

Referat fra bestyrelsesmøde  
(formøde til repræsentantskabsmøde)

**Torsdag den 20. marts 2014 kl. 17.00**

Mødested: Restaurant Tronborg, Grenåvej 2, 8900 Randers



## Mødedeltagere:

<b>Bestyrelsen</b>	Knud Spangsø	(KS)
	Kurt Timmermann	(KT)
	Lillian Strangholt	(LS)
	Lars Karlson	(LK)
	Lars B. Christensen	(LC)
	Lone Jakobsen	(LJ)
	Ingrid Birkeskov	(IB)
<b>Administrationen</b>	Dennis Larsen	(DLA)
	Berit M. Rudbeck – Referent	(BMR)

## Afbud

<b>Dagsorden</b>	<b>Side</b>
44. Godkendelse af dagsorden .....	3
45. Godkendelse af referat .....	3
46. Revisionsprotokol .....	3
47. Godkendelse af støtte til driften af udvalgte afdelinger .....	3
48. Renoveringsoversigt.....	6
49. Korte orienteringssager .....	9
50. Det kommende repræsentantskabsmøde.....	10
51. Næste bestyrelsesmøde.....	10
52. Eventuelt .....	11

44. **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 dagsordenen blev godkendt af bestyrelsen.**

45. **Godkendelse af referat**

Referatet fra sidste bestyrelsesmøde er udsendt til bestyrelsen den 5. februar 2014. Der er ikke indkommet ændringsforslag til referatet, da denne dagsorden er udsendt.

**Det indstilles at bestyrelsen godkender referatet**

**Referat/Beslutning:**

**Referatet fra bestyrelsesmødet den 16. januar blev godkendt og underskrevet af bestyrelsen.**

46. **Revisionsprotokol**

Revisionsprotokol fremlægges til orientering. Der er ingen meddelelser i revisionsprotokollen siden sidste bestyrelsesmøde.

**Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning**

**Referat/Beslutning:**

**DLA orienterede om at der, siden sidste bestyrelsesmøde, hvor revisionsprotokollen blev gennemgået af revisor, ikke er nye meddelelser i revisionsprotokollen.**

**Revisionsprotokollen blev taget til efterretning af bestyrelsen.**

47. **Godkendelse af støtte til driften af udvalgte afdelinger**

**A) Tilskud fra boligforeningen**

Nogle afdelinger i A/B Gudenå har væsentlige behov for økonomisk støtte fra boligforeningen til driften af afdelingerne.

Den økonomiske støtte fra boligforeningen kan ydes i form af tilskud fra dispositionsfonden i regnskabsåret 2013/14.

Det er nødvendigt at hæve afdelingernes henlæggelsesniveauer i indeværende år, i det afdelingerne ellers ikke vil have midler til at dække drifts- og vedligeholdelsesopgaver i budgetåret 2014/15.

Budgetterne for de pågældende afdelinger er, på nuværende tidspunkt, godkendt af afdelingernes bestyrelser. Afdelingernes beboere skal tage stilling til afdelingernes

økonomi, og dermed også støtten fra boligforeningen, på de kommende afdelingsmøder i april 2014.

Som led i genopretningen af afdelingernes økonomi, vil det sandsynligvis også blive nødvendigt forsat at yde tilskud til nogle afdelinger i boligforeningen i de kommende år.

Følgende afdelinger har behov for støtte:

**Afdeling 14, Ungskuepladsen: 350.000 kr.**

Afdelingsbestyrelsen er opmærksom på at der, som led i opsamlingen af de manglende henlæggelser over længere tid, vil komme væsentlige huslejestigninger i de kommende år.

I budgettet for 2014/15 har afdelingsbestyrelsen godkendt en huslejestigning på 9,85 % således at huslejen i afdelingen stiger til 636 kr./m<sup>2</sup>/år.

350.000 kr. i tilskud til afdelingen svarer til et omregnet driftstilskud på ca. 6,4 % af årslejen for afdelingen.

**Afdeling 15, Møllevej: 250.000 kr.**

Det belaster huslejen i afdelingen, at afdelingen, på et tidligt tidspunkt i forhold til afdelingens alder, har skiftet taget på boligerne. Afdelingen står yderligere overfor en udgift til udskiftning af vinduer i boligerne.

Derudover har afdelingen ikke sparret tilstrækkeligt op til vedligeholdelse af afdelingen over en lang årrække.

I budgettet for 2014/15 har afdelingsbestyrelsen godkendt en huslejestigning på 8,16 % således at huslejen i afdelingen stiger til 812 kr./m<sup>2</sup>/år.

250.000 kr. i tilskud til afdelingen svarer til et omregnet driftstilskud på ca. 7,4 % af årslejen for afdelingen.

**Afdeling 18, Rubjergparken: 100.000 kr.**

Lige som i afdeling 15 har afdelingen ikke sparret tilstrækkeligt op til vedligeholdelse af afdelingen i mange år. Afdelingen vil således komme til at stige mere end tidligere år i husleje, og dette vil også gøre sig gældende i de kommende år.

I budgettet for 2014/15 har afdelingsbestyrelsen godkendt en huslejestigning på 5,93 % således at huslejen i afdelingen stiger til 674 kr./m<sup>2</sup>/år.

100.000 kr. i tilskud til afdelingen svarer til et omregnet driftstilskud på ca. 4,0 % af årslejen for afdelingen.

**Afdeling 21, Centrumgården: 200.000 kr.**

Ligesom sidste regnskabsår, har afdelingen behov for tilskud fra dispositionsfonden i indøværende år til driften af afdelingen. Dog er det værd at bemærke, at afdelingens støttebehov er faldet med 300.000 kr. i forhold til hvad der blev bevilliget sidste år af bestyrelsen.

Ud over behovet for støtte til afdelingens drift bedes det bemærket, at bestyrelsen sideløbende har godkendt tilskud til afdelingen på 200.000 kr. årligt i forbindelse med renoveringen af afdelingens otte et-værelses boliger.

I budgettet for 2014/15 har afdelingsbestyrelsen godkendt en huslejestigning på 3,70 % således at huslejen i afdelingen stiger til 752 kr./m<sup>2</sup>/år.

200.000 kr. i tilskud til afdelingen svarer til et omregnet driftstilskud på ca. 7,6 % af årslejen for afdelingen.

**Afdeling 22, Blomsterparken:**

**250.000 kr.**

Afdelingen skulle siden 2009 have været fritaget for indbetaling til dispositionsfonden, da afdelingen har indfriet deres oprindelige lån. Afdelingen har, som følge heraf, indbetalt 750.000 kr. for meget til dispositionsfonden, og får, ved godkendelse af dette forslag, 1/3 af beløbet refunderet til afdelingen. Der vil således være behov for tilbagebetaling til afdelingen af samme beløb i de kommende to år også.

I budgettet for 2014/15 har afdelingsbestyrelsen godkendt en huslejestigning på 6,64 % således at huslejen i afdelingen stiger til 827 kr./m<sup>2</sup>/år.

250.000 kr. i tilskud til afdelingen svarer til et omregnet driftstilskud på ca. 11,2 % af årslejen for afdelingen.

Sammenlagt har afdelingerne behov for følgende støtte fra dispositionsfonden:

Afd. 14:	350.000 kr.
Afd. 15:	250.000 kr.
Afd. 18:	100.000 kr.
Afd. 21:	200.000 kr.
Afd. 22:	250.000 kr.
<b>Total:</b>	<b><u>1.150.000 kr.</u></b>

Indtægter for indfrieede oprindelige lån i boligforeningens dispositionsfond i 2014/15 forventes at beløbe sig til 2.156.469 kr.

Der er udarbejdet et prognoseværktøj til fremskrivning af dispositionsfonden i A/B Gudenå. Dette fremlægges på næste ordinære organisations-bestyrelsesmøde den 22. maj 2014.

**B) Overførsel fra istandsættelse ved fraflytning**

Afdelingerne 9 og 13 har også udfordringer med at dække udgifter til drift og vedligeholdelse af afdelingerne. Begge afdelinger har henlagt langt mere til istandsættelse ved fraflytning, end der er behov for, og der kan derfor overføres midler herfra til afdelingernes henlæggelser til planlagt vedligeholdelse.

Afdeling 9 overfører derfor 500.000 kr. til afdelingens henlæggelser  
Afdeling 13 overfører derfor 120.000 kr. til afdelingens henlæggelser

Det indstilles at bestyrelsen godkender at støtte afdelingerne 14, 15, 18, 21 og 22 med tilskud fra dispositionsfonden til driften af afdelingerne i regnskabsåret 2013/14.

**Referat/Beslutning:**

DLA beklagede forløbet overfor bestyrelsen. Det er til enhver tid organisationsbestyrelsen der træffer beslutning om anvendelse af dispositionsfondens midler. DLA fastslog videre at det er en fuldt forsvarlig løsning at give afdelingerne tilskud, for at holde afdelingerne solvente, samtidig med at risiko for lejeledighed minimeres mest muligt. Godkendelsen af tilskud til afdelingerne har til formål at skabe luft i drifts- og vedligeholdelsessystemet, så afdelingernes forbrug i de kommende år kan finansieres.

Bestyrelsen gav udtryk for at forløbet i denne sag op til budgetcafeen den 20. februar havde været utilfredsstillende.

Bestyrelsen drøftede herefter de generelle principper for hvornår afdelinger bør få støtte til driften fra dispositionsfonden.

Som led i genopretningen af afdelingernes økonomi, orienterede DLA om at bestyrelsen kan forvente, at nogle af boligforeningens afdelinger, også i de kommende år, vil have behov for støtte fra dispositionsfonden.

Bestyrelsen bevilligede herefter følgende støtte til afdelingerne 14, 15, 18, 21 og 22 med tilskud fra dispositionsfonden til driften af afdelingerne i regnskabsåret 2013/14:

Afd. 14:	350.000 kr.
Afd. 15:	250.000 kr.
Afd. 18:	100.000 kr.
Afd. 21:	200.000 kr.
Afd. 22:	250.000 kr.
<u>Total:</u>	<u>1.150.000 kr.</u>

48. **Renoveringsoversigt**

På bestyrelsesmødet i november 2013 principgodkendte bestyrelsen udarbejdelsen af en renoveringsoversigt for afdelingerne i A/B Gudenå. Administrationen har udarbejdet denne ud fra afdelingernes umiddelbare renoveringsbehov. Administrationen arbejder sideløbende med at tilvejebringe et bredere overblik, hvor der også orienteres om eksempelvis økonomi og udlejning i de enkelte afdelinger.

Med udarbejdelsen af renoveringsoversigten er der dannet et overblik over boligforeningens samlede stand samt afdelingernes individuelle renoveringsbehov.

Listen over renoveringsopgaver er udarbejdet efter følgende kriterier:

**Meget presserende opgaver:**

- Opgaver der har følgevirkninger på andre bygningsdele såsom utætte bygningsdele
- Bygningsdele der udgør en fare for sammenbrud, hvis de ikke repareres

- Bygningsdele der ikke længere kan repareres

#### Presserende opgaver:

- Problemer, der ikke giver skader på kort sigt – f.eks. fygesne
- Bygningsdele med begyndende svigt som vil udvikle sig over tid til egentlige bygningskader
- Gener, afdelingen har levet med i årevis – ofte stoppede kloakker

#### Ikke presserende opgaver:

- Øvrige opgaver der ikke giver skade ved at vente
- Projekter der gør afdelingen mere attraktiv – f.eks. legepladser og P-pladser

#### Helhedsplaner:

- Renoveringsopgaver i afdelingen, med LBF – støtte (Landsbygge fonden)
- Større projekter til fremtidssikring af afdelingen – afvikling/udvikling

Opgaverne under ”Presserende arbejder” og ”Ikke presserende arbejder” er *ikke* prioriteret indenfor de enkelte kriterier.

<b>Meget presserende arbejder:</b>	
<b>Afdeling:</b>	<b>Projekt:</b>
1*	Udskiftning af vinduer og kælderdøre
4	Udskiftning af tag
8	Udskiftning af tag
5	Udskiftning af tag
6	Udskiftning af tag samt renovering af gavlaltan
17	Udskiftning af vinduer og opgangsdøre i Villavej, Tværgade og Vestergade
20	Udskiftning af vinduer
<b>Presserende arbejder:</b>	
<b>Afdeling:</b>	<b>Projekt:</b>
1	Renovering af bad og tekniske installationer
2	Renovering af bad og tekniske installationer
3	Renovering af bad og tekniske installationer
4	Renovering af bad og tekniske installationer
5	Renovering af bad og tekniske installationer
6	Renovering af bad og tekniske installationer
6	Udskiftning af vinduer og kælderdøre
7	Renovering af bad og tekniske installationer
9	Isolering af udvendige facader på rækkehuse og gårdhavehuse
9	Renovering af tekniske installationer i etagehuse og rækkehuse
11**	Renovering af bad og tekniske installationer
11**	Renovering af altaner
13	Renovering af bad, tekniske installationer og ventilation
14	Renovering af bad og tekniske installationer
17	Udskiftning af tagbeklædning i Vestergade
18	Udskiftning af vinduer
18	Betonrenovering af altaner m.v.

<b>Ikke presserende arbejder:</b>	
<b>Afdeling:</b>	<b>Projekt:</b>
1	Facader og gavle isoleres
1	Renovering af køkken
2	Isolering af gavle
3	Isolering af gavle
4	Isolering af gavle
5	Isolering af gavle
6	Isolering af gavle
8	Isolering af gavle
9	Udskiftning af tagbelægning på rækkehusene og gårdhavehuse
<b>Oversigt over nødvendige helhedsplaner:</b>	
<b>Afdeling:</b>	<b>Projekt:</b>

\* Afdeling 1: Mulighed for samling af vinduesrenovering med facaderenovering (LBF trækingsret). Afdelingens projekter bør adresseres ud fra en samlet tilgang

\*\* Afdeling 11: HELHEDSPANSVURDERING: OBS på etageadskillelse og altaners stand (Udarbejdelse af uvildig byggeteknisk rapport)

Det er op til bestyrelsen at tage stilling til, hvilke afdelinger der kan iværksætte renoveringer, og hvilke afdelinger der kan vente.

For en god ordens skyld skal det pointeres, at de enkelte afdelingers beboere naturligvis skal godkende renoveringsprojekterne inden de iværksættes, da renoveringerne blandt andet kan medføre anseelige huslejstigninger for beboerne.

Administrationen har til hensigt at opstarte alle meget presserende projekter i 2014. Dog forbeholder administrationen sig her ret til at henvise til boligforeningens økonomi inden iværksættelse af projekterne.

**Det indstilles at bestyrelsen tiltræder administrationens prioritering af opgaverne på renoveringslisten ovenfor.**

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

**DLA orienterede om at afdelingernes renoveringer er fordelt ud fra byggetekniske behov. Renoveringslisten skal betragtes som et arbejdsredskab, hvor ud fra bestyrelsen løbende kan orientere sig om afdelingernes stand, samt få et skønsmæssigt billede af hvornår afdelingerne kan forvente at blive indstillet til den pågældende renovering.**

**Administrativt fungerer renoveringslisten som et redskab til at prioritere igangsættelsen af renoveringer i afdelingerne i et samlet perspektiv – også på tværs af boligforeninger – både med henblik på styring af de økonomiske risici i boligforeningerne og ressourcefordelingen i administrationen.**

**Bestyrelsen gav udtryk for at det kunne være anvendeligt, hvis der fremgik et tidsperspektiv for de kommende opgaver.**



LS og LK bemærkede at afdeling 6 har en udestående renovering af en gavltan der afventer tagrenoveringen i afdelingen. Denne blev inkluderet i renoveringsoversigten.

Bestyrelsen tiltrådte herefter administrationens prioritering af opgaverne på renoveringslisten.

49. **Korte orienteringssager**

**Nyt fra formanden:**

**Nyt fra de øvrige bestyrelsesmedlemmer:**

**Nyt fra administrationen:**

Kontorchefen orienterer om sidste nyt fra den politiske situation i RandersBolig

**Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning**

**Referat/Beslutning:**

***Nyt fra formanden:*** KS orienterede om at han og IB har været til generalforsamling i Krstrup Vandværk.

KS og KT er blevet interviewet af Tor Stenstrop fra Almen Info, der udarbejder nyhedsbrevene omkring RandersBolig. A/B Gudenå vil derfor være i fokus i det kommende nummer af nyhedsbrevet.

***Nyt fra de øvrige bestyrelsesmedlemmer:*** I BL-regi er der Almene Boligdage i september, hvor LJ skal være standholder for FDA (Forenede Danske Antenneanlæg).

***Nyt fra administrationen:*** DLA orienterede om at RandersBolig er kommet ud af regnskabsåret med et overskud på ca. 3 mill. kr. Da Randers Boligforening af 1940 (RB 1940) har udlånt et ekstra lån til RandersBolig, står denne boligforening først i rækken til at få tilbagebetalt deres lån. RB 1940 har besluttet at afstå fra denne ret til fordel for de resterende boligforeninger, der administreres af RandersBolig. Mølløvænget og Storgaarden (MS), RB1940 samt Fælleskontorets boligforeninger vil derfor modtage ca. 1 mill. hver i tilbagebetaling af deres udlån til RandersBolig. Midlerne der tilgår boligforeningerne i regi af Fælleskontoret bliver fordelt efter den på forhånd angivne fordelingsnøgle.

Beslutningen om at tilbagebetale en del af lånet til RandersBolig til boligforeningerne har blandt andet medvirket til at MS nu ikke længere ønsker at arbejde for en udtrædelse af RandersBolig. Dette blev verificeret af repræsentantskabet i MS den 18. marts 2014.

Den verserende usikkerhed om RandersBoligs fremtid som administrationsorganisation, som følge af situationen i MS, er således afværget.

**Bestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.**

50. **Det kommende repræsentantskabsmøde**

Det indstilles at bestyrelsen drøfter det kommende repræsentantskabsmøde

**Referat/Beslutning:**

KS orienterede om at formanden for afdeling 12 Finn Kjerrumgaard har accepteret bestyrelsens opfordring til at opstille som dirigent på repræsentantskabsmødet.

Bestyrelsen drøftede de indkomne forslag på den kommende dagsorden.

Det kommende forslag om avisannoncering af ledige boliger blev drøftet. DLA orienterede om at der vil være ca. 5 dages forsinkelse på aktualiteten af annoncen, da det er den tid det vil tage fra annoncen bliver indsendt til den er offentliggjort i avisen. I dette tidsrum kan lejemålet sagtens være lejet ud af andre veje.

Det kommende forslag om ændring af ventelistepricipperne i boligforeningen blev drøftet. DLA orienterede om at boligforeningen er forpligtet af lovgivningen til at have en intern oprykningsventeliste.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

51. **Næste bestyrelsesmøde**

**Bestyrelsesmøder 2014/15**

Fastlagt dato	Møde	Noter
Torsdag den 22. maj	Bestyrelsesmøde	
Torsdag den 4. september 2014	Bestyrelsesmøde	
Torsdag den 27. november 2014	Bestyrelsesmøde	I Langå
Torsdag den 22. januar 2015	Bestyrelsesmøde	

**Oversigt over kommende afdelingsmøder**

Afdelingsmøder i 2014						
Uge 15, 17, 18						
Dato	Tid	Afd.	Lokale	Bestyrelsen	Administration	
Mandag 07.04.14	18.00	1	Mødelokalet R. Hougårds Vej 5	KS	Gert	
Mandag 07.04.14	19.00	17	Centrumgården	LB/LJ	Søren	
Mandag 07.04.14	19.00	20	Centrumgården	LB/LJ	Søren	
Tirsdag 08.04.14	19.00	8	Festsalen R. Hougårds Vej 5	KT/LS	Lene	
Tirsdag 08.04.14	19.00	22	Centrumgården	LB/LJ	Berit	

Tirsdag	08.04.14	19.00	15	Fælleshuset Møllevvej	LB	Kim
Onsdag	09.04.14	19.00	18	Centrumgården	LS/LJ/LK	Søren
Torsdag	10.04.14	19.00	21	Centrumgården	LB/LJ	Berit
Torsdag	10.04.14	19.00	11	Festsalen Lodsejervej 9	KS/LS	Gert
Tirsdag	22.04.14	13.00	16	Fælleslokalet Grenåvej 12	KS/KT	Søren
Tirsdag	22.04.14	19.00	9	Tronborg	KS/KT/IB	Lene
Tirsdag	22.04.14	19.00	13	Festsalen Fabersvej 40	LB/LK	Søren
Onsdag	23.04.14	17.00	2	Festsalen R. Hougårds Vej 5	KS/LJ	Gert
Onsdag	23.04.14	19.00	5	Festsalen R. Hougårds Vej 27 A	LS/LJ	Kim
Torsdag	24.04.14	19.00	14	Fælleslokalet Falkevej	KS/KT	Gert
Torsdag	24.04.14	19.00	12	Fælleshuset på Møllevvej 85	LB/LJ	Berit
Tirsdag	29.04.14	17.00	4	Mødelokalet R. Hougårds Vej 5	KS/LB	Søren
Tirsdag	29.04.14	19.00	7	Festsalen R. Hougårds Vej 27 A	LS/LK	Gert
Onsdag	30.04.14	19.00	3	Festsalen R. Hougårds Vej 27 A	KS/KT/IB	Gert
Onsdag	30.04.14	18.00	6	Mødelokalet R. Hougårds Vej 5	LS/LK/IB	Søren

**Referat/Beslutning:**

**Af dagsordenen til dette møde fremgik det at organisationsbestyrelsesmødet i november 2014 var den 20. Dette er ikke korrekt, og er nu rettet til den godkendte dato. Bestyrelsesmødet finder sted den 27. november 2014 i Langå.**

**Det fremgik ligeledes af dagsordenen til dette møde at afdelingsmødet i afdeling 3 var dateret til den 28. april. Dette er nu korrigeret til den 30. april 2014.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

52. **Eventuelt**

**Referat/Beslutning:**

**Der var ingen sager til referat.**

Godkendt af:

\_\_\_\_\_  
Knud Spangsø  
Formand

\_\_\_\_\_  
Kurt Timmermann  
Næstformand

---

Lillian Strangholt

---

Lars Balle Christensen

---

Lone Jakobsen

---

Lars Karlson

---

Lisbeth Tversted