

A/B Gudenå

Referat fra bestyrelsesmøde

Torsdag den 30. maj 2013 kl. 17.00

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ



Mødedeltagere:

Bestyrelsen	Knud Spangsø	(KS)
	Kurt Timmermann	(KT)
	Lillian Strangholt	(LS)
	Lars Karlson	(LK)
	Lars B. Christensen	(LC)
	Lone Jakobsen	(LJ)
	Karin Sommer	(KAS)
	Lisbeth Tversted (suppleant)	(LT)

Administrationen	Dennis Larsen	(DLA)
	Berit M. Pedersen – Referent	(BMP)
	Søren Andersen Figen	(SAF)

Afbud	Karin Sommer (sygemeldt)
	Lisbeth Tversted

Dagsorden	Side
1. Godkendelse af dagsorden	3
2. Godkendelse af referat	3
3. Opstart af driftscenter på Valdemarsvej	3
4. Opgavebeskrivelse for ejendomsfunktionærerne	5
5. I-Pads til bestyrelsen.....	6
6. Fordeling af bestyrelses honorar	7
7. Hvordan gik afdelingsmøderne?	9
8. Godkendelse af afdelingsbudgetterne.....	11
9. Godkendelse af lånoptagelse til afdeling 22	12
10. Korte orienteringssager	14
11. Næste bestyrelsesmøde.....	17
12. Eventuelt	17

1. Godkendelse af dagsorden

Sagsfremstilling:

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.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender dagsordenen

Referat/Beslutning:

KS bød velkommen til mødet. Der var en kort drøftelse af det nye dagsordensformat, som blev vel modtaget, og bestyrelsen godkendte dagsordenen.

2. Godkendelse af referat

Sagsfremstilling:

Referatet fra bestyrelsesmødet den 4. april er udsendt til bestyrelsen den 2. maj 2013.

Der medbringes et eksemplar af referatet til mødet til bestyrelsens godkendelse og underskrift.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender og underskriver referatet

Referat/Beslutning:

Der var ros til referatet fra 4. april, som var godt og fyldigt. Referatet blev godkendt og underskrevet af bestyrelsen.

3. Opstart af driftscenter på Valdemarsvej

Sagsfremstilling:

RandersBolig har indført en ny arbejdsfordeling i personalestrukturen for driften af A/B Gudenå's afdelinger, hvilket medfører, at der den 1. august 2013 opstartes et driftscenter på Valdemarsvej.

Personalemæssigt får dette den betydning, at der udnævnes en ejendomsmester blandt ejendomsfunktionærerne, der har ansvaret for den samlede daglige drift og vedligeholdelse af afdelingerne, herudover de til afdelingen hørende erhvervslejemål og institutioner. Der finder altså ingen nyansættelser sted i forbindelse med opstarten af driftscenteret.

Ejendomsmesteren har også ansvaret for den daglige ledelse af ejendomsfunktionærerne i A/B Gudenå og fordelingen af arbejdsopgaver.

Der udpeges også en ejendomsmesterassistent, der ved ejendomsmesterens fravær overtager hans opgaver.

Ejendomsmesteren: Tommy Andersson

Ejendomsmesterassistent: Jørgen Rasmussen

Ændringen i fordelingen af arbejdsopgaver i driftscenteret betyder, at den enkelte ejendomsfunktionær ikke længere er tilknyttet enkelte afdelinger. Arbejdsopgaverne i afdelingerne bliver i stedet centralt koordineret mellem alle ejendomsfunktionærerne i A/B Gudenå.

Økonomi

Tommy Andersson modtager et tillæg i forbindelse med hans udnævnelse til ejendomsmester på 2.000 kr. pr. måned.

Denne udgift dækkes af afdelingerne på konto 114, som kan rumme udgiften uden at budgettet overskrides i indeværende og kommende år.

Udnævnelsen af ejendomsmesterassistenten betyder ingen yderligere udgift for afdelingerne.

På driftscenteret på Valdemarsvej skal beboerne fremadrettet henvende sig med alle driftsrelaterede spørgsmål. Det er også herfra syn af lejligheder og udlevering af nøgler koordineres og udføres.

I uge 21 har administrationen skriftligt orienteret afdelingsbestyrelserne om opstarten af driftscenteret på Valdemarsvej.

Formand og næstformand er inddraget i sagen på forhånd.

Indstilling:

- At bestyrelsen beslutter at opstarte driftscenteret på Valdemarsvej

Referat/Beslutning:

SAF redegjorde for de nuværende personalemæssige forhold, samt hvilke ændringer den nye personalestruktur medfører. Indførelsen af driftscenteret sker efter et ønske om at skabe en mere decentral ledelse af ejendomsfunktionærerne, og dermed også skabe en bedre styring af den konkrete udførelse af ejendomsfunktionærernes opgaver.

SAF understregede, at det er intentionen, at den nye personalestruktur ikke skal have betydning for ejendomsfunktionærernes nuværende primære opgavefordeling. Overordnet set betyder dette, at ejendomsfunktionærerne fremadrettet i det daglige arbejde vil blive i de afdelinger de nu er tilknyttet, med mindre særlige forhold spiller ind.

Der var debat om procedure for ansættelse og afskedigelse. KS slog fast at administrationen står for ledelsen og udførelsen af disse opgaver.

Der blev spurgt til fordelingstal for finansiering af ejendomsfunktionærernes arbejde i afdelingerne. Indførelsen af driftscenteret vil ikke have konsekvenser for den aktuelle opkrævningsstruktur i afdelingerne på nuværende tidspunkt. Eventuelle fordelingsmæssige spring skal drøftes på et afdelingsmøde.

Flere udtrykte sig positivt omkring mere lokalforankring af driften, og herefter besluttede bestyrelsen at opstarte driftscenteret på Valdemarsvej.

4. **Opgavebeskrivelse for ejendomsfunktionærerne** (Sag om afdeling 7 overgår til administrationen)

Sagsfremstilling:

Afdeling 7, Klyngehusene, har efterspurgt en beskrivelse af ejendomsfunktionærernes opgaver specifikt for deres afdeling, da deres afdeling består af rækkehuse, i modsætning til mange af A/B Gudenås øvrige afdelinger, der er etagebyggeri.

Der er udarbejdet en generel stillingsbeskrivelse for ejendomsfunktionærer ansat i A/B Gudenå, og som følge af ovenstående forespørgsel fra afdeling 7, har lokalinspektøren udarbejdet et tillæg til stillingsbeskrivelsen med specifikke angivelser af ejendomsfunktionærernes opgaver og hyppigheden for udførelsen af disse i afdeling 7.

Opgaverne lyder som følger:

- Hækkklipping på top og udvendig side på alle hække mod fællesområder. Udføres 2 x årligt, juni/september.
- Hæk i skel mellem R. Hougårdsvej 6-8A klippes på top og side. Udføres 2 x årligt, juni/september.
- Renholdelse samt rive/kultivere/feje på areal langs skel mod R. Hougårdsvej/Vennelystvej. Udføres 2 gange pr. mdr.
- Renholdelse ved affaldsstationer. Udføres 1 gang pr. uge.
- Opsamling af affald. Udføres 1 gang pr. uge.
- Oprensning af vejafvandringsbrønde på garageplads. Udføres 1 gang årligt, ultimo november.
- Glatførebekæmpelse på afdelingens fællesarealer, inkl. stier ved. R. Hougårdsvej 8A, 12A, 16A, 18A, 22A.

Da det er vedtaget på afdelingsmødet i afdeling 7 den 29. februar 2012 at organisationsbestyrelsen skal informere afdelingsbestyrelsen om ovenstående, skal administrationen hermed orientere om, at lokalinspektøren retter henvendelse til afdelingsbestyrelsen med orienteringen om ovenstående specifikationer.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

SAF redegjorde for sagens historik, og der blev spurgt til om det var reelt muligt, at udføre ovennævnte opgaver på den normerede tid, som afdelingen betaler for, hvilket blev bekræftet.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

5. I-Pads til bestyrelsen**Sagsfremstilling:**

Administrationen har undersøgt mulighederne for at indkøbe I-Pads til organisationsbestyrelsen.

RandersBolig har en indkøbsaftale med Elgiganten, hvorfra der er indhentet følgende tilbud:

Indkøb af I-Pads med 3G:

1 stk. 16 GB I-Pad med 3G:	Kr.:	4.599,00
1 stk. Telia mobil bredbånd, pr. måned:	Kr.:	123,75
6 stk. 16 GB I-Pads med 3G:	Kr.:	27.594,00
Årlig udgift til drift:	Kr.:	8.910,00

Indkøb af I-Pads uden 3G:

1 stk. 16 GB I-Pad uden 3G:	Kr.:	3.749,00
6 stk. 16 GB I-Pads uden 3G:	Kr.:	22.494,00

Finansiering:

Indkøbet af I-Pads kan finansieres via arbejdskapitalen.

Arbejdskapitalens saldo udgør:	Kr.:	2.984.457,00
Indkøb af I-Pads med 3G:	Kr.:	27.594,00
Udgift til drift det første år:	Kr.:	<u>8.910,00</u>
Herefter udgør arbejdskapitalens saldo:	Kr.:	2.947.953,00
		=====

Indstilling:

- At bestyrelsen tager stilling til indkøb af I-Pads

Referat/Beslutning:

Efter en kort debat blev det besluttet, at bestyrelsen venter med at indkøbe I-Pads til udgiften til dette er budgetlagt i budgetåret 2014/15.

Formanden spurgte kontorchefen om en stillingtagen til spørgsmålet. DLA redegjorde for, at anskaffelse af it-udstyr principielt bør bogføres og budgetteres på boligorganisationens drift på konto 513.

6. Fordeling af bestyrelseshonorar

Sagsfremstilling:

Som opfølgning på sidste bestyrelsesmøde fremgår her en nærmere redegørelse for mulighederne for modtagelse af en økonomisk ydelse som bestyrelsesmedlem i A/B Gudenå.

Bestyrelsesmedlemmer i A/B Gudenå har mulighed for enten at modtage honorar eller godtgørelse for deltagelse i bestyrelsesarbejdet. Det er ikke muligt at modtage begge former for ydelse. Nedenfor fremgår en nærmere udredning af begreberne.

a) Honorar

Bestyrelseshonoraret er fastlagt efter hvor mange lejemål en boligforening råder over.

A/B Gudenå har, i dette regnskabsår, 48.026,16 kr. til rådighed.

Modtagelsen af honorar for bestyrelsesarbejdet er altid skattepligtigt.

Det er op til bestyrelsen at fordele honoraret i mellem bestyrelsens medlemmer.

b) Godtgørelse

Som medlem af organisationsbestyrelsen er der mulighed for at modtage godtgørelse for brug af telefon og brug af kontorhold.

Godtgørelserne er skattefri indtil bagatelgrænsen som udgør:

1.400 kr. for udgifter til kontorhold

2.300 kr. for udgifter til telefon

Det er muligt at få udbetalt et højere beløb i godtgørelse, men så skal der betales skat at hele beløbet.

Hvis et bestyrelsesmedlem både er medlem af organisationsbestyrelsen og formand for en afdeling, har denne stadig kun mulighed for at modtage en af ydelserne og beløbsgrænserne ændres ikke.

Sidste regnskabsår var fordelingen således

Titel	Navn	Fordeling	Dec. 2012	Mar. 2013	Jun. 2013	Sep. 2013
Formand	Knud Spangsø	23.776	5.944	5.944	5.944	5.944
Næstformand	Kurt Timmermann	15.850	3.963	3.963	3.963	3.963
Medlem	Lillian Strangholt	1200	300	300	300	300
Medlem	Lars B. Christensen	1200	300	300	300	300
Medlem	Lars Karlson	1200	300	300	300	300
Medlem	Lone Jakobsen	1200	300	300	300	300
Medlem	Karin Sommer	1200	300	300	300	300

Formand og næstformand fik udbetalt honorar, og resten af bestyrelsen fik udbetalt godtgørelse. Derudover har formanden fri telefon, hvoraf han beskattes for 2.500 kr.

Indstilling:

- At bestyrelsen beslutter den fremtidige fordeling

Referat/Beslutning:

XX situation blev drøftet. DLA orienterede om bestyrelsens handlemuligheder ifølge vedtægterne.

Det blev besluttet at bestyrelsen betragter XX som afgået i henhold til A/B Gudenås vedtægter §12 stk. 5.

KS tager en snak med LV, der er suppleant, omkring hendes indtrædelse i bestyrelsen i XX sted.

Det blev principbesluttet at fordele bestyrelseshonoraret som følger:

Medlemmer af bestyrelsen får kr. 2.300 i telefongodtgørelse om året fra hovedforeningen.

5 x 2.300 kr. fratrækkes det samlede honorar, der er til rådighed, og det resterende honorar fordeles med 60% til formanden og 40% til næstformanden.

Dette medfører følgende udregning:

Medlemmerne af bestyrelsen får udbetalt godtgørelse:

$$5 \times 2.300 = 11.500,00 \text{ kr.}$$

Medlemmernes udbetaling fratrækkes det samlede honorar for 2013:

$$48.026,16 - 11.500,00 = 36.526,16 \text{ kr.}$$

Det resterende honorar fordeles med 60% til formand:

$$36.526,16 \times 0,6 = 21.915,70 \text{ kr.}$$

Samt 40% til næstformand:

$$36.526,16 \times 0,4 = 14.610,46 \text{ kr.}$$

Da bestyrelsesmedlemmer, der også er formænd for deres afdeling, har fået udbetalt 2.000 kr. i telefongodtgørelse, har de pågældende medlemmer accepteret, kun at få udbetalt 1.700 kr. i godtgørelse for deres udgifter i forbindelse med bestyrelsesarbejdet i organisationsbestyrelsen i år. Årsagen til dette er, at de dermed ikke bliver beskattet af modtagelsen af den samlede godtgørelse fra både afdeling og organisation, da beløbsgrænsen her er 3.700 kr.

Bestyrelsen besluttede at udbetalingen af honorar og godtgørelse for organisationsbestyrelsesarbejdet for regnskabsåret 2012/2013 fordeles således:

Titel	Navn	Fordeling	Dec. 2012	Mar. 2013	Jun. 2013	Sep. 2013
Formand	Knud Spangsø	21.915,70	5.479	5.479	5.479	5.479
Næstformand	Kurt Timmermann	14.610,46	3.653	3.653	3.653	3.653
Medlem	Lillian Strangholt	1.700	425	425	425	425
Medlem	Lars B. Christensen	2.300	575	575	575	575
Medlem	Lars Karlson	2.300	575	575	575	575
Medlem	Lone Jakobsen	1.700	425	425	425	425
Medlem	Lisbeth Tversted	2.300	575	575	575	575

7. Hvordan gik afdelingsmøderne?

Sagsfremstilling:

I nedenstående skema fremgår beslutninger truffet på afdelingsmødet, om spørgsmål der ikke omhandler afdelingens budget.

Afdeling	Navn	Beslutninger	Bestyrelse
1	Hans Bojes Allé	Ansættelse af rengøringsfirma til trappevask	Ingen valgt
2	Valdemarsvej		
3	R. Hougårdsvej		
4	Valdemarsvej		
5	R. Hougårdsvej	Nyt firma til trappevask. Opkrævning pr. m2	
6	R. Hougårdsvej	Ændring af vaskepriser. Huslejen for garager samt overværelser reguleres på samme måde som lejlighederne. Overværelserne kan udlejes til beboere i de andre afdelinger, for 1 år ad gangen	
7	Klyngehusene	Undersøgelse af finansieringsmuligheder bad. Bilvaskeplads- undersøg lovlighed.	
8	Skolegade		
9	Vennelyst	Referatet renskrives	
11	Drosselhaven	Udskiftning af varme/ cirkulationspumper afventer helhedsplan. Gennemgang af springvand Håndliste trappeløb festsal. Vægvejledning vaskeri/ vaskemaskiner	
12	Nålemagervej		
13	Fabershus	Sammenlægning af butikkerne Mariagervej 3	
14	Ungskuepladsen		
15	Møllevej	Anskaffelse af hjertestarter	
16	Tronholmgård	Hovedrengøring af vaskeri 2 x årligt	Igen valgt
17	Villav., Tværg., Bakkeh., Vesterg.	Opsigelse af TV aftale vedr. Vestergade	
18	Rubjergparken		

19	Skeelsvej		
20	Pilevej		
21	Centrumgården		
22	Blomsterparken	Udskiftning af gaskedler	

Indstilling:

- At bestyrelsen kort drøfter de afholdte afdelingsmøder
- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

Bestyrelsens medlemmer fremlagde på skift forløbet for de afdelingsmøder, hvor de deltog. Samlet set er møderne forløbet godt. Der henvises til referaterne fra afdelingsmøderne, for orientering omkring indholdet på møderne.

Centrale drøftelser i forhold til enkelte afdelinger er refereret nedenfor.

Afdeling 1: Der var en lang drøftelse af mulighederne for at finde en løsning for afdelingen. LS redegjorde for at hun, med baggrund i BLs kursus den 14. maj om tomgang og tynde ventelister, erfarer at det ikke er muligt, at planlægge nedrivning af bygningerne, når der ikke er problemer med lejeledighed i afdelingen.

Det blev aftalt at administrationen kommer med et oplæg til november, der kan forbedre afdelingens situation, og holde denne i drift i et tidsrum på 5-10 år.

Afdeling 6: Der var en drøftelse omkring tidsbegrænset leje af bilejemål, samt muligheden for at regulere lejen af samme med huslejen.

Det blev aftalt, at der vil blive foretaget en manuel regulering af lejen i år, og udarbejdet en anden procedure for udlejning, end den vedtaget på afdelingsmødet.

Afdeling 9: DLA redegjorde for at afdelingen ønsker at fastholde efterisoleringen af ejendommene til trods for administrationens anbefalinger. DLA udbad sig bestyrelsens accept af at denne udførelse ikke prioriteres med baggrund i den økonomiske situation. Bestyrelsen bakkede op om dette.

Afdeling 11: Der er skiftet advokat i konkurssagen vedrørende vinduesudskiftningen.

Der var en drøftelse omkring behov for udarbejdelse af helhedsplan for denne og andre afdelinger. DLA gjorde opmærksom på at der kræves en tilstandsrapport for bygningerne ved fysiske helhedsplaner. Der ud over redegjorde DLA for procedurerne ved støtteansøgninger til Landsbyggefonden.

DLA udbad sig bestyrelsens accept af at sådanne arbejder afventer en forbedret økonomisk situation i boligforeningen, og dermed ligger flere år ud i fremtiden. Efter en kort drøftelse besluttede bestyrelsen at bakke op om dette.

Afdeling 14: Bestyrelsen bad om at der tjekkes op med hensyn til 5-års gennemgang.

Afdeling 15: Der var enighed om at indkøb af hjertestartere bør koordineres, da denne indgår i et netværk. Administrationen tager kontakt til XX fra afdelingen omkring dette.

Afdeling 21: Administrationen redegjorde for, at der som led i regnskabsaflæggelsen, blev bevilliget 500.000 til driftssikring til afvikling af underskud i afdelingen fra boligforeningens dispositionsfond, da afdelingen ikke havde tilstrækkelige henlagte midler.

Mulighederne for ungdomsboligerne i afdeling 21 blev drøftet.

Administrationen sørger for indkøb af presenning til taget på bygningerne, og det blev aftalt, at der kommer et ideoplæg på mødet den 5. september.

Efter gennemgangen af afdelingsmøderne blev overordnede problematikker omkring organisationsbestyrelsesmedlemmernes deltagelse på afdelingsmøderne drøftet.

Organisationsbestyrelsesmedlemmerne er gæster på afdelingsmødet. De kan vælges som dirigenter, hvilket medfører et andet regelsæt for bestyrelsesmedlemmet, end det der gør sig gældende for gæster på mødet.

Muligheden for at stemme ved fuldmagt på afdelingsmøderne blev drøftet, da der ikke står noget om emnet i vedtægterne. Det vil være en god ide på sigt at udarbejde en forretningsorden for området.

Hvis der ikke eksisterer en godkendt forretningsorden, kan det være en mulighed at spørge forsamlingen om en konkret procedure kan tillades.

8. Godkendelse af afdelingsbudgetterne

Sagsfremstilling:

Udkast til afdelingernes budgetter er blevet fremlagt på afdelingsmøderne. Der er blevet taget godt i mod budgetforslagene, der alle, med undtagelse af børneinstitutionen i afdeling 19, blev vedtaget på afdelingsmødet.

Der har været fokus på afdelingernes henlæggelser til drift og vedligehold samt afvikling af underskud i udarbejdelsen af budgetterne.

Dette betyder at nogle afdelinger har vedtaget at stige gradvist i husleje over en periode på op til 5 år for at nå op på et niveau hvor der er balance i budgettet.

Af skemaet nedenfor fremgår nøgletal for de enkelte afdelingers budgetter for 2013/2014.

Afd.	Navn	Resultat 2011/12	Lejeniveau pr. 30/9 2013	Stigning i % i budget 2013/14	Lejeniveau pr. 1/10 2013	Godkendt af afd. mødet	Bemærkninger
1	Hans Bojes Allé	17.260	542	4,61	567	x	Ingen afdelingsbestyrelse - Godkendt af org. Bestyrelsen på forhånd
2	Valdemarsvej	11.620	564	4,00	587	x	

3	R. Hougårdsvej	73.335	632	4,71	662	x	
4	Valdemarsvej	21.646	539	3,69	559	x	
5	R. Hougårdsvej	104.969	450	11,01	499	x	
6	R. Hougårdsvej	136.995	581	5,90	615	x	
7	Klyngehusene	-2.127	508	3,00	523	x	
8	Skolegade	178.411	497	5,04	522	x	
9	Vennelyst	332.578	548	7,24	588	x	
11	Drosselhaven	168.306	521	6,01	552	x	Ingen afdelingsbestyrelse - Godkendt af org. Bestyrelsen på forhånd
12	Nålemagervej	1.001	778	5,04	817	x	
13	Fabershus	202.453	463	3,60	480	x	
14	Ungskuepladsen	23.170	548	7,31	588	x	
15	Møllevej	116.613	743	5,42	783	x	
16	Tronholmgård	1.808	800	3,01	824	x	Ingen afdelingsbestyrelse - Godkendt af org. Bestyrelsen på forhånd
17	Villav., Tværg., Bakkeh., Vesterg.	76.656	565	4,32	589	x	
18	Rubjergparken	6.364	614	3,86	638	x	
19	Skeelsvej	55.806		1,99			Børneinstitution
20	Pilevej	47.474	833	1,60	846	x	
21	Centrumgården	-136.193	704	3,11	726	x	
22	Blomsterparken	38.301	721	4,60	754	x	

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender afdelingernes budgetter

Referat/Beslutning:

Samtlige budgetter blev godkendt af bestyrelsen

9. Godkendelse af lånoptagelse til afdeling 22

Sagsfremstilling:

Naturgaskedlerne i afdeling 22 er nedslidte og afdelingen ønsker derfor at ansøge om realkredit lån til udskiftning af naturgaskedler. Dette skal godkendes af organisationsbestyrelsen.

Projektet herunder lejestigning og finansiering er godkendt af beboerne på det ordinære afdelingsmøde den 26. februar 2013.

Beskrivelse af projektet

Levering og montering af 21 stk. nye naturgaskedler. De eksisterende gaskedler er de oprindelige fra 1987 og derfor nedslidte, og dermed for dyre at vedligeholde. Afdelingen består af 32 rækkehuse, hvoraf de resterende 11 naturgaskedler tidligere er udskiftet løbende.

Økonomi og finansiering

Projektet er budgetteret til at koste i alt 815.210 kr. Der er ingen trækningsret.

Projektet tænkes finansieret ved optagelse af et realkreditlån med en løbetid på 20 år og med rentetilpasning én gang årligt. Den årlige ydelse på lånet, med det nuværende renteniveau, udgør 59.880 kr.

Det bemærkes, at der fra Realkreditinstitutternes side, ikke stilles krav om kommunal garanti for låneoptagelse.

Lejepåvirkning

Lejen udgør i 2013/2014 gennemsnitligt 754,00 kr./m²/år. Projektet vil medføre en stigning på indtil 2,96 % og den gennemsnitlige leje vil herefter udgøre

776,32 kr./m²/år.

Nedenfor er angivet den månedlige leje for udvalgte boligtyper før og efter projektets færdiggørelse:

Boligtype	Areal	Leje før	Stigning	Leje efter
Antal rum	m ²	Kr. pr. mdr.	Kr. pr. mdr.	Kr. pr. mdr.
2	51	3.204	95	3.299
2	61	3.832	113	3.945
2	70	4.398	130	4.528
3	84	5.278	156	5.434
3	85	5.341	158	5.499
4	101	6.346	188	6.534
5	119	7.477	221	7.698

Det anses ikke som et problem for lejemålene at leje boligerne ud efterfølgende som følge af stigningen på 2,96 %.

Der er pt. ingen ledige lejligheder i afdelingen, ligesom det ikke tidligere har været vanskeligt at udleje lejligheder i afdelingen.

Tidsplan

Arbejdet forventes påbegyndt den 1. juni 2013 og forventes afsluttet ultimo august 2013.

Når arbejdet er færdiggjort, optages endelig finansiering og lejestigning effektueres.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender udskiftningen af naturgaskedler i afdeling 22, samt ekstern lånoptagelse til finansiering af dette.

Referat/Beslutning:

DLA orienterede om at gennemførelsen af projektet desværre afventer en igangværende sag om adkomstberigtigelse i tinglysningen, i forbindelse med sammenlægningen af boligforeningerne i Langå og Gudenå. Formanden for afdelingsbestyrelsen vil blive kontaktet af administrationen til orientering om dette.

SAF orienterede om at der har været afholdt licitation på projektet, hvilket har resulteret i en lavere udgift end beregnet ovenfor. Licitationsresultat blev 655.800 kr. Dermed bliver den årlige ydelse, med det nuværende renteniveau 56.500 kr.

Bestyrelsen godkendte udskiftningen af naturgaskedlerne samt lånefinansieringen, således at projektet kan sættes i gang, så snart tinglysningssagen er på plads.

Grundet den ovenstående sag om adkomstberigtigelse, bliver tidsplanen også skubbet, sådan at arbejdet forventes påbegyndt ultimo august 2013 og afsluttet primo oktober 2013.

Bestyrelsen tog orienteringen om adkomstberigtigelse til efterretning

10. Korte orienteringssager

a) Orientering om udviklingen i RandersBolig

Sagsfremstilling:

Administrationen ønsker fremover at anvende en aktionsplan, som grundlag for udarbejdelsen af dagsordner til bestyrelsesmøderne. Hermed skabes mere struktur og overblik over sager for driften af boligorganisationen.

Bilag:

- Aktionsplan medbringes på mødet til orientering

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

DLA orienterede om anvendelsen af aktionsplanen som styringsredskab for bestyrelsesmøderne i administrationen, og ytrede i denne forbindelse ønske om mødeplanlægning et år frem i tiden.

Der var positive tilbagemeldinger fra bestyrelsen.

DLA orienterede også om det omdelte nyhedsbrev til alle beboere. Der var positive tilbagemeldinger fra bestyrelsen om dette.

Det blev foreslået at der i bladet fremover kunne laves en fast artikel, hvor en afdeling af gangen kan blive præsenteret.

Et andet forslag var at anvende beboerjournalister.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

b) Valg af el-leverandør – Frit valg

Sagsfremstilling:

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 flytteafregningen, vil overstige omkostningerne til el. I istandsættelsesperioden anvendes typisk 2 – 300 kr. i el.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

Efter en kort drøftelse tog bestyrelsen orienteringen til efterretning.

c) Lovændring omkring tab ved fraflytning

Sagsfremstilling:

Den 1. april 2013 trådte en lovændring omkring tab ved fraflytning i kraft.

Lovændringen betyder at boligforeningens dispositionsfond fremover skal dække den del af en boligafdelings tab ved fraflytning, der overstiger 313 kr. pr. lejemål. Afdelingen skal selv dække tabet op til de 313 kr.

Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden skal, som følge af lovændringen, sættes op til 544 kr. pr. lejemålsenhed (Der henlægges i 2012 231 kr.), og der skal indbetales til dispositionsfonden indtil de likvide midler udgør 5.434 kr. pr. lejemål (grænsen udgør i 2012 4.460 kr.)

Administrationen anbefaler at lade lovgivningen få effekt ved næste regnskabsårs begyndelse (01.10.13), således at afdelingernes vedtagne budgetter ikke skal brydes op. Ændringen i lovgivningen tages således op, når regnskabsårets slutning nærmer sig, hvor det vurderes om lovændringen er et problem for boligforeningen, og administrationen vender herefter tilbage.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

DLA orienterede om at ovenstående ændring i lovgivningen medfører, at der, ved regnskabsårets slutning i september, skal opkræves efter de nye regler for tab ved fraflytning for et halvt år i afdelingerne. I lyset af at der ikke er budgetteret med denne udgift, vil der således opstå underskud på afdelingernes konti for opkrævning af dispositionsfondsbidrag i regnskaberne.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

d) Evt. andre sager

Referat/Beslutning:
Ingen nye sager blev gennemgået.

11. Næste bestyrelsesmøde

Bestyrelsesmøder 2013/14

Fastlagt dato	Møde	Noter
Torsdag den 5. september 2013 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	Godkendt
Torsdag den 21. november 2013 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	I Langå
Torsdag den 16. januar 2014 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	Med revisor

Referat/Beslutning:
Bestyrelsen drøftede mulighederne for fastlæggelse af næste møde, som blev fastlagt til den 5. september.

12. Eventuelt

Referat/Beslutning:
LJ: Orienterede om kredsmødet i kreds 10 der blev afholdt den 29. maj hos RandersBolig.
Der er kredsweekend den 27. – 28. september 2013.
Næste år afholdes ingen kredsweekend.

LS: Kritiserede standarden for syn af lejemål, på baggrund af en konkret sag i hendes afdeling. Sagen er blevet bragt i orden af en håndværker, og SAF orienterede om de retningslinjer der bliver synet efter.

Repræsentantskabslisten blev efterspurgt, og KS orienterede om at han har tilbageholdt den indtil situationen omkring XX bliver afklaret.

Fælleskontoret arbejder videre med planerne om fusion. Sidste møde blev aflyst på grund af sygdom.

Referatet er godkendt af:

Knud Spangsø
Formand

Kurt Timmermann
Næstformand

Lillian Strangholt

Lars Balle Christensen

Lone Jakobsen

Lars Karlson

Lisbeth Tversted