

## Referat fra bestyrelsesmøde

**Torsdag den 21. november 2013 kl. 17.00**

Mødested: Centrumgården 99, 8870 Langå



## Mødedeltagere:

<b>Bestyrelsen</b>	Knud Spangsø	(KS)
	Kurt Timmermann	(KT)
	Lillian Strangholt	(LS)
	Lars Karlson	(LK)
	Lars B. Christensen	(LC)
	Lone Jakobsen	(LJ)
	Lisbeth Tversted	(LT)
<b>Administrationen</b>	Dennis Larsen	(DLA)
	Jørgen Henriksen	(JHE)
	Berit M. Rudbeck – Referent	(BMR)
<b>Afbud/Fraværende</b>	Lisbeth Tversted	(LT)

<b>Dagsorden</b>	<b>Side</b>
22. Godkendelse af dagsorden .....	3
23. Godkendelse af referat.....	3
24. Revisionsprotokol.....	3
25. Principgodkendelse af renoveringsoversigt .....	5
26. Handleplan for de otte 1-værelses boliger i afdeling 21 .....	6
27. Profilering af boligforeningerne i RandersBolig.....	9
28. Åbningstider for driftscenter samt arbejdstider for ejd. funktionærer .....	10
29. Finansiering af adkomstberigtigelser og tinglysning i Langå .....	11
30. Korte orienteringssager .....	11
31. Næste bestyrelsesmøde .....	14
32. Eventuelt .....	15

## 22. **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 dagsordenen

### **Referat/Beslutning:**

**KS bød velkommen til mødet, og konstaterede at Lisbeth Tversted var fraværende uden forinden at have meldt afbud.**

**Dagsordenen var udsendt rettidigt pr. mail den 14. november, og der er eftersendt en revideret dagsorden den 15. november, hvor der er tilføjet et punkt om profilering af boligforeningerne i RandersBolig. Punktet indgår som nummer 27 i dagsordenen.**

**Den reviderede dagsorden blev godkendt af bestyrelsen.**

## 23. **Godkendelse af referat**

Referatet fra bestyrelsesmødet den 26. september 2013 skal godkendes af bestyrelsen. Referatet er udsendt pr. mail den 8. oktober til bestyrelsen. Der medbringes en kopi af referatet til underskrift til mødet

Det indstilles at bestyrelsen godkender referatet

### **Referat/Beslutning:**

**Referatet blev godkendt af bestyrelsen uden bemærkninger.**

## 24. **Revisionsprotokol**

Revisionsprotokol medbringes til mødet og fremlægges til orientering.

### **Uanmeldt beholdningseftersyn**

Revisionsinstituttet har den 3. september i år gennemført uanmeldt beholdningseftersyn for A/B Gudenå. 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. 100 beboere i A/B Gudenå, 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 efterfølgende 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 månedsvis. 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 redegjorde for forretningsgangen i arbejdet med banken, og bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og underskrev herefter revisionsprotokollatet.**

25. **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 16. januar 2014.

Det indstilles at bestyrelsen principgodkender udarbejdelsen af renoveringsoversigten

**Referat/Beslutning:**

**DLA redegjorde for at årsagen til iværksættelsen af renoveringsoversigten er at skabe mulighed for at prioritere indsatser imellem afdelingerne. I lyset af afdelingernes økonomiske situation er der ekstra fokus på procedurerne for opstart af nye sager, der sikre afdelingernes økonomi, inden arbejdet i afdelingerne igangsættes.**

**Bestyrelsen var positivt indstillede over renoveringsoversigtens muligheder, og afventer den endelige godkendelse af skemaet på næste bestyrelsesmøde i januar 2014.**

**Bestyrelsen principgodkendte udarbejdelsen af renoveringsoversigten**

26.

## Handleplan for de otte 1-værelses boliger i afdeling 21

På bestyrelsesmødet den 26. september 2013 gav bestyrelsen mandat til at arbejde videre med ombygningen af de otte 1-værelses boliger til fire 2-værelses boliger efter skitsen, der blev fremlagt ved sidste møde. Bestyrelsen besluttede også, at henvendelsen fra projektvirksomheden aps. skulle undersøges nærmere. Ligeledes skulle det undersøges, hvorvidt der allerede er en sag oprettet i Landsbyggefonden (LBF), og i så fald, hvad denne indeholder.

### Sagen i LBF

Det er blevet undersøgt, om der er en igangværende sag i LBF. Der er oprettet en sag for afdelingen i systemet, hvori der er skitseringer til et renoveringsprojekt af boligerne, og der er fundet dokumentation for at LBF har afsat 2.000.000 kr. i støttet lån til projektet. Skitseringen samt dokumentationen for det afsatte beløb fra LBF er de første skridt til gennemførelsen af en helhedsplan for afdelingen, og det skal understreges, at der *ikke* er tale om et *tilsagn* fra LBF, om at afdelingen modtager 2.000.000 kr. I stedet er der tale om at arbejdet hen imod tilsagnet fra LBF og gennemførelsen af en helhedsplan er en lang proces, der strækker sig over en længere årrække.

### Henvendelsen fra projektvirksomheden

Administrationen har afholdt møde med Projektselskabet Aps, der ønsker at opkøbe grunden, hvor boligerne er placeret.

Projektvirksomheden ønsker på vegne af en kunde, at benytte grunden til at opføre en dagligvarebutik samt parkeringsplads. På mødet blev mulighederne drøftet, og administrationen oplyste projektvirksomheden om den forventede tidshorisont på et eventuelt opkøb af grunden, samt boligforeningens nødvendige økonomiske krav til en eventuel privat køber af grunden.

På mødet angav projektvirksomheden at kunden ville betale 500.000 kr. for grunden med bygningerne, da kunden selv står for nedrivning.

Ved frasalg af én del af en almen boligafdeling skal provenuet ved frasalget anvendes til at indfri oprindelig belåning forholdsvis. Det vil sige, at den andel af belåningen der vedrører det frasolgte skal indfris. I afdeling 21 er der ét oprindeligt lån der betales terminsydelser på og dette vil være indfriet i 2014 hvorfor der ikke kan indfris på dette lån. Der vil derfor ikke blive besparelser i terminsydelser på dette lån.

Herefter henstår der lån fra Landsbyggefonden på ca. 4 mio. kr. og dette lån skal nedbringes forholdsvis. Skønsmæssigt vil det være 6 % af lånet der skal indfris, idet arealet af de frasolgte boliger udgør denne andel af afdelingens samlede boligareal.

Herved vil hovedstolen på lånet kun blive nedbragt ganske lidt og det vil derfor i praksis ikke give nogen besparelse for afdelingen når der skal betales terminsydelser på lån fra Landsbyggefonden.

Overskud fra handlen efter nedbringelse af lån og dækning af øvrige omkostninger tilfalder dispositionsfonden og kan eventuelt gives til afdelingen som tilskud.

Afdelingen har siden udlejning af ungdomsboligerne blev stoppet stort set ikke brugt midler til at vedligeholde disse. Der vil derfor ikke fremkomme driftsmæssige besparelser på frasalg. Der vil være en nedsættelse i ejendomsskat og forsikring men den vil formentligt højst andrage 15.000 kr. årligt (2013/2014 niveau). Den nødvendige lejeindtægt vil derfor være 2.150.000 kr. jf. budget for 2013/2014.

Hidtil har der i budgettet været regnet med en lejeindtægt fra ungdomsboligerne. Ved et frasalg kan der ikke længere regnes med denne indtægt idet boligerne ikke længere er indeholdt i afdelingen. Siden 2010 er lejetab dækket af dispositionsfonden hvorfor afdelingen ikke har mærket tab af leje. Ved fremtidig budgettering må den nødvendige lejeindtægt komme fra de resterende boliger. Det vil i forhold til budgettet for 2013/2014 betyde en stigning i lejen på lige under 8 %. Det betyder lejestigning på mellem 168 kr./mdr. og 546 kr./mdr.

Det vil kun være muligt, at bibeholde nuværende lejeniveau med tilskud fra dispositionsfonden svarende til ca. 190.000 kr. årligt.

Frasalg af almene boliger skal godkendes af Randers Kommune, Landsbyggefonden samt ministerium for by, bolig og landdistrikter. Det er en lang proces og chancerne for accept er lille, da der ikke ses en økonomisk fordel for afdelingen.

### **Ustøttet sammenlægning af boligerne**

Som anført i dagsorden for bestyrelsesmødet den 26. september 2013 er der udarbejdet et skitseprojekt hvor boligerne sammenbygges 2 og 2, således at der fremkommer 4 2-rums boliger med niveau-fri adgang samt mulighed for egen lille terrasse. Projektet er foreløbigt beregnet til at ville have en samlet anlægsudgift på 1,5 mio. kr.

### **Finansiering**

Projektet vil skulle finansieres med optagelse af 30-årigt realkreditlån med fast rente. Med nuværende rente- og kursniveau vil den årlige ydelse på lånet være ca. 90.000 kr.

### **Lejeniveau i hele afdelingen**

Lejen i de nuværende 1-rums boliger udgør 948 kr./m<sup>2</sup>/år og er dermed væsentlig højere end de øvrige boliger i afdelingen samt det samlede gennemsnitlige lejeniveau på 727 kr./m<sup>2</sup>/år for 2013/2014.

Nye sammenbyggede boliger med større arealer end de nuværende 1-rums boliger skønnes ikke at kunne udlejes, idet lejen vil komme til at udgøre ca. 4.000 kr. pr. mdr. hvilket er samme leje som eksisterende 2-rums boliger med 67 m<sup>2</sup> i afdelingen.

Det foreslås derfor, der foretages lejeudligning således at førstegangislejen for de sammenbyggede boliger sættes til 727 kr./m<sup>2</sup>/år svarende til den nuværende gennemsnitlige leje i afdelingen. Herved bliver den månedlige leje for de nye boliger på 3.029 kr. pr. mdr.

Afdelingen vil herved mangle lejeindtægt svarende til ca. 54.000 kr. i 2013/2014 foruden udgiften til projektf finansieringen på 90.000 kr. pr år.

For at afdelingens beboere ikke skal blive belastet af såvel sammenbygning af boligerne og den foreslåede lejeudligning vil det være nødvendigt med et tilskud fra dispositionsfonden til at dække disse udgifter i afdelingen.

Der er derfor som minimum behov for et tilskud på 144.000 kr. årligt fra dispositionsfonden og i hele lånets løbetid.

Afdelingen har for nuværende stort set ingen henlæggelser til planlagt vedligeholdelse og der er iværksat trappestigning af den årlige henlæggelse hertil i de næste 4-5 år. For hurtigere at kunne øge den årlige henlæggelse foreslås det derfor, at det samlede tilskud fra dispositionsfonden sættes til 190.000 kr. årligt svarende til det nuværende lejetab for ungdomsboligerne. Tilskuddet foreslås ydet i hele lånets løbetid men med en årlig reduktion på 3.386 kr. svarende til 1 kr./m<sup>2</sup>/år og bortfald efter lånets indfrielse.

Det anbefales at afviklingskadencen på lånet evalueres af organisationsbestyrelsen i 2016.

Det indstilles at bestyrelsen:

- Godkender den ustøttede sammenlægning af boligerne til fire 2-værelsesboliger og hermed principgodkender, at der ydes støtte fra dispositionsfonden med op til 190.000 kr. pr. år.
- Bevilliger 25.000 kr. til at kontrahere med en arkitekt til projektet

Den endelige beslutning om projektet træffes når der foreligger endeligt budget. Dispositionsfondsstøtten samt afviklingskadencen af samme evalueres ultimo 2016.

#### **Referat/Beslutning:**

**Bestyrelsen drøftede behandlingen af sagen i LBF samt muligheden for at nedsætte huslejen for de nye 2-værelses boliger, som en positiv mulighed for udlejningen af lejemålene.**

**Bestyrelsen udtrykte optimisme i forhold til muligheden for udlejning af boligerne efter reoveringen.**

**Bestyrelsen godkendte herefter den ustøttede sammenlægning af boligerne til fire 2-værelsesboliger og principgodkendte hermed også, at der ydes støtte fra dispositionsfonden med op til 190.000 kr. pr. år.**

**Bestyrelsen bevilligede også 25.000 kr. til at kontrahere med en arkitekt til projektet.**

**Det blev også vedtaget at den endelige beslutning om projektet træffes, når der foreligger endeligt budget. Dispositionsfondsstøtten samt afviklingskadencen af samme evalueres ultimo 2016.**



## 27. **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, videregives 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 videregives 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 A/B Gudenå

### **Referat/Beslutning:**

**Der var en god debat om valget af logo. Følgende muligheder blev drøftet:**

- **Anvendelse af Fælleskontorets logo i den "fladere" version, der også fremgår af A/B Gudenås hjemmeside.**
- **Alle boligforeninger under Fælleskontoret anvender Fælleskontorets logo, med tydelig benævnelse af de enkelte boligforeninger under logoet.**
- **Anvendelse af "træet" som i øjeblikket anvendes af RandersBolig, med benævnelse af A/B Gudenå i stedet for RandersBolig.**

**Bestyrelsen besluttede at udsætte dette punkt til næste møde i januar, og forsætte med anvendelsen af RandersBoligs brevpapir indtil da.**

## 28. **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.

Disse ændringer kan også ses i lyset af drøftelsen af samme emner på sidste bestyrelsesmøde den 26. september 2013.

I dag er ejendomsfunktionærernes arbejdstider 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 8. 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 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)

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

Ejendomsmesteren har ansvaret 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:**

**Bestyrelsen drøftede ændringerne, og var interesserede i ejendomsfunktionærernes reaktion på disse ændringer. Administrationen oplyste om at ændringerne finder sted i henhold til ejendomsfunktionærernes overenskomst, og i dette perspektiv er indenfor rammerne af hvad ledelsen kan regulere.**

**Bestyrelsen er af den opfattelse at ændringen medfører øget synlighed af ejendomsfunktionærerne og en oplevelse af bedre service for beboerne med hensyn til renholdelsen i afdelingerne.**

**Efter en kort drøftelse godkendte bestyrelsen både ændringen i ejendomsfunktionærernes arbejdstider og driftscenterets åbningstider.**

## 29. **Finansiering af adkomstberigtigelser og tinglysning i Langå**

På bestyrelsesmødet i september blev bestyrelsen orienteret om at tinglysningen af afdelingerne i Langå var kommet på plads. Den endelige sammenlægning af de tidligere afdelinger 1-4 i Langå til afdeling 17 i A/B Gudenå afventes stadig. Udgiften til advokatbistanden i sådanne sager tilfalder normalt afdelingerne.

Administrationen har på nuværende tidspunkt modtaget den første regning for advokatbistanden for adkomstberigtigelserne på kr. 23.000.

Det forventes at regningen for tinglysningen af sammenlægningen af afdelingerne til afdeling 17 vil anløbe kr. 50.000.

I lyset af de pågældende afdelingers økonomiske situation bedes bestyrelsen tage stilling til, hvorvidt afdelingerne skal pålignes denne udgift, eller om udgiften i dette tilfælde skal dækkes af boligforeningen via dispositionsfonden.

Det indstilles at bestyrelsen tager stilling til finansieringen af ovenstående.

### **Referat/Beslutning:**

**JHE redegjorde for status i sagerne. I lyset af afdelingernes økonomiske situation godkendte bestyrelsen at boligforeningens dispositionsfond dækker udgifterne til adkomstberigtigelserne i afdelingerne.**

## 30. **Korte orienteringssager**

### **A) Udbedring af fejl og mangler efter udskiftning af vinduer og terrassedøre i afdeling 11, Drosselhaven**

Efter et langvarigt forløb med forhandlinger mellem advokater, bank og vinduesproducent er der indgået en aftale om udbedring af fejl og mangler på vinduer og terrassedøre der blev udskiftet i 2010.

Arbejdet med udbedringen i afdelingen påbegyndes i uge 47 og forventes afsluttet i uge 48. Udbedringen omfatter i første omgang justering af vinduesrammer og udskiftning af defekte beslag. Eventuel indvendig malerbehandling udføres på et senere tidspunkt. Det kan blive nødvendigt at demontere og genmontere enkelte vinduer og terrassedøre. Omfanget registreres under udbedringen i uge 47 og 48. Dette arbejde forventes udført efter nytår.

Der vil snarest blive fremsendt plan for arbejdets udførelse med forventede datoer. Beboerne anmodes herefter om at træffe aftale med nabo eller ejendomsfunktionær om adgangsmulighed, i de tilfælde hvor de ikke er hjemme på de forventede tidspunkter.

Afdelingens beboere er blevet orienteret om ovenstående primo november.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

### **Referat/Beslutning:**

**JHE redegjorde for at det forventes at sagen kan lukkes inden jul.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## **B) Status for vinduesreovering i afdeling 15: Tinglysningsretten**

I forbindelse med godkendt reoveringsprojekt i afdelingen skal der optages lån til finansiering af samme. I forbindelse med tinglysningen af dette lån, blev det opdaget, at et tidligere indfriet byggelån fra boligforeningen til afdelingen fortsat var tinglyst som et pantebrev på ejendommen.

Eftersom det er et ejerpantebrev kan det ikke blot aflyses men skal mortificeres. Det betyder, at tinglysningsretten skal sikre, at der ikke er andre kreditorer end den oprindelige erhverver af ejerpantebrevet der har penge til gode hos afdelingen. Dette med baggrund i, at ejerpantebreve kan sælges frit og derved er et ihændehaverbevis.

Denne proces tager tid, idet der dels skal afholdes retsmøde, og der skal ske indrykning af annonce i statstidende både før og efter mortificering. Processen er opstartet og tager normalt mellem 6-18 måneder og hyppigst et år.

Det undersøges for tiden, om det kan lade sig gøre, at stille garanti over for det realkreditinstitut der vil yde afdelingen lån til reoveringsprojektet, idet det herved umiddelbart kan startes. Der indhentes pris på garanti fra boligforeningens bankforbindelse.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

### **Referat/Beslutning:**

**Administrationen har modtaget en henvendelse fra Nordea, der principielt gerne vil stille garanti for boligforeningen, men der afventes endeligt tilsagn om dette fra banken.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## **C) Orientering om udviklingen i RandersBolig**

Der orienteres om aktuelle sager og relevante udviklinger i RandersBolig

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

### **Referat/Beslutning:**

**DLA orienterede om Randers Kommune er trådt ind i sagen om Møllevænget & Storgaardens ønske om at træde ud af RandersBolig. Møllevænget & Storgaarden har, efter kommunens indtræden i sagen, aflyst det varslede ekstraordinære repræsentantskabsmøde ultimo november i år, og accepteret et krav om ikke at afholde rep.møder i resten af 2013. Boligforeningen arbejder dog videre med ønsket om at træde ud af RandersBolig.**

**Bestyrelsen i Møllevænget & Storgaarden har yderligere bedt Randers Kommune indtræde som mægler mellem boligforeningen og RandersBolig, hvilket kommunen har accepteret.**

Der skal laves vedtægtsændringer ved repræsentantskabsmødet i RandersBolig i juni 2014, da stiftelsesdokumentet, der blev vedtaget af alle boligforeningerne ved indtrædelsen i RandersBolig, udløber. Der er nedsat et udvalg fra bestyrelsen i RandersBolig bestående af Jan Guldmann, formand for Randers Boligforening af 1940; Thorkild Westergaard Andersen, formand for Møllevænget & Storgaarden og Allan Rasmussen, formand for A/B Andelsbo der blandt andet arbejder med dette fremadrettet.

I Randers Kommunes egenskab af mægler mellem parterne, har kommunen indkaldt udvalget fra bestyrelsen i RandersBolig til et møde omkring situationen.

DLA forsikrede bestyrelsen om at uanset udfaldet af situationen i Møllevænget & Storgaarden vil DAB stå ved deres engagement i RandersBoligs boligforeninger. DAB vil således sørge for at der blive fundet en løsning for alle boligforeninger, der ønsker det, hvis konstellationen for RandersBolig ikke kan forsætte, som det er i dag.

Bestyrelsen tog herefter orienteringen til efterretning.

#### **D) Styringsdialogmøde i Randers Kommune**

Der afholdes styringsdialogmøde mellem Randers Kommune og A/B Gudenå den 19. september 2013. Fra boligforeningen deltager formand Knud Spangsø og næstformand Kurt Timmermann. Fra administrationen deltager kontorchef Dennis Larsen og forvaltningskonsulent Berit Rudbeck.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

#### **Referat/Beslutning:**

KS orienterede om styringsdialogmødet, og DLA redegjorde for at der nu er udført forvaltningsrevision af administrationen, som det har været efterspurgt. Der er blevet udarbejdet et notat, som nærmere redegør for forvaltningsrevisionen. Notatet blev omdelt til bestyrelsen, og vil indgå i revisionens gennemgang af boligforeningens regnskab.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

#### **E) Åstedsforretning afdeling 15 – Oprettelse af støjdempende mur**

Der har været afholdt åstedsforretning med repræsentanter fra Vejdirektoratet i afdeling 15, da der skal opføres en støjdempende mur mellem afdelingen og motorvejen i andet halvår af 2014.

Det blev aftalt at afdelingen lægger jorden til opbygningen af muren, mod at få opført muren uden omkostning for afdelingen.

Formand Knud Spangsø, næstformand Kurt Timmermann samt inspektør Gert Hølund var til stede på mødet.

Den støjdæmpende mur bliver dog kun opført, hvis alle lodsejere langs dette stykke af motorvejen godkender projektet, og alle parter er endnu ikke blevet hørt i sagen.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

**Referat/Beslutning:**  
**KS orienterede om forløbet, og bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### F) Evt. andre sager

**Referat/Beslutning:**  
**DLA orienterede om at administrationen har afholdt møde med en projektvirksomhed, der ønsker at arbejde med at udvide og ombygge Fakta på Hadsundvej beliggende i afdeling 14.**  
**Der er nogle administrative udfordringer med dette, der gør at arbejdet med udvidelsen af Fakta må forventes at blive et noget langstrakt forløb.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 31. Næste bestyrelsesmøde

#### Bestyrelsesmøder i 2014

Fastlagt dato	Møde	Noter
Torsdag den 16. januar 2014	Bestyrelsesmøde	Med revisor
Torsdag den 20. marts 2014	Formøde før repræsentantskabsmødet	
Torsdag den 22. maj	Bestyrelsesmøde	
Torsdag den 4. september 2014	Bestyrelsesmøde	
Torsdag den 27. november 2014	Bestyrelsesmøde	I Langå

#### Andre møder i 2014

Dato	Møde	Noter
Torsdag den 20. februar 2014	Budgetcafe	
Torsdag den 20. marts 2014 kl. 19.00	Repræsentantskabsmøde	

## Afdelingsmøder i 2014

Uge 15, 17, 18				
Dato			Afdeling	Lokale
Mandag	07.04.14	18.00	1	Mødelokalet R. Hougårds Vej 5
Mandag	07.04.14	19.00	17	Centrumgården
Mandag	07.04.14	19.00	20	Centrumgården
Tirsdag	08.04.14	19.00	8	Festsalen R. Hougårds Vej 5
Tirsdag	08.04.14	19.00	22	Centrumgården
Onsdag	09.04.14	19.00	18	Centrumgården
Onsdag	09.04.14	19.00	15	Fælleshuset Møllevej
Torsdag	10.04.14	19.00	21	Centrumgården
Torsdag	10.04.14	19.00	11	Festsalen Lodsejervej 9
Tirsdag	22.04.14	13.00	16	Fælleslokalet Grenåvej 12
Tirsdag	22.04.14	19.00	9	Marsvej ?
Tirsdag	22.04.14	19.00	13	Festsalen Fabersvej 40
Onsdag	23.04.14	17.00	2	Festsalen R. Hougårds Vej 5
Onsdag	23.04.14	19.00	5	Festsalen R. Hougårds Vej 27 A
Torsdag	24.04.14	19.00	14	Fælleslokalet Falkevej
Torsdag	24.04.14	18.00	6	Mødelokalet R. Hougårds Vej 27 A
Torsdag	24.04.14	19.00	12	Fælleshuset på Møllevej 85
Mandag	28.04.14	19.00	3	Festsalen R. Hougårds Vej 27 A
Tirsdag	29.04.14	17.00	4	Mødelokalet R. Hougårds Vej 5
Tirsdag	29.04.14	19.00	7	Festsalen R. Hougårds Vej 27 A
Torsdag	20.03.14	18.30	Rep. Møde	Restaurant Tronborg

### Referat/Beslutning:

Bestyrelsen tog møde kalenderne til efterretning, og vil fordele afdelingsmøderne imellem sig på det kommende møde i januar.

32.

### Eventuelt

#### Referat/Beslutning:

LJ orienterede om at Mogens Vive, der er formand for Randers Arbejderes Byggeforening af 1874 er indtrådt i stedet for Kurt Helge Andersen, tidligere formand i Møllevænget & Storgaarden i BL-sammenhæng. LJ ønsker at genopstille til BL-posten, og hun fik bestyrelsens opbakning til dette. Samtidig luftede LJ tanken om at andre fra bestyrelsen kan melde sig som stemmetæller til valget.

LK orienterede om at der er mange fejl under de enkelte afdelinger på RandersBoligs hjemmeside. Han foreslog at det var en opgave der kunne lægges ud til de enkelte afdelingsbestyrelser at bringe i orden.

LK rejste også et spørgsmål omkring den generelle linje for renovering ved fraflytning. DLA orienterede om at det er ejendomsmestrene der har ansvaret for udførelsen af synet, og de er blevet instrueret i dette af inspektørerne. Afdelingsbestyrelserne har mulighed for at have indflydelse for standarden for lejemålene igennem den årlige

**budgetlægning og markvandring, hvor de kan give udtryk for deres ønsker for lejemålenes generelle stand. Standen for lejemålene i afdelingen skal herefter sanktioneres af afdelingens beboere på afdelingsmødet, via udgifterne i budgetterne til istandsættelse.**

**KS spørger til muligheden for at begrænse søgekriterierne ved opskrivning som aktivt boligsøgende på RandersBoligs hjemmeside, således at beboerne ikke modtager tilbud de reelt ikke er interesserede i. JHE redegjorde for at begrænsningerne eller mangel på samme beror på opsætningen af it-løsningen for hjemmesiden. Der er mulighed for at opsætte mange nye kriterier for sin boligsøgning, men hvis beboerne oplever, at disse ikke lever op til deres forventninger, er de velkomne til at henvende sig i boligbutikken for assistance.**

**Bestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.**