

Referat fra bestyrelsesmøde

Tirsdag den 19. november 2013 kl. 17.00

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ



Mødedeltagere:

Bestyrelsen	Peder Damgaard	(PD)
	Kristian Thorsen	(KT)
	Poul Erik Jensen	(PEJ)
	Kurt Jørgensen	(KJ)
	Jimmi Larsen	(JL)
Administrationen	Jørgen Henriksen	(JHE)
	Gert B. Hølund	(GBH)
	Berit M. Rudbeck - referent	(BMR)

Dagsorden

106.	Godkendelse af dagsorden	3
107.	Godkendelse af referat.....	3
108.	Revisionsprotokol.....	3
109.	Orientering fra formanden	5
110.	Orientering fra administrationen	6
111.	Orientering om status for etablering af driftscenter	8
112.	Profilering af boligforeningerne i RandersBolig.....	10
113.	Suspension af den kollektive råderet.....	11
114.	Forslag om oprettelse af miljøstation, Nørresundbyvej 14	11
115.	Godkendelse af tagrenovering i afdeling 5	13
116.	Godkendelse af tagrenovering i afdeling 4	16
117.	Nyt fra Team Drift.....	16
118.	Fremtidig mødeoversigt.....	19
119.	Eventuelt	20

106. **Godkendelse af dagsorden**

Under dette punkt er der mulighed for at kommentere dagsordenen og eventuelt stille forslag til behandling af vigtige og presserende punkter, som ikke er medtaget på denne dagsorden.

Det indstilles at bestyrelsen godkender dagsorden

Referat/Beslutning:

PD bød velkommen til mødet. Han gennemgik dagsordenen og denne blev herefter godkendt af bestyrelsen.

107. **Godkendelse af referat**

Referatet fra bestyrelsesmødet den 3. september 2013 skal godkendes af bestyrelsen. Referatet er udsendt pr. mail den 13. september 2013 til bestyrelsen. Der medbringes en kopi af referatet til underskrift til mødet.

Det indstilles at bestyrelsen godkender og underskriver referatet

Referat/Beslutning:

Referatet blev godkendt af bestyrelsen uden bemærkninger.

108. **Revisionsprotokol**

Revisionsprotokol medbringes til mødet og fremlægges til orientering.

Det indstilles at bestyrelsen gennemser revisionsprotokollatet.

Referat/Beslutning:

Revisionsprotokollen blev gennemset af bestyrelsen.

a) Uanmeldt beholdningseftersyn

Revisionsinstituttet har den 3. september i år gennemført uanmeldt beholdningseftersyn for Vorup Boligforening af 1945. Revisionsinstituttet angiver i sit protokollat at der generelt er styr på beholdningen af midler samt afstemning heraf, men angiver samtidig kommentarer i to forhold. I det følgende gives en redegørelse for disse.

Bankkonto for indskudslån

Randers Kommune har som led i deres pligt til at yde indskudslån til indflyttere der ikke har midler til kontant at indbetale indskuddet lavet aftale med Sparekassen Kronjylland om dette pengeinstitut udlåner midler til de relevante beboere. Sparekassen Kronjylland har som betingelse stillet, at boligforeningen administrerer opkrævningen af låneydelser hos beboerne og indbetaler midler til særskilt konto i sparekassen. Ordningen er meget ressourcekrævende for RandersBolig og de væsentligste grunde hertil er:

- RandersBolig har ikke adgang til hvad den enkelte beboer har af restgæld på lånet. Eftersom der er tale om lån med variabel rente og løbetid kendes tidspunktet for indfrielse af lån ikke før end lånet er indfriet. Dette betyder, at beboere der har indfriet deres lån opkræves for meget der senere skal refunderes. Dette skal gøres manuelt for hver enkelt relevant beboer.
- Det eksakte beløb den enkelte beboer skal betale hver måned varierer grundet den variable rente. Herved skal opkrævningen løbende reguleres og da det eksakte beløb den enkelte skal betale først kendes når betaling til bank er gennemført sker der mange reguleringer hver måned.
- Banken sender kontoudskrift med opkrævning for samtlige ca. 50 - 75 beboere i Vorup Boligforening af 1945, der har indskudslån. Det medfører, at hvert enkelt kontonummer manuelt skal sammenholdes med et bolignummer for at kunne lave afstemningen.

Som revisor angiver, har kontoen i Sparekassen Kronjylland hvor beboernes ydelser på indskudslån ikke været afstemt siden den 31. marts 2012. Dette forhold er i den forgangne uge bragt i orden og den er nu afstemt frem til og med 30. september 2013.

Ovennævnte manuelle og tidsmæssigt ressourcekrævende forhold er baggrunde for at denne opgave er blevet skubbet, idet andre opgaver i økonomiafdelingen har fået højere prioritet. Ledelsen for RandersBolig havde inden det uanmeldt beholdningseftersyn sat fokus på området og prioriteret det daglige arbejde så afstemningen netop blev bragt ajour med udløbet af regnskabsåret 2012/2013, hvilket hermed er sket.

Fremadrettet vil afstemning ske løbende og månedsvist. Videre søges der indgået en dialog med Sparekassen Kronjylland om at indrette samarbejdet parterne imellem bedre således at afstemning kan foregå lettere. Endelig søges der udarbejdet elektroniske værktøjer der ligeledes kan mindske ressourceforbruget ved afstemningen.

Bogføring af terminsydelser

Bogføring af terminsbetalinger sker maskinelt ved indlæsning med oplysninger om de enkelte lån som modtages kvartalsvis fra de respektive realkreditinstitutter. Selve konteringen af bogføringen sker ud fra regler, der sættes op i systemet og som overholder brugen af standardkontoplanen der er angivet i driftsbekendtgørelsen.

Randersbolig anvender i dag en stærkt reduceret form af standardkontoplanen, der er beskrevet nøje i driftsbekendtgørelsen. Ved konverteringen fra KTP til EG Bolig blev der ikke lavet en konvertering af kontoplaner, idet dette ville medføre en øget risiko for at den samlede konvertering blev mere tidskrævende og at der kunne opstå fejl ved konverteringen. Herved har det ikke været muligt at indlæse bogføringen af terminsbetalingerne maskinelt.

I det forgangne er der blevet lavet analyser hvorledes en konvertering fra nuværende kontoplan til standardkontoplan skal forløbe. Der vil ikke blive lavet en fuldstændig konvertering af kontoplanen, men i den forgangne uge er kontogrupperne hvor der bogføres terminsbetalinger blevet konverteret og

konteringsreglerne for de enkelte lån er indlæst i EG Bolig. Således har det været muligt at bogføre samtlige terminsbetalinger i afdelingerne.

Ved gennemførelsen af konverteringen af denne del af kontoplanen har det samtidig været muligt at oprette et lånekartotek der sikrer bedre overblik med lån i afdelingerne samt hvornår disse indfris. Dette giver bedre mulighed for at tilrettelægge økonomien i fremtiden.

Det skal understreges, at der er blevet betalt samtlige terminer i året, idet betaling sker uafhængigt af bogføringen gennem PBS. Fremadrettet vil der blive bogført når terminer forfalder, idet dette vil ske automatisk.

Det indstilles at bestyrelsen underskriver revisionsprotokollatet

Referat/Beslutning:

JHE orienterede om det uanmeldte beholdningseftersyn, herefter blev revisionsprotokollen rundsendt og underskrevet.

109. **Orientering fra formanden**

Der er afholdt styringsdialogmøde med Randers Kommune den 12. november 2013 med deltagelse af formand Peder Damgaard, bestyrelsesmedlem Poul Erik Jensen, kontorchef Dennis Larsen og forvaltningskonsulent Berit Rudbeck.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

PD orienterede om at bestyrelsen har afholdt dialogmøde mellem afdelingerne onsdag den 13. november. Der var 6-7 afdelinger repræsenteret på mødet. Formanden gav udtryk for, at der var god opbakning til møderne, og der blev ytret ønske om at forsætte med ordningen, der hidtil har været indført på forsøgsbasis. Der blev spurgt til, hvem der bliver inviteret til møderne, da KT ikke modtager invitationen, når den bliver sendt ud. Administrationen vil undersøge dette.

På baggrund af en henvendelse fra en afdeling blev det drøftet i bestyrelsen, om der kan indføres begrænsning på antallet af biler pr. lejemål. JHE orienterede om, at afdelingen har relativt frie muligheder for at vedtage regler om tildeling af parkeringspladser herunder om der er mærkede pladser og begrænsning på antal pladser der er til hver bolig. Afdelingsmødet skal beslutte det og det skal indgå som en del af ordensreglementet. Imidlertid kan det være svært at håndhæve den slags ordninger for administrationen og vil samtidig også være ressourcekrævende for samme. Hvis en ordning med en begrænsning i antal pladser pr. bolig skal håndhæves strikt vil det være nødvendigt at afdelingen hyrer et eksternt firmaer, der kan udstede parkeringslicenser og samtidig også føre kontrol med parkeringen i afdelingen.

PD, PEJ samt administrationen har været til styringsdialogmøde med Randers Kommune. PEJ orienterede om at det blev drøftet på mødet, hvorvidt bestyrelsen havde gjort nok i forbindelse med de gentagne afvisninger af budgetforslagene i afdeling 10. På denne baggrund blev det vedtaget, at

bestyrelsen, i samarbejde med administrationen, vil arrangere et møde med afdelingsbestyrelsen i afdeling 10 sidst i januar, hvor afdelingens situation kan drøftes.

I forbindelse med drøftelsen angående situationen i afdeling 10 orienterede formanden om at Randers Kommune havde henvendt sig til afdelingen vedrørende gadebelysningen i afdelingen. Da vejen, hvorved afdelingen ligger, er privat, ønsker kommunen ikke længere at levere gadebelysning hertil, og gadebelysningen vil derfor blive afbrudt med årets udgang. Det står afdelingen frit for om de selv vil betale for at få gadebelysning fremover.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

110. Orientering fra administrationen

a) Valg af el-leverandør – Frit valg

Der er pr. 1. marts 2013 kommet nye regler for el-leverancer for beboere, hvorfor de tidligere samarbejdsaftaler ophører, og RandersBolig/afdelingen kan og må ikke indberette, hverken en tilflytning eller en fraflytning. **Det kan kun lejeren selv.**

Der er lovgivningsmæssigt mulighed for at indhente en fuldmagt fra lejeren, men med det frie valg af leverandør, vil det skabe forvirring, hvis lejer bl.a. vælger ny leverandør i boperioden. Så indtil videre vil RandersBolig ikke benytte fuldmagter.

RandersBolig og driftscentrene ville også være nødt til at administrere flere leverandører, da det frie valg af el-leverandør ellers ikke ville give mening, ligesom der ville være lejere, der IKKE var indstillet på at give fuldmagt. Alt sammen noget, der skulle håndteres manuelt i et samarbejde mellem driftscentrene og RandersBolig. Det tror vi ikke på kunne fungere i hverdagen.

De nye regler vil medføre problemer i forbindelse med istandsættelsesperioden (de 14 dage), nemlig for det el-forbrug som forekommer efter en lejers fraflytning, og før en ny lejer er indflyttet. Det er især et problem, når flyttelejligheder skal istandsættes. Her vil det være sådan, at afdelingen nu indsættes som ny forbruger. Ejendomskontoret skal tilmelde lejligheden til elforsyningen, og ejendomskontoret skal være opmærksomme på, at afmelde afdelingen som "kunde", når lejligheden er genudlejet.

I forlængelse af regelændringen som nævnt ovenfor, vil ejendomskontoret dog fremover ikke længere skulle til- og framelde de enkelte beboere.

Indflytter vil fremover (fra primo april 2013) modtage et brev hvori der står, at de ved ind- og udflytning har til pligt til selv, at melde flytning til el-leverandøren.

Der vil tillige fremover stå i lejekontrakten under "særlige vilkår": "Ved ind- og udflytning har lejer selv pligt til, at melde flytning til sin el-leverandør senest 3 dage før flytningen finder sted. Undlader lejer dette, vil det blive opfattet som væsentlig misligholdelse af lejeforholdet".

Udgiften til el i istandsættelsesperioden vil blive pålignet afdelingen, da der er tale om en meget begrænset udgift, og da et administrativt apparat hos ejendomskontoret og RandersBolig til evt. at sikre udgiften kommer på flytteaftregningen, vil overstige omkostningerne til el. I istandsættelsesperioden anvendes typisk 2 – 300 kr. i el.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

JHE orienterede om situationen, som den fremgår ovenfor, og bestyrelsen tog herefter orienteringen til efterretning.

b) Principgodkendelse af renoveringsoversigt

Som led i bestræbelserne på at skabe et bedre overblik over ressourcer og indsatsområder arbejder administrationen pt. med at udvikle et redskab til at vurdere og prioritere de enkelte afdelingers renoveringsbehov ud fra et økonomistyringsperspektiv.

Det vil sige, at der arbejdes på at systematisere data for de enkelte afdelinger, således at det bliver muligt for bestyrelsen at danne sig et overblik over afdelingernes individuelle og samlede stand. På denne baggrund gøres det muligt for bestyrelsen at prioritere de enkelte afdelingers renoveringsbehov, ud fra afdelingernes egen formåen og boligforeningens økonomiske rammer.

Et udkast til renoveringsoversigten forventes klar til næste bestyrelsesmøde den 7. januar 2014.

Det indstilles at bestyrelsen principgodkender udarbejdelsen af renoveringsoversigten

Referat/Beslutning:

BMR orienterede om status for administrationens udarbejdelse af renoveringsoversigten. Der var en kort drøftelse af formålet med renoveringsoversigten, som bestyrelsen imødeser med en forventning om at det hermed bliver lettere at få et samlet overblik over afdelingernes samlede stand og ud fra dette lave en overordnet prioritering af de opgaver der skal iværksættes.

c) Manglende godkendelse af budget 2013/14 for afdeling 10

Der er afholdt ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 10 tirsdag den 29. oktober med godkendelse af afdelingens budget for 2013/14 på dagsordenen. Budgettet skal godkendes nu, da afdelingens regnskab for 2011/12, har været i tilsynet til godkendelse, og godkendelsen af budgettet for 2013/14 har således afventet denne afgørelse.

Afdelingens budget for 2013/14 resulterer i en huslejestigning på 6,94 %

Afdelingsmødet valgte ikke at godkende budgettet. Organisationsbestyrelsen har derfor godkendt budgettet efterfølgende, og tvisten mellem afdelingen og

organisationen er blevet sendt til tilsynet i Randers Kommune. Sagen skal sendes i høring afdelingen og herefter behandles af byrådet, hvorfor der kan forventes en længere sagsbehandlingstid.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

JHE orienterede om sagens status, og i lyset af drøftelsen under dagsordenens punkt 109 tog bestyrelsen orienteringen til efterretning.

111. **Orientering om status for etablering af driftscenter**

På sidste organisationsbestyrelsesmøde i Vorup Boligforening besluttede bestyrelsen at etablere et driftscenter i erhvervsejendommen på Nørresundbyvej i afdeling 5.

Ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 5

Da driftscenteret er beliggende i afdelingen, har der været afholdt ekstraordinært afdelingsmøde den 21. oktober 2013, hvor det blev vedtaget, at afdelingen vil optage et realkreditlån til renovering af det kommende driftscenter.

Der vil blive udfærdiget et dokument der tydeliggør, at alle afdelinger vil afdrage solidarisk på lånet til driftscenteret, da driftscenteret kommer alle afdelinger til gode.

Med godkendelsen af lånoptagelsen i afdeling 5, er den demokratiske beslutningsproces afsluttet i forhold til driftscenteret, og formalia i forhold til etablering af finansiering og opstart af byggeproces kan iværksættes.

Da der søges om et samlet realkredit tilbud for afdelingen, afventer administrationen organisationsbestyrelsens behandling af renoveringen af bagerens tag i afdelingen, der behandles på dagens dagsorden, inden anmodning om tilbud fra realkreditinstituttet afsendes.

Afholdelse af orienteringsmøde for boligforeningens afdelingsbestyrelser

Da beslutningen om etableringen af driftscenteret påvirker alle afdelinger både driftsmæssigt og økonomisk indkaldes alle afdelinger til et orienteringsmøde.

Orienteringsmødet kan afholdes den 12. december 2013.

Det er intentionen at afdelingsbestyrelserne modtager det meste af den bagvedliggende orientering om driftscenteret inden mødet, således at en lang række uklarheder imødeses inden orienteringsmødet.

Invitationen til orienteringsmødet vil derfor indeholde en længere sagsfremstilling omkring driftscenteret, hvor der blandt andet vil blive informeret om konkrete fakta for driftscenteret, beslutningsproces og økonomi.

Administrationen inviterer afdelingsbestyrelserne med 14 dages varsel.

På orienteringsmødet drøftes økonomiske og driftsmæssige konsekvenser af etableringen af driftscenteret med de enkelte afdelingsbestyrelser efter samme model, som når der afholdes budgetcafe.

Det vil sige, at der indledningsvist vil være en fælles orientering til alle afdelingsbestyrelser, og de enkelte bestyrelser vil herefter have mulighed for at drøfte deres individuelle forhold med en medarbejder fra administrationen.

På orienteringsmødets fælles orientering informeres afdelingsbestyrelserne generelt om driftscenterets betydning for boligforeningen, og i skemaform orienteres afdelingsbestyrelserne om de enkelte afdelingers nuværende og kommende udgifter til drift af afdelingerne.

Herefter inviteres de enkelte afdelinger til at deltage i en samtale med en medarbejder fra administrationen omkring de økonomiske konsekvenser for den enkelte afdeling.

Økonomien i driftscenteret – Betydningen for afdelingernes budgetter for 2014/15

For at dække udgiften til etableringen og driften af driftscenteret, vil huslejen i Vorup Boligforening stige. Alle afdelinger i boligforeningen vil fremadrettet benytte driftscenteret, og dermed er det alle lejemål, der solidarisk bliver påvirket af denne stigning. Etablering og drift af driftscenteret er beregnet til en stigning pr. lejemål på 32 kr./måned.

Stigningen i forbindelse med driftscenteret vil blive en del af de ordinære driftsbudgetter for afdelingerne, og vil derfor blive fremlagt som en del af budgettet til afdelingsmøderne i foråret. Stigningen vil således indgå som en samlet beregning af afdelingernes individuelle udgifter og indtægter, og dermed også resultere i en individuel stigning for afdelingerne, der varsles som vanligt efter afdelingernes godkendelse af budgetterne.

Finansiering af lokalinspektøren

Den 1. oktober 2012 blev der indført en ny driftsstruktur i boligforeningen, der medførte at udgiften til lokalinspektøren skulle flytte fra boligforeningen til afdelingerne. De økonomiske konsekvenser, der fulgte med den nye driftscenterstruktur, kom dog ikke med i budgetterne for 2013/14.

Som følge af at overflytningen af finansieringen af lokalinspektøren ikke har fundet sted endnu, har lokalinspektøren hidtil været finansieret af boligforeningen. I lyset af de kommende udgifter til afdelingerne, i forbindelse med etableringen af driftscenteret, bedes bestyrelsen således beslutte, om finansieringen af lokalinspektøren skal blive i boligforeningen for det kommende budgetår 2014/15, eller om udgiften skal flyttes ud i afdelingerne.

Flyttes udgiften ud i afdelingerne vil det betyde en ikke budgetteret opkrævning i afdelingernes regnskaber i omegnen af 15-20 kr./lejemål/måned.

Finansieringen af lokalinspektøren i afdelingerne sker igennem en fordelingsnøgle for Fælleskontoret, der beregnes efter boligforeningernes lejemålsenheder, og udgiften er således ikke den samme for alle afdelinger i Fælleskontoret.

Det indstilles at bestyrelsen:

- Tager orienteringen om status for etableringen af driftscenteret til efterretning
- Beslutter at afholde orienteringsmøde for afdelingsbestyrelserne den 12. december 2013
- Drøfter indholdet invitationen til orienteringsmødet
- Beslutter om finansieringen af lokalinspektøren skal ske igennem boligforeningen eller afdelingerne for det kommende budgetår 2014/15

Referat/Beslutning:

GBH orienterede om status for etableringen af driftscenteret.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning, og besluttede at afholde orienteringsmødet for afdelingerne den 12. december 2013 efter skabelonen som den er skitseret i sagsfremstillingen. Administrationen udarbejder en invitation til afdelingsbestyrelserne, der sendes til godkendelse hos formanden inden udsendelse.

JHE orienterede om situationen omkring boligforeningens udgifter til finansiering af lokalinspektøren. Bestyrelsen principbesluttede at boligforeningen bevarer udgiften til lokalinspektøren i det kommende budget for 2014/2015 for at belaste afdelinger mindst muligt. Der træffes endelig beslutning på næste bestyrelsesmøde, hvor der er en nærmere kendskab til afdelingernes budgetter.

112. **Profilering af boligforeningerne i RandersBolig**

Bestyrelsen i RandersBolig har besluttet at fremhæve de individuelle boligforeninger under RandersBolig. Indledningsvist sker dette ved at gennemføre ændringer af logoet på brevpapiret der anvendes af RandersBolig, og ændring af skiltning på bygningen på Marsvej.

Boligforeningerne under Fælleskontoret er i øjeblikket repræsenteret ved Fælleskontorets logo.

Brevpapir

Som følge af ovenstående skal brevpapiret, der sendes ud i regi af boligforeningerne, således ikke længere bære RandersBoligs logo, men i stedet for dette, indføres logoet for de enkelte boligforeninger.

Det forventes, at det nye brevpapir tages i brug indenfor kort tid, men har bestyrelsen kommentarer eller ændringsforslag til brevpapirets design, viderebringes disse gerne til RandersBoligs bestyrelse.

Skiltning

Fremhævelsen af de enkelte boligforeninger via skiltningen på facaderne af administrationsbygningen på Marsvej er også under udarbejdelse.

Arbejdet med skiltningen er dog ikke endeligt fastlagt, og bestyrelsens kommentarer om dette viderebringes således også gerne til RandersBoligs bestyrelse.

Udkastet til brevpapiret samt logoernes placering på bygningsfacaden er vedlagt dagsordenen som bilag.

Det indstilles at bestyrelsen:

- Drøfter de vedlagte udkast til fremhævelse af de enkelte boligforeninger i RandersBolig
- Godkender anvendelsen af Fælleskontorets logo på brevpapir og skilte i regi af Vorup Boligforening af 1945

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen drøftede sagen, og der var bred enighed om at Vorup Boligforening fremadrettet skal anvende Vorup Boligforenings eget logo på brevpapir og facader af administrationsbygningen.

Da logoet ikke har været brugt officielt siden boligforeningen indtrådte i RandersBolig, opstod der tvivl om hvem der har rettighederne til anvendelsen af logoet.

Udenfor referat

Administrationen har undersøgt rettighedsforholdene for anvendelsen af Vorup Boligforening af 1945s logo. Nye Jydske, der har tegnet logoet, oplyser at rettighederne til logoet ligger i boligforeningen, og administrationen arbejder således videre med gennemførelsen af bestyrelsens beslutning om at anvende Vorup Boligforenings eget logo på brevpapir og skilte.

113. Suspension af den kollektive råderet

Som følge af den økonomiske situation i boligforeningen er den kollektive råderet midlertidigt blevet suspenderet. Alle beboere har som følge heraf modtaget en skriftlig orientering om dette i juni måned. Der orienteres yderligere herom på bestyrelsesmødet.

Brevet til beboerne er vedlagt som bilag til dagordenen

Det indstilles at bestyrelsen sanktionerer suspensionen ved at tiltræde den udsendte skrivelse.

Referat/Beslutning:

GBH orienterede om sagen, og JHE supplerede med at suspensionen allerede blev iværksat i april 2012 og at den var sket i henhold til en nødretsbetragtning i forhold til styring af afdelingernes økonomi.

Bestyrelsen sanktionerede herefter suspensionen af den kollektive råderet.

114. Forslag om oprettelse af miljøstation, Nørresundbyvej 14

Da der har været flere forespørgsler angående etablering af en miljøstation, centralt placeret i boligforeningens område Ålborggade, Vorup Boulevard, Bøsbrovej, Løgstørvej og Nørresundbyvej, er følgende materiale udarbejdet.

Byggeprojektet

På et areal ved p-pladsen ved børnehaven tilhørende afd. 9, kan etableres en bygning af træ med tagbelægning af pap på 13,0 m x 3,5 m. Der kan etableres el til lys og stikkontakter, som udføres ved at nedgrave et el-kabel som forbindes med ekstern el-tavle i kælderen i afdeling 5. El-tavlen ombygges, og der kan etableres en bimåler til at registrere el-forbruget.

Buske og træer kan ryddes i nødvendigt omfang, der kan flyttes cykelstativer, optages eksisterende belægning, jordregulering, samt leveres og nedlægges ca. 140 m² belægningssten i og omkring den nye bygning.

Miljøstationens funktion

Bygningen opdeles i tre sektioner, to der er aflåst så kun ejendomsfunktionærerne har adgang til dem, og en sektion som er lukket på tre sider, hvor beboerne døgnet rundt har mulighed for at henstille storskrald, miljøfarligt affald m.m.

Ejendomsfunktionærerne kan hver dag sørge for at sortere det henstillede affald, og herefter opbevare det i de to aflåste sektioner til senere afhentning via Randers Kommunes storskraldsordning.

Hvordan behandles storskrald i dag?

For de afdelinger der ønsker det, sørger ejendomsfunktionærerne for at tilmelde afhentning af storskrald, som afhentes på mandage på faste datoer forskellige steder i området. Ejendomsfunktionærerne sørger for, i samarbejde med afdelingsbestyrelserne, at skilte med afhentning af storskrald fredagen før. På afhentningsdagen møder ejendomsfunktionærerne kl. 6.00, hvor de gennemgår affaldet inden afhentning, d.v.s. sortere det i de rigtige fraktioner i henhold til kommunens vejledning, samt rydder op efter klunsere der i løbet af weekenden har rodet i affaldet. Når affaldet er hentet af kommunens entreprenør, rydder ejendomsfunktionærer op på afhentningspladserne.

Fordelene med en ny miljøstation

Der vil kun være et afhentningssted i området. Beboerne kan på alle tider af døgnet året rundt, aflevere deres storskrald samt miljøfarligt affald. Da der kun er et afhentningssted for hele området, skal ejendomsfunktionærerne ikke huske at tilmelde afhentning på faste datoer, da vi med dette tiltag kan få afhentet affaldet efter behov.

Beboerne skal ikke mere tænke på at opbevare deres affald indtil der bliver hentet storskrald, og da kørsel med miljøbilen indstilles med udgangen af 2013, kan det miljøfarlige affald herefter også afleveres ved miljøstationen.

Tidsforbruget med behandling af storskrald m.v., med den nye miljøstation, skønnes ikke større end den nuværende ordning.

Økonomi

Overslagspris til håndværkerudgifter og omkostninger beløber sig til 274.000 kr. inkl. moms.

De involverede afdelinger kan bidrage med 100 kr. pr. lejlighed af deres henlæggelser (konto 401).

Den resterende omkostning bliver hermed 230.000 kr. - eller 523 kr. pr. lejemål.

Finansiering

Omkostningerne til etableringen af miljøstationen kan dækkes på følgende måder:

- Huslejestigning over en årrække, på baggrund af lånoptag
- Udgiften til omkostningerne lægges ind i henlæggelserne over en årrække i afdelingerne. Afdelingerne vil som følge heraf ikke få en huslejestigning, og besparelserne i vedligeholdelsen, vil være minimal.

Efter etablering af miljøstationen, forudsættes det, at de løbende driftsomkostninger betales af de involverede afdelinger, i forhold til antal lejemål.

I lyset af beslutningen om etableringen af driftscenteret i boligforeningen, indstilles det til bestyrelsen, at beslutningen om iværksættelse af en miljøstation ved afdeling 9 udskydes et år.

Referat/Beslutning:

GBH orienterede om at etableringen af miljøstationen er på dagsordenen efter gentagne ønsker fra bestyrelsen over længere tid.

Bestyrelsen drøftede placeringen og prisen for miljøstationen, ligesom der var en generel debat omkring behandling af affald og storskrald i afdelingerne.

Bestyrelsen udtrykte forståelse for indstillingen til at udsætte beslutningen om at etablere miljøstationen, med fokus på afdelingernes kommende udgifter til etablering af driftscenteret i boligforeningen.

Bestyrelsen besluttede således at den endelige beslutning om etablering af en miljøstation i Vorup Boligforening udsættes.

115. Godkendelse af tagreovering i afdeling 5

På et ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 5 den 21. oktober 2013 blev et forslag om reovering af taget på erhvervslejemålet i afdelingen godkendt. Reoveringen kræver organisationsbestyrelsens godkendelse for at kunne gennemføres.

Årsag til reovering

Over de seneste år har administrationen jævnligt modtaget henvendelser fra bageren om at der drypper vand ned i bageriet, hvilket udelukkende skyldes at den eksisterende tagbelægning er gammel og nedbrudt. Ved hver henvendelse har afdelingen selvfølgelig været nødt til at udskifte de defekte tagplader m.m., hvilket hver gang har kostet mellem 3.000 kr. og 5.000 kr. Vi har også konstateret, at de jævnlige utætheder i tagbelægningen er begyndt at nedbryde tagkonstruktionen, herunder den eksisterende isolering.

På sigt vil det derfor være god økonomi for afdelingen, at udskifte tagbelægningen m.v. nu, inden skaderne på hele tagkonstruktionen bliver så omfattende, at den også skal udskiftes. Samtidig kan vi med de nuværende forhold ikke være sikre på, at afdelingen fremover kan blive ved med at leje lokalerne ud.

Kort beskrivelse af arbejdets omfang.

1. Eksisterende tagbelægning demonteres og bortskaffes.
2. Der isoleres med yderligere 200 mm.
3. Skotrender udføres med 19 mm krydsfinerplader og to lag tagpap.
4. Der udføres ny sternbeklædning.
5. Nye inddækninger ved gavle, udsugning og skorstene.
6. Demontering samt reetablering af køleanlæg inkl. el-arbejde.
7. Demontering samt genmontering af lysskilte inkl. el-arbejde under udhæng.
8. Ny tagbelægning inkl. taghætter monteres.

Den samlede overslagspris for dette arbejde er 641.000 kr. inkl. moms.

Arbejdet vil blive udbudt i licitation.

Finansiering

Den samlede overslagspris på 641.000 kr. finansieres med et 30-årigt 4% fastforrentet realkreditlån.

Lånet afdrages årligt med 36.723 kr.

Huslejberegning

Afdelingens areal i alt: 4.536 m² (bolig) + 525 m² (erhverv) = 5.061 m²

Gennemsnitlig husleje pr. m² pr. år pr. 01.10.2013: 488 kr.

Ny gennemsnitlig husleje 495 kr./m²/år

Stigning 7,00 kr./m²/år

Huslestigning pr. bolig pr. måned:

41 m²: 24 kr.

Nørresundbyvej 12 st.tv., 1.tv., 2.tv. og Bøsbrovej 35B st.tv., 1.tv., 2.tv.

42 m²: 25 kr.

Nørresundbyvej 12 st.mf., 1.mf., 2.mf. og Bøsbrovej 35B st.mf., 1.mfv., 2.mf.

54 m²: 32 kr.

Nørresundbyvej 12 st.th., 1.th., 2.th. og Bøsbrovej 35B st.th., 1.th., 2.th.

63 m²: 37 kr.

Nørresundbyvej 8 st.th., 1.th., 2.th.

75 m²: 44 kr.

Nørresundbyvej 2-4, 6 st.th., 1.th., 2.th., 8 st.tv., 1.tv., 2.tv., 10 st.th., 1.th., 2.th. og Bøsbrovej 33A-33B, 35A st.th., 1.th., 2.th.

87 m²: 51 kr.

Nørresundbyvej 6 st.tv., 1.tv., 2.tv.

94 m²: 55 kr.

Nørresundbyvej 10 st.tv., 1.tv., 2.tv., Bøsbrovej 35A st.tv., 1.tv., 2.tv.

106 m²: 62 kr.

Nørresundbyvej 1 (driftscenter)

419 m²: 244 kr.

Løgstørvej 7-11 (bageri)

Tidsplan

Hvis organisationsbestyrelsen godkender renoveringen af taget på erhvervslejemålet i afdeling 5 samt finansieringen af samme, skal følgende formalia gennemføres:

- Indhentning af finansieringsforslag ved realkreditinstitut
- Godkendelse af projektet samt huslejestigning i Randers Kommune
- Indhentning af lånetilbud ved realkreditinstitut
- Underskrifter indhentes fra formandskabet og ledelsen i RandersBolig
- Tinglysning af lånet
- Underhåndstilbud fra håndværkere indhentes
- Byggetilladelse indhentes i kommunen
- Byggestart – Forventes i sommeren 2014.

Det indstilles at bestyrelsen godkender:

- Renoveringen af taget på erhvervsbygningen i afdeling 5
- Finansiering og tidsplan for projektet, som det fremgår ovenfor

Referat/Beslutning:

Der var bred enighed i bestyrelsen om at det er nødvendigt at renovere taget på bageren i afdeling 5, også ud fra et fremtidigt udlejningssynspunkt.

Bestyrelsen godkendte derfor, uden yderligere bemærkninger, at renovere taget på erhvervsbygningen i afdeling 5, ligesom finansiering og tidsplanen blev godkendt som de fremstår ovenfor.

116. **Godkendelse af tagrenovering i afdeling 4**

En ekstern rådgiver har besigtiget forholdene i afdeling 4, Bøsbrovej 25A – 31B, med henblik på at renovere afdelingens tag, og har efterfølgende udarbejdet en forkalkulation for det nødvendige arbejde.

Renoveringen vil beløbe sig til 7.860.000 kr. hvilket svarer til en husleje stigning på 21 %.

Grundet de ineffektive ventilationsmuligheder der er i afdelingen har administrationen udarbejdet et supplerende forslag til renovering af afdelingen, der også involverer etablering af ventilationsanlæg.

Denne renovering vil beløbe sig til 11.206.000 kr. hvilket svarer til en huslejestigning på 30 %.

Bilag for beregninger eftersendes.

Da afdelingen ikke har en afdelingsbestyrelse bedes bestyrelsen i egenskab af afdelingsbestyrelse for afdeling 4 drøfte renoveringsmulighederne.

Den videre proces

Hvis bestyrelsen i egenskab af afdelingsbestyrelse principgodkender at der arbejdes videre med renoveringen, skal renoveringen detailprojekteres. Herefter skal renoveringen godkendes på et afdelingsmøde, og så vil bestyrelsen blive forelagt projektet til endelig godkendelse, samt godkendelse af den eksterne lånefinansiering.

Da der er behov for ekstern lånefinansiering, og huslejestigningen forventes at overstige 15%, og renoveringen derfor skal behandles i Randers Kommunes Byråd, skal bestyrelsen forvente en længere sagsbehandlingstid, inden renoveringen af taget kan igangsættes.

Det anbefales derfor, at bestyrelsen drøfter muligheder for afværgeforanstaltninger for taget for vinteren.

Det indstilles til bestyrelsen at den i egenskab af afdelingsbestyrelse drøfter projektet og principgodkender at der arbejdes videre med renoveringen af afdelingen.

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen drøftede de overordnede muligheder for at renovere afdeling 4. Afdelingens generelle stand foranlediger at der indenfor en kortere årrække blandt andet også kan renoveres tekniske installationer, køkkener og bad i afdelingen. Det blev derfor besluttet i bestyrelsen, at udsætte beslutningen om renoveringen af taget i afdeling 4, og lade administrationen udarbejde et nyt forslag om en overordnet renovering af afdelingen.

117. **Nyt fra Team Drift**

a) Åbningstider for driftscenter samt arbejdstider for ejd.funktionærer

Der arbejdes i driften med at gøre ejendomsfunktionærerne mere synlige for beboerne i afdelingerne. Dette medfører at der indføres nye åbningstider i driftscenteret, hvor der også vil indgå en dag om ugen, hvor der vil være sent åbent. Ligeledes vil ejendomsfunktionærerne fremover ikke møde før kl. 7 om morgenen, og dermed også gå senere hjem.

I dag er ejendomsfunktionærernes arbejdstider er forskellige, da de er ansat på forskellige tidspunkter og under forskellige vilkår. Mødetiderne er kl. 6.00, kl. 6.30 og kl. 7.00, med tilsvarende forskellige tidspunkter, hvor de går hjem.

På møde med ejendomsfunktionærerne den 4. oktober 2013, blev de orienteret om de forestående ændringer af arbejdstider samt nye åbningstider i driftscenteret, hvilket blev taget til efterretning. De nye åbnings- og arbejdstider vil træde i kraft fra 1. februar 2014.

Nye åbningstider i driftscenteret:

Mandag – onsdag kl. 8.00 – 9.00

Torsdag kl. 8.00 – 9.00 samt kl. 15.30 – 16.30

Fredag kl. 8.00 – 9.00

Nye arbejdstider:

Mandag – torsdag kl. 7.00 – 15.30

Fredag kl. 7.00 – 12.00

Pauser:

Kl. 9.00 – 9.30 (betales af Boligforeningen)

Kl. 12.00 – 12.30 (egen betaling)

Ejendomsmesteren har det overordnede ansvar for at den sene åbningstid bliver bemanded. Men det vil hovedsageligt være ejendomsmesteren eller ejendomsmesterassistenten som bemander den. Den ekstra arbejdstime vil blive afspadseret efter aftale.

Det indstilles at bestyrelsen godkender:

- Ændringen i driftscenterets åbningstider
- Ejendomsfunktionærernes ændrede arbejdstider

Referat/Beslutning:

GBH orienterede om ændringerne, og bestyrelsen godkendte driftscenterets ændrede åbningstider, samt ejendomsfunktionærernes ændrede arbejdstider.

b) Orientering om igangværende byggeprojekt i afdeling 5

Udskiftning af vinduer

Den længe ventede byggekredit er modtaget i uge 44. Der forventes afholdt møde med hovedentreprenøren (Tømrerfirma Vinter & Lassen) i uge 45 eller 46 angående kontrakt og tidsplan for gennemførelsen. Afdelingsbestyrelsen holdes løbende orienteret. Information til beboerne er under forberedelse.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

GBH orienterede om at administrationen har udsendt orientering til beboerne den 18. november, og udskiftningen af vinduerne forventes at opstarte den 1. april 2014.

Bestyrelsen tog herefter orienteringen til efterretning.

c) Orientering om igangværende byggeprojekter i afdeling 8

Modernisering af køkkenlåger

Byggekreditten for køkkenmoderniseringen i 2010 har været bortkommet, og er nu indsendt til kommunen. Vi afventer accept af projektet. Huslejestigningen bliver varslet i november.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning uden yderligere bemærkninger.

d) Status for reovering af afdeling 1

Reovering af tagkonstruktion, efterisolering af gavle og udskiftning af vinduer

Projektet forventes afsluttet primo december, dog undtaget udskiftning af entredøre som skal drøftes med afdelingsbestyrelsen. Budgettet forventes overholdt.

I boligerne i tagetagen bliver lofter og skråvægge istandsat efter afslutning af arbejdet på taget. Lofter og vægge er mange steder skadet efter utætheder i den gamle tagdækning. Udgifter hertil er indregnet i projektet.

I boligen 12B 3tv har hovedentreprenøren (Tømrerfirma Claus Kirk) ikke overholdt aftaler angående arbejdet i boligen og der er konstateret skader på indbo. Desuden har boligen ikke kunnet anvendes under byggearbejdet. Der er fremsat krav om erstatning fra lejer. Sagen er under behandling.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

Der afholdes afleveringsforretning for projektet den 29. november.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

e) Status for renovering af afdeling 2

Renovering af tagkonstruktion, efterisolering af gavle og udskiftning af vinduer

Projektet forventes afsluttet medio november. Pt mangler malerarbejde i trappeopgange samt på badeværelser på Løgstørvej 8.

Budgettet forventes overholdt. Der har været store udgifter til uforudsete ekstra arbejder, især på grund af brandkrav.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

118. Fremtidig mødeoversigt

Administrationen fremlægger følgende datoer til kommende møder i boligforeningen både i regi af repræsentantskab, organisationsbestyrelse og afdelingerne, til bestyrelsens beslutning.

Aktionsplanen for de kommende organisationsbestyrelsesmøder er vedlagt til orientering

Oversigt over kommende bestyrelsesmøder:		Noter
7. januar 2014 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde med revisor	
27. marts 2014 kl. 17.00	Formøde til repræsentantskabsmødet	Godkendt
10. juni 2014 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	Godkendt
30. september 2014 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	Godkendt
9. december 2014 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	Godkendt
6. januar 2015 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde med revisor	Godkendt

Oversigt over andre kommende møder

Oversigt over andre kommende møder:		Noter
30. januar 2014 kl. 17.00	Budgetcafé	Godkendt
27. marts 2014 kl. 19.00	Repræsentantskabsmøde	Godkendt

Oversigt over kommende afdelingsmøder til godkendelse

Afdelingsmøder i 2014			
Vorup Boligforening		Uge 8-10	
Dato	Tid	Afdeling	Lokale
Mandag 17.02.14	19.00	11	Festsalen Athenevej
Mandag 17.02.14	14.30	12	Nr. Sundbyvej
Mandag 17.02.14	17.00	9	Bøsbrovej 33 B
Tirsdag 18.02.14	19.00	3	Bøsbrovej 33 B
Onsdag 19.02.14	19.00	6	Bøsbrovej 33 B
Torsdag 20.02.14	19.00	7	Bøsbrovej 33 B
Mandag 24.02.14	19.00	10	Dalumvej
Mandag 24.02.14	19.00	8	Bøsbrovej 33 B
Tirsdag 25.02.14	19.00	1	Bøsbrovej 33 B
Onsdag 26.02.14	19.00	2	Bøsbrovej 33 B
Torsdag 27.02.14	19.00	5	Bøsbrovej 33 B
Mandag 03.03.14	19.00	4	Bøsbrovej 33 B

Det indstilles at bestyrelsen godkender de foreslåede datoer

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen godkendte mødeplanerne som de fremgår ovenfor.

119. **Eventuelt**

Referat/Beslutning:

GBH orienterede om at der er problemer med betalingssystemerne i fællesvaskerierne i de fleste afdelinger. Lokalinspektør Søren Andersen Figen vil kontakte de relevante afdelingsbestyrelser omkring dette.

PD orienterede om at julegaver til repræsentantskabet kan afhentes i festsalen på Bøsbrovej onsdag den 11. december mellem kl. 17 og 18. De julegaver der ikke bliver afhentet i dette tidsrum vil blive leveret til ejendomskontoret, hvor de efterfølgende kan afhentes.

På opfordring orienterede JHE om den organisatoriske opbygning og fordelingen af kompetencer i beboerdemokratiet mellem Vorup Boligforening af 1945, Fælleskontoret og RandersBolig.

Godkendt af:

Peder Damgaard
Formand

Kristian Thorsen
Næstformand

Poul Erik Jensen

Kurt Jørgensen

Jimmi Larsen