

Referat til bestyrelsesmøde

Tirsdag den 2. september 2014 kl. 17.00

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ



Mødedeltagere:

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

Dagsorden	Side
75. Godkendelse af dagsorden	3
76. Godkendelse af referat	3
77. Revisionsprotokol	3
78. Politik for anvendelse af trækningsretsmidler	3
79. Renovering af afdeling 1 Hans Bojes Allé	6
80. Renovering af taget i afdelingerne 4, 5, 6 og 8	8
81. Renovering af vinduer og døre i afdeling 17	11
82. Renovering af vinduer og døre i afdeling 20	12
83. Prognose for trækningsret	13
84. Tilbud om udbud af Energimærkningsordning (EMO)	14
85. Genhusningssag i A/B Andelsbo grundet helhedsplan	16
86. Projektansættelse af gældsrådgiver	17
87. Nyt fra Team Drift	18
88. Procedure for referat	21
89. Formalia: Ensretning af lejekontrakter i afdeling 17	21
90. Julegaver for 2014	22
91. Dispositionsfondstilskud til afdeling 21	22
92. Korte orienteringssager	23
93. Næste bestyrelsesmøde	26
94. Eventuelt	26

75. **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 uden bemærkninger fra bestyrelsen.

76. **Godkendelse af referat**

Referatet fra sidste bestyrelsesmøde den 22. maj 2014 er udsendt til bestyrelsen den 18. juni 2014. Der er ikke indkommet ændringsforslag til det udsendte referat.

Det indstilles at bestyrelsen godkender referatet

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen godkendte referatet.

77. **Revisionsprotokol**

Revisionsprotokol fremlægges til orientering.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

Protokollen blev rundsendt til orientering. Der er ikke indkommet nyt siden sidste møde.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

78. **Politik for anvendelse af trækingsretsmidler**

60 % af afdelingernes pligtmæssige bidrag til Landsbyggefondens overføres til boligforeningens egen trækingsret. Trækingsretten kan anvendes til forbedringsarbejder i afdelingerne, og det er boligforeningens bestyrelse, der disponerer over hvilke renoveringer, der skal støttes med midler fra trækingsretten. Det anbefales derfor bestyrelsen, at fastlægge en politik for anvendelse af trækingsretsmidler til renoveringer i boligforeningens afdelinger, således at alle renoveringssager vurderes ud fra hvorledes de kommer boligforeningen og afdelingerne mest til gavn.

Regulativ fra Landsbyggefondens

I henhold til lov om almene boliger m.v. § 91 og Landsbyggefondens regulativ om tilskud til forbedrings- og opretningsarbejder m.v. er det muligt for boligforeningens bestyrelse, at yde tilskud til afdelingernes forbedringsarbejder med op til 2/3 af udgifterne hertil.

Tilskud kan således eksempelvis ydes til følgende indsatsområder:

- a) Installation af centralvarme eller anden tidssvarende opvarmningsform.
- b) Tidssvarende forbedring af toilet- og badeforhold.
- c) Arbejder, der udføres i forbindelse med brandsikring.
- d) Isoleringsarbejder og andre energibesparende foranstaltninger.
- e) Forbedring af køkkener.
- f) Renovering af facader, altaner, tag m.v. ("klimaskærmen").
- g) Etablering og forbedring af vaskerier og andre fælleslokaler.
- h) Forbedring af bebyggelsens omgivelser, f.eks. omlægning af gårdsplads og øvrige friarealer, etablering af lege- og opholdsarealer eller lignende arbejder, hvorved bebyggelsens omgivelser forbedres væsentligt.

Tilskud kan kun ydes til egentlige forbedringer, der hæver bygningens og boligens standard, og tilfører ejendommen og/eller dens omgivelser - og dermed boligerne - en øget brugsværdi for beboerne.

A/B Gudenå har over en længere periode akkumuleret midler i boligforeningens trækingsret. Og der er således mulighed for, at organisationsbestyrelsen kan yde tilskud til kommende forbedringsarbejder i boligforeningens afdelinger.

A/B Gudenå har ved udgangen af regnskabsåret 2012/13 ca. 11.700.000 kr. indestående på trækingsretten, og der indbetales i øjeblikket årligt ca. 1.700.000 kr. til denne fra afdelingerne. Se evt. punkt 83 for status samt prognose for de kommende års trækingsret i boligforeningen.

Indsatsområder

På et tidligere bestyrelsesmøde har bestyrelsen godkendt en prioriteret renoveringsoversigt over kommende renoveringer i boligforeningens afdelinger.

I lyset af behovet for renovering af boligforeningens afdelinger, anbefaler administrationen, at bestyrelsen fokuserer på specifikke indsatsområder for fordelingen af trækingsretsmidler til afdelingerne. Indsatsområderne fremgår af ovenstående regulativ.

Det anbefales, at de renoveringer der bør prioriteres er:

- d) Isoleringsarbejder og andre energibesparende foranstaltninger.
- f) Renovering af facader, altaner, tag m.v. ("klimaskærmen").

Herefter kan følgende renoveringer tilgodeses:

- b) Tidssvarende forbedring af toilet- og badeforhold.
- e) Forbedring af køkkener.

Hermed prioriteres kriterierne for tildeling af midler fra trækingsretten, således at disse er i overensstemmelse med den allerede godkendte renoveringsoversigt.

Andel af støtte fra trækingsretten

Som det tidligere har været beskrevet, kan bestyrelsen beslutte, at støtte forbedringsarbejder i afdelingerne med op til 2/3 af udgifterne til renoveringen. Da muligheden for at støtte afdelingernes renoveringer med regulativet begrænses til 2/3 af udgifterne, anbefales det, at de afdelinger der opfylder ovenstående kriterier,

modtager den fulde andel af støtte fra trækingsretten. Således skabes den maksimale nytte for beboerne i afdelingen inden for det givne indsatsområde.

Det skal dog fremhæves, at hver renoveringssag, der måtte opfylde kravene til tildeling af midler fra trækingsretten, bør vurderes nøje fra sag til sag i forhold til den enkelte afdelings behov. Det kan således være nødvendigt, at vurdere hvorvidt støtten fra trækingsretten skaber et gode for afdelingen, der også skaber ubalance i forhold til afdelingens konkurrenceevne med de omkringliggende afdelinger.

Det er en forudsætning for tildelingen af trækingsretsmidler til en afdelings renovering:

- At der er midler til rådighed i trækingsretten til at yde den størst mulige støtte
- At bestyrelsen har behandlet den enkelte renoveringssag på et bestyrelsesmøde.
- At Landsbyggefonden giver tilsagn om støtte til afdelingen

Både politikken for tildeling af støtte fra trækingsretten samt renoveringsoversigten bør revurderes med jævne mellemrum af bestyrelsen.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender politikken for anvendelse af trækingsret i A/B Gudenå, herunder den byggetekniske prioritering af indsatsområderne d og f og derefter b og e fra Landsbyggefondens regulativ.

Referat/Beslutning:

DLA orienterede om at udviklingen af politikken for anvendelsen af trækingsret kan betragtes som et naturligt skridt i forlængelse af at bestyrelsen tidligere har iværksat anvendelsen af en prioriteret renoveringsoversigt for boligforeningen.

Bestyrelsen blev orienteret om forskellen på forbedringsarbejde og vedligeholdelse. I overordnede træk er vedligeholdelse det arbejde afdelingen selv skal forestå, og der kan altså ikke søges om trækingsret til disse arbejder. LBF regulativet definerer kategorier for indsatsområder, hvor indenfor der kan ansøges om trækingsret til støtte.

Ovenstående sagsfremstilling kan betragtes som administrationens forslag til hvilke indsatsområder, der skal opprioriteres. Dette fremgår som punkt d og f og derefter punkt b og e af LBF regulativet.

Trækingsretsstøtte afløser ikke den eksterne lånefinansiering, der stadig skal gennemføres for de pågældende renoveringer, men fungerer som økonomisk støtte, således at den samlede renoveringssum, der skal eksternt låne finansieres, bliver mindre for den enkelte afdeling.

Trækingsretten genereres af afdelingernes egne penge. Det er 60 % af afdelingernes pligtmæssige bidrag (A- og G-indsud) til Landsbyggefonden. Alle afdelinger er ligestillede når der skal tildeles støtte til afdelingerne uanset hvor meget de enkelte afdelinger har indbetalt til trækingsretten, og det er normen at det anbefales at støtte forbedringsarbejderne med det maksimale beløb, det vil sige 2/3 af forbedringsarbejdet.

Bestyrelsen drøftede politikken for anvendelsen af trækingsretten, og det blev fremhævet, at det er nødvendigt, at se fra sag til sag inden der tildeles støtte til en afdeling. Yderligere skal politikken bidrage til at prioritere der hvor boligforeningens midler gør mest gavn.

Bestyrelsen godkendte politikken for anvendelse af trækingsret i A/B Gudenå, herunder den byggetekniske prioritering af indsatsområderne d og f og derefter b og e fra Landsbyggefondens regulativ.

79. Renovering af afdeling 1 Hans Bojes Allé

Da afdelingen i længere tid ikke er blevet renoveret, er der et stort behov for gennemgribende renovering, for at bringe afdelingens samlede stand op. Der er derfor blevet fremlagt tre renoveringsmuligheder for afdelingens beboere på afdelingsmødet i foråret.

- 1: Udskiftning af vinduer og kælderdøre samt montering af ventilation
- 2: Mulighed nr. 1 + isolering af facade
- 3: Mulighed nr. 2 + udskiftning af køkken, bad og tekniske installationer

Afdelingen besluttede at arbejde videre med alle tre renoveringsmuligheder.

Som fremlagt på sidste bestyrelsesmøde har de rådgivende ingeniører Reeholm og Bredahl således udarbejdet kalkulationer for de tre renoveringsmuligheder af afdelingen.

De tre renoveringsmuligheder medfører følgende udgifter samt huslejestigning:

	Renovering	Husleje pr. m ² 2014/15	Pris for renovering	1. års ydelse før skat	Stigning i kr./m ²	Stigning i %	Samlet ny leje pr m ² i 2014/15
1	Udskiftning af vinduer og kælderdøre renovering af ventilation	627	2.664.000	138.000	120	19,12%	747
2	Renovering 1 samt isolering af facaden	627	5.700.115	296.000	257	41,02%	884
3	Renovering 2 samt udskiftning af køkken bad og tekniske installationer	627	9.420.000	490.000	426	67,90%	1.053

Administrationen har efterfølgende behandlet resultatet af kalkulationerne i lyset af afdelingens størrelse samt samlede stand, økonomi og genudlejningsmuligheder.

Vurdering af renoveringsmuligheder

Ud fra afdelingens stand er det, som minimum, nødvendigt, at iværksætte renoveringsmulighed nummer 1 hurtigst muligt.

Det er dog administrationens vurdering, at afdelingen reelt har behov for en mere omfattende renovering, end den renovering mulighed nummer 1 medfører. Men tages afdelingens økonomiske situation i betragtning, samt overvejelser om genudlejningsmuligheder af boligerne, med den omfattende huslejestigning, der måtte følge en sådan renovering, vurderes det, at der er behov for både økonomisk støtte til afdelingen fra boligforeningen, samt en mere langsigtet planlægning af afdelingens renoveringsforløb, hvis en gennemgribende renovering af afdelingen skal være realistisk.

Langsigtet plan for renovering af afdelingen

På længere sigt, vil der være bedre mulighed for at renovere afdelingen mere gennemgribende, hvis følgende tiltag godkendes af både boligforeningen og afdelingen:

- Renoveringsmulighed nummer 1 iværksættes hurtigst muligt, med den størst mulige støtte fra trækingsretten, ud fra boligforeningens godkendte politik om fordeling af denne.
- Der iværksættes en opsparing af midler i afdelingens henlæggelser til medfinansiering af en mere gennemgribende renovering af afdelingen
- Der træffes endelig beslutning om den gennemgribende renovering af afdelingen om 3-5 år.

Ved at iværksætte disse tiltag, og udføre en mere gennemgribende renovering af afdelingen på et senere tidspunkt, vil:

- Afdelingens akutte renoveringsbehov vil blive udbedret
- Det blive mere økonomisk overkommeligt for afdelingen og boligforeningen, at renovere afdelingen mere omfattende
- Genudlejningsmulighederne for afdelingens boliger være tilgodeset

Økonomi og finansiering af renoveringsmulighed nummer 1

Afdelingen består af 16 lejemål fordelt på 1.151 m², og udskiftning af vinduer og kælderdøre samt montering af ventilation i afdelingen resulterer i følgende anslåede udgifter:

Håndværker udgifter i alt inkl. moms	2.316.507
Omkostninger 15%	347.476
Renoveringsudgifter i alt	2.663.983
Trækingsret (2/3 af udgifterne til forbedring)	1.544.338
Renoveringsudgift til finansiering	1.120.000

Renoveringen tænkes finansieret af et 30-årigt fastforrentet (3 %) realkreditlån, og dette vil medføre følgende huslejestigning for beboerne i afdelingen:

Husleje pr. m ² 2014/15 Budget	Udgift efter trækingsret	1. års ydelse før skat	Stigning pr m ² i kr.	Stigning i %	ny husleje pr m ² i 2014/15
627	1.120.000	64.000	56	8,87%	683

Eksempler på huslejestigning:

Lejemålstyper	m ²	Gennemsnitlig månedsløje 14/15	Stigning pr. måned	Ny leje (14/15)
2-Værelse	61,50	3.213	287	3.500
3-værelse	72,50	3.788	338	4.126
4-værelse	90,00	4.703	420	5.123

Der vil blive indkaldt til et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor afdelingens situation og renoveringsmuligheder vil blive gennemgået, og den økonomiske konsekvens af hver renovering vil blive fremlagt for beboerne. Afdelingen vil også blive forelagt ovenstående langsigtede plan for renovering af afdelingen, og afdelingens beboere kan herefter tage stilling til, hvilken renovering der ønskes iværksat i afdelingen.

Det indstilles at bestyrelsen godkender:

- **Renoveringen af afdeling 1 efter renoveringsmulighed nummer 1, under den forudsætning, at afdelingen godkender denne renovering, på det kommende ekstraordinære afdelingsmøde.**
- **Tildeling af trækingsretsmidler, svarende til den godkendte politik for tildeling af dette, til renoveringsmulighed nummer 1**

Referat/Beslutning:

DLA orienterede om at administrationen hellere så at der forelå en samlet helhedsplan i denne sag, men at det har været det muliges kunst, ud fra perspektiver om afdelingens stand, økonomi og genudlejningsmuligheder.

Bestyrelsen drøftede sagen, og besluttede herefter:

- **At iværksætte renoveringen af afdeling 1 efter renoveringsmulighed nummer 1, under den forudsætning, at afdelingen godkender denne renovering, på det kommende ekstraordinære afdelingsmøde.**
- **At tildele 1.544.338 kr. i trækingsretsmidler, svarende til den godkendte politik for tildeling af dette, til renoveringsmulighed nummer 1**

80. **Renovering af taget i afdelingerne 4, 5, 6 og 8**

Afdelingerne 4, 5, 6 og 8 skal have renoveret deres tag. Til brug for dette, har de rådgivende ingeniører Reeholm og Bredahl udarbejdet økonomiske overslag på en sådan renovering pr. afdeling.

På baggrund af rådgiverens økonomiske overslag er der blevet beregnet en samlet udgift for renoveringerne af afdelingerne samt en heraf følgende huslejestigning.

Alle renoveringerne tænkes finansieret af et 30-årigt fastforrentet (3 %) realkreditlån.

Afdeling	Lejemål	M ²	Husleje pr. m ² 2014/15	Pris for renovering	1. års ydelse før skat	Stigning i kr./m ²	Stigning i %	Samlet ny leje pr m ² i 2014/15
4	12	683	540	2.260.501	117.000	171	31,72%	711
5	30	2.597	627	2.267.573	118.000	45	7,25%	672
6	37	2.797	598	3.025.444	157.000	56	9,39%	654
8	48	4.062	540	6.573.378	377.000	93	17,19%	633

Tildeling af trækingsret

For alle afdelingerne gør det sig gældende, at det anbefales, at renoveringerne tildeles midler fra trækingsretten, efter den tidligere fastlagte politik for anvendelse af denne.

Afdeling 8

Ud fra en samlet faglig vurdering af afdelingerne, bør der dog tildeles differentieret støtte fra trækingsretten til afdeling 8, ud fra en betragtning af egen- og de omkringliggende afdelingers stand og huslejeniveau.

Tildeles afdeling 8 sammen andel støtte fra trækingsretten, som de øvrige tre afdelinger indstilles til, vil renoveringen af taget i afdeling 8 resultere i et noget lavere huslejeniveau for denne afdeling, end det vil være tilfældet i de øvrige tre afdelinger. Dette bringer genudlejningsmulighederne for de fire afdelinger ud af balance, og det anbefales derfor, at afdelingerne tildeles trækingsret som følger:

Afdeling 4: 2/3 af udgifterne til forbedring: kr.: 1.311.227

Afdeling 5: 2/3 af udgifterne til forbedring: kr.: 1.315.373

Afdeling 6: 2/3 af udgifterne til forbedring: kr.: 1.759.613

Afdeling 8: 1/6 af udgifterne til forbedring: kr.: 952.664

Tildeles afdelingerne midler fra trækingsretten, som beskrevet ovenfor, ser udgifterne til renoveringerne ud som følger:

Afd.	Pris for renovering	Tilskud fra trækret	Pris efter trækret	1. års ydelse før skat	Stigning i kr./m ²	Stigning i %	Ny husleje pr m ² 2014/15
4	2.260.501	1.311.227	950.000	55.000	81	14,91%	621
5	2.267.573	1.315.373	954.000	55.000	21	3,38%	648
6	3.025.444	1.759.613	1.276.000	73.000	26	4,36%	624
8	6.573.378	952.664	5.620.714	323.000	80	14,73%	620

Afdeling 6

Afdeling 6 overvejer i øjeblikket, om der skal renoveres vinduer, loftsrum og gavltaner i afdelingen samtidig med at stilladset er stillet op for at renovere deres tag. Beregningerne, der fremgår ovenfor, kan således ske at ændre sig for denne afdeling, da udgifterne, som en følge af den udvidede renovering, vil stige. Ønsker afdelingen, at disse ekstra renoveringer skal være en del af tagrenoveringen, vil bestyrelsen blive forelagt nye kalkulationer for den samlede renovering til fornyet godkendelse.

Der vil blive indkaldt til ekstraordinært afdelingsmøde i alle afdelinger. Afhængig af udfaldet af beslutningerne om renoveringen i afdeling 6 og 8, er der mulighed for at afholde afdelingsmøderne samlet som et møde med separat afstemning for afdelingernes renoveringer.

På afdelingsmødet vil renoveringerne blive gennemgået, og de økonomiske følger af renoveringerne vil blive fremlagt for beboerne. Herefter vil det være muligt for beboerne i hver afdeling, at tage stilling til, om de ønsker at gøre brug af renoveringen for deres afdeling, som den er blevet fremlagt.

Det indstilles at bestyrelsen godkender:

- **Renoveringen af tag i afdeling 4, 5 og 8, under forudsætning af at dette også godkendes på et ekstraordinært afdelingsmøde.**
- **Tildelingen af trækingsretsmidler til afdeling 4, 5 og 8, svarende til den tidligere godkendte politik for dette, samt ovenstående sagsfremstilling ang. afdeling 8**
- **Renoveringen af tag i afdeling 6 under forudsætning af at der ikke tilføjes yderligere renoveringer til afdelingen, og at renoveringen af taget også godkendes på et ekstraordinært afdelingsmøde**
- **Tildelingen af trækingsretsmidler, svarende til den tidligere godkendte politik for dette til renoveringen af tag i afdeling 6**

Referat/Beslutning:

Afdeling 6 har afholdt møde med projektleder og ingeniør om en eventuel udvidelse af renoveringen i afdelingen med vinduesudskiftning og renovering af loftsrum. Afdelingen ønsker at arbejde videre, med muligheden for at medtage disse renoveringer i deres tagrenovering. Bestyrelsen drøftede forholdene i afdeling 6.

Bestyrelsen principgodkendte:

- **Tagrenoveringen i afdeling 6, under forudsætning af at dette godkendes på et ekstraordinært afdelingsmøde.**
- **At der arbejdes videre med udvidelsen af renoveringen for afdeling 6. Der skal foretages en byggeteknisk vurdering af sagen, inden bestyrelsen kan tage yderligere stilling til renoveringen.**

Bestyrelsen besluttede:

- **At tildele 1.759.613 kr. i trækingsretsmidler, svarende til den tidligere godkendte politik for dette til renoveringen af tag i afdeling 6**
- **At iværksætte renoveringen af tag i afdeling 4, 5 og 8, under forudsætning af at dette godkendes på et ekstraordinært afdelingsmøde.**
- **At tildele følgende trækingsretsmidler til tagrenoveringer i:**
 - **Afdeling 4: 1.311.227 kr.**

- **Afdeling 5: 1.315.373 kr.**
- **Afdeling 8: 952.664 kr.**

Alle beløbene svarer til den tidligere godkendte politik for dette.

81. **Renovering af vinduer og døre i afdeling 17**

På Villavej er der behov for udskiftning af opgangsdøre og opgangsvinduer samt vinduer til bad. I Tværgade 3-5 og Vestergade 9-15 omfatter behovet for udskiftning samtlige vinduer og døre.

Tildeling af trækingsret

Det anbefales, at renoveringen tildeles midler fra trækingsretten, efter den tidligere fastlagte politik for anvendelse af denne.

Tildeles afdelingen midler fra trækingsretten, ser økonomien for renoveringen ud som følger:

Økonomi og finansiering

Håndværker udgifter i alt inkl. moms	1.179.000
Omkostninger 15%	177.400
Renoveringsudgifter i alt	1.356.400
Trækingsret (2/3 af udgifterne til forbedring)	786.000
Renoveringsudgift til finansiering	570.400

Huslejberegning

Renoveringen tænkes finansieret af et 30-årigt fastforrentet (3 %) realkreditlån, og dette vil medføre følgende huslejestigning for beboerne i afdelingen:

Afdelingen består af 42 lejemål fordelt på 3.074 m².

Huslejeniveauet for 2013/14 er fastsat til 589 kr/m²/år.

Huslejeniveauet for 2014/15 er budgetteret til 640 kr/m²/år.

Pris for renovering	Tilskud fra trækingsretten	Pris efter trækingsret	1. års ydelse før skat	Stigning pr. m ²	Stigning i %	Samlet ny leje pr m ² i 2014/15
1.356.400	786.000	570.400	33.000	11	1,68%	651

Der afholdes ekstraordinært afdelingsmøde i efteråret, hvor ovenstående renovering og finansiering af samme forelægges beboerne i afdelingen til beslutning.

Godkendes renoveringen vil den medføre følgende eksempler på huslejestigning pr. måned i afdelingen:

Lejemålstyper	m ²	Gennemsnitlig månedsleje 14/15	Stigning pr. måned	Ny leje (14/15)
2-Værelses	56	2.987	51	3.038
3-værelses	68	3.627	62	3.689
3-værelses	71	3.787	65	3.852
3-værelses	76	4.053	70	4.123
3-værelses	86	4.587	79	4.666
3-værelses	95	5.067	87	5.154

Det indstilles at bestyrelsen godkender:

- Renoveringen af vinduer og døre i afdeling 17, under forudsætning af at dette også godkendes på et ekstraordinært afdelingsmøde.
- Tildeling af trækingsretsmidler, svarende til den tidligere godkendte politik for dette.

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen drøftede sagen og besluttede herefter:

- At iværksætte renoveringen af vinduer og døre i afdeling 17, under forudsætning af at dette også godkendes på et ekstraordinært afdelingsmøde.
- At tildele 786.000 kr. i trækingsretsmidler til renoveringen af vinduer og døre i afdelingen, svarende til den tidligere godkendte politik for dette.

82. Renovering af vinduer og døre i afdeling 20

Afdelingen på Pilevej har behov for at udskifte samtlige vinduer og døre samt opmuring af brystninger, hvor eksisterende udvendige dørhuller til køkkener og stuer ændres til vindueshuller, sådan at der ikke længere er adgang til køkkenet fra terrassen.

Tildeling af trækingsret

Det anbefales, at renoveringen tildeles midler fra trækingsretten, efter den tidligere fastlagte politik for anvendelse af denne.

Tildeles afdelingen midler fra trækingsretten, ser udgifterne til renoveringen ud som følger:

Håndværker udgifter i alt inkl. moms	570.000
Omkostninger 15%	85.500
Renoveringsudgifter i alt	655.500
Trækingsret (2/3 af håndværkerudgifterne)	380.000
Renoveringsudgift til finansiering	275.500

Huslejberegning

Renoveringen tænkes finansieret af et 30-årigt fastforrentet (3 %) realkreditlån, og dette vil medføre følgende huslejstigning for beboerne i afdelingen:

Afdelingen består af 8 lejemål fordelt på 608 m².

Huslejeniveauet for 2013/14 er fastsat til 846 kr/m²/år.

Huslejeniveauet for 2014/15 er budgetteret til 863 kr/m²/år.

Pris for renovering	Tilskud fra trækningretten	Pris efter trækningret	1. års ydelse før skat	Pr m ²	Stigning i %	Samlet ny leje pr m ² i 2014/15
655.500	380.000	275.500	16.000	26	3,05%	889

Der afholdes ekstraordinært afdelingsmøde i efteråret, hvor ovenstående renovering og finansiering af samme forelægges beboerne i afdelingen til beslutning.

Godkendes renoveringen, vil den medføre følgende eksempler på huslejstigning pr. måned i afdelingen:

Lejemålstyper	m ²	Gennemsnitlig månedsleje 14/15	Stigning pr. måned	Ny leje (14/15)
2-Værelses	67	4.818	145	4.964
3-værelses	84	6.041	182	6.223

Det indstilles at bestyrelsen godkender:

- Renoveringen af vinduer og døre i afdeling 20, under forudsætning af at dette også godkendes på et ekstraordinært afdelingsmøde.
- Tildeling af trækningretsmidler, svarende til den tidligere godkendte politik for dette

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen drøftede forholdene for afdelingen og besluttede herefter:

- At iværksætte renoveringen af vinduer og døre i afdeling 20, under forudsætning af at dette også godkendes på et ekstraordinært afdelingsmøde.
- At tildele 380.000 kr. i trækningretsmidler til renoveringen af vinduer og døre i afdelingen, svarende til den tidligere godkendte politik for dette.

83. Prognose for trækningret

Tildeles der trækningret til alle de ovenfor nævnte renoveringer vil trækningretten for boligforeningen udvikle sig som følger for de kommende år.

	2012/2013	2013/2014	2014/2015	2015/2016	2016/2017
Saldo primo året	10.044.000	11.775.624	10.031.949	3.672.643	5.387.901
+ indbetalt i året	1.631.180	1.664.935	1.689.909	1.715.258	1.740.987
+ Rentetilskrivning	100.444				
- Tilskud afdeling 1			-1.544.338		
- Tilskud afdeling 2		-1.054.721			
- Tilskud afdeling 3		-1.160.967			
- Tilskud afdeling 4			-1.311.227		
- Tilskud afdeling 5			-1.315.373		
- Tilskud afdeling 6		-1.192.922	-1.759.613		
- Tilskud afdeling 7					
- Tilskud afdeling 8			-952.664		
- Tilskud afdeling 9					
- Tilskud afdeling 10					
- Tilskud afdeling 11					
- Tilskud afdeling 12					
- Tilskud afdeling 13					
- Tilskud afdeling 14					
- Tilskud afdeling 15					
- Tilskud afdeling 16					
- Tilskud afdeling 17			-786.000		
- Tilskud afdeling 18					
- Tilskud afdeling 20			-380.000		
- Tilskud afdeling 21					
- Tilskud afdeling 22					
Saldo ultimo året	11.775.624	10.031.949	3.672.643	5.387.901	7.128.888

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

DLA orienterede om opbygningen af prognosen for boligforenings trækingsret. Det er væsentligt at politikken for tildeling af trækingsretsmidler samt prognosen for trækingsretten ses i sammenhæng med den udarbejdede renoveringsoversigt. Renoveringsoversigten, hvor de kommende renoveringer i boligforeningen bliver prioriteret af bestyrelsen, skal revurderes på næste bestyrelsesmøde i november. Herefter kan bestyrelsen tage stilling til, hvor boligforeningens trækingsret skal fordeles på et oplyst grundlag.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

84. Tilbud om udbud af Energimærkningsordning (EMO)

Afdelingernes lovpligtige energimærker skal fornyes efter en given årrække. Energimærkerne skal fornyes med forskelligt interval, hvilket vil sige, at nogle mærker skal fornyes snarest, mens andre mærker er gældende nogle år endnu.

RandersBoligs bestyrelse har drøftet EMOen i maj og har besluttet, at opgaven med udarbejdelse af udbudsmateriale til fornyelsen af mærkerne, skal betales af den enkelte boligforening. Der udarbejdes altså ikke et samlet udbud for alle boligforeningerne i RandersBolig, og udbuddene når dermed heller ikke grænsen for EU-udbud.

Der er blevet udarbejdet et tilbud om nationalt udbud for hver boligforening fra rådgivende ingeniør Vognsen i Randers. Vær opmærksom på, at det er udbudsmaterialet samt selve udbudsfasen der er givet pris på, og altså ikke udarbejdelsen af selve energimærkerne.

I Tilbuddet er udbuddet opdelt i to faser:

Fase 1: Udarbejdelse af udbudsmateriale til udbud i licitation

- Generel beskrivelse af udbudsbetingelser
- En oversigt med oplysninger om hver afdeling (areal, lejemål, seneste EMO-dato)
- Teknisk beskrivelse af den efterspurgte ydelse
- Udarbejdelse af tilbudsliste
- Udbudsbrev

Fase 2: Udbud af EMO-aftalen

- Annoncering af udbud – Indkaldelse af anmodninger om prækvalifikation
- Evaluering af prækvalifikationsansøgninger samt udarbejdelse af indstilling til hvilke virksomheder der skal prækvalificeres
- Udsendelse af udbudsmateriale
- Evaluering af de indkomne tilbud
- Kontraktforhandling og kontraktindgåelse

Ønsker bestyrelsen at gøre brug af dette tilbud, vil udgiften (inkl. moms) for boligforeningen være som følger:

Fase 1: 14.000 kr.

Fase 2: 9.000 kr.

Total: 23.000 kr.

Bestyrelsen har mulighed for at beslutte om boligforeningen skal dække udgiften til afholdelsen af udbuddet fra dispositionsfonden eller om udgiften skal finansieres af afdelingerne fordelt pr m².

Det indstilles at bestyrelsen:

- **Accepterer tilbuddet om udbud af EMO fra Rådgivende Ingeniører Vognsen**
- **Beslutter at boligforeningen finansierer udbuddet af EMO**

Referat/Beslutning:
BMR orienterede kort om baggrunden for EMO-ordningen. Bestyrelsen drøftede sagen.

Herefter accepterede bestyrelsen tilbuddet om udbud af EMO fra Rådgivende Ingeniører Vognsen, og besluttede at boligforeningen finansierer udbuddet af EMO i A/B Gudenå.

85. **Genhusningssag i A/B Andelsbo grundet helhedsplan**

I A/B Andelsbos afdeling Bjellerupparken beliggende i Dronningborg, arbejdes der i øjeblikket med en omfattende helhedsplan for området. I denne forbindelse skal nogle boliger renoveres i et sådan omfang, at det er nødvendigt at genhuse beboerne i de pågældende boliger i en periode.

Der kan blive tale om op til 28 midlertidige genhusninger, og 8 permanente genhusninger. Bjellerupparken består af etagebyggeri, og genhusningen af beboerne fra Bjellerupparken vil ske løbende, som renoveringen påbegyndes i opgangene. Der vil således ikke være behov for 36 genhusninger på én gang.

Det anslås at genhusningsperioden vil opstarte primo 2015 og løbe frem til udgangen af 2017.

A/B Gudenås bestyrelse anmodes om at dispensere fra boligforeningens regler for opnotering på ventelisten for boligforeningen, i forbindelse med genhusning af beboerne i Bjellerupparken, således at disse beboere har mulighed for at vælge en bolig i A/B Gudenå til genhusning, hvis de ønsker dette.

Til orientering har A/B Andelsbos bestyrelse besluttet, at dispensere for reglerne for opnotering på ventelisten til afdelinger, der består af boliger, der ligner de der skal renoveres i Bjellerupparken (etagebyggeri).

Det indstilles at bestyrelsen imødekommer anmodningen om dispensation fra reglerne om opnotering af ventelisten i forbindelse med genhusning af beboere fra Bjellerupparken i A/B Andelsbo

Referat/Beslutning:
KS orienterede. Bestyrelsen besluttede at imødekomme anmodningen om dispensation fra reglerne om opnotering af ventelisten i forbindelse med genhusning af beboere fra Bjellerupparken i A/B Andelsbo.

Dispensationen fra reglerne om opnotering af ventelisten forudsættes dog kun pålagt afdelinger i A/B Gudenå med etagebyggeri. Det vil sige, at samme klausul som A/B Andelsbo selv har pålagt dispensationen, også gør sig gældende i A/B Gudenå.

86. **Projektansættelse af gældsrådgiver**

På baggrund af boligkonferencen, der blev afholdt den 25. juni 2014, har administrationen i samarbejde med Randers Kommune og Bysekretariatet arbejdet videre på planer om en styrket organisering med henblik på, at forebygge udsættelser i boligforeningerne der administreres af RandersBolig og hermed også i Randers Kommune.

På boligkonferencen fremgik det, at Randers Kommune har en meget høj andel af udsættelser set i forhold til andre kommuner.

Administrationen anbefaler på den baggrund, at der arbejdes videre, på en projektansættelse af en gældsrådgiver, der kan hjælpe beboere, der er kommet i restancer.

Der redegøres yderligere for indstillingen på mødet.

Det indstilles at bestyrelsen principgodkender at A/B Gudenå deltager i finansieringen af en projektansættelse af en gældsrådgiver.

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen drøftede kommunens sociale ansvar i en sådan sag, og gav udtryk for at kommunen burde være mere synlig i dette, og ikke blot lægge ansvaret for en gældsrådgiver over på boligforeningerne.

DLA orienterede om at drøftelsen af udsættelser var et af de centrale emner på den afholdte boligkonference i juni 2014. Her fremgik det, at ca. 4 mill. kr. årligt går tabt på udsættelsessager i regi af boligforeningerne under RandersBoligs administration.

Tabet, som følge af en udsættelsessag, fordeles blandt andet på udgiften til fogeden, huslejetabet samt et eventuelt mislighold af lejemålet, der ofte også er en del af sådanne sager. Herudover kommer de sager, der ikke ender som udsættelsessager, men hvor de pågældende beboere også kunne drage nytte af gældsrådgivning.

Sagen om projektansættelse af en gældsrådgiver vil blive drøftet på RandersBoligs bestyrelsesmøde den 29. september 2014, og her vil der også fremgå en opgørelse af antallet af udsættelser fordelt på de enkelte boligforeninger samt de mere specifikke økonomiske konsekvenser af dette.

DLA redegjorde for, at administrationen ønsker at arbejde videre med en ansættelse af en gældsrådgiver i 1 - 1,5 år. Intentionen er at Bysekretariatet vil blive inddraget i arbejdet med gældsrådgiveren, og at deres erfaringer kan udnyttes, til at vurdere effekten af gældsrådgiverens arbejde efter denne periodes udløb.

En gældsrådgiver skal have adgang til administrationens rykkerlister og udarbejde et brev til skyldnerne med et tilbud om rådgivning.

Det forventes at ansættelsen af gældsrådgiveren koster 500.000 kr. årligt, og udgiften vil sandsynligvis blive fordelt efter lejemålsenheder. Over en årrække vil der erfaringsmæssigt være mulighed for at søge offentlige puljer til dette formål, men der eksisterer ikke en pulje hvor det umiddelbart er muligt at ansøge om midler til finansiering af dette i øjeblikket.

Gældsrådgiveren vil sandsynligvis blive finansieret direkte af boligforeningerne, og vil derfor ikke fungere som en udvidelse af staben i RandersBolig med en stigning i administrationsbidraget til følge. Når sagen har været behandlet i RandersBoligs bestyrelse vender administrationen tilbage til bestyrelsen med en orientering om det videre forløb i sagen.

Bestyrelsen drøftede mulighederne i ansættelse af en rådgiver, og principgodkendte, at A/B Gudenå deltager i finansieringen af en projektansættelse af en gældsrådgiver.

87. Nyt fra Team Drift

A: Orientering om afdelingernes drift efter afholdte markvandring

Markvandringerne er overordnet set gået godt. Afdelingsbestyrelserne har hovedsageligt været positive, og mange har udtrykt tilfredshed med at de får indflydelse på, hvad der skal udføres i deres afdeling. Samtidig er der nu også en bredere forståelse for, at de beløb der afsættes til de enkelte aktiviteter i drifts- og vedligeholdelsesplanerne overordnet set kun må anvendes til disse aktiviteter, og at det er vigtigt at overholde budgettet på konto 116.

Markvandringerne er varslet med minimum 14. dage, og er udført i perioden fra den 3. juni til den 2. juli. Efterfølgende er drifts- og vedligeholdelsesplanerne ajourført og sammen med et markvandringssnotat sendt til godkendelse af afdelingsbestyrelsen. De ajourførte drifts- og vedligeholdelsesplaner har medført en gennemsnitlig årlig nødvendig henlæggelse på konto 120 i 2015/16 og de efterfølgende 10 år, som vist i skemaet nedenfor. Til sammenligning fremgår det også af skemaet, hvad der er vedtaget at henlægge på konto 120 i 2014/15.

For de afdelinger der ikke stiger i henlæggelser til vedligehold, må det understreges, at dette ikke vil resultere i en huslejenedsættelse for den enkelte afdeling. Der vil i stedet blive tale om konsolidering af afdelingens henlæggelser, således at der skabes bedre rum for kommende udgifter til drift og vedligehold af afdelingerne.

Henlæggelser til drift- og vedligehold for afdelingerne i A/B Gudenå

Afd.	Henlæg. kto. 120 14/15 i kr.	Nødv. henlæg. kto. 120 15/16 i kr.	Stigning/fald fra 14/15 til 15/16 i kr.	Konsolid. af henlæg.	Stigning fra 14/15 til 15/16 i %
1	256.000	294.145	38.145		14,9
2	643.000	684.293	41.293		6,4
3	653.000	559.854	-93.146	93.146	0,0
4	233.000	240.093	7.093		3,0
5	445.000	609.964	164.964		37,1
6	537.000	490.758	-46.242	46.242	0,0
7	368.000	337.098	-30.902	30.902	0,0
8	639.000	758.316	119.316		18,7
9	2.144.000	2.737.167	593.167		27,7
11	1.138.000	1.331.987	193.987		17,0
12	216.000	202.606	-13.394	13.394	0,0
13	626.000	627.775	1.775		0,3
14	1.047.000	1.297.764	250.764		24,0
15	709.000	754.857	45.857		6,5
16	218.000	333.806	115.806		53,1
17	606.000	682.641	76.641		12,6
18	681.000	604.152	-76.848	76.848	0,0
19	231.000	290.292	59.292		25,7
20	123.000	120.818	-2.182	2.182	0,0
21	509.000	693.281	184.281		36,2
22	407.000	426.202	19.202		4,7

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen roste inspektøren og lokalinspektøren for afholdelsen af markvandringerne, der havde været en rigtig god oplevelse.

Bestyrelsen drøftede markvandringerne, hvor der er nogle afdelinger, der skal have nogle væsentlige stigninger til drift og vedligeholdelse, som følge af afdelingsbestyrelsens ønsker for afdelingen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

B: Evaluering af nye åbningstider i driftscenteret, samt nye arbejdstider for ejendomsfunktionærerne der betjener A/B Gudenå's Randers afdelinger.

Ændringen i driftscenterets åbningstid i A/B Gudenå-Randers samt ejendomsfunktionærernes arbejdstid, som blev vedtaget på organisationsbestyrelsesmødet d. 21. november 2013, er blevet evalueret.

De nye åbningstider i driftscenteret A/B Gudenå-Randers blev pr. 1. februar 2014 ændret til mandag – fredag kl. 8.00-9.00, torsdag tillige 15.30-16.30.

Ejendomsfunktionærernes arbejdstider blev ændret til mandag – torsdag 7.00-15.30, fredag 7.00-12.00.

Hermed ensrettes forholdene for åbningstider og arbejdstider i A/B Gudenås Randers og Langå afdelinger.

Åbningstid i Driftscenter A/B Gudenå-Randers

Ejendomsføreren og ejendomsfunktionærerne har ikke modtaget negative tilbagemeldinger om driftscenterets åbningstid, fra hverken beboere eller beboerdemokrati.

Den tidlige åbningstid er en fordel, idet der kan bestilles håndværkere til beboerserviceopgaver samme dag som de modtages. Endvidere kan mange opgaver forventes udført samme dag.

Åbningstiden mandag – fredag kl. 8.00-9.00 fungerer derfor godt.

Der er ikke stor aktivitet i den sene åbningstid om torsdagen. Der er blevet ført statistik med telefonhenvendelser og personlige henvendelser i den sene åbningstid om torsdagen siden 3. april 2014.

Der har pr. 11. august 2014 været 15 sene åbningstider om torsdagen, når helligdage med videre er fratrukket. Der har været 17 telefonhenvendelser (gennemsnit 1,13 pr. gang) og 16 personlige henvendelser (gennemsnit 1,07 pr. gang).

Ejendomsfunktionærernes arbejdstid

Ejendomsføreren og ejendomsfunktionærerne har ikke modtaget negative tilbagemeldinger om de ændrede arbejdstider, fra hverken beboere eller beboerdemokrati.

Ejendomsfunktionærerne er blevet mere synlige, og ejendomsføreren har nu bedre mulighed for at planlægge opgaver i afdelingerne.

Enkelte ejendomsfunktionærer mener, at det i varme perioder er hårdt at arbejde til 15.30.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter egne oplevelser samt evaluerer åbnings- og arbejdstider på baggrund af oplægget

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen fremhævede at der er en god dialog og lydhørhed omkring ejendomsfunktionærernes arbejdstider, og KS orienterede om, at det er hans forståelse, at det fungerer godt med både arbejdstid og åbningstid. Det er muligt, at indtale en besked på telefonsvareren eller skrive en mail til ejendomsføreren udenfor åbningstiden, og så tager han hånd om problemerne hurtigt her efter. Herudover blev fleksibiliteten i arbejdstiderne også drøftet i bestyrelsen.

Bestyrelsen havde ikke yderligere at bemærke til ejendomsfunktionærernes arbejdstider og driftscenterets åbningstider.

LS og LK rejste spørgsmål angående standard ved syn af lejligheder. Især var der bemærkninger vedrørende nyindflytninger i afdeling 6. Administrationen lovede at se nærmere på sagen, og lade inspektørerne overveje procedurerne ved syn.

88. **Procedure for referat**

Administrationen ønsker at ensrette procedurerne omkring udsendelse af referat fra bestyrelsesmøder samt tilbagemelding om ændringer i referatet. Derfor udsendes hermed en procedure på området til bestyrelsens drøftelse og godkendelse.

- Referatet udsendes pr. mail til bestyrelsen senest 10 arbejdsdage efter mødets afholdelse.
- Bestyrelsen har mulighed for at vende tilbage til administrationen med ændringer inden for 10 arbejdsdage efter modtagelsen af referatet.
- Eventuelle ændringer til det udsendte referat vil indgå i dagsordenen for det kommende bestyrelsesmøde, under punktet "Godkendelse af referat".

Det indstilles at bestyrelsen godkender proceduren for referatet

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen godkendte proceduren for referatet.

89. **Formalia: Ensretning af lejekontrakter i afdeling 17**

Afdeling 17 er blevet sammenlagt fra fire afdelinger til en afdeling.

Afdelingsbestyrelsen ønsker i denne forbindelse at ensrette vilkårene for beboerne i afdelingen.

Beboerne i den tidligere selvstændige afdeling i Vestergade er de eneste, der ikke selv skal stille køle/fryseskab til rådighed i afdelingen. Afdelingsbestyrelsen ønsker derfor, at ændre vilkårene for nye beboere der flytter ind i Vestergade, således at de selv skal stille køle/fryseskabe til rådighed.

Afdelingsmødet i afdeling 17 den 7. april 2014 behandlede derfor et forslag fra afdelingsbestyrelsen angående overtagelse af køle/fryseskabene i boligerne på Vestergade. Der var 12 beboere fremmødt til afdelingsmødet, og forslaget blev godkendt med stemmerne 18 for, 4 imod og 2 blanke.

Da køleskabene i den tidligere afdeling er en del af afdelingens oprindelige anskaffelsessum og finansieret hermed, skal organisationsbestyrelsen, Realkreditinstituttet samt Randers Kommune også godkende denne ændring i lejekontrakterne for boligerne i Vestergade.

Godkendes forslaget af alle parter vil køle/fryseskabe ikke være en del af det lejede, og dermed ikke være indeholdt i lejekontrakten for kommende beboere i Vestergade.

Det indstilles at bestyrelsen tiltræder afdelingsbestyrelsens forslag om at ensrette lejekontrakterne for afdeling 17

Referat/Beslutning:

LJ og BMR orienterede om sagen, og bestyrelsen drøftede denne. Herefter tiltrådte bestyrelsen afdelingsbestyrelsens forslag om at ensrette lejekontrakterne for afdeling 17.

90. Julegaver for 2014

Da det er ved at være tid for bestilling af julegaver til personalet i boligforeningen, fremstilles her en kort oversigt over sidste års beslutninger på området.

Ejendomsfunktionærer og rengøringspersonale fik julegaver i 2013 af boligforeningen.

Fuldtidsansatte fik en julegave til 700 kr. og deltidsansatte fik en gave til 350 kr.

Der blev i alt indkøbt 16 julegaver i 2013.

4 stk. á 350 kr.:	1.400 kr.
<u>12 stk. á 700 kr.:</u>	<u>8.400 kr.</u>
<u>Total</u>	<u>9.800 kr.</u>

Skattetekniske regler for området gør, at julegaveindkøb under 800 kr. pr. ansatte må anbefales. Overskrides denne beløbsgrænse bliver gaverne skattepligtige for det fulde gavebeløb for de ansatte. Ligeledes gør det sig gældende, at indkøb af gavekort som julegave må frarådes, da disse betragtes som pengegaver, og derfor er skattepligtige af de fulde beløb for de ansatte.

Administrationen indkøber julegaver til de ansatte i administrationen, og bestyrelsen har mulighed for at beslutte, at julegaveindkøbet til boligforeningen, skal indgå i administrationens indkøbspulje. Ønsker bestyrelsen, at administrationen varetager indkøbene af julegaver til boligforeningens ansatte, skal administrationen have besked herom snarrest muligt.

Det indstilles at bestyrelsen:

- **Fastsætter beløbsgrænse for julegaver i 2014**
- **Beslutter om bestyrelsen selv eller administrationen skal forestå indkøbet af julegaver til boligforeningens ansatte.**

Referat/Beslutning:

BMR orienterede om at grænsen kan være 1.100 kr. pr. julegave pr. person, hvis der ikke er indkøbt andre gaver i årets løb.

Bestyrelsen godkendte indkøb af gaver til 800 kr. til fuldtidsansatte og 400 kr. til deltids ansatte.

Bestyrelsen ønskede at administrationen varetager julegave indkøbet.

91. Dispositionsfondstilskud til afdeling 21

På sidste bestyrelsesmøde blev der fremlagt et bilag vedr. status for boligforeningens dispositionsfond. Her fremgik det, at afdeling 21 har fået tildelt tilskud fra dispositionsfonden i 2012/13, 2013/14 samt 2014/15.

Desværre har beslutningsprocessen omkring bestyrelsens godkendelse af tilskuddet i 2012/13 ikke været tydeligt dokumenteret, og det var således ikke den samlede

bestyrelses opfattelse, at tilskuddet til afdelingen i 2012/13 var blevet drøftet og godkendt af bestyrelsen.

På denne baggrund fremlægges her en redegørelse for beslutninger truffet af bestyrelsen vedrørende tilskud til afdeling 21 fra dispositionsfonden.

Tilskud til afdeling 21 fremlagt på bestyrelsesmødet den 22. maj

Regnskabsår	Tilskud	Beslutning	Noter
2012/13	530.013 kr.	(7. marts 2013) 2. september 2014	Se nedenfor
2013/14	500.000 kr.	7. marts 2013	
2014/15	200.000 kr. (budget)	20. marts 2014	

Tilskud til afdeling 21 i 2012/13

Det fremgår ikke tydeligt, på hverken sagsfremstillingen eller referatet fra bestyrelsesmødet den 7. marts 2013, at der var behov for støtte til afdeling 21 både i det indeværende regnskabsår (2012/13) samt det kommende regnskabsår (2013/14).

Afdeling 21 har således modtaget 500.000 kr. i tilskud fra dispositionsfonden både i 2012/13 og 2013/14 på baggrund af beslutningen truffet på mødet den 7. marts 2013, da det var administrationens forståelse af beslutningen fra mødet.

Korrektion

Der fremgår yderligere 30.013 kr. (ud over de 500.000 kr. der er nævnt ovenfor) som tilskud til afdeling 21 i 2012/13 af bilaget fra bestyrelsesmødet den 22. maj 2014. Dette beløb skulle ikke fremgå som tildelt til afdeling 21.

I stedet er der tale om tildeling af 24.000 kr. til advokatbistand i afdeling 11 (bevilliget af bestyrelsen 21. 11. 2011), samt 6.013 kr. til boligsocialt arbejde i nordbyen (officielt bevilliget af bestyrelsen 22. maj 2014 – aftalen er underskrevet den 8. maj 2012).

Det indstilles at bestyrelsen godkender tildelingen af 500.000 kr. i tilskud til afdeling 21 i 2012/13

Referat/Beslutning:

BMR orienterede om sagen.

Bestyrelsen godkendte tildelingen af 500.000 kr. i tilskud til afdeling 21 i 2012/13

92. **Korte orienteringssager**

A: Orientering fra formanden

B: Orientering fra bestyrelsesmedlemmer

C: Orientering fra administrationen

C1: Der orienteres om sidste nyt fra RandersBolig

C2: Indberetning af materiale til styringsdialogen

Der afholdes styringsdialogmøde mellem boligforeningen og Randers Kommune tirsdag den 11. november 2014.

På mødet deltager formand Knud Spangsø og næstformand Lone Jakobsen. Fra administrationen deltager Kontorchef Dennis Larsen samt forvaltningskonsulent Berit Rudbeck.

Til brug for styringsdialogen er der blevet indberettet en række oplysninger om boligforeningen og afdelingen til Randers kommune. Materialet omfatter regnskabstal samt revisionsprotokollat og formandens årsberetning. Derudover har afdelingsbestyrelserne udfyldt oplysningsskema om afdelingen og bestyrelsen har udfyldt en styringsrapport for boligforeningen. Ønsker bestyrelsen at modtage det indberettede materiale på papir kan administrationen udlevere dette.

C3: Skiltning af Administrationsselskabet RandersBolig

På bestyrelsesmødet i RandersBolig i maj blev det besluttet, at ændre skiltningen på Marsvej.

Der er således blevet opført en ny søjle ved indkørslen til RandersBolig på Marsvej, hvor alle boligforeningernes navne står på. A/B Gudenå vil fremstå med logoet fra Fælleskontoret.

Mulighederne i forhold til skiltning ved rundkørslen undersøges nærmere.

C4: Kursusudbud i RandersBolig

RandersBolig afholder, ligesom sidste år, kurser for afdelingsbestyrelserne i det kommende efterår.

I lighed med sidste år er der mulighed for at deltage i kurset om at være "Ny i afdelingsbestyrelsen" og "Regnskab og budget"

Da kurserne blev afholdt for første gang sidste år, blev alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer indbudt. I år er nyvalgte beboerdemokrater fra forårets afdelingsmøder indbudt til kurserne. Dog vil der også være plads på kurserne i år til de afdelingsbestyrelsesmedlemmer, der ikke fik plads på sidste års kursusrækker.

Der er udsendt invitationer til de pågældende afdelingsbestyrelsesmedlemmer primo juli.

Kurserne afholdes på følgende dage:

Kursus	Dato
Regnskab og budget	Torsdag den 2. oktober kl. 17.00 – ca. 20.00
Regnskab og budget	Torsdag den 9. oktober kl. 17.00 – ca. 20.00
Ny i afdelingsbestyrelsen	Mandag den 20. oktober kl. 17.00 – ca. 20.00
Ny i afdelingsbestyrelsen	Tirsdag den 28. oktober kl. 17.00 – ca. 20.00

Kurserne vil blive afholdt med oplæg fra RandersBoligs ledelse og medarbejdere.

C5: Fortroligt

C6: Orientering om renovering af afd. 21

Da der er registreret forurening af jorden i afdeling 21, har det været vanskeligt at finde finansieringsmuligheder for den ønskede renovering af afdelingens to punkthuse. Administrationen arbejder på at finde en løsning hurtigst muligt

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringerne til efterretning

Referat/Beslutning:

A: Intet nyt

B: LK: Er trådt ind i repræsentantskabet for BLs 10. kreds.

IB: Orientering om konkret sag fra afdeling 7. Ros til ejendomsfunktionær for håndtering af sagen.

LJ: I juni var LS og LJ til boligkonference, der kan rekvireres rapport med resultaterne herfra hos administrationen, hvis der er nogle der ikke har den. Herudover har hun og LK deltaget i BLs arbejdsweekend i forsommeren, her blev arbejdet med mission og vision og målsætninger fremadrettet.

BLs 10 kreds afholder deres næste møde i mødelokalet i afdeling 21. Projektleder Kim Møller fra RandersBolig holder et oplæg på mødet vedrørende sagen om ungdomsboligerne.

LJ orienterede om det kommende ekstraordinære afdelingsmøde i afdeling 22. LB og LJ deltager i mødet fra bestyrelsen, KS vil deltage hvis han har mulighed herfor, og BMR og SAF deltager fra administrationen.

Herefter var en kort drøftelse om forståelse af ordensreglementer. Hvornår er beboere til gene for sine naboer.

C1: Det går godt i administrationen, der er travlt.

C2: Bestyrelsen havde intet yderligere at bemærke til sagen om styringsdialogen

C3: Administrationen er godt tilfreds med skiltet ved indkørslen. Skiltet i rundkørslen er en udfordring pga. skriftstørrelse og baggrundsfarve på skiltet.

C4: BMR orienterede om kursusudbuddet. Bestyrelsen havde intet yderligere at bemærke.

C5: Vi må vente på svar fra konsulenten. Der bliver ikke taget løbende prøver da forekomsten af legionella kan svinge meget.

C6: Bestyrelsen drøftede sagen om finansiering i afdeling 21 kort Bestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.

93. **Næste bestyrelsesmøde**

Bestyrelsesmøder 2014/15

Fastlagt dato	Møde	Noter
Torsdag den 27. november 2014 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	I Langå
Torsdag den 29. januar 2015 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde med revisor	Godkendt
Torsdag den 19. marts 2015 kl. 17.00	Formøde til repræsentantskabsmøde	Godkendt
Torsdag den 19. marts 2015 kl. 19.00	Repræsentantskabsmøde	Godkendt
Torsdag den 7. maj 2015 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	Godkendt
Torsdag den 20. august 2015 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	Godkendt
Torsdag den 5. november 2015 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	Godkendt

Det indstilles at bestyrelsen godkender ændringen af mødedatoen fra den 22. januar til den 29. januar samt godkender fastlæggelsen af kommende bestyrelsesmøder for 2015.

Referat/Beslutning:

KS gennemgik møderne bestyrelsen godkendte mødedatoerne for 2015 som de fremgår ovenfor.

94. **Eventuelt**

Referat/Beslutning:

Der blev ikke drøftet punkter under eventuelt.