

Bestyrelsesmøde
den 3. december 2020
Udsendt
den 11. december 2020
MDR-2020-00843
Side 1 af 35

Forkortet referat til DAB's hjemmeside, afdelingsformænd
og ejendoms kontor

Referat af bestyrelsesmøde

i Ringsted Almene Boligselskab

Torsdag den 3. december 2020 kl. 17:00

På Scandic Ringsted

Indholdsfortegnelse

1)	<u>Ringsted Almene Boligselskab</u>	5
	a) Godkendelse af dagsorden (B)	5
	b) Godkendelse af referater (B)	5
	c) Orientering ved formanden (O)	5
	d) Bestyrelsesforhold (O)	5
	e) Personaleforhold (O)	6
	f) Retningslinjer for iPad (B)	6
	g) Orientering fra DAB's bestyrelse (bilag 1) (O)	8
2)	<u>Godkendelse af budget for 1. april 2021 – 31. marts 2022 (bilag 2)</u>	8
	a) Selskabets budget (B)	8
	b) Afdelingernes budget (B)	10
3)	<u>Økonomisk administration af afdeling Skovgården (B)</u>	13
4)	<u>Afdeling Balstruphuse</u>	14
	a) Lånevilkår med selskabet til udskiftning af fuger (B)	14
5)	<u>Afdeling Hovmarkshuset</u>	15
	a) Stigstreng (B)	15
	b) Modernisering af afdelingen (O)	17
	c) Udlicitering af vaskeri (B)	18
6)	<u>Afdeling Ringstedgården</u>	18
	a) Stolelift (O)	18
7)	<u>Afdeling Sønderpark</u>	19
	a) Skema A tilsagn til helhedsplanen i Sønderpark (bilag 3) (B)	19
8)	<u>Genhusning i helhedsplanen (bilag 4)</u>	20

Bestyrelsesmøde
den 3. december 2020
Udsendt
den 11. december 2020
MDR-2020-00843
Side 3 af 35

a)	Genhusningskonsulentydelse (B)	20
b)	Ventelisten i selskabet (B)	20
c)	Beboersamtaler (B)	22
d)	Indskud	22
	1. Indskud i tidsbegrænset bolig (B)	22
	2. Indskud i ny bolig i selskabet (B)	23
e)	Hæftelse for NI (normalistandsættelse) ved fraflytning (B)	24
f)	Flyttehjælp	25
	1. Flyttegodtgørelse (B)	25
	2. Ikrafttrædelse af flyttegodtgørelse (B)	26
g)	Kompensationer	26
	1. Tæpper, gardiner og indbo i øvrigt (B)	26
<u>9)</u>	<u>Afdeling Kildemarken</u>	<u>26</u>
a)	Udskiftning af hoveddøre (O)	26
b)	Ændringer til råderetten. Flytning af dør i skur (B)	27
c)	Ændring af råderetten. Blænding af indvendig dør (B)	27
d)	Ændring af råderetten. Præcisering af regler om fritstående overdækning (B)	28
e)	Kollektiv råderet. Pulje til køkken- og badeværelsesrenovering (B)	28
f)	Kollektiv råderet. Udskiftning af køkkener af ældre dato (B)	29
<u>10)</u>	<u>Afdeling Ørslev</u>	<u>29</u>
a)	Tilføjelse til råderet (B)	29
<u>11)</u>	<u>Afdeling Trekanten I</u>	<u>30</u>
a)	Ændringer til vedligeholdelsesreglement (B)	30
<u>12)</u>	<u>Styringsdialog (bilag 5) (O)</u>	<u>30</u>

Bestyrelsesmøde
den 3. december 2020
Udsendt
den 11. december 2020
MDR-2020-00843
Side 4 af 35

<u>13) e-Drift (O)</u>	<u>31</u>
<u>14) Status optimering indkøb af varer (O)</u>	<u>31</u>
<u>15) Vores Bidrag 2020 BL's kortlægning af vores bidrag til verdensmålene (O)</u>	<u>32</u>
<u>16) Repræsentantskabsmøde (B)</u>	<u>33</u>
<u>17) Næste møde (B)</u>	<u>34</u>
<u>18) Eventuelt (O)</u>	<u>34</u>

På mødet deltog

**Hans Majlinder
Michael Lomholt
Bente Harder Nielsen
David Knutsson
Kurt Hansen
Johnna Christiansen
Lasse Andersen
Maria Larsen
Sabawon Ghazi
Marianne Bendt, observatør**

Afbud

**Søren Dalgaard, observatør
Christina Berntsen Johansen, observatør
Yvonne Wigger, observatør**

Fra DAB

**Direktør Carina Seifert
Afdelingschef Pia Jeppesen
Bestyrelseskonsulent Anders H. Jørgensen**

1) Ringsted Almene Boligselskab

a) Godkendelse af dagsorden (B)

Det indstilles, at bestyrelsen godkender dagsordenen.

Bestyrelsen godkendte dagsordenen.

b) Godkendelse af referater (B)

Der er ikke modtaget bemærkninger til referatet fra bestyrelsesmødet afholdt den 21. oktober 2020 eller den skriftlige votering afholdt fra den 2.-4 november 2020.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender referaterne.

Bestyrelsen godkendte referaterne.

c) Orientering ved formanden (O)

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Hans Majlinder orienterede:

- **På møderne tages der udgangspunkt i, at alle har læst dagsorden og har sat sig ind i orienteringspunkterne, så der ikke skal bruges for meget tid på dem med mindre, der er opklarende spørgsmål.**
- **Planlæg afdelingsbestyrelsesmøderne så ejendomsmestrene kun er med i starten af mødet og derefter kan tage hjem.**
- **Der har endnu ikke været nogle Yousee opsigelser. Som tidligere besluttet, vil der blive sat en ekstern konsulent på hvis det skulle ske.**

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

d) Bestyrelsesforhold (O)

Bestyrelsen for Ringsted Almene Boligselskab og de dertil knyttede afdelinger for indskud mv. i andre virksomheder, Balstruphuse, Hovmarkshuset, Ringstedgården, Sønderpark, Kildemarken, Sneslev, Ørslev, Kildemarken

Bestyrelsesmøde
den 3. december 2020
Udsendt
den 11. december 2020
MDR-2020-00843
Side 6 af 35

III, Møllevænget, Trekanten I, Trekanten II, Solhaven og Skovgården består af følgende medlemmer:

Bestyrelsesmedlem:	Valgt af:	Valgt indtil:
Hans Majlinder, formand	Repræsentantskabet	Sept. 2022
Michael Lomholt, næstformand	Repræsentantskabet	Sept. 2021
Maria Larsen	Repræsentantskabet	Sept. 2022
Sabawon Ghazi	Repræsentantskabet	Sept. 2022
Bente Harder	Repræsentantskabet	Sept. 2022
Hugo Kurt Hansen	Repræsentantskabet	Sept. 2021
Johnna Christiansen	Repræsentantskabet	Sept. 2021
Lasse Andersen	Repræsentantskabet	Sept. 2021
David Knutsson	Ansatte	Sept. 2022
Søren Dalgaard	DAB udpeget observatør	Sept. 2022

Med DAB som administrator.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

e) Personaleforhold (O)

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

f) Retningslinjer for iPad (B)

Alle bestyrelsesmedlemmer samt observatører i bestyrelsen har mulighed for at få en iPad udleveret. Formandskabet foreslår, at der i selskabsbestyrelsen bliver godkendt konkrete retningslinjer for de udleverede iPads. Udkast til retningslinjerne er skrevet nedenfor.

Udleverede iPads er selskabets ejendom og skal som udgangspunkt leveres tilbage ved afgang fra selskabsbestyrelsen, så den kan overdrages til nyt bestyrelsesmedlem. Efter 3 år er den udleverede iPad bestyrelsesmedlemmets ejendom, og skal derfor ikke leveres tilbage. Ved udskiftning af iPads tilfalder den gamle og afskrevet iPad bestyrelsesmedlemmet, som sidder på posten på det tidspunkt udskiftningen sker.

Bestyrelsesmøde
den 3. december 2020
Udsendt
den 11. december 2020
MDR-2020-00843
Side 7 af 35

Nuværende og kommende medlemmer af selskabsbestyrelsen vil derfor have mulighed for at låne en iPad til brug for arbejdet i selskabsbestyrelsen efter følgende regler:

1. Ved indtræden i selskabsbestyrelsen tilbydes medlemmerne vederlagsfrit udlån af 1 stk. iPad med tastatur og cover. iPads bestilles af formanden i Ringsted Almene Boligselskab.
2. Låner er de 9 bestyrelsesmedlemmer, jf. selskabets vedtægter, samt aktive observatører.
3. Tilbud om lån af iPad indgår i den standardvelkomstpakke, som DAB på vegne af selskabet sender til nyvalgte medlemmer.
4. Udlån foretages i praksis på formandens foranledning. Eventuelt ikke udleverede iPads opbevares hos selskabets formand.
5. Ved udlevering kvitterer medlemmet for modtagelsen og overtager i udlånsperioden ansvaret for den udlånte iPad i tilfælde af tyveri, hærværk, forsætlig påført skade eller bortkomst.
6. I udlånsperioden kan låner anvende iPaden til personligt brug.
7. Ekstra programmer (applikationer/apps), som bruger ønsker at benytte på iPad, betales af låner. Det samme gælder mobilinternet.
8. Ved udtræden af selskabsbestyrelsen skal en udlånt iPad straks tilbageleveres til formanden. Alternativt kan det afgangede medlem vælge at overtage den udlånte iPad efter følgende regler:
 - Efter 1 år ved kontant betaling af 50% af oprindelig indkøbspris.
 - Efter 2 år ved kontant betaling af 25% af oprindelig indkøbspris.
 - Efter 3 år og følgende år: Vederlagsfrit

Periodens længde regnes fra en iPads indkøbsdato.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og godkender ovenstående forretningsgang, såfremt man ønsker at bruge iPads i bestyrelsesregi, samt bekræfter, at bestyrelsesmedlemmer og observatører kan få udleveret iPad.

Bestyrelsesmøde
den 3. december 2020
Udsendt
den 11. december 2020
MDR-2020-00843
Side 8 af 35

Hans Majlinder orienterede om grundlaget for punktet på dagsorden.

Det blev bemærket, at det er frivilligt om man ønsker en Ipad eller tablet til bestyrelsesarbejdet.

Bestyrelsen godkendte ovenstående forretningsgang, såfremt man ønsker at bruge iPad eller tablet i bestyrelsesregi, samt bekræftede at bestyrelsesmedlemmer og aktive observatører kan få udleveret iPad/tablet.

g) Orientering fra DAB's bestyrelse (bilag 1) (O)

Der henvises til **bilag 1** med orientering fra DAB's bestyrelsesmøde den 15. september 2020.

Søren Dalgaard kan svare på eventuelle spørgsmål.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Spørgsmål til ydelseskataloget. Carina svarede, at der er sket en tydeliggørelse af hvad der er en del af DAB-honoraret, og hvad, der ikke er.

Det ydelseskatalog, der ligger på hjemmesiden, er det gældende.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2) Godkendelse af budget for 1. april 2021 – 31. marts 2022 (bilag 2)

Budgetbogen vedlægges som **bilag 2**.

a) Selskabets budget (B)

Selskabet forventer indtægter fra afdelingerne på 20.732.000 kr.

Selskabet har nettorenteindtægter for 0 kr. Der forventes ikke forrentning af afdelingernes/selskabet indestående midler.

Udgiften til DAB er 4.115.000 kr. svarende til 3.510 kr. pr. enhed/år inkl. moms.

Bestyrelsesmøde
den 3. december 2020
Udsendt
den 11. december 2020
MDR-2020-00843
Side 9 af 35

Bruttoadministrationsbidrag inkl. udgiften til DAB, revision, bestyrelsesudgifter, møder mv. udgør herefter 4.776.000 kr. svarende til at afdelingerne betaler 4.074 kr. pr. enhed/år.

Selskabet yder tilskud til afdelingerne for 2.620.000 kr., fordelt med 140.000 kr. fra arbejdskapitalen og 2.480.000 kr. i tilskud fra dispositionsfonden, her af ca. 50% som ydelsesstøtte.

Dispositionsfonden (konto 803):	1000 Kr.
Primo	22.060
Tilgang:	
Afdelingernes bidrag udgør (0 kr. pr. enhed)	0
Udamortiserede lån	12.662
Pligtmæssige bidrag til egen trækingsret	483
Rente tilskrivning	0
Afgang:	
Tilskud til afdelingerne (lejetab og tab ved fraflytning mm.)	-2.480
66% vedrørende udamortiserede lån til LBF	-8.441
Pligtmæssige bidrag til LBF	-322
Forventet saldo ved årets udgang	23.962
Bunden del	-3.910
Forventet disponibel del ved årets udgang	20.052
Forventet disponibel del pr. enhed ved årets udgang	17
Arbejdskapital (konto 805)	1.000 Kr.
Primo	1.002
Selskabet opkræver i afdelingerne 163 kr. pr. enhed, i alt	191
Budgetterede udgifter/tilskud	140
Forventet saldo ved årets udgang	1.193
Forventet disponibel del pr. enhed ved årets udgang	1

Det indstilles, at bestyrelsen godkender budgettet for selskabet.

Bestyrelsesmøde
den 3. december 2020
Udsendt
den 11. december 2020
MDR-2020-00843
Side 10 af 35

Anders Haugaard Jørgensen fremlagde selskabets budget. Det blev bemærket, at den forventede saldo for arbejdskapitalen ved årets udgang er 1.053.000 kr., da de 140.000 kr., ikke er trukket fra i ovenstående skema.

Bestyrelsen godkendte budgettet for selskabet.

b) Afdelingernes budget (B)

Afdeling	Antal boliger	Leje pr. 31-03-2021 i gns. pr. m ²	Ændring i %	Leje pr. 01-04- 2021 i gns. pr. m ²	Dato for godkendelse på afdelingsmøde og eventu- elle bemærkninger
----------	------------------	--	----------------	--	---

2200 Selskabet

2201	Balstruphuse	20	425	6,25%	452	11. november 2020
2202	Hovmarkshuset *)	52	655	0,87%	661	17. november 2020
2204	Ringstedgården *)	28	403	2,29%	412	20. oktober 2020
2206	Sønderpark *)	400	735	1,54%	746	3. november 2020
2210	Kildemarken	299	774	1,71%	787	23. november 2020
2215	Sneslev	12	809	0,78%	815	17. november 2020
2216	Ørslev	17	813	0,48%	817	18. november 2020
2217	Kildemarken III	62	884	1,27%	895	1)
2218	Møllevænget *)	92	902	0,00%	902	Intet afdelingsmøde
2224	Trekanten I	44	646	1,97%	646	10. november 2020
2225	Trekanten II	25	801	0,94%	809	10. november 2020
2229	Solhaven	8	1.413	1,87%	1.439	Intet afdelingsmøde
2230	Skovgården	64	899	0,49%	903	11. november 2020

8532 Ejerforening Solhaven

*) Incl. vandafgift

1) Afdelingsmøde afholdes 26. november

Generelt til afdelingerne:

Vandafgiften er steget med ca. 7 kr./m³.

Bestyrelsesmøde
den 3. december 2020
Udsendt
den 11. december 2020
MDR-2020-00843
Side 11 af 35

Ringsted Kommune har haft gennemgang af antal renovationsenheder i de enkelte afdelinger og nogle afdelinger har med baggrund i dette fået en større udgift.

Der forventes ikke forretning af de opsparede midler, grundet renteutviklingen generelt set.

Afdelinger med positiv resultatkonto skal være opmærksom på manglende indtægt når resultatkontoen er afviklet.

Balstruphuse:

Har fået tilskud/lån fra selskabets dispositionsfond på 600.000 kr. og kan dermed holde lejeændringen nede på 6,25%.

Sønderpark:

Henlægger ekstraordinært, så afdelingen kan bidrage positivt til den kommende helhedsplan.

Kildemarken:

Får jf. tidligere vedtaget beslutning ydelsestilskud på udskiftning af vinduer og døre fra selskabets dispositionsfond på 1.136.000 kr.

Der er indarbejdet 256.000 kr. i reduktion på henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse. Dette forventes i budget 22/23 dækket ind via besparelse på konto 126 afvikling af udlæg af egne midler, som udløber i budget 21/22.

Ørslev:

Har fået driftstilskud/lån fra selskabets dispositionsfond for at holde lejeændringen på 0,48%. Endvidere henvises til punkt 4, afdelinger i fokus.

Kildemarken III:

Får jf. tidligere vedtaget beslutning ydelsestilskud til trapper og hoveddøre fra selskabets dispositionsfond på 135.000 kr.

Møllevænget:

Bestyrelsesmøde
den 3. december 2020
Udsendt
den 11. december 2020
MDR-2020-00843
Side 12 af 35

Grundet situationen med Covid-19 og af hensyn til beboerne i afdelingen, er afdelingsmødet i Møllevænget blevet aflyst. Det betyder, at det alene er selskabet, der skal godkende budgettet. Det er tale om en uændret husleje.

Trekanten I:

Har reducerede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse for 62.000 kr. På nuværende/kort sigt har dette ingen betydning, da afdelingen har en fornuftig opsparring set i forhold til de planlagte vedligeholdelsesopgaver.

Skovgården:

Har reduceret henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse for 240.000 kr., svarende til over 50% af de planlagte arbejder. Beløbet er i stedet taget fra afdelingens opsparinger til antenne, hvorfor det i indeværende budgetår ikke er nogen reduktion i henlæggelserne.

I drifts og vedligeholdelsesbudgettet er der indarbejdet ufinansierede projekter til legeplads, udvidelse af stier samt udskiftning af møbler i fælleshus. Endvidere får afdelingen jf. tidligere beslutning tilskud til oliering/maling af udhuse/skure hvert 5 år på 328.000 kr.

Der henvises endvidere til generelle bemærkninger omkring positiv resultatkonto.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender afdelingernes budget.

Anders Haugaard Jørgensen fremlagde budgettet for afdelingerne. Han bemærkede, at Kildemarken III's husleje-forhøjelse er 0,94%, hvilket også fremgår af den omdelte budgetbog.

Anders nævnte, at særligt affaldspriserne er høje i forhold til andre kommuner. Michael Lomholt ønskede at der på næstkommende møde skal være punkt omkring affaldstakster.

Bestyrelsen godkendte afdelingernes budget.

Bestyrelsesmøde
den 3. december 2020
Udsendt
den 11. december 2020
MDR-2020-00843
Side 13 af 35

3) Økonomisk administration af afdeling Skovgården (B)

Afdelingen er økonomisk presset og vil med stor sandsynlighed opleve store huslejestigninger i de kommende budgetår, såfremt der ikke kommer økonomisk støtte fra boligselskabet.

Det foreslås derfor, at afdelingen fremadrettet vil modtage et årligt driftslån af selskabets dispositionsfond, på samme vilkår som afdeling Ørslev, for at holde huslejen nede. Oplægget er, at afdelingen vil stige 0,5% årligt hvortil selskabet vil bidrage med midler til at holde huslejen på dette niveau.

Samtidig foreslås det, at på grund af afdelingens store økonomiske tilskud fra selskabet, at bestyrelsen har afdelingen under økonomisk administration. Afdelingsbestyrelsen har tilkendegivet, at de er enig i denne løsning.

Det foreslås yderligere, at et kommende bestyrelsesmøde skal se på en fremtidig model for langtidssikring af afdelingen, og dermed en fremtidig økonomisk sikring. Det foreslås hertil, at der i bestyrelsen nedsættes en arbejdsgruppe til langtidssikring af afdelingen.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og tager stilling til, hvorvidt afdeling Skovgården fremadrettet skal modtage et årligt tilskud som driftslån til at holde huslejen i ro, således at den stiger 0,5% årligt samt, at afdelingen sættes under økonomisk administration af selskabet. Endvidere indstilles det, at bestyrelsen nedsætter en arbejdsgruppe, der til langtidssikring af afdelingen.

Michael Lomholt orienterede om grundlaget for forslaget. Afdelingen har en husleje på over 900/m²/år, ligesom afdelingen har en fraflytningsprocent, der er større end gennemsnittet for Ringsted Almene Boligselskab. Oplægget er derfor, at det skal være en model, som den selskabets har godkendt i Ørslev med støtte som et driftslån.

Derudover nedsættes en arbejdsgruppe til blandt andet at granske afdelingens DV-plan. Pia bemærkede, at der er i løbet af 2021 skal udarbejdes tilstandsvurderinger, ligesom der skal kigges på langtidsbudgetterne ved ekstern granskning.

Bestyrelsesmøde
den 3. december 2020
Udsendt
den 11. december 2020
MDR-2020-00843
Side 14 af 35

Spørgsmål fra Bente Harder, om de i afdelingen bruger flere penge end de har. Det blev svaret, at det i højere grad skyldes, lånene afdelingen er finansieret med.

Fremadrettet vil selskabet lukke ned, såfremt afdelingen har ønsker til udgiftskrævende projekter. Maria bemærkede, at afdelingen på sidste selskabsmøde søgte tilskud til affaldsskur på bagkant.

Der er som orienteret om tidligere på dagsorden reduceret for 240.000 kr. i dette års budget for at komme under 0,5%.

Bestyrelsen besluttede, at afdeling Skovgården fremadrettet skal modtage et årligt tilskud som driftslån til at holde huslejen i ro, således at den stiger 0,5% årligt samt, at afdelingen sættes under økonomisk administration af selskabet.

Bestyrelsen nedsatte en arbejdsgruppe til langtidssikring af afdelingen bestående af Michael Lomholt, formand for afdelingsbestyrelsen, ejendomsleder & DAB-relevant medarbejder.

4) Afdeling Balstruphuse

a) **Lånevilkår med selskabet til udskiftning af fuger (B)**

På seneste bestyrelsesmøde den 21. oktober 2020, godkendte bestyrelsen et lån på 600.000 kr. fra selskabets dispositionsfond til udskiftning af fuger i afdelingen.

Der lægges op til, at afdelingen påbegynder tilbagebetaling af lånet til dispositionsfonden på 60.000 kr. fra 1. april 2022, og med en løbetid på 10 år. Det vil give en anslået huslejestigning på 6,92%

Det indstilles, at bestyrelsen godkender afdelingen påbegynder tilbagebetaling af lånet fra 1. april 2022 med 60.000 kr. om året, svarende til en huslejestigning på 6,92%.

Michael bemærkede, at afdelingen også kan nedspare sine henlæggelser med 60.000 kr. om året, således at huslejen med tilbagebetalingen forbliver uændret.

Bestyrelsesmøde
den 3. december 2020
Udsendt
den 11. december 2020
MDR-2020-00843
Side 15 af 35

Bestyrelsen godkendte, at afdelingen påbegynder tilbagebetaling af lånet fra 1. april 2022 med 60.000 kr. om året.

5) Afdeling Hovmarkshuset

a) Stigstreng (B)

Beboerne i afdelingen har den 17. november 2020 godkendt ny finansiering for udskiftning af stigstreng og opsætning af individuelle vandmålere i afdelingen.

Den samlede finansiering for både udskiftning af stigstreng og opsætning af individuelle vandmålere har en pris på 4.868.000 kr. Afdelingen har besluttet, at gøre brug af 1,3 mio. kr. af afdelingens egne henlæggelser og derudover er der indregnet at selskabet dækker udgiften til vandmålere på ca. 100.000 kr. Dette vil medføre en årlig anslået låneydelse på 182.186 kr. Derudover har afdelingen 123.000 kr. i budgettet, der kan bruges som finansiering til ydelsen på lånet hvilket bevirker, at afdelingen skal finansiere 59.186 kr. årligt, svarende til 2,38% i huslejstigning. Den tidligere godkendte udskiftning af stigstreng til 1,30% vil være indeholdt i det nye projekt og dermed kan merudgiften til stigstreng samt opsætning af individuelle vandmålere indeholdes i yderligere 1,08%. Nedenfor fremgår finansieringen for reoveringen.

Bestyrelsesmøde
den 3. december 2020
Udsendt
den 11. december 2020
MDR-2020-00843
Side 16 af 35

Udgifter

Håndværkerudgift - kontrakter	3.806.000
Øvrige håndværkerudgifter i alt (Uforudseelige udgifter)	381.000
Teknisk rådgivning	375.000
Byggesagshonorar	145.000
Stiftelsesprovision	43.000
Øvrige finansielle udgifter	69.000
Bidrag til Byggeskadefonden	49.000

Udgifter i alt 4.868.000

Finansiering

Egenfinansiering i alt	1.300.000
30-årigt realkreditlån	3.568.000

Finansiering i alt 4.868.000

1. års omkostninger

Låneydelse	182.186
Indtægter/færre udgifter	<u>123.000</u>

1. års omkostninger i alt 59.186

Projektet betyder også, at beboerne i Hovmarkshuset fremadrettet vil blive opkrævet for aconto vand efter forbrug. Indtil nu har man betalt vand afregnet efter areal som en del af huslejen, hvor man ved nye individuelle vand- og energimålere vil betale for sit faktiske forbrug. Dette vil give en nedsættelse i grundhuslejen, mens en tilsvarende beløb vil blive opkrævet aconto. Efter første års vandregnskab, vil man blive opkrævet for sit faktiske forbrug.

Såfremt bestyrelsen godkender det, kræves det også at Ringsted Kommune godkender det samt, at en kreditforening er villig til at yde lånet.

Bestyrelsesmøde
den 3. december 2020
Udsendt
den 11. december 2020
MDR-2020-00843
Side 17 af 35

Huslejestigningen vil blive varslet, når renoveringen er overstået og lånet er hjemtaget.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender projektet, finansiering ved brug af 1,3 mio. kr. af henlæggelser og 3.568.000 kr. ved optagelse af 30-årigt realkreditlån samt en huslejestigning på 2,38%.

Bestyrelsen godkendte projektet med finansiering ved brug af 1,3 mio. kr. af henlæggelser, og 3.568.000 kr. ved optagelse af 30-årigt realkreditlån samt en huslejestigning på 2,38%.

b) Modernisering af afdelingen (O)

Bestyrelsesmødet den 5. december 2019 nedsatte et udvalg, der har mødtes flere gange. På bestyrelsesmødet den 26. august 2020 godkendte bestyrelsen udlæg på 87.500 kr. for at vurdere mulighederne for etablering ventilation med varmegenvinding i Hovmarkshuset samt 23.000 kr. til en akustiker, der skal se på lydisolering mellem boligerne.

Rådgiverne er nu vendt tilbage med konkrete priser på ventilation, hoveddøre og lydisolering af boligerne. Prisen for dette forventes at blive ca. 9 mio. kr. inklusiv honorar til rådgiver.

Rådgiver er ved at undersøge et muligt tilskud i forhold til ventilationssystemet.

Udvalget vil i starten af 2021 mødes, hvor repræsentant fra administrationen også vil deltage i forhold til, at afklare finansieringsmuligheder i forhold til den oplyste økonomi. Det vil senere blive undersøgt om flere arbejder bør inkluderes i en modernisering, lige nu har udvalget fokus på de arbejder der er ønsket af beboerne.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Michael Lomholt orienterede om, at der arbejdes videre i udvalget.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Bestyrelsesmøde
den 3. december 2020
Udsendt
den 11. december 2020
MDR-2020-00843
Side 18 af 35

c) Udlicitering af vaskeri (B)

Afdelingens beboere skulle på afdelingsmødet den 17. november 2020 tage stilling til forslag om udlicitering af vaskeri.

Det blev foreslået, at vaskerimaskinerne skulle udliciteres til Nortec som stiller vaskemaskiner og tørretumblere til rådighed uden etableringsomkostninger. Drift, reparation og vedligeholdelse varetages af Nortecs serviceteknikker med udvidede supporttider alle ugens dage og automatisk fejlovervågning. Prisen bliver 13 kr. pr. vask (i dag 12 kr.) inkl. vaskemidler og 2 kr. for 10 minutters tørretid. Forbrug af vand og el afholdes af afdelingen.

Afdelingen vil spare 300.000 kr. i etableringsomkostninger, som i stedet er benyttet til at hæve afdelingens egenbetaling til udskiftning af stigstreng.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender udliciteringen.

Bestyrelsen godkendte udliciteringen.

6) Afdeling Ringstedgården

a) Stolelift (O)

På afdelingsmødet den 20. oktober 2020 blev beboerne orienteret om projektet, økonomien og huslejekonsekvensen. Alle fremmødte på afdelingsmødet tilkendegav, at de ønsker at der skal arbejdes videre med projektet, og fremsættes på et ekstraordinært afdelingsmøde.

Driftschef Frank Svendsen vil forhøre i Ringsted Kommune om det er muligt at få sagsbehandlet i forhold til godkendelser på brandsikkerhed og myndighedsgodkendelse inden beboerne forelægges projektet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Bestyrelsesmøde
den 3. december 2020
Udsendt
den 11. december 2020
MDR-2020-00843
Side 19 af 35

7) Afdeling Sønderpark

a) **Skema A tilsagn til helhedsplanen i Sønderpark (bilag 3) (B)**

Fra den 2.-4. november blev der afholdt skriftlig votering, hvor bestyrelsen enstemmigt godkendte den samlede helhedsplan, huslejekonsekvensen og finansieringen af helhedsplanen for afdeling Sønderpark. Bestyrelsen godkendte den skriftlige votering med 8 stemmer for og 1, der ikke stemte. Temaavisen er vedlagt i **bilag 3**.

På et ekstraordinært afdelingsmøde den 25. november 2020, skal Sønderparks beboere stemme om den kommende helhedsplan.

I den nuværende tidsplan forventes det at renoveringsarbejderne tidligst påbegyndes i starten af 2023 og forventes at tage cirka 36 måneder.

Den samlede anskaffelsessum, inkl. moms ved skema A er beregnet således:

Støttede arbejder - opretning mv.	229.049.260 kr.
Ustøttede arbejder - forbedringer mv.	192.312.301 kr.
	<hr/>
I alt	421.361.561 kr.
	<hr/>

Ringsted Almene Boligselskab skal til finansieringen blandt andet bidrage med 2.670.000 kr., som foreslås finansieret af trækningensretten.

Bestyrelsen vil på mødet blive orienteret om resultatet af det afholdte ekstraordinære afdelingsmøde.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning og godkender tilskud fra trækningensretten på 2.670.000 kr.

Skema A er godkendt på afdelingsmødet, og afventer nu Byrådets godkendelse i Ringsted Kommune.

Bestyrelsesmøde
den 3. december 2020
Udsendt
den 11. december 2020
MDR-2020-00843
Side 20 af 35

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte tilskud fra trækningsrettet til Sønderpark på 2.670.000 kr.

8) Genhusning i helhedsplanen (bilag 4)

I større renoveringssager kan det være nødvendigt at foretage en genhusning af beboerne. Hvis helhedsplanen i Sønderpark bliver endeligt godkendt, vil en genhusning af afdelingens beboere være nødvendig. Nedenfor i punkterne er en række beslutninger omkring genhusning til bestyrelsens behandling. Endvidere vedlagt i **bilag 4** er en række orienteringspunkter, der er vigtige vilkår for beboerne i Sønderpark.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Pia Jeppesen gennemgik orienteringspunkterne.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

a) Genhusningskonsulentydelse (B)

I DAB har vi mange års erfaring med genhusningssager i forbindelse med helhedsplaner, og har personale som er ansat specifikt til at arbejde med genhusningssager.

DAB's genhusningskonsulenter kan stå for gennemførelsen af genhusningen i Sønderpark, hvis selskabsbestyrelsen godkender dette.

Honorar vedr. genhusning budgetteres og afregnes via byggesagen. Prisen for genhusning pr. lejemål er 6.260 inkl. moms og fremgår af DAB's prisliste for tillægsydelse.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender brug af DAB's genhusningskonsulent til helhedsplanen i Sønderpark.

Bestyrelsen godkendte brug af DAB's genhusningskonsulent til helhedsplanen i Sønderpark.

b) Ventelisten i selskabet (B)

I forbindelse med helhedsplanen vil der blive behov for genhusning for alle beboerne.

Bestyrelsesmøde
den 3. december 2020
Udsendt
den 11. december 2020
MDR-2020-00843
Side 21 af 35

For at være sikker på, at der kan skaffes nok genhusningsboliger i forbindelse med helhedsplanen og den planlagte renovering af Sønderpark, anbefaler DAB, at den almindelige udlejning via ventelisten sættes i bero. Det betyder, at de boliger der kan bruges i forbindelse med genhusning tilbageholdes. De boliger der ikke kan bruges til at løse genhusningsopgaven, vil blive udlejet som vanligt.

Ringsted Kommune har anvisningsret til 1/4 af boligerne i selskabet og der skal derfor træffes en særskilt aftale med Ringsted Kommune om eventuel afkald på disse.

Alle ansøgere der står på hhv. intern og ekstern venteliste i boligselskabet samt eventuel venteliste i Ringsted Kommune, vil blive orienteret om de forlængede ventetider.

På de ansøgere som har angivet e-mail vil der blive informeret om suspenderingen via e-mail, øvrige ansøgere vil få sendt information med almindelig post. Porto vil blive afregnet af selskabet.

Desuden vil der blive informeret om suspenderingen på selskabets hjemmeside under DAB.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender ventelisten i selskabet pr. 1. januar 2021 sættes i bero, og at alle ansøgere informeres under forudsætning af, at helhedsplanen bliver godkendt.

Samtidig indstilles det, at bestyrelsen godkender, at administrationen på vegne af Ringsted Almene Boligselskab kan træffe en særskilt aftale med Ringsted Kommune.

Pia bemærkede, at vi er dialog med Ringsted Kommune om mulighed for, at de også kan give afkald på deres 25% anvisning i hele boligselskabet eller Sønderpark.

Det blev bemærket, at et stop for den almindelige venteliste ikke vil påvirke økonomien i de andre afdelinger i Ringsted Almene Boligselskab.

Bestyrelsesmøde
den 3. december 2020
Udsendt
den 11. december 2020
MDR-2020-00843
Side 22 af 35

Bente spurgte, om man har ovevejet genhusningsbarakker. Pia bemærkede, at det ud fra erfaring, er væsentligt mere omkostnings- tungt fremfor flytninger internt i selskabet.

Flere bemærkede, at det for mange kan være uretfærdigt da de har stået på venteliste i mange år. Michael Lomholt svarede, at det er på niveau med en intern flytning, der også går forud for den almindelige venteliste.

Bestyrelsen godkendte, at ventelisten i selskabet pr. 1. januar 2021 sættes i bero, og at alle ansøgere informeres under forudsætning af, at helhedsplanen bliver godkendt.

Bestyrelsen godkendte, at administrationen på vegne af Ringsted Almene Boligselskab kan træffe en særskilt aftale med Ringsted Kommune.

c) Beboersamtaler (B)

Beboerservice afholder individuelle samtaler med beboerne i afdelingen. Alt efter hvor stor afdelingen er, afholdes disse i god tid oftest mindst 1 år før genhusningen.

I forlængelse af de individuelle møder med beboerne skal der følges op med indgåelse af konkrete genhusningsaftaler. Dette varetages af genhusningskonsulent og boligrådgiver.

Der vil løbende kunne ske ændringer af aftalerne, da nogle beboeres personlige forhold må forventes at ændre sig inden byggestart og under byggesagens fremdrift – men som udgangspunkt er aftalerne bindende, til mulige ændringer aftales.

Det indstilles, at byggeudvalget tager orienteringen til efterretning, og beslutter stedet for hvor gennemførelse af beboersamtaler skal finde sted.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning, og besluttede at gennemførelse af beboersamtaler skal finde sted i Sønderpark.

d) Indskud

1. Indskud i tidsbegrænset bolig (B)

Bestyrelsesmøde
den 3. december 2020
Udsendt
den 11. december 2020
MDR-2020-00843
Side 23 af 35

DAB anbefaler, at selskabets bestyrelse godkender tidsbegrænset udlejning af tomme boliger frem til igangsætning af renoveringen.

Samt at boligerne internt i afdeling Sønderpark udlejes med et reduceret indskud. I de øvrige afdelinger skal der betales fuldt indskud.

Det anbefales, at det reducerede indskud i Sønderpark fastsættes til 1.000 kr./rum plus 1.000 kr. for køkken, dvs. i alt 4.000 kr. for en 3 rums bolig.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender, at tomme boliger udlejes tidsbegrænset frem til igangsætning af renoveringen samt, at boligerne i Sønderpark udlejes med et reduceret indskud.

Den tidsbegrænsede udlejning starter pr. 1. januar 2021.

Bestyrelsen godkendte, at tomme boliger udlejes tidsbegrænset frem til igangsætning af renovering samt, at boligerne i Sønderpark udlejes med et reduceret indskud på 1.000 kr./rum plus 1.000 kr. for køkken.

2. Indskud i ny bolig i selskabet (B)

Såfremt beboerne får tilbudt en permanent genhusningsbolig i selskabet, hvor indskuddet er større end det som de kan få med fra nuværende bolig, skal der tages stilling til hvordan dette håndteres.

En mulighed er, at såfremt beboeren ikke kan betale det mere i indskud bortfalder tilbuddet og det tæller som 1 tilbud til beboeren.

En anden mulighed er, at selskabet kan beslutte at dispensere for reglerne om indskud, således at indskuddet fra nuværende bolig overføres til bolig i ny afdeling i boligselskabet og at en evt. difference i indskuddets størrelse i den nye afdeling afdrages i mindre rater.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og godkender en af ovenstående muligheder.

Pia forklarede om baggrunden for forslaget, samt at bestyrelsen også skal tage stilling til om der skal være mulighed for permanent genhusning i de andre afdelinger i Ringsted Almene Boligselskab.

Bestyrelsesmøde
den 3. december 2020
Udsendt
den 11. december 2020
MDR-2020-00843
Side 24 af 35

Flere bemærkede, at de synes den anden mulighed var den mest fordelagtige.

Bestyrelsen godkendte ved afstemning, at beboerne kan permanent genhuses i de andre afdelinger i Ringsted Almene Boligselskab samt, at de skal betale det nye indskud i den tilflyttede afdeling, og en evt. difference i indskuddets størrelse i den nye afdeling kan afdrages i mindre rater.

e) Hæftelse for NI (normalstandsættelse) ved fraflytning (B)

Det forslås, at fraflytninger som sker efter ventelisten sættes i bero, ikke hæfter for NI, da det kan motivere til tidligere fraflytninger til hjælp for byggesagen.

Når beboerne opsiges i forbindelse med byggesagen – typisk tre måneder før byggestart – er det under alle omstændigheder ikke længere muligt at hæfte fraflytter for NI.

Når en lejer er opsagt ved §85 stk. 1 i almenlejeloven, så skal de ikke hæfte for NI-beløb ved en fraflytning i henhold til § 26 i almenlejeloven, jf. nedenfor.

§ 26. Har udlejeren efter § 25, stk. 1, truffet beslutning herom, sørger lejeren for og afholder udgiften til at vedligeholde boligen indvendigt med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling i boperioden.

Stk. 2. Ved fraflytning af boligen gennemføres for lejerens regning en normalstandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring. Udlejeren kan beslutte, at lejeren i stedet betaler et, af udlejeren, fastsat hertil svarende normalstandsættelsesbeløb. Udlejeren overtager i løbet af en periode på højst 10 år fra lejerens overtagelse af lejligheden gradvis lejerens udgift til normalstandsættelsen eller betaling af normalstandsættelsesbeløbet. Ved fraflytning inden udløbet af den fastsatte periode betaler lejeren kun den andel, som på det tidspunkt, hvor lejermålet ophører, ikke er overtaget af udlejeren. Har udlejeren opsagt lejeren efter §85, stk 1, nr. 1, betaler lejeren ikke til normalstandsættelsen af bolig ved fraflytning.

Bestyrelsesmøde
den 3. december 2020
Udsendt
den 11. december 2020
MDR-2020-00843
Side 25 af 35

Det indstilles, at bestyrelsen godkender der ikke opkræves normalistandsættelsesbeløb ved beboernes fraflytning efter ventelisten er sat i bero.

Pia bemærkede, at såfremt bestyrelsen godkender punktet, skal fraflytter stadig betale for misligholdelse af lejemålet.

Bestyrelsen godkendte, at der ikke opkræves normalistandsættelsesbeløb ved beboernes fraflytning efter ventelisten er sat i bero.

f) Flyttehjælp

1. Flyttegodtgørelse (B)

Ved en genhusning skal der ydes flyttehjælp til både midlertidige og permanente flytninger. Ved midlertidige genhusninger, skal der ydes flyttehjælp ved både udflytning og tilbageflytning.

Det anbefales, at beboerne kan vælge mellem to former for flyttehjælp: En kontant flyttegodtgørelse eller en flytning af et professionelt flyttefirma. Det tilstræbes, at flyttegodtgørelsen svarer til udgiften til et flyttefirma. Det anbefales derfor, at flyttegodtgørelsen sættes til 1.000 kr./rum + køkken.

Der skal også træffes beslutning om, hvornår flyttegodtgørelsen kan komme til udbetaling. Det har vist sig hensigtsmæssigt i andre sager i DAB, at den kontante flyttegodtgørelse først kommer til udbetaling, når der foretages flyttesyn og nøgler overdrages til ejendomsmesteren. Dette er for at sikre, at lejemålet inkl. kælderrum er tømt og klar til renovering. Ved permanente flytninger sker udbetalingen i forbindelse med flytteafregningen.

Udbetaling af flyttegodtgørelsen vil ved midlertidige genhusninger normalt ske inden for 14 dage efter den fysiske fraflytning – og oftest inden for en uge efter.

Det indstilles, at bestyrelse godkender, at den kontante flyttegodtgørelse sættes til 1.000 kr./rum + køkken, at den først kan udbetales efter der er foretaget flyttesyn, samt at flyttegodtgørelsen medtages i flytteafregningen ved permanente flytninger.

Der blev stillet spørgsmål om der skal betales skat af den flyttegodtgørelse der er. Der skal ikke betales skat af flyttegodtgørelsen. Lovgivningen siger at udlejer skal dække rimelige flytteudgifter i

Bestyrelsesmøde
den 3. december 2020
Udsendt
den 11. december 2020
MDR-2020-00843
Side 26 af 35

forbindelse med en genhusning. Derudover skal godtgørelsen ikke ses som en indtjening, men til at dække udgifter til eksempelvis flyttekasser, benzin med mere. Godtgørelsen for selv at varetage en flytning er lavere end udgiften er til flyttefirmaet, for at der ikke skal være tale om en indtjening for beboeren.

Bestyrelsen godkendte, at den kontante flyttegodtgørelse sættes til 1.000 kr./rum + køkken, og at den først kan udbetales efter der er foretaget flyttesyn, samt at flytteopgørelsen medtages i flytteafregningen ved permanente flytninger.

2. Ikrafttrædelse af flyttegodtgørelse (B)

Der skal træffes beslutning om, fra hvornår der kan gives flyttehjælp. Det anbefales, at flyttehjælpen træder i kraft når genhusningssamtalerne er afholdt, da vi herefter har modtaget alle beboernes ønsker omkring flytninger.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender flyttehjælp træder i kraft efter afholdelse af genhusningssamtalerne.

Bestyrelsen godkendte flyttehjælp, der træder i kraft efter afholdelse af genhusningssamtalerne.

g) Kompensationer

1. Tæpper, gardiner og indbo i øvrigt (B)

Kompensationer for eksempelvis tæpper og gardiner bliver af Landsbyggfonden ikke betragtet som en støtteberettiget genhusningsomkostning.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender der ikke gives kompensation for tæpper, gardiner mm. i forbindelse med genhusning.

Bestyrelsen godkendte, at der ikke gives kompensation for tæpper, gardiner mm. i forbindelse med genhusning.

9) Afdeling Kildemarken

a) Udskiftning af hoveddøre (O)

Bestyrelsesmøde
den 3. december 2020
Udsendt
den 11. december 2020
MDR-2020-00843
Side 27 af 35

Boligernes hoveddøre udskiftes til rammedøre. Samlet pris anslås til 5,4 mio. kroner. Beløbet er indregnet i afdelingens langtidsbudget, og påvirker derfor ikke huslejen.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

b) Ændringer til råderetten. Flytning af dør i skur (B)

Afdelingsbestyrelsen stillede på afdelingsmødet den 23. november 2020 forslag om, at dør i skur kan flyttes til anden væg i skur efter lejers ønske. Ejendomskontoret skal godkende skitse med mål, materialer og placering før iværksættelse. Facade, hvor døren flyttes fra, skal beklædes på samme måde som øvrig beklædning på skuret. Den skal males i samme farve som skuret og farveforskel på ny beklædning skal være ubetydelig. Ny dør skal være af mindst samme kvalitet som den hidtidige. Døren kan forsynes med vindue.

Der skal ikke ske retablering ved fraflytning.

Afdelingsmødet godkendte forslaget.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender ændringen til råderetten.

Bestyrelsen godkendte ændringen til råderetten.

c) Ændring af råderetten. Blænding af indvendig dør (B)

Afdelingsbestyrelsen stillede på afdelingsmødet den 23. november 2020 forslag om, at der i rum med flere adgange kan fjernes en dør og erstattes af vægbeklædning. Ejendomskontoret skal godkende skitse med materialevalg før iværksættelse.

Der skal ikke ske retablering ved fraflytning.

Afdelingsmødet godkendte forslaget.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender ændringen til råderetten.

Bestyrelsen godkendte ændringen til råderetten.

Bestyrelsesmøde
den 3. december 2020
Udsendt
den 11. december 2020
MDR-2020-00843
Side 28 af 35

d) Ændring af råderetten. Præcisering af regler om fritstående overdækning (B)

Afdelingsbestyrelsen stillede på afdelingsmødet den 23. november 2020 forslag om, at der til nuværende formulering "Opsætning af fritstående overdækning i haven efter ejendomskontorets anvisninger" tilføjes, at overdækningen højst må være 12 m², og skal placeres så ejendomskontorets bygningssopgaver ikke besværes, herunder rensning af tagrender. De anvendte stolper må ikke faststøbes. Fastgørelse skal ske ved anvendelse af stolpesten eller lignende.

Afdelingsmødet godkendte forslaget.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender ændringen til råderetten.

Bestyrelsen godkendte ændringen til råderetten.

e) Kollektiv råderet. Pulje til køkken- og badeværelsesrenovering (B)

På afdelingsmødet den 23. november 2020, godkendte beboerne udvidelse af puljen til modernisering af køkkener og bad gennem lån af egne midler samt at afdelingsbestyrelsen efter dialog med administrationen har bemyndigelse til at forhøje køkkenpuljen.

Den maksimale pris for modernisering af køkken er 60.000 kr. Udnyttes den maksimale låneramme betyder det et månedligt lejetillæg på 570 kr. pr. måned i 10 år.

Ringsted Almene Boligselskab skal godkende forslaget før moderniseringen kan iværksættes.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender, at afdelingen udvider puljen til modernisering af køkkener over den kollektive råderet finansieret med lån i egne midler samt, at afdelingsbestyrelsen efter dialog med administrationen har bemyndigelse til at forhøje køkkenpuljen.

Bestyrelsen godkendte, at afdelingen udvider puljen til modernisering af køkkener over den kollektive råderet, finansieret med lån af egne midler samt, at afdelingsbestyrelsen efter dialog med administrationen har bemyndigelse til at forhøje køkkenpuljen.

Bestyrelsesmøde
den 3. december 2020
Udsendt
den 11. december 2020
MDR-2020-00843
Side 29 af 35

f) Kollektiv råderet. Udskiftning af køkkener af ældre dato (B)

Afdelingsbestyrelsen stillede på afdelingsmødet den 23. november 2020 forslag om, at der i boliger med ældre køkkener, bliver disse udskiftet ved fraflytning. Der installeres et tidssvarende køkken, finansieret efter kollektiv råderet. Ny lejer betaler et lejetillæg i 10 år og inddrages i valg af køkken, såfremt dette ikke forlænger istandsættelsesperioden.

Ældre køkkener defineres som oprindeligt køkken, samt køkkener der af ejendomskontoret vurderes hensigtsmæssige at udskifte. Tidssvarende køkken defineres som et køkken der på installationstidspunktet har en værdi på højst 60.000 kroner.

Afdelingsmødet godkendte forslaget.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender ændringen til råderetten.

Bestyrelsen godkendte ændringen til råderetten.

10) Afdeling Ørslev

a) Tilføjelse til råderet (B)

På afdelingsmødet den 18. november 2020, blev beboerne forelagt forslag om tilføjelse til afdelingens råderet. Tilføjelse til råderetten var et forslag om at der skulle være mulighed for at etablere overdækket terrasse i baghaven. Det er ejendomskontoret der sørger for at få de nødvendige godkendelser, men beboeren skal betale eventuelle omkostninger til f.eks. byggetilladelse. Derudover skal beboeren reetablere ved fraflytning, således at lejemålet fremstår i oprindelig stand. Ovenstående betyder, at der ikke vil blive nogle udgifter for afdelingen.

Beboerne godkendte enstemmigt forslaget.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender tilføjelsen til afdelingens råderet.

Bestyrelsen godkendte tilføjelsen til afdelingens råderet.

11) Afdeling Trekanten I

a) **Ændringer til vedligeholdelsesreglement (B)**

På afdelingsmødet den 10. november 2020, blev beboerne forelagt ændringer til deres vedligeholdelsesreglement.

Ændringer er som følger:

- Slettet teksten om vandinstallation, toilet: Boligafdelingen har besluttet, at vandafgiften fordeles på hvert enkelt lejemål efter en fordelingsnøgle.
- Tilføjet ved haver: At hækken skal klippes i toppen og på begge sider.
- Slettet teksten om indgangspartier: Arealerne ved boligens indgangspartier – herunder trapper til boligen og flisebelægning ved indgangsdørene, skal du renholde, rydde for sne og gruse.
- Tilføjet emhætte til punktet om at det er at betragte som mislighold, hvis der er behov for ekstraordinær rengøring.

Afdelingsmødet godkendte enstemmigt ændringerne. Selskabets bestyrelse skal også godkende ændringerne.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender ændringerne.

Bestyrelsen godkendte ændringerne til afdelingens vedligeholdelsesreglement.

12) Styringsdialog (bilag 5) (O)

Der har været afholdt styringsdialog med Ringsted Kommune den 19. november. Vedlagt **bilag 5** er dagsorden til det afholde møde. Referat vedlægges på næstkommende bestyrelsesmøde.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsesmøde
den 3. december 2020
Udsendt
den 11. december 2020
MDR-2020-00843
Side 31 af 35

Det blev nævnt, at mødet med Ringsted Kommune gik godt. Referatet vil blive vedlagt til næste bestyrelsesmøde.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

13) e-Drift (O)

Grundet personaleudfordringer i flere af driftscentrene er den yderlige introduktionsperiode til e-Drift blevet forlænget. Efter ønske fra ejendomsmestrene har Hans Majlinder besluttet, at opgaverne i årshjulet i e-Drift er sat i bero indtil videre. Beboeropgaver og rekvisitioner til beboeropgaver køres forsat i e-Drift.

Yderligere kan det oplyses, at der fra DAB er sket udskiftning således, at det fremadrettet er Michelle Louise Christensen, der håndterer implementeringen af e-Drift i Ringsted Almene Boligselskab.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Hans Majlinder orienterede om grundlaget for at sætte e-Drift i bero. David bemærkede, at beboeropgaver og rekvisitionssystemet fungerer godt. Det er dog en udfordring, at man skal være online for at benytte systemet, og at internetforbindelsen ofte er rigtig dårlig. De ser derfor frem til, at systemet kan benyttes offline ved brug af en app. David efterlyste et kursus i systemet.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

14) Status optimering indkøb af varer (O)

DAB har indgået samarbejdsaftale med Bolind i forhold indkøb af standardvarer.

I tilknytning til indkøbsaftalen er der udviklet en EG Bolig/Bolind integration, som giver hurtig adgang til Bolind indkøbsportal. Derudover er der automatisk kontering af indkøbte varer, og dataudveksling mellem Bolind portalen og EG rekvisitionsdelen, hvor blandt andet varelinjer og konteringsoplysninger hentes med over i EG Bolig.

Pt. tester 5 afdelinger/samdrifter integrationen, hvor blandt andet Davids samdrift i Ringsted Almene Boligselskab er med. Ligesom ved andre IT projekter har

Bestyrelsesmøde
den 3. december 2020
Udsendt
den 11. december 2020
MDR-2020-00843
Side 32 af 35

vi kun begrænset mulighed for at teste nye systemer på forhånd, da det først er i driftsregi vi kan teste om funktionerne faktisk virker. Det vil sige at pilotafdelingernes indsats er uundværlige, og de forskellige input fra driftscentrene er meget værdifulde i bestræbelserne på at få det bedste produkt klar, når det skal udrulles til øvrige selskaber og afdelinger i DAB regi.

I det pågældende projektet har vi oplevet problemer i forbindelse med kontering af afgifter ved køb af lyskilder. Derudover problemer med den afsluttende fakturering, hvor Bolind ved en fejl har faktureret forsendelsesudgifter. Den største problematik pt. er browser baseret, hvor vi har oplevet nogle problemer, hvor EG Bolig/Bolind integrationen helt fejler ved brug af specielle internet browsere.

Udover at teste funktionaliteten melder pilotafdelingerne ind, hvis de oplever varer som de kan købe til en bedre pris andetsteds. Fordelen ved indberetning af priser er, at når man eksempelvis i Ringsted melder en bedre pris ind, så tilrettes den for alle DAB kunder hos Bolind.

Planen er, at pilotafdelingerne skal teste løsningen året ud. Yderligere 5 afdelinger/samdrifter er påbegyndt indkøb og test i oktober 2020. Når kalenderåret er omme vil DAB evaluere pilotprojekterne blandt andet i forhold til opnåede besparelser. Hvis alt går som det skal, vil øvrige selskaber/afdelinger blive omfattet i løbet af 2021.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

David orienterede om de ting, der fungerer godt, og det, der skal arbejdes videre med.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

15) Vores Bidrag 2020 BL's kortlægning af vores bidrag til verdensmålene (O)

BL (Danmarks Almene Boliger) prioriterer arbejdet med FN's verdensmål og har derfor iværksat en kortlægning på landsplan af den almene branches bidrag til verdensmålene. Administrationen har via BL's rapporteringsværktøj i foråret 2020 indgivet oplysninger for jeres boligselskab for år 2019. Oplysninger om bidrag i forhold til samfundsøkonomisk, miljømæssig eller social bæredygtighed, så

Bestyrelsesmøde
den 3. december 2020
Udsendt
den 11. december 2020
MDR-2020-00843
Side 33 af 35

som tiltag ved renovering af boliger, nybyggeri, ansættelse af elever eller sociale indsatser.

Resultatet er en rapport, der dels fortæller om FN's verdensmål dels gengiver jeres boligselskabs bidrag for år 2019. Rapporten har vi lagt på bestyrelsesportalen, hvor bestyrelsen kan tilgå den.

Det er tanken, at administrationen tilsvarende indberetter til BL i 2021 (for 2020 tal) og så fremdeles, og BL danner rapporter også de følgende år.

BL har desuden udgivet en samlet rapport for hele den almene branche på landsplan med alle boligselskaber, der har indberettet, hvilket var 218 boligselskaber i 2020.

Det indstilles, bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sabawon spurgte, om der er mulighed for at få mere specifikke tal for Ringsted Almene Boligselskab. Anders svarede, at det ikke kan blive mere konkret, end den rapport, der er lagt på bestyrelsesportalen for Ringsted Almene Boligselskab.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16) Repræsentantskabsmøde (B)

På repræsentantskabsmøde den 26. august 2020 blev der italesat, om der skulle foregå andet på fremtidige repræsentantskabsmøder, således at man i højere grad kunne tiltrække medlemmerne af repræsentantskabsmøderne. På det efterfølgende konstituerende bestyrelsesmøde, besluttede bestyrelsen derfor, at udskyde fastsættelsen af dato for repræsentantskabsmødet indtil man havde fundet en form for kommende møder.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter form for fremtidige repræsentantskabsmøder.

Michael bemærkede, at det er bedre med 2 forskellige dage, da der ikke skal være en bagkant for et bestyrelsesmøde. Derudover kan man også have et andet indslag end pligtdagsordenen på repræsentantskabsmødet.

Bestyrelsesmøde
den 3. december 2020
Udsendt
den 11. december 2020
MDR-2020-00843
Side 34 af 35

Bestyrelsen besluttede, at bestyrelsesmødet og repræsentantskabsmødet skal afholdes på to separate dage.

17) Næste møde (B)

Bestyrelsen har fastlagt de kommende møder afholdt på Scandic Ringsted således:

Bestyrelsesmøde den 10. marts 2021 kl. 17.

Bestyrelsesmøde den 20. maj 2021 kl. 17.

Regnskabsmøde den 25. august 2021 kl. 17.

Budgetmøde den 9. december 2021 kl. 17.

Bestyrelsen skal fastlægge en dato og tidspunkt for repræsentantskabsmødet.

Det indstilles, at bestyrelsen noterer sig mødedatoerne, og fastlægger en dato for repræsentantskabsmødet.

Bestyrelsen noterede sig mødedatoerne, og fastlagde dato for repræsentantskabsmødet med efterfølgende konstituerende bestyrelsesmøde til den 15. september 2021 kl. 18.

18) Eventuelt (O)

Ringsted Kommune har lavet en aftale med FGU (forberedende grunduddannelse) om Landsbypedeller. Michael fandt projektet interessant og vil gerne se nærmere på indholdet.

Mødet sluttede kl. 19.25.

Referent Anders Haugaard Jørgensen

Bestyrelsesmøde
den 3. december 2020
Udsendt
den 11. december 2020
MDR-2020-00843
Side 35 af 35

Referat godkendt

Ringsted den / - 2021

**Selskabsbestyrelsesformand/
Hans Majlinder**