4
d) Tilmeldinger til BL's kurser, konferencer og kredsarrangementer	5
e) Bestyrelsesforhold	6
f) Fællesskab & Frivillighed	6
g) Effektiv drift	7
h) Personaleforhold	8
i) Antal fraflyttere (bilag 1)	9
j) Åbningstider	9
k) Kapitalforvaltning	10
l) Selskabslokaler	11
m) Særlig indsats	12
n) Forretningsorden (bilag 2)	12
o) Kontorhold	13
p) Forsikringsforhold	14
q) Udlicitering vedr. håndværkere	15
r) Dækning af tabt arbejdsfortjeneste	15
s) Elektronisk syn	15
t) Kontanthjælpsreform - status	16
<u>2) Nyt fra afdelingerne</u>	<u>16</u>
<u>3) Afdeling I</u>	<u>16</u>

DAGSORDEN

Bestyrelsesmøde
den 6. december 2016
Udsendt
den 21. november 2016
MDR-2015-00987
Side 3 af 22

a)	Fibernet og videoovervågning.	16
b)	5 års eftersyn – status	17
c)	Gaderobeskabe	19
<u>4)</u>	<u>Afdeling II</u>	<u>20</u>
a)	5 års eftersyn – status	20
<u>5)</u>	<u>Afdeling IV</u>	<u>22</u>
a)	Tilskud til afdeling som huslejestøtte	22
<u>6)</u>	<u>Næste møde</u>	<u>22</u>
<u>7)</u>	<u>Eventuelt</u>	<u>23</u>

DAGSORDEN

Bestyrelsesmøde
den 6. december 2016
Udsendt
den 21. november 2016
MDR-2015-00987
Side 4 af 22

1) Selskab

a) Godkendelse af referater

Administrationen har ikke modtaget indsigelser til referatet af mødet den 14. september 2016.

Det indstilles til bestyrelsen, at godkende referatet og underskrivelse af formanden.

b) Orientering ved formanden

Formand Bent Hansen orienterer.

Det indstilles til bestyrelsen, at tage orienteringen til efterretning.

c) Orientering fra DAB bestyrelsesmøde den 13. september 2016

Kommunikationsstrategi

Bestyrelsen blev forelagt tankerne bag den kommende kommunikationsstrategi, der træder i kraft 1. januar 2017. Kommunikationsstrategien er en videreudvikling af den nuværende strategi, men kommunikationsstrategien suppleres med en såkaldt kanalstrategi, som synliggør, hvilke målgrupper og budskaber, DAB prioriterer i publikationerne, på dabbolig.dk, i pressen og i diverse produkter, DAB producerer.

Effektiv drift og administration

Den indgåede aftale mellem Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet, BL og Kommunernes Landsforening (KL) om effektivisering af driften i den almene boligsektor blev gennemgået samt baggrunden herfor. Aftalens parter er blevet enige om at udgifterne i sektoren, frem mod 2020, skal reduceres med 1,5 milliarder kr. Overføres dette tal til DAB-niveau, skal boligafdelingerne effektivisere for cirka 130 millioner kroner frem mod 2020. Der blev givet en status på DAB's arbejde med effektivisering af driften og administrationen.

DAGSORDEN

Bestyrelsesmøde
den 6. december 2016
Udsendt
den 21. november 2016
MDR-2015-00987
Side 5 af 22

DAB's økonomi

Resultatet for årets første 7 måneder viser et overskud på 2,1 mio. kr. mod et budgetteret helårsresultat på 1,6 mio.kr.

Der har i årets syv første måneder været udbetalt rente til selskaber og afdelinger på 0,10% p.a.

Ny struktur for opnotering i DAB

Bestyrelsen har drøftet om en boligsøgende kunne opnotere sig til flere selskaber, til samme pris som for en opnotering. Der arbejdes videre med denne model der bl.a. kræver ændringer i IT systemerne.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

d) Tilmeldinger til BL's kurser, konferencer og kredsarrangementer

DAB har hidtil foretaget tilmeldingerne til BL's konferencer og kredsarrangementer. Bestyrelsesmedlemmer har sendt mail til DAB om deltagelse og herefter har DAB, via Selvbetjeningsportalen hos BL, foretaget tilmeldingen.

Denne beslutning beror på, at DAB skulle sikre, at afdelingen eller selskabet kunne godkende tilmeldingen og at der var afsat de nødvendige midler i budgettet til dækning af udgifterne.

Da der igennem årene ikke har kunne konstateres udfordringer i forbindelse med tilmeldingerne, og BL har etableret en selvbetjeningsløsning, vil tilmeldinger fremover skulle ske direkte til BL's hjemmeside.

Tilmelding foregår via BL's hjemmeside "Selvbetjeningsportalen". Første gang der logges på, bliver man bedt om et personligt brugernavn og password. Brugernavn og password tildeles af BL på selvbetjening@bl.dk. Når password modtages fra BL, er det muligt at foretage tilmeldinger direkte på BL's hjemmeside.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

e) Bestyrelsesforhold

DAGSORDEN

Bestyrelsesmøde
den 6. december 2016
Udsendt
den 21. november 2016
MDR-2015-00987
Side 6 af 22

Bestyrelsen for Vildtbanegaard – Det sociale Boligselskab af 29. januar 1946 og de hertil knyttede afdelinger I, II, III, IV bestod pr. 1. november 2016 af:

	Afgangsår:	Valgt af:
Bent Hansen, formand	01.06.2017	Repræsentantskabet
Hedvig Repstock, Næstformand	01.06.2018	Repræsentantskabet
Palle Haargaard	01.06.2018	Repræsentantskabet
Thorben Hansen	01.06.2018	Repræsentantskabet
Maria Ronild	01.06.2018	Repræsentantskabet
Carsten Alberg	01.06.2017	Repræsentantskabet
Dorte Hjort	01.06.2018	Repræsentantskabet
Dennis Mouritzen	01.06.2017	Repræsentantskabet
Lonnie B. Nielsen	01.06.2017	Repræsentantskabet
Søren Mortensen	01.06.2018	Repræsentantskabet
Tom Hansen	01.06.2017	Repræsentantskabet

Med DAB som administrator

Det indstilles til bestyrelsen, at tage punktet til orientering.

f) **Fællesskab & Frivillighed**

DAB sætter fokus på fællesskab og frivillighed i boligafdelingerne.

Aktive beboere er kernen i det gode naboskab, og et godt naboskab gør boligområdet godt at leve og bo i.

Indsatsen vil både være for beboere, der har været aktive i boligafdelingen længe, og beboere, der er nysgerrige og ikke har været med før, men gerne være en del af fællesskabet.

Fællesskab & Frivillighed er et tilbud om gratis rådgivning og sparring om at få fart i fællesskabet i afdelingen eller selskabet.

DAGSORDEN

Bestyrelsesmøde
den 6. december 2016
Udsendt
den 21. november 2016
MDR-2015-00987
Side 7 af 22

DAB's indsats Fællesskab & Frivillighed, der er støttet med midler fra VELUXfonden.

Birgitta Gomez, som er konsulent i DAB til at varetage denne indsats, vil lave et kort uddybning af Fællesskab & Frivillighed.

Det indstilles til bestyrelsen at tage punktet til orientering.

g) Effektiv drift

Ministeriets rapport fra 2014 om **Effektiv drift af almene boliger** peger på en række områder, hvor der er potentiale for effektiviseringer af ejendomsdriften. Der sættes især fokus på tre områder.

- Administration
- Renholdelse
- Vedligeholdelse og istandsættelse

Derudover er der et fjerde område, som DAB vægter utrolig højt, nemlig ejendomsfunktionens sociale opgaver i boligafdelingerne i form af tryk og omsorg for beboerne.

DAB har arbejdet med effektiv drift og administration i mange år, men rapporten fra ministeriet har givet anledning til en mere systematisk tilgang til arbejdet og til at tænke i større effektivitet og økonomiske besparelser.

Formålet er at finde frem til nye måder, hvor vi løser arbejdsopgaven bedre og mere effektivt. Det er vurderingen at større effektivitet ikke nødvendigvis er ensbetydende med færre ansatte, men at der ved at tænke anderledes kan opnås besparelser på såvel driften af boligafdelingerne som administrationen.

Som eksempler kan nævnes optimering af maskinparken, samdrift/driftscentre, fælles indkøbspolitik, udbud af håndværkerydelser på tværs af boligafdelingerne, serviceaftaler for vedligeholdelse af de grønne arealer og lignende initiativer, der fremmer en god økonomi til gavn for beboerne.

DAGSORDEN

Bestyrelsesmøde
den 6. december 2016
Udsendt
den 21. november 2016
MDR-2015-00987
Side 8 af 22

Målet kan være, at begrænse stigningerne i huslejen og samtidig opnå en mere målrettet service blandt andet ved at ejendomsfunktionen tager flere opgaver ind. Mulighederne er mange og derfor har DAB taget en række konkrete initiativer til, hvordan der kan arbejdes mere systematisk med driften.

Men først er det vigtigt, at selskabsbestyrelsen drøfter, i hvilken retning selskabet og boligafdelingerne skal bevæge sig og hvilke overordnede mål, selskabsbestyrelsen har for udviklingen af boligselskabet.

Drøftelsen bør tage udgangspunkt i selskabets konkrete forhold, og derfor kan DAB udarbejde et materiale, der giver et konkret oplæg til igangsætning af arbejdet med effektiv drift og baggrund for, hvorfor denne drøftelse er så afgørende.

Vi har gode erfaringer med, at bestyrelsen på baggrund af drøftelserne ned sætter et udvalg, der på et senere bestyrelsesmøde fremlægger sine anbefalinger til konkrete initiativer.

Økonom I DAB Anders Kristiansen vil uddybe punktet på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter emnet effektivitet og den videre proces, der kan sættes i gang.

h) Personaleforhold

Den 1. oktober 2016 blev Kim Baundal ansat som ejendomsleder med 3 måneders prøvetid.

Den 8. november 2016 blev Jannie Bach Malling fastansat som sekretær på Ejendomskontoret.

Det indstilles til bestyrelsen, at tage punktet til orientering.

i) Antal fraflyttere (bilag 1)

DAGSORDEN

Bestyrelsesmøde
den 6. december 2016
Udsendt
den 21. november 2016
MDR-2015-00987
Side 9 af 22

I nedenstående tabel ses antal fraflyttere i 2015/2016 fordelt på afdelingerne.

Flytninger	2015	2016 (juni)	2016 (medio november)
Afd. I	50	36	40
Afd. II	79	22	56
Afd. III	36	17	33
Afd. IV	13	10	15

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.

j) **Åbningstider**

På bestyrelsens møde i september måned fremlagde DAB et forslag om, at ejendomskontoret ændrede sine åbningstider således, at man fulgte de åbningstider DAB har.

Dette ønskede bestyrelsen ikke, da bestyrelsen ønskede at bevare lang åbningstid torsdag eftermiddag.

Vildtbanegårds ejendomskontorpersonale har efterfølgende henvendt sig til DAB for at bede bestyrelsen genoverveje beslutningen på baggrund af nedenstående argumenter:

Sårbarhed:

Ejendomskontoret er mere sårbart i forbindelse med sygdom, ferie, når lang torsdag varetages af kun 2 sekretærer på ejendomskontoret. Ved sygdom hos 1 af de 2 sekretærer skal kontoret lukkes ned.

Tryghed:

Det er de 2 sekretærer, der vil sidde alene i ydertiden torsdag eftermiddag på kontoret, hvilket kan virke utrygt.

DAGSORDEN

Bestyrelsesmøde
den 6. december 2016
Udsendt
den 21. november 2016
MDR-2015-00987
Side 10 af 22

Mindre fleksibilitet:

De 2 sekretærer på ejendomskontoret ville have svært ved at holde fri på torsdage, herunder ferieuger hvor torsdage indgår, da de er de eneste 2 personer, der skal sikre, at kontoret kan holde åbent på den dag.

Økonomisk konsekvens:

Hvis der skal dækkes ind for at holde ejendomskontoret åbent i forbindelse med sygdom, ferie eller anden fravær har det økonomisk konsekvens, da en funktionær, som skal varsles med mindst 6 uger og til overtidsbetaling, skal hentes ind.

Enhedsfølelse:

Der arbejdes i øjeblikket hårdt på at skabe oplevelsen af, at kontoret er 1 enhed, selvom der er 2 virksomheder repræsenteret på kontoret. Det skal i pressituationer være med til, at man bedre kan hjælpe hinanden på tværs. Denne fællesskabsfølelse vil blive forstærket af, at man bl.a. har ens åbningstider.

Det indstilles til bestyrelsen at tage stilling til ejendomskontorets opfordring.

k) Kapitalforvaltning

Vildtbanegård har en obligationsbeholdning, der p.t. udgør ca. kr. 63 mio.

Vildtbanegårds kapitalforvaltning har hidtil været varetaget af en professionel porteføljevirkksomhed, Almindelig Brand, der følger obligationsmarkedet tæt og køber og sælger obligationer løbende for at optimere afkastet. Typisk vil en sådan investeringspolitik betyde et "godt afkast" i gode perioder (stigende obligationskurser) og et knapt så godt resultat i "dårlige perioder" (faldende obligationskurser). I 2015 var der et samlet tab for Vildtbanegård på ca. kr. 511.000. For 2016 har afkastet i starten af året været positivt, mens afkastet for den seneste periode, har været negativt. Den ansvarlige Portefølje Manager forventer et lille positivt afkast for 2016.

DAGSORDEN

Bestyrelsesmøde
den 6. december 2016
Udsendt
den 21. november 2016
MDR-2015-00987
Side 11 af 22

DAB´s porteføljepleje foretages efter et andet princip, hvor sikkerhed vægtes højere end absolut afkast. Vi køber generelt korte obligationer og beholder dem til udløb uanset hvilke udsving, der kommer på de finansielle markeder. Fordelen ved dette er, at vi opnår en høj grad af forudsigelighed for afkastets størrelse, samt undgår "tilfældige kurstab", stort set uanset udviklingen i obligationskurserne. Ulempen er, at vi i perioder med stigende kurser ikke opnår samme (høje) afkast som en professionel portefølje virksomhed.

For 2016 forventer DAB et positivt afkast på 0,3 % p.a. For 2017 forventes et positivt afkast på 0,2 % p.a. Hvis Vildtbanegård ønsker at skifte til DAB´s kapitalforvaltning vil disse afkast kunne forventes. Et skifte vil kunne ske når som helst i løbet af året

Det indstilles til bestyrelsen, at beslutte om man ønsker at indgå i DAB´s kapitalforvaltning.

I) Selskabslokaler

Selskabslokalet "Lagunen" i afdeling I og "Svanereden" i afdeling II varetages i dag 2 forvaltere, der kun er ansat i Boligselskabet til dette.

Udgiften til dette er i afdeling I kr. 70.800,- om året (40 timer om måneden) og i afdeling II 78.000,- (33,3 timer om måneden). Den samlede udgift er kr. 148.800,-

I forbindelse med overtagelsen af administration af Vildtbanegård konstaterede DAB at de ansættelseskontrakter, der var tilknyttet til stillingerne ikke var og stadig ikke er overenskomstmæssige korrekte, da medarbejdere ingen pension, feriepenge, ferietillæg o.lign. får udbetalt.

Ordningen med forvaltere af selskabslokaler er atypisk i DAB regi, da denne opgave typisk varetages af ejendomskontoret, som en del af den daglige drift af afdelingerne. Hvilket betyder, at varetagelsen af vedligeholdelse, rengøring og udlejning af selskabslokalet varetages af ejendomskontorets personale hvor Boligselskabets afdelinger kan hjemtage en besparelse på ca. kr. 180.000,-.

DAGSORDEN

Bestyrelsesmøde
den 6. december 2016
Udsendt
den 21. november 2016
MDR-2015-00987
Side 12 af 22

Det indstilles til bestyrelsen at godkende, om man vil bevare forvalterfunktionen af selskabslokalerne efter overenskomstmæssige forhold, eller om overlade varetagelsen af selskabslokalerne til ejendomskontorets personale og dermed opnå en besparelse på ca. 180.000,-

m) Særlig indsats

Formand Bent Hansen har ønsket punktet behandlet på dagsordenen.

Under særlige omstændigheder kan der gives en "dusør" ved påskønnelsesværdig indsats, som vurderes i den konkrete sag.

Det indstilles til bestyrelsen at behandle punktet

n) Forretningsorden (bilag 2)

Den 8. november 2016 godkendte Forretningsordenudvalget den udarbejdede forretningsorden.

Meget af det indhold, der var i den tidligere forretningsorden er overført til den nye.

Nogle af de afsnit om administrationens ydelser til bestyrelsen er taget ud af forretningsordenen, da de er nedfældet i administrationsaftalen med DAB.

Der er ligeledes tilrettet til nuværende bestyrelsessammensætning og størrelse.

Det indstilles til bestyrelsen at godkende udvalgets udkast til ny forretningsorden.

o) Kontorhold

DAGSORDEN

Bestyrelsesmøde
den 6. december 2016
Udsendt
den 21. november 2016
MDR-2015-00987
Side 13 af 22

Punktet ønskes genbehandlet efter bestyrelsesmøde den 17. marts og 31. maj 2016.

Bestyrelsen besluttede på mødet den 31. maj, at formand, kasserer samt sekretær i hver afdeling kan få udbetalt godtgørelse på kr. 2.300 årligt og at alle andre i bestyrelsen kan få godtgjort deres eventuelle udgifter efter dokumentation ved originale bilag, der refunderes af afdelingernes rådighedskasser.

Derudover blev det besluttet, at de bestyrelsesmedlemmer, der arrangerer ture for beboerne i afdelingen, kan deltage gratis i arrangementet.

Jf. bekendtgørelse om udbetaling af skattefri godtgørelse til ulønnede bestyrelsesmedlemmer eller til frivillige, ulønnede medhjælpere, der yder bistand som led i foreningens skattefri virksomhed, er reglerne følgende:

- At der kan udbetales godtgørelse til dækning af udgifter til telefonsamtaler og internetforbrug med indtil 2.300 kr. pr. år.
- At der kan udbetales godtgørelse til dækning af andre udokumenterede udgifter til administrative omkostninger fx kontorartikler, porto og møder med indtil 1.400 kr. pr. år.
- Eller afdelingen kan i stedet for udbetaling af godtgørelse efter ovenstående satser, vælge at godtgøre udgifterne efter dokumentation ved eksterne originale bilag.

Det indstilles til bestyrelsen, at tage stilling til, hvorledes kontorholdet skal afregnes, samt hvem der skal kunne afregne kontorhold med afdelingen fremadrettet.

p) Forsikringsforhold

Der har været afholdt et forsikringsudbud, hvor der indkom 3 forsikringstilbud fra henholdsvis Codan, Alka og Gjensidige.

DAGSORDEN

Bestyrelsesmøde
den 6. december 2016
Udsendt
den 21. november 2016
MDR-2015-00987
Side 14 af 22

Forsikringsmælgeren (Nordflex) har gennemgået tilbuddene og har vurderet, at Codans forsikringstilbud var det økonomisk mest fordelagtige både på pris og kvalitet.

Den fremkomne udbudsværdi for det enkelte tilbud indgår som den direkte sammenlignende parameter.

Codan har opnået den bedste (laveste) udbudsværdi på **1.602.725,50**. Gjensidige og Alka følger efter med henholdsvis **1.984.009,65** og **3.516.900,00**.

Udbudsværdien skal ikke forveksles med den tilbudte forsikringspræmie. Forsikringspræmien fra Codan er kr. **1.987.239,49**. Fra Gjensidige er kr. **2.637.250,25**. Alka er på kr. **5.019.927,71**.

Codans tilbud havde den laveste tilbudspræmie og opnåede samtidig den bedste (laveste) pointgivning.

Codans tilbud indeholder blandt andet en bred forsikringsdækning og en flot service omkring adgang til informationer og skadehåndtering.

Codan vil på denne baggrund være forsikringsselskab for Vildtbanegaard fra 01.01.2017 ved bestyrelsens godkendelse.

Det indstilles til bestyrelsen at godkende Codan som forsikringsselskab for Vildtbanegaard.

q) Udlicitering vedr. håndværkere

Bent Hansen har ønsket emnet behandlet.

Det indstilles til bestyrelsen at behandle punktet.

r) Dækning af tabt arbejdsfortjeneste

Der er flere arrangementer, hvor Vildtbanegaards bestyrelse bliver indkaldt som repræsentanter for Boligselskabet. Nogle af disse arrangementer afhol-

DAGSORDEN

Bestyrelsesmøde
den 6. december 2016
Udsendt
den 21. november 2016
MDR-2015-00987
Side 15 af 22

des i dagtimerne i normal arbejdstid, hvilket udfordrer de bestyrelsesmedlemmer, der er på arbejdsmarkedet.

Derfor har der været forespørgsler om Boligselskabet vil dække tabt arbejdsfortjeneste i de arrangementer, hvor man forventer bestyrelsens medlemmer deltager.

Det indstilles til bestyrelsen at beslutte, om der skal dækkes for tabt arbejdsfortjeneste og fastlægge hvilke kriterier, der skal være opfyldt for at få dækning.

s) Elektronisk syn

Der har været afholdt et internt statusmøde om implementeringen af elektronisk syn i Vildtbanegård.

Implementeringen af elektronisk syn består af tre processer. 1. Digitalisering af boliger/udvendige bygningsdele. 2 Udbud af istandsættelsesopgaver og 3. Indlæsning af data og undervisning af synspersonale

Det forventes, at projektopstart sker 1. kvartal 2017 med opmåling af lejlighederne, så man kan starte op i driften primo 2018.

Det forventes, at der indkaldes til styregruppemøde i 1. kvartal 2017, hvor tidsplan og puljeinddeling endelig godkendes. Den nedsatte styregruppe består p.t. af Maria Ronild, Afd. I og Serkan Atsiz. Afd. IV. Herudover deltager Casper Magnussen fra Eseebase, ejendomsleder Kim Baundal samt Driftschef Dennis B. Jørgensen.

Eseebase anbefaler, at hver udbudspulje omfatter 500-1000 boliger. I henhold hertil skal Vildtbanegård omfatte to udbudspuljer. Styregruppen skal på næstkommende møde tage stilling, hvordan puljerne skal fordeles.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning og beslutte om man ønsker styregruppemedlemmer fra afdeling II og III.

DAGSORDEN

Bestyrelsesmøde
den 6. december 2016
Udsendt
den 21. november 2016
MDR-2015-00987
Side 16 af 22

t) Kontanthjælpsreform - status

Første oktober 2016 trådte den nye kontanthjælpsreform i kraft. Inden reformen var der i gennemsnit 5 lejemål, der var tilsendt rykkerskrivelse 2. I sjældne tilfælde blev lejemål udsat med baggrund i manglende huslejebetaling.

Oktoberhuslejen er nu opgjort og der er udsendt 17 rykkerskrivelse 2.

Det indstilles til bestyrelsen at tage punktet til orientering.

2) Nyt fra afdelingerne

3) Afdeling I

a) Fibernet og videoovervågning.

På afdelingsmødet d. 8. september godkendte afdelingsmødet at etablere fibernet og videoovervågning. Der er nedsat et udvalg, som skal afklare hvilke tekniske specifikationer fibernet og videoovervågningen skal indeholde for at opfylde afdelingens behov.

Den økonomiske ramme for projektet, der blev vedtaget er kr. 5.000.000,-

Projektet finansieres via et 20 årigt realkreditlån med en forventelig ydelse på 325.000 kr. pr. år.

Dette giver en huslejestigning på 0,9% set i forhold til budgetudkast for 2017.

Det indstilles til bestyrelsen, at godkende projektet, finansieringen og huslejestigningen.

b) 5 års eftersyn – status

DAGSORDEN

Bestyrelsesmøde
den 6. december 2016
Udsendt
den 21. november 2016
MDR-2015-00987
Side 17 af 22

Afdelingens renovering har ikke været tilmeldt byggeskadefonden (det var i de år, hvor det var frivilligt om afdelingen ønskede dette). Der er fra tidligere administrator ikke afsat penge til 5-års eftersynet.

Afleveringsmaterialet samt håndtering efter afleveringen fra tidligere administrator er meget mangelfuldt. Det har derfor krævet et stort stykke arbejde at gennemgå og indsamle alle dokumenter. Heldigvis har driftschef Dennis B. Jørgensen kunnet løfte den nødvendige "bevisførelsen" så afdelingen ikke lider unødigt økonomiske i samarbejde med ekstern rådgiver Kim Ols-son. Ejendomskontoret har stået for indsamling og registrering af spørgeskemaer, som har været sendt rundt til beboerne.

Nedenstående punkter er rejst overfor NCC:

Ventilationen larmer - Slidte kuglelejer:

Det er aftalt med NCC at de betaler for kuglelejerne, og udskiftning.

Altaner: Fuge bånd faldet ud:

NCC vil udbedre dette, arbejdet vil blive udført fra lift.

Altaner mf lejligheder - Problemer med fugt:

Der vil blive arbejdet på at finde en løsning, da NCC anerkender problemet.

De Franske altaner - Stål rammen rustet:

NCC anerkender problemet, og udskifter dem.

De foretager en afmontering af de eksisterende, som renses og genmales. Problemet er, at malingslaget ikke har været tykt nok. Arbejdet bliver varslet. Forsøg afmontering på 3 altaner foretages den 22. november.

De franske altandøre - Svære at lukke, går på:

NCC har kontaktet IdealCombi, som vil gennemgå nogle steder, hvor der er problemer. Ud fra IdealCombis vurdering, vil NCC melde tilbage, om det udbedres. (Økonomien, løsning er ikke aftalt)

DAGSORDEN

Bestyrelsesmøde
den 6. december 2016
Udsendt
den 21. november 2016
MDR-2015-00987
Side 18 af 22

Haver Traktose:

Bliver udbedret med trykluft den 17. og 18 november 2016. Der skal foretages endnu en behandling om et år.

Kabler til lamper ikke gravet ordentligt ned og afmærket:

NCC vender tilbage i starten af foråret, da der skal varsles adgang til haverne.

Revner i soklerne:

Der skal foretages en gennemgang, for udarbejdelse af liste over problemets omfang. Mange af de viste var svindrevner som ikke udbedres. Det hvor pudsen er lagt for tyndt ud og hvor pudsen har sluppet, vil blive udbedret.

Klager over træk:

Der er foretaget Blower Door test i 2 lejemål. Testene viste at renoveringen er foretaget korrekt, og at dette ikke umiddelbart giver anledning til træk.

På trods af den mangelfulde afleveringsaftale, som gør at bygherre efterfølgende kan have svært at gøre krav overfor entreprenør, så har NCC heldigvis udvist stor samarbejdsvillige hele vejen igennem.

Nuværende administrator er i gang med at undersøge, i samarbejde med rådgiver Kim Olsson, hvordan vi optimerer ventilations anlæggene i afdelingen, der har ikke været trykstyring på anlægget, hvilket gør at beborene kan føle træk fra vinduerne.

Det anbefales at afdelingen afsætter penge til ventilationsanlægget. (ca. 500.000 kr. i deres budget.)

Det indstilles til bestyrelsen at tage punktet til orientering.

c) Gaderobeskabe

DAGSORDEN

Bestyrelsesmøde
den 6. december 2016
Udsendt
den 21. november 2016
MDR-2015-00987
Side 19 af 22

På afdelingsmødet d. 8. september blev det vedtaget, at afdelingens beboere tilbydes at udskifte deres skabe til max 3.500 kr. pr skab.

Arbejdet finansieres af afdelingen imod, at beboeren efterfølgende betaler et tillæg til den månedlige husleje i mindst 10 år.

Projektet omfatter i alt 100 moderniseringer/skabe.

Ordningen er et tilbud til samtlige nuværende og kommende beboere. Afdelingen kan endvidere beslutte at modernisere i forbindelse med fraflytning, således, at den efterfølgende lejer vil blive opkrævet det modsvarende tillæg til huslejen i 10 år.

Det månedlige lejetillæg ved et skab på kr. 3.500 udgør 38 kr. i 10 år.

Lejetillægget er en pligtig pengeydelse i lejeforholdet og vil normalt berettige til regulering af boligstøtte. Ved eventuel fraflytning i lejetillæggets løbetid vil den efterfølgende beboer skulle betale lejetillæg indtil dette bortfalder.

Lejetillægget er ikke et lån. Der kan derfor ikke fratrækkes renteudgifter på selvangivelsen, og der kan ikke ske "indfrielse af restgælden" indenfor lejetillæggets løbetid.

Afdelingens maksimale finansieringsbehov udgør kr. 360.938,- inkl. moms. Projektet finansieres ved lån i afdelingens egne midler. Projektet vil ikke medføre risiko for afdelingens likviditet, da udskiftningen vil foregå over mange år, og det ikke er sikkert, at alle beboere vil benytte sig af ordningen, ligesom det ikke vil påvirke huslejen for de beboere, som ikke deltager i ordningen.

Det indstilles til bestyrelsen at godkende projektet, finansieringen og huslejestigningen.

4) Afdeling II

a) 5 års eftersyn – status

DAGSORDEN

Bestyrelsesmøde
den 6. december 2016
Udsendt
den 21. november 2016
MDR-2015-00987
Side 20 af 22

Afdelingens renovering har ikke været tilmeldt byggeskadefonden (det var i de år, det var frivilligt) Der er afsat penge til udbedring i forbindelse med 5-års eftersynet.

Afleveringsmaterialet samt håndtering efter afleveringen fra tidligere administrator er meget mangelfuldt. Det har derfor krævet et stort stykke arbejde at gennemgå og indsamle alle dokumenter. Heldigvis har driftschef Dennis B. Jørgensen, i samarbejde med ekstern rådgiver Kim Olsson, kunnet løfte den nødvendige "bevisførelse", så afdelingen ikke lider unødigt økonomisk. Ejendomskontoret har stået for indsamling og registrering af spørgeskemaer, som har været sendt rundt til beboerne

Nedenstående punkter rejst overfor NCC:

Altaner:

Brøstningsglas: der falder ud. NCC har været alle altaner igennem og udbedret fastgørelse af rammen. Brøstningsglas der var i stykker er samtidig blevet skiftet.

Skydeglas i inddækningen, der kører stramt: NCC har haft Windoor ude at foretage justeringer og udbedringer.

Traktose i haverne: Er udbedret med trykluft. Der skal foretages endnu en behandling om et år.

Kabler til lamper: Kablerne er ikke gravet ordentligt ned og afmærket, dette er lovliggjort og udbedret.

Revner i soklerne: NCC eftergik revnerne og har udbedret, hvor pudsen havde sluppet.

Klager over træk: Der er foretaget Blower Door test i 2 lejemål, testene viste, at renoveringen umiddelbart er foretaget korrekt, og at dette ikke giver anledning til træk. Vi opretholder reklamationen vedrørende, de beboere, det har meldt træk fra vinduerne og forsøger at løft bevisførelsen hen over vinteren.

DAGSORDEN

Bestyrelsesmøde
den 6. december 2016
Udsendt
den 21. november 2016
MDR-2015-00987
Side 21 af 22

På trods af den mangelfulde afleveringsaftale, som gør at bygherre efterfølgende kan have svært at gøre krav overfor entreprenør, så har NCC heldigvis udvist stor samarbejdsvillig hele vejen igennem.

Nuværende administrator er i gang med at undersøge, i samarbejde med rådgiver Kim Olsson, hvordan vi optimerer ventilations anlæggene i afdelingen, der har ikke været trykstyring på anlægget, hvilket gør at beborene kan føle træk fra vinduerne.

Det anbefales at afdelingen afsætter penge til ventilationsanlægget.

Det indstilles til bestyrelsen at tage punktet til orientering.

5) Afdeling IV

a) Tilskud til afdeling som huslejestøtte

På bestyrelsens møde den 14. september 2016 besluttede bestyrelsen at behandle det løsningsforslag Aksel Bonnichsen præsenterede på mødet. Løsning på hvordan man eventuelt kan forebygge lejeledigheden i afdelingen.

Selskabet kunne over en 3-årig periode gives et driftstilskud på i alt 821.480 kr. fra dispositionsfonden. I 2017 kunne driftstilskud være 43 kr. pr. kvm (401.405,-), så huslejen holdes ned på 1000 kr. pr. kvm.

I 2018 et tilskud på 30 kr. pr. kvm (280.050), så huslejen holdes nede på 1013 kr. pr. kvm.

I 2019 15 kr. pr. kvm (140.025), så huslejen holdes nede på 1028 kr. pr. kvm.

I 2020 bortfalder tilskuddet helt og huslejen vil igen lande på 1043 kr. pr. kvm. Der kan i mellemtiden komme almindelige driftsstigninger, som der ikke gives tilskud til.

Det indstilles til bestyrelsen om at tage stilling til at godkende huslejestøtte på 821.480 over en 3 årig periode til afdeling IV.

DAGSORDEN

Bestyrelsesmøde
den 6. december 2016
Udsendt
den 21. november 2016
MDR-2015-00987
Side 22 af 22

6) Næste møde

Mødekalenderen for 2016/17 skal fastsættes. Det drejer sig almindeligvis om:

Nedenstående datoer er allerede fastsat.

- Bestyrelsesmøde diverse 14. marts 2017 kl. 17.30.
- Bestyrelsesmøde om regnskaber, Repræsentantskabsmøde og konstituerende møde 14. juni 2017 fra kl. 17.30.

Det indstilles til bestyrelsen at fastsætte yderligere mødedatoer ved behov

7) Eventuelt

Udarbejdet af Steen Hingebjerg Jensen