





Møde nr. 12

Mødeinfo

 Lokation	
 Dato	8. november 2022 Kl. 16:00
 Deltagere	Anne Grethe Graakjær Ejvind Hansen Karsten Richard Håkonsen Leif Kastner Mads Vendelbo Martin Skovhuus Håkonsen Per Kragh Thomsen
 Fremmødte	

Referat

- Godkende referat**
 - Indstilling: at bestyrelsen godkender referatet
- Opfølgning på tidligere møder**
 - Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringerne til efterretning
- Dispositionsfonden**
 - Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning for nærværende og træffer beslutning i sagen primo 2023
- Granskning af PPV-planer**
 - Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning
- GoLearn**
 - Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning
- Handicap P-pladser**
 - Indstilling: at bestyrelsen tilkendegiver, om der skal være generelle handicap P-pladser i afdeling 12 eller om de skal være forbeholdt en bestemt lejer og da mod en betaling.
- Evt.**
 - Indstilling: at bestyrelsen vender evt. yderligere punkter her

1. Godkende referat

Referat af møde den 4. oktober udsendt den 7. oktober 2022.

a. Indstilling: at bestyrelsen godkender referatet

Punktet er: Godkendt

2. Opfølgning på tidligere møder

1) Pr. 1. december har vi ansat Jesper Ravn som ny inspektør. Jesper er i dag ansat ved Hansen & Larsen, hvor han pt. er projektleder på renoveringen af klimaskærmen på afd. 8.

2) Vi søgte for flere måneder siden om tilskud til at opsætte ladestandere i en række afdelinger, men fik foreløbige afslag, idet vi måske ville komme i betragtning, hvis der var tilsagn, der ikke blev udnyttet. På den baggrund har vi nu fået et foreløbigt tilsagn om tilskud til at opsætte to ladestandere i Damtoften, afd. 8. Vi skal indsende diverse oplysninger og dokumentation, før vi er helt i hus.

3) Aftalen med Stofa udløb pr. 30/6 2022. Det var hensigten, at vi ville lave et udbud blandt flere udbydere af produkter på RAH's fiberbredbånd. Imidlertid bliver det ved med at trække ud med andre udbydere. Vi har derfor indgået aftale med Stofa for en 2-årig periode, hvor man får 30 kr. rabat på TV-pakker og 20 kr. rabat på internet. Det er en frivillig ordning. Det står derfor den enkelte beboer frit at vælge andre udbydere, i det omfang de tilbyder produkter på fiberforbindelsen.

4) Støjmålinger Fjordudsigten, etape 1 og 2 samt Toften i Tarm: aftalen vedr. Fjordudsigten er, at entreprenøren i det nye byggeri på etape 2 gennemfører forsøg, hvor de måler på forskellige belægningsers evne til at dæmpe trinlyd i etageadskillelserne. Den belægning, der dæmper mest effektivt, vil man derefter prøve af i etape 1 for at se, om det er tilstrækkeligt.

Imidlertid kan entreprenøren først måle på etape 2, når det første hus er færdigt indvendigt – og det er det medio oktober. Måler de, inden det er færdigt, bliver målingerne misvisende. Toften i Tarm bliver målt igen, da der stillet spørgsmål til målingernes troværdighed. Bestyrelsen bliver orienteret, når der er nyt i sagen.

5) Styringsdialog med Kommunen. Mødet med kommunen forløb fint, se referat af mødet. Kommunen er som udgangspunkt positiv i forhold til vores ønsker om byggeri. Kommunen havde i dagsordenen spurgt til dispositionsfondens udvikling i årene fremover. Fremskrivningen af fondens indestående ser desværre ringere ud i år end sidste år. Der skal derfor indbetales til fonden fra budget 2024. Se særskilt punkt om dispositionsfonden nedenfor.

6) Vi har fået foreløbige priser for Fjordudsigten, etape 2 på at erstatte hylder med skuffer i køkkenet samt fjerne den lille afskærmning / mur ved køkkenet. Udgifterne hertil er ret voldsomme. At fjerne afskærmningen koster 264.000 kr., mens ændringen fra hylder til skuffer koster 750.000 kr. Især udgiften på 750.000 kr. virker helt vild, så der undersøger vi pris, hvis vi gør køkkenelementerne til en bygherreleverance.

7) Bestyrelsen blev på augustmødet orienteret om den negative udvikling i de henlagte midler det første halvår af 2022. Aktie- og obligationsmarkedet er både i Danmark og globalt desværre fortsat rutsjeturen nedad. Pr. 1. juli var tabene på hhv. 4,0 / 6,1 / 5,2 / 9,1 %. Pr. 1. oktober er tabene desværre steget yderligere til 6,5 / 8,8 / 7,8 / 13,8 %.

Boligorganisationer har traditionelt ladet kursgevinster indgå i afdelingernes årlige regnskab. Det har vi også gjort tidligere, men valgte dog i 2021 at lade arbejdskapitalen dække det tab, der var. Da den negative udvikling i indestående har ramt alle landets boligorganisationer, har man fra centralt hold besluttet, at gevinster og tab fremadrettet skal posteres på henlæggelserne. Derved udjævnes effekten af gevinster og tab over en 30-årig periode. Porteføljens negative udvikling i 2022 gør, at henlæggelserne i nogle afdelinger risikerer at skulle øges i forbindelse med budgetlægningen for 2024.

a. Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringerne til efterretning

Punktet er: Godkendt

3. Dispositionsfonden

Som nævnt ovenfor viser den seneste opdatering af dispositionsfondens indestående, at den desværre udvikler sig ringere end forventet (se bilag). Som det ser ud nu, skal afdelingerne indbetale til dispositionsfonden i årene 2024-2027. 2023 satsen for indbetaling er 621 kr. pr. lejemål pr. år.

Den primære årsag til den ringere udvikling er tab ved lejeledighed. Udgiften hertil forventes at blive i størrelsesordenen 2,1 mio. kr. 2022. I 2021 var udgiften kun på 0,5 mio. kr. I bilaget med dispositionsfondens forventede udvikling de kommende 20 år er det forudsat, at udgift til lejeledighed falder med 400.000 kr. om året. Herved vil udgiften være reduceret til 0,5 mio. kr. igen i 2026. Det er dog vanskeligt at forudsige, om udviklingen rent faktisk bliver sådan.

Tab i forbindelse med fraflytninger er ind til videre forudsat at holde sig uændret på 300.000 kr. om året. Denne udgift bliver større, hvis inflation, energipriser m.v. gør, at flere ikke kan betale deres regninger, herunder husleje til boligforeningen.

Der er enkelte udgifter, som bestyrelsen evt. kan vælge at flytte fra dispositionsfonden til afdelingerne. Udgiften til udbud af maler, gulv og rengøring har vi ind til nu afholdt af dispositionsfonden. Det er imidlertid afdelingerne (og fraflytterne), der sparer penge ved ordningen. Det kan derfor være rimeligt at fordele udgiften på afdelingerne efter antal lejemål.

En stor udgiftspost er den tredje molok til de afdelinger, der har molokker i dag. Molokkerne skal være på plads sommeren 2023. Da afdelingerne sagde ja til molokker, var det en forudsætning at dispositionsfonden betalte anlægsudgiften og afdelingen den efterfølgende driftsudgift. Kommunen har siden molokkerne blev etableret forringet økonomien for dem, således der i dag kun er en begrænset eller slet ingen besparelse ved at have molokker. Det er derfor forståeligt, hvis afdelingerne finder det forkert, hvis de skal løfte udgiften til den tredje molok.

Bestyrelsen har besluttet, at øge tilskud til reovering af vinduer, døre og tag fra 10/15/20 % i 2023 til 30/40/50 % i 2024. Vi er i gang med at samle alle afdelingers data om drift og vedligehold i Eseebase. Når dette arbejde er tilendebragt, bliver det muligt at regne på konsekvenserne af at ændre på tilskuddets størrelse eller på tidspunktet for at skifte fra lille til stort tilskud.

Bestyrelsen skal træffe beslutning om dispositionsfonden og dens udgifter inden budgetlægningen for 2024 går i gang til foråret.

- a. **Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning for nærværende og træffer beslutning i sagen primo 2023**

Punktet er: Godkendt

4. Granskning af PPV-planer

Drifts- og vedligeholdelsesplaner kaldes også for PPV-planer, hvor PPV står for Planlagt og Periodisk Vedligehold.

Den igangværende, landsdækkende granskning foretages på PPV-planerne for 2020. Vores 2020-planer er grundlæggende baseret på data lagt ind i systemet ved den enkelte afdelings oprettelse. Disse data har dermed mellem 10 og 75 år på bagen. Der er helt sikkert forskel på, hvor omhyggeligt og konsekvent data er lagt ind.

Når vi skal til at udarbejde PPV-planerne for 2024 bliver det med præcise data og en meget mere ensartet tilgang, idet alle afdelinger nu er opmålt digitalt, hvorved vi har de præcise og korrekte mængder. Disse data er vi næsten i mål med at få implementeret i Eseebase, hvorved vi kan trække mængder ud på tværs af afdelinger.

Det er samtidig Molio Prisdata, der ligger til grund for prissætningen i Eseebase. Dermed er det altid aktuelle priser, der ligger

Referat

til grund for beregning af de nødvendige henlæggelser. PPV-planerne for 2024 vil dermed være baseret på mere præcise data end 2020 planerne. Den tilbageværende usikkerhed i planerne er primært, om vurderingen af levetider er fornuftig. Hver afdeling bliver gennemgået på en markvandring én gang om året, hvor en inspektør og den ledende vicevært sammen med afdelingens bestyrelse gennemgår byggeriet og aftaler de større og mindre arbejder, der skal ske i det kommende år.

Vi har modtaget et mindre antal granskningsrapporter, og de tilkendegiver alle som samlet vurdering af vedligeholdelsesaktiviteterne, at "der er fin vedligeholdelse og drift af de generelle bygningsdele" og som samlet vurdering af nyanskaffelser, at "driftsledelsen har et godt overblik over de kommende års udskiftninger/nyanskaffelser".

Vi kan se, at der ligger mange timers arbejde foran os, hvis vi skal gennemgå hver rapport minutløst. Det er kontorets vurdering, at det ikke giver mening, at gøre dette, da vi allerede ved de første, overordnede gennemgange kan se, at der både forekommer "underligheder" og fejl i rapporterne. Vi vil derfor fokusere på de afdelinger, hvor rapporter indikerer, at henlæggelserne er alt for små. Vi vil for disse afdelinger gennemgå og redegøre for evt. forskelle i omfanget af nødvendige henlæggelser eller forskelle i vurderinger af vedligeholdelsesbehov. Et væsentligt element i dette er, hvorvidt de konstaterede forskelle bør føre til, at vi ændrer den måde, vi i dag beregner og fastlægger henlæggelser på.

Skulle der komme rapporter, hvor den samlede vurdering ikke lever op til at "der er fin vedligeholdelse og drift af de generelle bygningsdele" / "driftsledelsen har et godt overblik over de kommende års udskiftninger/nyanskaffelser" vil vi også se nærmere på disse. Kontoret vil overordnet kigge rapporterne igennem for generelle fejl eller mangler ved vores nuværende datasæt og samle op på dette, så vi kan konkludere:

- Hvad vi vil korrigere / implementere i vores PPV-planer fremadrettet
- Hvad vi vil undlade at korrigere / implementere og hvorfor vi vil undlade dette

a. **Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning**

Punktet er: Godkendt

5. GoLearn

Fra 1. november og 1 år frem er administrationen (9 personer i alt) tilmeldt fire online kurser: GDPR, IT-sikkerhed, ledelse og performance og trivsel. Det var primært kurserne vedr. GDPR og IT-sikkerhed, der havde vores interesse, men pakkelsen med fire kurser koster i alt 24.000 kr., hvilket er billigere end to kurser alene. Kurserne foregår ved egen pc og man kommer igennem et forløb med små korte sekvenser, som man kan tilgå, når det passer med ens kalender.

Vi forventer, at vi for kurserne vedr. GDPR og IT-sikkerhed vil afholde fælles undervisning på storskærm for flere viceværter ad gangen. Dette begrundet i det øgede trusselsbillede fra hackere. Vi er nok ikke en oplagt målgruppe for hackere, men skulle nogen gå målrettet efter boligorganisationer, er det vigtigt, at vi undgår at begå de mest grundlæggende fejl. Og det kan de to kurser være med til at højne vores bevidsthed om.

a. **Indstilling: at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning**

Punktet er: Godkendt

6. Handicap P-pladser

I Alkjærparken (afdeling 12) er der enkelte beboere, der i dag har egen P-plads, da de pga. handicap har svært ved at bevæge sig ret langt. Det er ikke aftaler, kontoret har været ind over, men aftaler der er indgået med en tidligere afdelingsbestyrelse. Nu er der kommet en anmodning fra en beboer mere om egen P-plads. Den nuværende afdelingsbestyrelse finder, at det bør være boligforeningen, der tager stilling til spørgsmålet - og det er ret beset også et spørgsmål, som enten boligforeningen eller afdelingsmødet skal tage stilling til.

Normalt er handicap P-pladser udlagt, så de kan benyttes af alle med handicap-skilt i bilen. I Fjordudsigten og på Toften har

Referat

det således været et krav, at vi lavede handicap P-pladser, der i øvrigt er lidt bredere end en standard P-plads. Vi kan vælge den sædvanlige tilgang og placere et antal handicap P-pladser i afdeling 12. Disse pladser vil dermed kunne bruges af de bilister med et handicap-skilt, men de vil dermed ikke nødvendigvis ligge, hvor behovet er.

Alternativt kan vi fortsætte den nuværende praksis og lade en handicappet "beslaglægge" en P-plads, så det kun er vedkommende, der må parkere her. Dette svarer dog lidt til at have egen carport, hvor man også er sikret en holdeplads. Det kan tale for, at man skal betale et beløb for at leje P-pladsen - f.eks. 100 kr. pr. måned. Leje af garage i Alkjærparken koster til orientering 170 / 250 kr. pr. måned.

- a. **Indstilling: at bestyrelsen tilkendegiver, om der skal være generelle handicap P-pladser i afdeling 12 eller om de skal være forbeholdt en bestemt lejer og da mod en betaling.**

Punktet er: Godkendt

Bestyrelsen besluttede, at afdelingsmødet skal træffe beslutning, hvis man ønsker at indføre en ordning med handicap P-pladser eller ændre den nuværende praksis. Beslutter afdelingen, at en P-plads kan forbeholdes en lejer med handicap, skal den pågældende betale 100 kr. i leje/md. I forhold til Alkjærparken er beslutning om P-plads forbeholdt en bestemt lejer allerede truffet. Her træder bestemmelsen om en månedlig leje på 100 kr. i kraft ved årsskiftet.

7. Evt.

- a. **Indstilling: at bestyrelsen vender evt. yderligere punkter her**

Punktet er: Behandlet

Orienteringer fra Bo:

- * Udkast til lokalplan for almene boliger i Spjald er udarbejdet og skal drøftes med kommunen den 10. november 2023.
- * Aftaleudkast vedr. delegeret bygherremodel i Kloster er også udarbejdet og skal nu forhandles på plads med Stauninghus.
- * En vicevært blev i dag (8/11 2023) af en metalgenstand fra taget i forbindelse med renoveringen af Damtoften ramt. Vi anmelder sagen til arbejdstilsynet.
- * Oversigt med ledige boliger blev fremlagt på mødet. Opdateret oversigt behandles på et kommende møde.

Orienteringer fra Karsten:

- * Julemesse i Tarm den 12.-13. november 2023. Karsten har booket en stand med henblik på at promovere de ledige boliger i Tarm.
- * Der er livsstil og boligmesse i ROFI-hallen til foråret. Her vil vi også deltage.
- * Adfærdskodeks er et nyt emne i BL. Det kommer vi også til at forholde os til i RSB.

Orientering fra Per:

- * Kommunen og forsyningen har planer om at samle al spildevandsrensning i Tarm tæt på byen. Det kan få negative konsekvenser for byen: vi bør derfor være OBS på det, når forslag herom kommer i høring.

Aftalt på mødet:

Næste bestyrelsesmøde finder sted på Restaurant Stauning Havn tirsdag den 29. november. Tidspunktet er foreløbig sat til kl. 16.00.