

FORKORTET REFERAT

Referat af selskabsbestyrelsesmøde
i Ringsted Almene Boligselskab

Torsdag den 30. august 2018 kl. 17:00

i Kildemarkens lokaler, Kildemarken 39, 4100 Ringsted

Bestyrelsesmøde
den 30. august 2018
Udsendt
den 18. september 2018
MDR-2017-00963
Side 2 af 27

Til stede var:

Fra bestyrelsen:

Hans Majlinder (formand)

Michael Lomholt (næstformand)

Anita Dudek

Lasse Andersen

Jytte Hansen

Bente Harder

Hugo Kurt Hansen

Johnna Christiansen

David Knutsson

Observatører:

Søren Dalgaard

Christina Berntsen

Yvonne Wigger

Fra DAB:

Pia Jeppesen (afdelingschef)

Camilla Persson (afdelingssekretær)

Afbud fra:

Marianne Bendt

Niels Bøgeskov

Indholdsfortegnelse

1)	<u>Ringsted Almene Boligselskab</u>	5
	a) Godkendelse af dagsorden	5
	b) Godkendelse af referater	5
	c) Orientering ved formanden	5
	d) Personaleforhold	6
	e) Driftscenterportefølje (bilag 1)	6
	f) Forvaltningsrevision 2017	7
	g) Orientering fra DAB's bestyrelse (bilag 2)	10
2)	<u>Godkendelse af regnskab for 1. april 2017 – 31. marts 2018</u>	10
	a) Selskabets regnskab	10
	b) Revisionsprotokollat	12
	c) Selskabets årsberetning	12
	d) Afdelingernes regnskaber	12
3)	<u>Status på dispositionsfonden</u>	14
4)	<u>Afdeling Balstruphuse</u>	14
	a) Facader/gavle	14
5)	<u>Afdeling Hovmarkshuset</u>	15
	a) Stigstreng	15
6)	<u>Afdeling Sønderpark</u>	16
	a) Novomatrix	16
	b) Helhedsplan	16
7)	<u>Afdeling Kildemarken</u>	17

Bestyrelsesmøde
den 30. august 2018
Udsendt
den 18. september 2018
MDR-2017-00963
Side 4 af 27

a)	Udvendige trapper, vinduer og døre (bilag 3 og 4)	17
b)	Tagrender	18
8)	<u>Afdeling Sneslev</u>	<u>18</u>
a)	Nye gulve og opretning af belægning	18
b)	Status på understrykning af tag	19
9)	<u>Afdeling Ørslev</u>	<u>20</u>
a)	Dræn	20
10)	<u>Afdeling Kildemarken III</u>	<u>21</u>
a)	Trapper/baldakiner og hoveddøre	21
11)	<u>Afdeling Solhaven</u>	<u>21</u>
12)	<u>Afdeling Skovgården</u>	<u>21</u>
a)	Fjernvarmerør (bilag 6)	21
13)	<u>Materialegård i driftscenter Kildemarken</u>	<u>22</u>
14)	<u>Opmåling udearealer</u>	<u>22</u>
15)	<u>Praktikplads-AUB – ny ordning til sikring af flere erhvervsuddannede (bilag 7)</u>	<u>22</u>
16)	<u>Vedtægter</u>	<u>24</u>
17)	<u>75-års jubilæum</u>	<u>24</u>
18)	<u>Kursus 15. september</u>	<u>25</u>
19)	<u>Strategidag</u>	<u>26</u>
20)	<u>Næste møde</u>	<u>26</u>
21)	<u>Eventuelt</u>	<u>27</u>

1) Ringsted Almene Boligselskab

a) Godkendelse af dagsorden

Det indstilles, at bestyrelsen godkender dagsordenen.

Bestyrelsen godkendte dagsordenen.

b) Godkendelse af referater

Til referatet af selskabsbestyrelsesmødet den 11. juni 2018 har vi modtaget følgende tilføjelse/udbygning fra David Knutsson til punkt 3b, Indkøb af varer og tjenesteydelser:

"Anita Dudek spurgte om det ville få indflydelse på ejendomsmestrenes mulighed for at forhandle lokale priser.

Her svarede David Knutsson, at ejendomsretterne fortsat ønskede at forhandle lokale priser og handle lokalt, dog holdt op mod tidsforbruget ved dette, men at man generelt under DAB skulle passe på ikke at undergrave indkøbsaftaler med lokale tilbud ved storindkøb, da den så ville kunne tabe sin effekt. Prisen for vejsalt har været et godt eksempel på at man ved DABs indkøbsaftaler har kunnet forhandle rigtig gode priser.

Søren Dalgaard fortalte, at man i Køge almennyttige Boligselskab har opnået store besparelser, ved at benytte DAB's indkøbsaftaler."

Det indstilles, at bestyrelsen tager stilling til tilføjelsen og godkender referatet.

Bestyrelsen godkendte tilføjelsen og dermed referatet.

c) Orientering ved formanden

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Formanden bød velkommen og informerede bestyrelsen om, at den nye bestyrelseskonsulent, Anders Haugaard Jørgensen, starter i

Bestyrelsesmøde
den 30. august 2018
Udsendt
den 18. september 2018
MDR-2017-00963
Side 6 af 27

DAB på tirsdag den 4. september. Derudover opfordrede formanden til deltagelse i budgetkurset den 15. september 2018.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

d) Personaleforhold

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

e) Driftscenterportefølje (bilag 1)

På bestyrelsesmødet den 11. juni 2018 godkendte bestyrelsen, at afdeling Sneslev og Ørslev overgår fra driftscenter Kildemarken til driftscenter Mølle-vænget per 1. april 2019. Det blev endvidere besluttet, at der på dette møde skal forelægges ny fordelingsnøgle til brug for budget 2019/20.

Vedlagt som **bilag 1** er ny fordelingsnøgle udarbejdet med udgangspunkt i afdelingernes serviceaftaler. Den nye porteføljefordeling er udgiftsneutral for de enkelte afdelinger, da den samlede udgift som besluttet den 11. juni 2018 justeres på tilkøb af sommerhjælp/vikartimer. Dog skal det bemærkes, at den nye mesterassistent i driftscenter Kildemarken har en højere grundløn end den tidligere mesterassistent.

Der er udsendt serviceaftaler til alle afdelingsbestyrelser. Aftalerne viser det nuværende serviceniveau, det vil sige hvilke opgaver, der løses i den enkelte afdeling, og hvor ofte opgaven løses. Serviceaftaler er udsendt uden angivelse af tidsforbrug til de enkelte opgaver. Dette tidsforbrug er naturligvis kendt af de enkelte mestre i alle afdelinger. Efter aftale med formandskabet genudsendes serviceaftaler med en ekstra kolonne, der angiver tidsforbruget på de enkelte opgaver. Serviceaftalerne behandles endeligt på bestyrelsesmøde i december 2018, således at alle afdelingsbestyrelser har mulighed for at behandle serviceaftalen sammen med deres ejendomsleder.

Det er selskabsbestyrelsen, der skal godkende fordelingsnøglerne til brug for budgetudarbejdelsen. Afdelingerne i driftscenter Kildemarken har haft

Bestyrelsesmøde
den 30. august 2018
Udsendt
den 18. september 2018
MDR-2017-00963
Side 7 af 27

tradition for intern justering af fordelingsnøglen og ønsker at beholde denne mulighed. Såfremt der aftales anden intern fordeling skal fordelingsnøglen godkendes igen på selskabets budgetmøde i december.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender de nye fordelingsnøgler med forbehold for eventuelt ønske om justering i driftscenter Kildemarken.

Pia Jeppesen gjorde opmærksom på, at serviceaftalerne og fordelingsnøglen reelt set er 2 forskellige ting, og at punktet nok med fordel kunne have været delt op.

Der bliver genfremsendt serviceaftaler til alle afdelingsformænd med tidsforbrug. Aftalerne kan sammen med ejendomsmesteren gennemgås på et afdelingsbestyrelsesmøde. Serviceaftalerne bliver behandlet endeligt på næste bestyrelsesmøde.

Bestyrelsen godkendte herefter fordelingsnøglen for driftscenter Møllevænget. Hvis der viser sig at være væsentlige ændringer, så vil fordelingen af udgifter blive omkonteret i regnskabet. Bestyrelsen godkendte, at fordelingsnøglen for driftscenter Kildemarken benyttes i budgetudarbejdelsen, men accepterede at afdelingsbestyrelserne kan have ønsker til ændret fordelingsnøgle. Hvis der ændres i fordelingsnøglen skal den endeligt godkendes på næste bestyrelsesmøde.

f) Forvaltningsrevision 2017

Et alment boligselskab er underlagt krav om forvaltningsrevision. Ved forvaltningsrevision kontrolleres, om boligselskabet via dets administration har og følger forretningsgange, og at der er fastsat og forfølges mål, der bygger på sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

I 2017 kom der nye regler på området. Sammen med lovpakken om effektiv drift kom der skærpede krav til dokumenteret økonomistyring og egen kontrol. Disse krav sørger DAB som administrator at opfylde, bl.a. ved materiale til bestyrelsen om budgetter, regnskaber, budgetkontrol, udvikling af di-

Bestyrelsesmøde
den 30. august 2018
Udsendt
den 18. september 2018
MDR-2017-00963
Side 8 af 27

spositions-fonden m.m. Desuden ved at give relevant dokumentation til Revisor. Konkret har revisor fået en beskrivelse af administrationens håndtering af de væsentlige arbejdsgange for økonomistyring i DAB, opkrævning af administrationshonorar samt håndtering af løn, lån og betalinger.

Årets forvaltningsrevision er forelagt og tiltrådt af DAB's bestyrelse den 24. november 2017 og videregivet til revisor til brug for revideringen af årsregnskaberne for de administrerede selskaber. En redegørelse for forvaltningsrevisionen indgår i selskabets beretning. Nedenfor nævnes hovedområderne.

Indberetning af løn fra ejendomsfunktionen

Som led i digitaliseringsstrategien er vi ved at implementere en portal løsning, der muliggør indberetning af ejendomsfunktionærernes vagter, overtid og fravær via ejendoms-kontorportalen samt digital godkendelse fra driftschefen og sammenspil med vores lønsystem EPOS Portal.

Stikprøvekontrol arbejdssedler maj/juni 2017	Tidsfrist 10 dage overholdt	For sent
Papir arbejdssedler	86 %	14 %
EPOS Portal elektronisk arbejdssedler	100 %	0 %

Stikprøvekontrollen bekræfter, at indførelse af EPOS Portal løsningen vil fremme en effektiv arbejdsgang for behandlingen af arbejdssedlerne og dermed lønudbetalingen for ejendomsfunktionærerne.

Konklusionen er, at processen med implementeringen af EPOS Portal fortsætter.

Oversigt effektiviseringstiltag og tidsbesparelser

Som opfølgning på DAB's digitale strategi og de fastlagte indsatser fra strategi 2014 – 2017 er der udarbejdet en oversigt over en lang række tiltag og med fokus på disse mulige eller realiserede tidsbesparelser.

Bestyrelsesmøde
den 30. august 2018
Udsendt
den 18. september 2018
MDR-2017-00963
Side 9 af 27

Emnerne er mange og der kan dokumenteres god fremdrift og fin effekt. Særligt bør lejekontrakter og øvrige dokumenter i e-Boks fremhæves. Dels fordi der allerede kan ses en god tidsbesparelse ved at håndtere lejekontrakter til e-Boks fremfor at sende papir med posten, dels åbner en kommende lettelse i lovgivningen mulighed for yderligere tiltag i forhold til digital kommunikation med beboerne.

Konklusionen er, at processen med øget brug af digital kommunikation fortsætter, samt at der er opnået gode resultater af strategiindsatserne. Lidt selvkritik vil pege på, at der godt kunne have været tydeligere målinger og tidsstudier før og efter indsatserne.

Scanning og betaling af faktura – overgang til 100 % digitale fakturaer

Der er udført en undersøgelse af håndteringen af fakturaer med henblik på afklaring af eventuelle forskelle især tidsmæssigt mellem de tre faktura typer; papir, pdf og elektroniske fakturaer.

Konklusionen er, at der primo 2018 fremadrettet stoppes for muligheden for at modtage papirfakturaer, mens der fortsat kan modtages både pdf og e-fakturaer.

Genudlejning inden for aftalte frister

Som opfølgning på sidste års undersøgelse af genudlejningen, er dette område atter udtaget til kontrol.

Når der sammenlignes fra sidste år til i år, er der flere sager hvor tilbud er kommet hurtigere ud. De sager, der tager længere tid, er f.eks. genhusningssager og tilfælde med planlagt udskudt genudlejning (køkkenudskiftninger, dødsboer osv.)

Både sidste år og i år er det kontrolleret, at der ikke er en sammenhæng mellem "sen" udsendelse af tilbud og eventuel tomgang. De administrerede selskaber har en meget lav procent for tabsgivende tomgange typisk 0,03 %.

Bestyrelsesmøde
den 30. august 2018
Udsendt
den 18. september 2018
MDR-2017-00963
Side 10 af 27

Konklusionen er, at genudlejningen sker betryggende og uden unødigt forsinkelse.

Generelt

Generelt viser årets forvaltningsrevision betryggende økonomistyring og egenkontrol samt overholdelse af de fastlagte forretningsgange og service-mål, foruden fremdrift i digitaliserings og effektiviserings tiltag.

Det indstilles, at bestyrelsen tager forvaltningsrevisionens resultater til efterretning.

Bestyrelsen tog forvaltningsrevisionens resultater til efterretning.

g) Orientering fra DAB's bestyrelse (bilag 2)

Der henvises til **bilag 2** med orientering fra DAB's bestyrelsesmøde den 23. maj 2018. Søren Dalgaard vil kunne svare på eventuelle spørgsmål til orienteringen.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Søren Dalgaard orienterede.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2) Godkendelse af regnskab for 1. april 2017 – 31. marts 2018

Regnskab, revisionsprotokollat og beretning er fremsendt som samlet bilag til repræsentantskabsdagsordenen og vedlægges derfor ikke.

a) Selskabets regnskab

Selskabets bruttoadministrationsudgifter opgøres som følger:

Bestyrelsesvederlag	58.690 kr.
Mødeudgifter m.v.	86.992 kr.
Forretningsførelse inkl. moms (2.808 kr,- eks. moms pr. enhed)	4.126.555 kr.

Bestyrelsesmøde
den 30. august 2018
Udsendt
den 18. september 2018
MDR-2017-00963
Side 11 af 27

Revision	152.434 kr.
I alt	4.424.671 kr.

Selskabet har nettorenteindtægter for 64.790 kr.

Selskabet har et underskud på 95.898 kr., der henlægges til arbejdskapitalen, som herefter udgør 1.296.930 kr. - se note til konto 805.

Afdelingernes indbetalinger til dispositionsfonden udgør 0,- kr., idet selskabets dispositionsfonds likvide midler overstiger det lovfastsatte beløb pr. lejemålsenhed.

Dispositionsfonden har en nettotilgang fra udamortiserede lån på 4.024.449 kr.

Dispositionsfonden er øget med indbetalinger til egen trækingsret på 274.710 kr.

Der er ydet tilskud fra selskabets dispositionsfond i regnskabsåret på 4.614.962 kr.. jf. konto 541

Dispositionsfond udgør herefter 16.521.715 kr. Heraf er 13.153.243 kr. disponibel, se note til konto 803.

Selskabets dispositionsfond har udlån til afdeling Ringstedgården for 369.962 kr., se note til konto 714.1

Indestående i Landsbyggefonden udgør 2.998.510 kr. hvoraf egen trækingsret udgør 2.582.646 kr., se note til konto 716.

Der er udbetalt tilskud fra egen trækingsret i regnskabsåret for 392.000 kr. til Balstruphuse.

Der er ikke disponeret midler fra egen trækingsret.

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

Bestyrelsesmøde
den 30. august 2018
Udsendt
den 18. september 2018
MDR-2017-00963
Side 12 af 27

Jytte Hansen spurgte til størrelsen på mødeudgifterne. Pia Jeppesen gjorde opmærksom på, at posten også indeholder udgifter fra kurserne på Scandic.

Bestyrelsen godkendte selskabets regnskab.

b) Revisionsprotokollat

Til årsregnskaberne havde revisionen følgende kommentarer:

Til Ringsted Boligselskabs regnskab henleder revisor opmærksomhed på brugen af dispositionsfonden og efterlyser særligt retningslinjer for tildeling af midler fra dispositionsfonden. Samtidig henleder revisor opmærksomheden på arbejdskapitalen som kan bruges uden tilsvarende begrænsende bestemmelser.

Generelt for alle afdelinger bemærker revisor, at der er rådighedskasser og anbefaler at forretningsgang omkring regnskabsaflæggelse i forbindelse med årsafregning efterleves.

Bemærkninger til de enkelte afdelinger er anført i beretningen.

Det indstilles, at bestyrelsen tager revisionsprotokollatet til efterretning.

Bestyrelsen tog revisionsprotokollatet til efterretning.

c) Selskabets årsberetning

Selskabets årsberetning skal behandles på repræsentantskabsmødet og efterfølgende fremsendes til kommunen. Årsberetningen er på side 1 til 44 forrest i regnskabsbogen.

Det indstilles, at bestyrelsen tager årsberetningen til efterretning.

Bestyrelsen tog årsberetningen til efterretning.

d) Afdelingernes regnskaber

Afdeling Balstruphuse har et overskud på 40.202 kr. Samlet akkumulerede saldo 108.787 kr.

Bestyrelsesmøde
den 30. august 2018
Udsendt
den 18. september 2018
MDR-2017-00963
Side 13 af 27

Afdeling Hovmarkshuset har et overskud på 176.459 kr. Samlet akkumulerede saldo 442.000 kr.

Afdeling Ringstedgården har et overskud på 63.038 kr. Samlet akkumulerede saldo 104.278 kr.

Afdeling Sønderpark har et overskud på 2.111.126 kr. Samlet akkumulerede saldo 3.775.360 kr.

Afdeling Kildemarken har et overskud på 414.580 kr. Samlet akkumulerede saldo 236.391 kr.

Afdeling Snesev har et overskud på 10.999 kr. Samlet akkumulerede saldo 14.816 kr.

Afdeling Ørslev har et underskud på 43.617 kr. Samlet akkumulerede saldo -33.343 kr.

Afdeling Kildemarken III har et underskud på 145.420 kr. Samlet akkumulerede saldo 150.258 kr.

Afdeling Møllevangen har et overskud på 353.482 kr. Samlet akkumulerede saldo 458.687 kr.

Afdeling Trekanten I har et overskud på 64.529 kr. Samlet akkumulerede saldo 161.735 kr.

Afdeling Trekanten II har et overskud på 51.402 kr. Samlet akkumulerede saldo 150.834 kr.

Afdeling Solhaven har et overskud på 71.371 kr. Samlet akkumulerede saldo 152.976 kr.

Afdeling Skovgården har et overskud på 197.656 kr. Samlet akkumulerede saldo 532.914 kr.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender afdelingernes regnskaber.

Bestyrelsen godkendte afdelingens regnskaber.

Bestyrelsesmøde
den 30. august 2018
Udsendt
den 18. september 2018
MDR-2017-00963
Side 14 af 27

3) Status på dispositionsfonden

Bestyrelsen ønsker oversigtsskema over dispositionsfondens forventede udvikling over de næste 10 år forelagt på alle møder. Som ønsket er det samlede udlæg til Sønderparks helhedsplan indarbejdet. Oversigten findes i beretningen **bilag 1** fra repræsentantskabsmødet side 8-10 forrest i regnskabsbogen.

Det bør bemærkes, at revisor i forbindelse med gennemgang af regnskaberne efterspørger og opfordrer selskabet til at drøfte brugen af dispositionsfonden og retningslinjer herfor.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning og drøfter oplæg omkring retningslinjer.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Bestyrelsen ønsker et oplæg til drøftelse af retningslinjer for brugen af dispositionsfonden på bestyrelsesmødet i december.

4) Afdeling Balstruphuse

a) Facader/gavle

Der har over en længere periode været arbejdet med flere løsninger på renovering af afdelingens facader på havesiden. Det har vist sig, at eksisterende pudsløsning flere steder ikke binder ordentlig til mur, med afskalning til følge.

Der har været forskellige løsningsforslag tilbudt. Ingen af de forskellige producenter, har villet give garanti på arbejdet, der i øvrigt har været forbundet med en alt for høj økonomi.

Der arbejdes derfor nu med lokal test af en kendt løsning, hvor et armeringsnet bliver hæftet til muren, hvorefter muren pudses. Denne løsning skulle skabe en bedre vedhæftning. Løsningen bliver i første omgang udført

Bestyrelsesmøde
den 30. august 2018
Udsendt
den 18. september 2018
MDR-2017-00963
Side 15 af 27

på et enkelt hus, herefter afventes 1-2 sæsoner, hvor løsningens holdbarhed overvåges. Herefter kan der træffes beslutning om videre behandling af resten af gavlene.

Det anslås, at test med armeringsnet og pudsning kan udføres for cirka 60.000 kr. Udgiften kan dækkes af henlæggelserne i afdelingen.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

5) Afdeling Hovmarkshuset

a) Stigstreng

Rådgiverfirmaet Torkil Laursen har gennemgået afdelingens brugsvandsinstallationer og udarbejdet en rapport. Rapporten anbefaler udskiftning af alle installationer, da de er fra bebyggelsens opførelse fra 1944/1951 og dermed over 65 år gamle. Den tekniske levetid anses normalt til at være 30-50 år.

På baggrund af Torkil Laursens tekniske undersøgelser, anbefales det at udskifte samtlige brugsvandinstallationer frem til varmtvandsbeholdere og vandstikkene i kældervæg.

Ved renovering af vandinstallationer skal der opsættes målere til individuel måling af koldt og varmt vand i boligen. Opsætning af målere er indarbejdet i Torkil Laursens økonomiske overslag.

Bestyrelsesmøde
den 30. august 2018
Udsendt
den 18. september 2018
MDR-2017-00963
Side 16 af 27

Hertil kommer, at når der er opsat vandmålere, så skal de benyttes. Afdelingsmødet skal samtidig med projektet godkende overgang til individuel afregning/vandregnskab. Det vil give en besparelse på huslejen, der omsættes til nyt acotobeløb.

Projektet finansieres af 30 årigt kreditforeningslån med en forventet ydelse på cirka 200.000 kr. årligt. Før projektet fremlægges for afdelingsmødet skal der regnes på besparelser på langtidsbudgettet og fælles vandforbrug.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender projektet og låneoptag, der forelægges for afdelingsmødet i november.

Søren Dalgaard mindede om, at der i langtidsbudgetterne skal tages højde for udskiftning af målere.

Bestyrelsen godkendte projektet og låneoptaget, som vil blive forelagt for afdelingsmødet i november.

6) Afdeling Sønderpark

a) Novomatrix

Der er etableret nyt internetanlæg i afdelingen. Der er per 1. august varslet internetbidrag på 69 kr./mdr. for alle lejemål. Der er en bindingsperiode på 36 mdr.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

b) Helhedsplan

Landsbyggefonden besigtiger afdeling Sønderpark den 27. august 2018. Det er formodningen, at Landsbyggefonden på mødet vil meddele hvorvidt, afdelingen kan prækvalificeres. Først når Sønderpark er prækvalificeret er det muligt af forholde sig til den videre procesplan.

Bestyrelsesmøde
den 30. august 2018
Udsendt
den 18. september 2018
MDR-2017-00963
Side 17 af 27

Der er foreløbigt afsat 120 mio. kr. til støttede lån. Det er forventningen at tilsagn tidligst kan gives i 2021.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Hans Majlinder, Anita Dudek og Pia Jeppesen orienterede om mødet med Landsbyggefonden. Mødet gik godt og der er positive udmeldinger fra Landsbyggefonden.

Landsbyggefonden opfordrer til at søge om huslejestøtte og kapitaltilførsel. Der skal hertil foretages yderligere undersøgelser frem mod 2021, hvor man tidligst forventer at kunne gå i gang. Rådgiver anslår, at de yderligere undersøgelser kan udføres for 1,5 millioner kr. Byggeudvalget vil følge forbruget af beløbet tæt.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning, og godkendte at dispositionsfonden lægger yderligere 1,5 millioner kr. ud til opfølgende undersøgelser.

7) Afdeling Kildemarken

a) Udvendige trapper, vinduer og døre (bilag 3 og 4)

Der er udarbejdet byggeregnskab for projekterne.

I **bilag 3** er vedlagt byggeregnskab for trapper. Trapperne er alene på håndværkerudgifter 2,8 mio. kr. billigere end budgetlagt. I **bilag 4** er vedlagt byggeregnskab for vinduer og døre, projektet er 2,4 mio. kr. billigere end budgetlagt på håndværkerudgifter. Samlet set er vinduer og døre 2,9 mio. kr. billigere end budgetlagt.

Der er til finansiering af sagen optaget 30-årige realkreditlån på henholdsvis 5,8 mio. og 15,5 mio. kr. med en årlig ydelse på henholdsvis 275.000 og 949.000 kr. Lånene bliver nedreguleret svarende til det endelige regnskab. Dispositionsfonden bidrager med ydelsesstøtte på den samlede ydelse på

Bestyrelsesmøde
den 30. august 2018
Udsendt
den 18. september 2018
MDR-2017-00963
Side 18 af 27

1.224.000 kr. årligt i ydelsesstøtte. Bidraget fra dispositionsfonden følger ydelsen på lånene.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender regnskabet og sagens afslutning.

Bestyrelsen godkendte regnskaberne og sagens afslutning.

b) Tagrender

Udskiftning af afdelingens tagrender pågår og forventes afleveret ultimo oktober 2018.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Michael Lomholt supplerede med, at der er en alternativ deadline i november 2018.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

8) Afdeling Sneslev

a) Nye gulve og opretning af belægning

Finansieret af dispositionsfonden er der afsat 336.000 kr. til opretning af belægning samt løbende udskiftning af gulve i boligerne ved fraflytning efter behov.

Det har vist sig at behovet for dræning af overfladevand ved carporte er større end opretning af belægning – der er derfor blevet etableret Aco dræn for 26.000 kr. til afledning af overfladevand.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender udgift til dræning af overfladevand finansieres af det afsatte tilskud på 336.000 kr.

Yvonne Wigger oplyste, at dræning af overfladevand havde været meget nødvendigt.

Bestyrelsesmøde
den 30. august 2018
Udsendt
den 18. september 2018
MDR-2017-00963
Side 19 af 27

Bestyrelsen godkendte, at udgiften til dræning af overfladevand finansieres af det afsatte tilskud på 336.000 kr.

b) Status på understrykning af tag

Der arbejdes fortsat på en økonomisk og teknisk ansvarlig løsning.

Ved første udbud af understrykning af afdelingens tage, var der ingen entreprenører, som afgav tilbud. Der blev derfor afholdt endnu en udbudsrunde som viste sig, at skabe en del usikkerhed og forbehold på udførelsen. Disse forbehold kan rådgiver ikke anbefale at acceptere.

Rådgiver har derfor igen gennemgået taget og er fremkommet med følgende 3 løsningsforslag.

Løsning 1 – udskiftning af tagene, teglsten:

Der etableres nye undertage i god kvalitet, nye lertegl, udskiftning af vindskeder, udskiftning af ventilationskanaler i tagrum, maling af tagudhæng og nye tagrender. Håndværkerudgift på 3.720.000 kr.

Løsning 2 – udskiftning af tagene, tagsten:

Som løsning 1 i reduceret omfang, uden undertag og med betontagsten af typen Danflock, som ikke kræver undertag. Løsningen kræver myndighedsgodkendelse hos Ringsted kommune. Håndværkerudgift på 3.000.000 kr.

Løsning 3 – sporadisk udskiftning af undertage og kip.:

Porøse undertage og undertage med huller udskiftes/lappes sporadisk. Rygningssten i kip omlægges med nyt rygningsbånd. Arbejdet udføres som timelønsarbejde efter medgået tid. Anslået pris på 375.000 kr.

Et tegltag holder et sted mellem 60-100 år, teglstenene har altså en længere levetid end undertaget. Problemet i Sneslev består i, at teglstenene ikke længere produceres, og der er kun en meget lille reserve til rådighed på lager i afdelingen.

Rådgiver anbefaler at der snarest iværksættes afhjælpning af utætheder i tagene, for at hindre vandindtræninger til tagrummene og i værste fald også til boligerne.

Bestyrelsesmøde
den 30. august 2018
Udsendt
den 18. september 2018
MDR-2017-00963
Side 20 af 27

Den byggetekniske anbefaling vil være løsningsforslag 1. Modellen er tidligere den 30. august 2017 godkendt med finansiering fra dispositionsfonden i form af løbende ydelsesstøtte på 290.000 kr. per år i lånets løbetid. Det svarer omtrent til den forventede ydelse på et 30-årigt kreditforeningslån. Uden tilskud vil det medføre en huslejestigning på cirka 30%.

Udover bestyrelsens godkendelse af projektet og låneoptag, så forudsætter det afdelingsmødets godkendelse samt kommunal godkendelse af projekt og låneoptag. Samt at en kreditforening vil yde lån.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender løsningsmodel 1, låneoptag samt bekræfter, at låneydelsen dækkes af dispositionsfonden.

Pia Jeppesen orienterede om løsningsmodellerne. Yvonne Wigger undrede sig over beløbet på de 3 millioner kr., idet beløbet var på 5 millioner kr. sidst det blev godkendt på bestyrelsesmøde. Pia Jeppesen oplyste, at de 3 millioner kr. udelukkende er håndværkerudgifter. Det er helt rigtigt, at med udgifter til byggeplads, byggesagshonorar og udgifter til finansiering mv. så er den samlede udgift ca. 5 millioner kroner.

Bestyrelsen godkendte løsningsmodel 1 og låneoptag. Samtidig bekræftede bestyrelsen, at låneydelsen dækkes af dispositionsfonden.

9) Afdeling Ørslev

a) Dræn

Som opfølgning på tidligere beslutninger vil afdelingens jordbundsforhold i august blive gennemgået af rådgiver, der vil udarbejde en rapport med anbefaling på dræning af de haver, der ligger direkte op til mark.

Rådgivers honorar for udarbejdelse af rapport og anbefaling er cirka 15.000 kr. Udgift til rådgiver finansieres som godkendt af tidligere tildelte midler fra dispositionsfonden.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

10) Afdeling Kildemarken III

a) **Trapper/baldakiner og hoveddøre**

Arbejderne er udført i etaper, og udskiftning af hoveddøre er afleveret den 1. november 2017.

Udskiftning af udvendige trapper og baldakiner har opstart mandag den 6. august 2018, hvor byggepladsen etableres og der leveres varer. Tirsdag den 7. august 2018 udskiftes den første tappe og torsdag den 13. september forventes den sidste trappe at være udskiftet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

11) Afdeling Solhaven

12) Afdeling Skovgården

a) **Fjernvarmerør (bilag 6)**

Byggeregnskabet udarbejdet af ekstern rådgiver er vedlagt i **bilag 6**. Sagen holder sig inden for budgettet.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender regnskabet og sagens afslutning.

Bestyrelsen godkendte regnskabet og sagens afslutning.

13) Materialelegård i driftscenter Kildemarken

Der har været afholdt rejsegilde den 12. juli på overdækning af materialegården. Aflevering af byggeriet er i henhold til tidsplan sat til den 27. juli 2018. På grund af ferieafvikling er afleveringen flyttet til ultimo august.

Økonomien holdes indenfor det afsatte budget. Der har været få ekstraarbejder, men de har kunne afholdes indenfor afsatte uforudsigelig udgifter.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

14) Opmåling udearealer

Det er tidligere besluttet, at udearealerne i selskabets afdelinger skal opmåles digitalt. Opmåling af udearealer giver driften mulighed for at specificere og estimere udbud/opgaver mere præcist. Både lokalt, men også på tværs af afdelinger for fælles udbud, med billigere priser til følge. Opmålingen er endvidere godt input til e-Drift, der kan håndtere opmåling til brug for langtidsbudgetter. E-Drift forventes implementeret i Ringsted Almene Boligselskab i første halvår 2019.

Arbejde med opmålingen igangsættes af Eseebase i sidste halvår af 2018. Der er godkendt finansiering af dispositionsfonden på 150.000 kr.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

15) Praktikplads-AUB – ny ordning til sikring af flere erhvervsuddannede (bilag 7)

Alle boligselskaber er omfattet af praktikplads-AUB, som er en ny ordning til sikring af flere erhvervsuddannede.

Bestyrelsesmøde
den 30. august 2018
Udsendt
den 18. september 2018
MDR-2017-00963
Side 23 af 27

Baggrund

Regeringen og arbejdsmarkedets parter indgik i august 2016 en aftale, der belønner arbejdsgivere, som uddanner elever fra erhvervsuddannelserne. En del af aftalen hedder Praktikplads-AUB og bliver administreret af Arbejdsgivernes Uddannelsesbidrag.

Praktikplads-AUB trådte i kraft pr. 1. januar 2018 og denne ordning skal sikre, at der bliver skabt flere praktikpladser, så flere unge vælger at tage en erhvervsuddannelse. For selskabet betyder det, at I hvert år i april måned vil modtage en forskudsopgørelse med jeres mål for, hvor mange elever I skal have ansat i løbet af året. På baggrund af dette mål kan I se, om I får en bonus for ansættelse af nok elever, eller om I skal betale et ekstra bidrag for ansættelse af for få elever.

Af forskudsopgørelse for 2018 fremgår det, at I skal betale et bidrag på 3760,12 kr. Baggrunden for dette tal, er at Arbejdsgivernes Uddannelsesbidrag har beregnet, at I har et mål på 0,24 elevpoint. For at undgå at betale dette bidrag, kan I ansætte nye elever i selskabet.

Ansættelse af elever (ejendomsserviceteknikerelever)

Hvis I ønsker at ansætte en eller flere elever, skal I godkendes som praktiksted, hvis I ikke allerede er det hos SUS – Det faglige udvalg for Ejendomsservice. Selskabet bliver godkendt på baggrund af jeres faglige profil, hvilket vil fremgå af et oplysningsskema, som skal udfyldes og sendes til SUS. En godkendelse sikrer, at I opfylder kravene til at kunne oplære en elev.

Herefter rekrutterer I efter en elev enten ved at kontakte en fagskole eller via nettet/medier. Rekrutteringen foregår i samarbejde med driftschefen.

Økonomi

I vedlagt **bilag 7** finder I en beregning for, hvad det koster at have en elev ansat i selskabet.

Selskabet kan vælge at overtage udgiften til en elev.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og beslutter hvorvidt der skal arbejdes videre med at ansætte en elev i selskabet.

Bestyrelsesmøde
den 30. august 2018
Udsendt
den 18. september 2018
MDR-2017-00963
Side 24 af 27

Bestyrelsen drøftede, hvorvidt der skal ansættes en elev, eller bidrag skal betales. Formandskabet anbefalede, at der ansættes en elev i selskabet, hvorfor selskabet også vil bære omkostningen. Eleven skal rokere mellem de 3 driftscentre.

Pia Jeppesen bemærkede, at selskabet skal godkendes til at have en elev.

Bestyrelsen overgav kompetencen til ejendomsmestrene sammen med driftschef Claus Dilling at varetage det videre forløb omkring godkendelse som uddannelsessted og rekrutteringsproces.

Referentens tilføjelse: udgift til elev er indarbejdet i de allerede udsendte budgetudkast.

16) Vedtægter

Vedtægtsændring i form af nyt navn til Ringsted Almene Boligselskab er sendt til Ringsted Kommune for formel godkendelse. Når godkendelsen er modtaget konsekvensrettes i alle dokumenter på afdelingerne hjemmesider mv. Reglementer og vedtægter omdeles ikke til samtlige beboere, men fremsendes løbende efter behov.

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

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte fremgangsmåden.

17) 75-års jubilæum

Der er den 15. og 16. juni 2018 afholdt 75-års jubilæum for henholdsvis samarbejdspartnere og beboere. Mange frivillige havde lagt en stor indsats for at afvikle dagen. Der er indtil videre indgået udgifter for jubilæet for cirka 225.000 kr. Det endelige regnskab vil blive forelagt bestyrelsen på bestyrelsesmødet i december.

Bestyrelsesmøde
den 30. august 2018
Udsendt
den 18. september 2018
MDR-2017-00963
Side 25 af 27

Jubilæumsudvalget mødes i efteråret for at følge op omkring nyt logo og nye skilte som følge af nyt navn.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Anita Dudek spurgte ind til hvordan gaverne, som selskabet modtog ved jubilæet er blevet fordelt. Michael Lomholt oplyste, at Jytte Hansen har modtaget en gavekurv som tak for al den praktiske hjælp. Sønderpark har fået en stor plante, Anita Dudek en orkide og der er givet et ur til mandskabsgården. Derudover var der modtaget nogle flaskegaver, men ikke ret mange, hvorfor disse er blevet fordelt mellem de frivillige, som tak for deres indsats. De frivillige har udover gaverne også modtaget 500 kr. hver.

Anita Dudek havde hellere set, at flaskegaverne var blevet fordelt mellem afdelingerne. Der var generelt i bestyrelsen tilfredshed med at gaverne var fordelt mellem de frivillige.

Michael Lomholt supplerede med at fortælle, at jubilæumsudvalget er indkaldt til at se på ændret logo mv. Arbejdstøj mv. skiftes løbende efter behov. Endvidere arbejder vedtægtsudvalget på en blødere ændring af vedtægterne end forelagt på mødet i juni. Der følges op på næste bestyrelsesmøde i december.

Bestyrelsen tog herefter orienteringen til efterretning.

18) Kursus 15. september

Der afholdes budgetkursus den 15. september. På kurset vil der være vægt på forståelsen af afdelingens budget som planlægning og vision for afdelingen. Herunder brugen af henlæggelser. Økonomikonsulent Henrik Bjerre er oplægsholder på dagen, desuden deltager afdelingschef Pia Jeppesen.

Efter frokost vil der være mulighed for at få gennemgået den enkelte afdelings budget med en DAB medarbejder. Budgetudkast bliver udsendt i starten af september til afdelingsbestyrelserne.

Bestyrelsesmøde
den 30. august 2018
Udsendt
den 18. september 2018
MDR-2017-00963
Side 26 af 27

Kurset afholdes på Scandic og der er tilmeldingsfrist den 31. august 2018.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning og sikrer tilmeldinger fra flest mulige afdelingsbestyrelser.

Hans Majlinder informerede om tilmeldingsfristen fredag den 31. august 2018, kl. 12.00 og opfordrede flest muligt til at deltage.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

19) Strategidag

Der afholdes strategidag den 13. oktober 2018, hvor blandt andet Niels Olsen fra DAB deltager. Dagen er for alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer og medarbejdere. Temaet for årets strategidag er beboerdemokrati, effektiv drift og afdelingernes 4-årige målsætninger.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning og sikrer tilmelding fra flest mulige afdelingsbestyrelser.

Michael Lomholt orienterede om programmet. Bestyrelsen ønsker sammen med evaluering af strategidagen at overveje om, der fremover skal afholdes strategidag hvert andet år i stedet for hvert år.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

20) Næste møde

Bestyrelsen har fastsat næste bestyrelsesmøde til den 6. december 2018 kl. 17.00 i Kildemarken 193, hvor blandt andet godkendelse af budgetter vil være på dagsordenen.

Der kan med fordel allerede nu fastlægges mødedatoer for selskabsbestyrelsesmøde i juni 2019, regnskabs- og repræsentantskabsmøde i august 2019 samt budgetmøde i december 2019.

Bestyrelsesmøde
den 30. august 2018
Udsendt
den 18. september 2018
MDR-2017-00963
Side 27 af 27

Det indstilles, at bestyrelsen planlægger kommende møder i 2019, samt noterer sig mødedatoen.

Bestyrelsen fastlagde på det efterfølgende konstituerende møde de kommende møder i 2019 således:

Selskabsbudgetmøde 19. juni 2019 kl. 17.00.

Regnskabs- og repræsentantskabsmøde 28. august 2019 kl. 17.00. Repræsentantskabsmødet afholdes kl. 19.00.

Selskabsbestyrelsesmøde torsdag den 5. december 2019. kl. 17.00.

21) Eventuelt

Jytte Hansen takkede for 40 år og oplyste, at hun ikke ønskede genvalg på det efterfølgende repræsentantskabsmøde.

Mødet sluttede kl. 18:40

Referent Camilla Persson