



møde nr. 3, 30. marts 2022, Kl. 13:00
Kongevejen 46

Referat

1. Godkende referat

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender referatet

2. Boligforeningens administrative bemanding og pladsforhold

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender, at der ansættes en inspektør mere, at mødelokalet på 1. sal som en midlertidig løsning inddrages til kontor, og at der enten bygges til eller bygges nyt (dette skal konkretiseres på et senere møde).

3. Eseebase, PPV

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender, at vi får Eseebase til at lægge vores data ind i deres portal og at udgiften hertil afholdes af dispositionsfonden.

4. Byggesagshonorar

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender den foreslåede model for byggesagshonorar

5. Evt.

- a. Indstilling: at bestyrelsen drøfter evt. emner.



Organisationsbestyrelsesmøde, 30. marts 2022 møde nr. 3

Referat

Afholdt

30. marts 2022, Kl. 13:00

Kongevejen 46

Fremmødte

Referat, Organisationsbestyrelsesmøde, 30. marts 2022, Kl. 13:00

Kongevejen 46

møde nr. 3



1. Godkende referat

Referat af møde den 16. marts udsendt den 17. marts 2022.

a. Indstilling: at bestyrelsen godkender referatet

Punktet er: **Godkendt**

2. Boligforeningens administrative bemanning og pladsforhold

Både inspektørerne og kontorpigerne er under et stigende arbejdspresses.

Inspektørerne

Inspektørerne har en stigende pukkel af opgaver liggende og det skyldes primært, at to personer til at varetage opgaverne er for lidt. Når det bliver presserende nu, er det dels ophobningen af mange, mindre opgaver og dels større tiltag, der gør det endnu vanskeligere at nå det, vi skal. De større tiltag er:

1) Nybyggeri

Selvom vi har rådgivere på, bruger vi både en del ressourcer på dialog med rådgiverne og på at tjekke det materiale, der bliver udarbejdet. Hertil kommer (alt for mange) ressourcer på at følge op på fejl og mangler i det, der er opført.

2) Større renoveringsopgaver

Her gælder det samme som for nybyggeri. Vi er nødt til at bruge ret mange ressourcer på det. Konkret og aktuelt er vi noget udfordrede af Damtoftens nye klimaskærm, der ikke er tæt, som den skulle være.

3) Granskning

Landsbyggefonden betaler for den eksterne gransker, men vi har først skulle bruge dage på at udfylde skemaer om byggerierne i samtlige afdelinger og uploade materiale. Nu skal granskerne ind i op til 10 % procent af boligerne for at tjekke deres tilstand. Vi bruger derfor dage på at koordinere dette med beboerne og derpå deltage i besigtigelserne, så vi kan svare på de spørgsmål, granskerne har.

Når vi på et tidspunkt modtager materiale fra granskerne, kommer vi til at bruge dage på at gennemgå materialet og have dialog med dem, om det vi mener, ikke måtte være korrekt. Det skal vi nå at gøre inden for 3 måneder, ellers indgår det ikke i de endelige granskningsrapporter.

4) Eseebase

Vi er i gang med at lægge drift og vedligehold af bygningsmassen over i Eseebase-portalen. Det sikrer, at bygningerne i de enkelte afdelinger er angivet med de korrekte mængder (f.eks. m2 tag, antal døre og vinduer, meter tagrende m.v.) og at det er de samme forudsætninger, der ligger til grund (f.eks. hvor længe et plastvindue holder, hvor ofte træværk skal males. Vi har derfor brugt en del timer på at gå det igennem for alle bygningsdele og alle ude-elementer (ca. 300 forskellige elementer). Nu har vi forudsætningerne på plads, men mangler at gennemgå hver bygningstype i hver afdeling for at tage stilling til, hvilke af de 300 elementer, der er relevant for den pågældende bygningstype / afdeling. Vi har fået en pris på denne del af opgaven, og beder derfor i det efterfølgende dagsordenspunkt bestyrelsen om at godkende udgiften til dette.

4) TimeSafe

TimeSafe kan primært holde styr på tekniske installationer og dokumentere, at vi husker / overholder udskiftningsintervaller, serviceeftersyn samt løbende udskiftning af armaturer, hvidevarer, haner der skal vinterlukkes/sommeråbnes for osv.

Eksterne kan få adgang til de oplysninger, som de har brug for og selv lægge dokumentation ind for udført arbejde (f.eks. eftersyn eller reparation af elevator).

Vi er begyndt at lægge data ind i systemet, men der er lang vej, før vi er helt i mål. Den største del af denne arbejdsindsats vil ligge ved viceværterne.

Referat, Organisationsbestyrelsesmøde, 30. marts 2022, Kl. 13:00

Opsamling inspektørerne: ovenfor er nævnt de større opgaver, der presser os. En grundlæggende udfordring er dog også de mange små opgaver og det stigende antal lejemaal i RS Bolig. Det er derfor direktørens konklusion, at vi bør ansætte en person mere til at varetage inspektør-opgaverne.

Dette forudsætter dog, at vi gør noget ved vores fysiske rammer..



Kontorpigerne

Det stigende omfang af arbejdsopgaver skyldes primært flg.:

- Flere boliger og afdelinger, dermed også flere regnskaber, flere henvendelser om boliger, flere opdateringer af hjemmesiden med ledige boliger m.v.
- GDPR: vi har lavet en del af arbejdet på kontoret, men der er et stykke vej endnu – og vi er slet ikke nået til at rydde op og implementere det på viceværternes kontorer. Og der skal løbende følges op på, at vi lever op til kravene
- Facebook: vi har en profil nu, men vi gør ikke nok ved den. Der skal gerne ske lidt hele tiden, så der bliver ved med at være trafik på siden, så vi kan nå længere ud
- Forbrugsregnskaber: vi har et stigende antal forbrugsregnskaber og der er øgede krav til dokumentation. Det giver derfor flere og flere henvendelser.
- Hjemmesiden / Min side bliver løbende udviklet af Bleau, men det forudsætter en indsats fra os at følge op på opdateringerne. Løsningen indeholder også intranet og bestyrelsesweb, men vi er stort set ikke nået til at gøre brug af det endnu
- Der er lovkrav om webtilgængelighed. Det indebærer, at vi skal gennemgå og opdatere stort set alle vores dokumenter for at leve op til det. Gælder også lejekontrakter m.v. Der ligger en meget stor opgave i dette.
- EG Bolig er ved at blive lagt om til en helt ny platform, hvor den bliver web-baseret. Det har den fordel, at den kan tilgås fra hvilken som helst computer, og den bliver moderniseret på en række punkter. Det har dog den ulempe, at stort set alle vores administrative procedurer skal skrives om, da arbejdsgange og processer bliver ændret med den nye platform.
- Nybyggeri: det medfører mange fakturaer at betale, der skal holdes særskilt styr på byggeriernes regnskaber og banken skal med ind over for at betale fakturaerne.

Opsamling kontorpigerne

Alt i alt er der for mange opgaver til kontorpigerne, men vi magter pt. ikke at sætte en evt. ny medarbejder ind i tingene og det er vanskeligt at overlade dele af opgaven til eksterne. Vi vil derfor forsøge at holde skruen i vandet til Gitte er retur fra barsel og når hun er inde i tingene igen, så vurdere hvad behovet er, herunder drøfte med bestyrelsen hvilket ambitionsniveau, vi ønsker.

Opgavestyring

Vi har overvejet forskellige systemer til at håndtere daglige henvendelser fra beboerne. Som tidligere drøftet med bestyrelsen skal et system gerne sikre:

- at beboerne selv kan oprette henvendelser i systemet og se status på deres opgaver
- at vi selv kan lægge opgaver ind ved henvendelser fra beboere, afd.bestyrelser eller f.eks. i forbindelse med markvandring
- at viceværterne deres mobil kan se en oversigt med de opgaver, de er tildelt.
- at vi kan trække data fra systemet, f.eks.
 - hvor mange åbne henvendelser har vi
 - hvor mange sager behandler vi om året
 - hvilke opgaver er der flest af
 - er der afdelinger, hvor der er (for) mange henvendelser

Der findes en del forskellige systemer – med hver deres fordele og ulemper.

Generelt er de dyre og vi vil helst undgå at skulle have endnu en app / endnu et produkt, som vi skal sætte os ind og hvor integrationen til vores andre systemer enten eringe eller slet ikke eksisterende.

Referat, Organisationsbestyrelsesmøde, 30. marts 2022, Kl. 13:00

Kongevejen 46

møde nr. 3
Opsamling opgavestyring

EG Bolig er på vej med e-drift og dette system vil selvfølgelig have integration til de eksisterende data i EG. Den 7. april hører vi nærmere om dette produkt, hvad det kan og hvordan det er prissat. I forlængelse af dette kan vi vurdere, om e-drift eller et andet system er værd at forfølge.



De fysiske rammer

På Kongevejen 46 er vi udfordrede af en del støj, når der er "kunder i butikken", fra tlf-opkald og når der er samtaler med håndværkere, viceværter eller mellem os selv.

Hvis vi skal være flere på kontoret, skal de fysiske rammer være anderledes.

Vi har principielt disse muligheder:

- 1) Indrette os anderledes i det eksisterende byggeri på Kongevejen 46. Konkret vil det være at inddrage mødelokalet på 1. sal til kontor.
- 2) Lave en tilbygning til Kongevejen 46
- 3) Købe eller leje en ejendom og indrette den til administration.
- 4) Bygge nyt

Ad 1) vi mister mødelokalet ved denne løsning, men kan indrette den nuværende del af inspektørernes kontorplads til samtalerum for ekspeditionen. 1. sal har dog ulemper i form af ringe indeklima, når det er meget varmt udenfor og dårlige adgangsforhold for besøgende til inspektørerne. Køkkenet er allerede i booket godt op, når 8 mand er på arbejde. Det bliver derfor endnu mere trangt, hvis der skal være flere personer her. Løsning 1 er derfor dog kun egnet som en midlertidig løsning.

Ad 2) Den økonomisk mest overkommelige løsning vil være at lave en tilbygning til vores nuværende kontorbygning. Ved denne løsning bør indgå elevator til første sal, så alle beboere kan deltage i møder på første sal + deltage i andre møder, afhængigt af de funktioner, der måtte blive placeret her.

Ad 3) Dette er principielt en mulighed. PT ser der dog ikke ud til at være egnede ejendomme til salg.

Ad 4) Den mest optimale løsning er at samle alle funktioner (administration, viceværter, værksted og lager) ét sted. Det mest oplagte er derfor at købe grunden bag ved vores faciliteter på Thorsvej og bygge nyt her. Den er til salg for knap 700.000 kr. Hertil skal lægges et større beløb til at bygge ny administration og lagerfaciliteter, så vi samler alt materiel og reservedele ét sted.

Opsamling de fysiske rammer

Som en overgangsløsning kan mødelokalet på 1. sal inddrages til kontor - konkret at inspektørerne flytter her op. Der skal dog samtidig træffes beslutning om at bygge til Kongevejen 46 eller købe byggegrunden bag materielgården på Thorsvej med henblik på at samle funktioner i en ny bygning her.

- a. **Indstilling: at bestyrelsen godkender, at der ansættes en inspektør mere, at mødelokalet på 1. sal som en midlertidig løsning inddrages til kontor, og at der enten bygges til eller bygges nyt (dette skal konkretiseres på et senere møde).**

Punktet er: Godkendt

En enig bestyrelse godkendte det indstillede. På det ordinære møde den 20. april forventer bestyrelsen at stilling til, om der skal bygges til Kongevejen 46 eller bygges nyt på Thorsvej. Til mødet skal der foreligge overslag over økonomi ved de to løsninger.

Referat, Organisationsbestyrelsesmøde, 30. marts 2022, Kl. 13:00

Kongevejen 46

møde nr. 3



3. Eseebase, PPV

Som nævnt i dagsordenspunktet ovenfor er vi ved at konvertere vores system til drift og vedligehold til Eseebase. Det er en ret omfattende opgave, hvor vi nu har defineret de elementer, der skal indgå, men mangler at lægge dette ind for alle afdelinger og bygningstyper, herunder med opførelsesår for selve bygningen, hvilket år de forskellige elementer i en bygning måtte være skiftet ud og hvor mange der er af hvert element i den enkelte bygning og afdeling.

Dette arbejde skal vi have lavet for 54 afdelinger. Det vil tage en af os op til 3 måneder at gennemgå alle bygningsdele i alle bygninger i alle afdelinger - vel at mærke 3 måneder, hvor vi ikke kan lave andet end det. Da vi forvejen er meget pressede på tid, giver det mening at lade Eseebase løse opgaven for os. Det vil de gøre for 275.000 kr. inkl. moms.

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender, at vi får Eseebase til at lægge vores data ind i deres portal og at udgiften hertil afholdes af dispositionsfonden.**

Punktet er: Godkendt

Administrationen afklarer, om det er dispositionsfonden eller arbejdskapitalen, der skal dække udgiften. Målet er både at bevare arbejdskapitalen og (vigtigst) så vidt muligt at undgå pligt-indbetalinger til dispositionsfonden.

4. Byggesagshonorar

En væsentlig del af finansieringen af en inspektør mere kan bestyrelsen tilvejebringe via byggesagshonorar.

Som det fremgår af vedhæftede bilag opkræver KAB og DAB byggesagshonorar efter nogenlunde samme model. Inspireret heraf kunne en model for at opkræve RS Bolig være således:

Startgebyr	15.000 kr.
Af de første 4 mio. kr. betales	2,5 %
Af de næste 20 mio. kr. betales	2,0 %
Af de næste 60 mio. kr. betales	1,5 %
Af resten betales	1,3 %

Et bygge- eller renoveringsprojekt skal som minimum have en udgift på 200.000 kr. før der opkræves byggesagshonorar.

Er der en ekstern rådgiver på sagen betales kun halvt byggesagsgebyr

Ved nybyggeri opkræves det honorar, der fremgår af skema A og B.

For Damtoften udgør entrepriseudgiften ca. 50 mio. kr. inkl. moms. Da der er en ekstern rådgiver på sagen, vil byggesagshonoraret være i størrelsesordenen 450.000 kr.

Renoveringen af Damtoftens klimaskærm er det største renoveringsprojekt, vi har og det er et projekt over 2 år.

Et foreløbigt bud er, at de årlige byggesagshonorarer vil være i størrelsesorden 250.000 kr., men der vil sandsynligvis være ret stor variation i honoraret fra år til år.

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender den foreslåede model for byggesagshonorar**

Punktet er: Godkendt

Bestyrelsen tiltrådte modellen for byggesagshonorar, herunder at den træder i kraft med øjeblikkelig virkning.

Ved budgetlægningen for foreningen fastlægges det, i hvilket omfang byggesagshonoraret er med til at finansiere administrationens lønudgifter.

Referat, Organisationsbestyrelsesmøde, 30. marts 2022, Kl. 13:00

Kongevejen 46

møde nr. 3



5. Evt.

a. **Indstilling: at bestyrelsen drøfter evt. emner.**

Punktet er: Godkendt

I Tarm sker udlejning af de nye boliger på 1. sal i Toften II langsommere end ønsket. Der skal derfor gøres en ekstra indsats for at fremme udlejningen - bl.a. via sociale medier. Reduceret husleje for boliger på 1. sal kan være en mulighed på et senere tidspunkt.

I lyset af en brand i Vanløse, hvor 90 boliger i løbet af ingen tid stod omspændt i flammer, skal vi vurdere, hvordan brandforholdene er i afd. 1, Skolevænget. Denne afdeling minder umiddelbart en del om byggeriet i Vanløse..