

Referat fra bestyrelsesmøde

Tirsdag den 15. september 2015 kl. 17.30

Mødested: Bjellerupparken 5E, kælderen, 8930 Randers NØ
"Klub 9"



Mødedeltagere:

Bestyrelsen	Allan Rasmussen	(AR)
	Jens Ravnborg	(JR)
	Anne Mette Kjærgaard	(AK)
	Per Munk Andersen	(PA)
	Brian Rytter	(BR)
Administrationen	Jørgen Henriksen	(JHE)
	Berit M. Rudbeck – Referent	(BMR)

Dagsorden

260.	Godkendelse af dagsorden	3
261.	Godkendelse af referat.....	3
262.	Revisionsprotokol.....	3
263.	Godkendelse af skema B – Helhedsplan Bjellerupparken	4
264.	Orientering om helhedsplanen i Bjellerupparken	5
265.	Indberetning af oplysninger til styringsdialogen	7
266.	Elektronisk syn af boliger.....	8
267.	Økonomi vedr. driftscenter efter afholdt licitation	10
268.	Anmodning om genhusning i Randers Boligforening af 1940, afdeling 27	12
269.	Godkendelse af renovering af tag i afdeling 12.....	13
270.	Orientering vedrørende omlægning af lån i afdeling 11	16
271.	Oplæg til gavereglement for bestyrelsen	17
272.	Indkøb af julegaver 2015.....	17
273.	Indkøb af telt til boligorganisationen	18
274.	Nyt fra Team Drift.....	19
275.	Orientering fra formanden	21
276.	Orientering fra administrationen	21
277.	Mødekalender og Aktionsplan	22
278.	Eventuelt	23

260. **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.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender dagsorden

Referat/Beslutning:

AR bød velkommen til mødet. Der var ingen bemærkninger til dagsordenen, der blev godkendt af bestyrelsen.

261. **Godkendelse af referat**

Referatet fra bestyrelsesmødet afholdt den 26. maj 2015, er udsendt til bestyrelsen den 9. juni 2015. Der er ikke indsendt bemærkninger eller rettelser til referatet. Der medbringes et eksemplar af referatet til bestyrelsesmødet, til bestyrelsens godkendelse og underskrift.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender og underskriver referatet

Referat/Beslutning:

Referatet blev godkendt og underskrevet af bestyrelsen.

262. **Revisionsprotokol**

Revisionsprotokollen fremlægges til orientering. Der er ikke tilføjet dokumenter til protokollen siden sidste bestyrelsesmøde.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

Der er afholdt uanmeldt beholdningseftersyn i dag den 15. september 2015. Der bliver fulgt op på resultatet af det uanmeldte beholdningseftersyn, når dette modtages fra revisionen. Der var ikke yderligere bemærkninger til revisionsprotokollen, og bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

263. **Godkendelse af skema B – Helhedsplan Bjellerupparken**

RandersBolig har, på vegne af A/B Andelsbo, afdeling Bjellerupparken, fremsendt skema B for helhedsplanen for Bjellerupparken til godkendelse i Økonomiudvalget i Randers Kommune den 24. august 2015.

Da økonomien i skema B er inden for rammerne af det godkendte skema A, skal byrådet ikke behandle skema B.

Endeligt budget og finansiering af renoveringsprojektet (skema B)

Der er afholdt licitation for helhedsplanen, og licitationsresultatet udviser en samlet besparelse på anskaffelsessummen på ca. 20 mio. kr., i forhold til det godkendte skema A.

Byggeudvalget har efterfølgende besluttet, at tilføje yderligere arbejder, da der, med besparelsen efter licitationen, skabes rum for dette. Følgende arbejder er således besluttet:

Alle køkkener udskiftes	merpris kr. 3.861.125
Større altaner	merpris kr. 3.331.250
Solcelleanlæg til fælles el-forbrug	kr. 282.900
Renovering af klublokale	kr. 500.000
Nye lysarmatur på indgangsfacader	kr. 100.750
Total	<u>kr. 8.076.025</u>

Den samlede besparelse efter licitationen udgør herefter ca. 12. mio. kr.

Skema A blev godkendt med en samlet anskaffelsessum på 201,4 mio. kr., der bestod af:

- Støttede opretningsarbejder på 149,9 mio.kr.
- Ustøttede forbedringsarbejder på 51,5 mio. kr.

Efter afholdt licitation er den samlede anskaffelsessum ved skema B på 189,2 mio. kr., der består af:

- Støttede opretningsarbejder for 137 mio. kr.
- Ustøttede forbedringsarbejder på 52,2 mio. kr.

Helhedsplanen finansieres således:

- Støttet realkreditlån 137 mio. kr.
- Ustøttet realkreditlån 44 mio. kr.
- Kapitaltilførsel 2,5 mio. kr.
- Landsdispositionsfondstilskud 4,3 mio. kr.
- Boligorganisationens egen trækingsret 1,4 mio. kr.

I alt 189,2 mio. kr.

Ved skema A var den beregnede gennemsnitlige husleje for alle beboere efter renovering på 743 kr. pr. m² pr. år, der svarer til en lejestigning på 225 kr. pr. m². Den beregnede lejestigning er godkendt af byrådet i forbindelse med behandling af skema A.

Besparselsen på 12,2 mio. kr. vil indgå i fastsættelse af det endelige lejeniveau i forbindelse med projektets afslutning forventeligt i 2017.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender Skema B.

Bilag:

- Ansøgning om godkendelse af skema B

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen drøftede kort anvendelsen af trækningsretsmidler i helhedsplanen. Der er afsat 2,5 mio. kr. og 1,1 mio. kr. fungerer således nu primært som buffer, da der alene er afsat 1,4 mio. kr. fra trækningsretten, i skema B. Formanden gennemgik sagen, og bestyrelsen godkendte skema B.

264. **Orientering om helhedsplanen i Bjellerupparken**

Byggeproces/Byggeudvalg

Der er afholdt byggeudvalgsmøde den 20. august 2015. Der er forsat planlagt byggestart i uge 43.

Byggeudvalget vedtog, at alle affaldsskakter i Bjellerupparken lukkes samtidig ved byggestart. Der opstilles i stedet midlertidige containere på de pladser, hvor der bliver etableret undergrundscontainere i forbindelse med gennemførelsen af helhedsplanen. Der omdeles en orientering til alle beboere i Bjellerupparken om dette, ligesom der orienteres via opslag i opgangene.

Der afholdes informationsmøde for beboerne i Bjellerupparken den 17. september 2015 på Østervangsskolen. Mødet vil primært omhandle byggestarten og genhusningen, men der er også inviteret en konsulent fra Codan forsikring med til mødet, til at orientere nærmere om forsikringsforhold under renoveringsarbejdet, herunder naturligvis også beboernes dækning via deres private indboforsikring.

Genhusning

Som en del af grundlaget for helhedsplanen i Bjellerupparken, godkendte afdelingen også retningslinjerne, for hvilke beboere der skal genhuses under renoveringen af deres boliger. Ligeledes blev det besluttet, hvilke beboere der får stillet alternative faciliteter til rådighed under renoveringen, men altså bliver i egen bolig under renoveringen.

Det er således blevet besluttet, at det alene er beboerne i boliger, der skal omdannes til tilgængelighedsboliger, der skal genhuses under renoveringen. I Bjellerupparken betyder det, at beboerne i opgangene 4, 10 og 11 i D-blokken skal genhuses.

Renoveringen i Bjellerupparken sker i etaper med udgangspunkt i blokkene, og der indledes med at renovere D-blokken, fra opgangene 6-11. Det er derfor i den første etape der vil være størst behov for genhusning.

Det forventes, at renoveringen af den sidste halvdel af D-blokken, fra opgang 1-5, indledes i foråret 2016. Herefter vil genhusningsperioden være afsluttet.

Genhusningen omfatter 24 beboere i 10 og 11D, samt 12 i 4D.

Processen omkring genhusning af 4D er endnu ikke påbegyndt, men forventes opstartet medio november 2015.

P.t. er der genhuset	7 permanent
	4 midlertidigt
	2 har selv fundet
	8 har fået tilbud de undersøger
	3 flytter / er flyttet

4 af beboerne er genhuset i afdelingen, 1 permanent og 3 midlertidigt.

Overordnet set er processen med genhusning af beboerne i opgangene 10D og 11D gået godt. Der har været enkelte forløb, hvor beboerdemokrater er blevet kontaktet af beboere, der havde mødt store udfordringer i genhusningsprocessen.

En beboer havde, ved en misforståelse, ikke opgivet sine reelle ønsker for permanent genhusning til genhusningskonsulenten, og hun fik derfor ikke de boliger tilbudt til genhusning, som hun gerne ville have. Der er nu fundet en løsning på sagen, hvor beboeren har accepteret, at blive midlertidigt genhuset, indtil den rette størrelse bolig bliver ledig.

Genovervejelse af retningslinjer for genhusning

Den administrative proces omkring genhusningen af beboerne, har forløbet over de sidste 8-9 måneder. I denne periode har administrationen modtaget henvendelser fra beboere, der, i kraft af deres nuværende bopæl i Bjellerupparken, ikke er berettiget til genhusning under renoveringen af deres bolig. Årsagen til beboerne forsat insisterer på genhusning, skal findes i beboernes almene sundhedstilstand.

Boligorganisationen kan, med baggrund i §85 stk. 1 i Lov om leje af almene boliger, opsigte lejeaftalen med en lejer, når det kan dokumenteres, at ombygning af ejendommen medfører, at det lejede må fraflyttes. Det er også herefter pålagt boligorganisationen, at finde en anden passende bolig til lejeren (§86).

Bestyrelsen har således forholdsvis frie rammer for at anbefale retningslinjer for genhusning af beboerne i en renoveringssag. Det er også muligt undervejs i renoveringsprocessen at indstille til ændring af retningslinjerne for genhusning.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning og drøfter mulighederne, for at ændre retningslinjerne for genhusning af beboerne under renoveringsperioden.

Referat/Beslutning:

Formanden orienterede om den seneste proces i byggeudvalget. Han gav udtryk for at der har været udfordringer med genhusningen.

Bestyrelsen udtrykte kritik omkring Kubens arbejde med genhusning.

Bestyrelsen drøftede muligheden for at lempe reglerne for genhusning. Herunder mulighed for en lempeligere regler for foranstaltninger ved særlige vilkår. Administrationen undersøger mulighederne for, alternative toilet/bad løsninger, hvis prisen ikke adskiller sig væsentligt fra den løsning, der allerede er valgt.

Bestyrelsen drøftede muligheden for eventuel offentlig opmærksomhed i genhusningssager af særlig karakter.

Bestyrelsen besluttede at fastholde retningslinjerne omkring hvem der genhuses.

Der er blevet gjort meget for at i mødekomme alle ønsker for genhusning.

Formanden orienterede om det særlige resultat, der er blevet i en af genhusningssagerne. En lejer er blevet midlertidigt genhuset i Bjellerupparken, og hvis der, i den periode hvor hun er genhuset, bliver en 2-værelses bolig ledig, kan hun flytte over i den. Hvis der ikke bliver en 2-værelses bolig ledig i genhusningsperioden, skal hun flytte tilbage i hendes oprindelige bolig, og opsiges denne på ordinære vilkår.

I en anden sag er der sket permanent omflytning af en beboer, der skulle have været midlertidig genhuset.

JHE orienterede om at der bliver varslet opsigelse i 4D, til fraflytning i maj. Yderligere blev der orienteret om, at beboernes indskud, i boliger der flyttes tilbage til efter en midlertidig genhusning, ikke stiger, men at der opkræves nyt større indskud, når nye beboere flytter ind efter genhusningsbeboeren fraflytter.

265. Indberetning af oplysninger til styringsdialogen

Der afholdes styringsdialogmøde med Randers Kommune den 3. november 2015 kl. 9.00. For boligorganisationen deltager formand Allan Rasmussen og næstformand Jens Ravnborg i mødet, og fra administrationen deltager Ulla Gregor og Berit Rudbeck.

Som grundlag for styringsdialogen er der blevet indsamlet en dokumentationspakke, der indeholder en række oplysninger om boligorganisationen og afdelingerne, der skal indberettes til Landsbyggefonden. Oplysningerne omfatter:

- Styringsrapport for boligorganisationen

- Oplysningseskema om afdelingerne
- Revisionsprotokollat
- Bestyrelsens årsberetning

På det sidste organisationsbestyrelsesmøde, bemyndigede bestyrelsen administrationen til at udarbejde et oplæg til styringsrapporten for boligorganisationen, samt indberette oplysningseskemaerne om afdelingerne. Oplægget til styringsrapporten er vedlagt dagsordenen som bilag til bestyrelsens godkendelse, inden denne indberettes.

Bestyrelsen har mulighed for at drøfte og indstille emner til dagsordenen, til den kommende styringsdialog med Randers Kommune, på bestyrelsesmødet.

Bilag:

- Oplæg til styringsrapport for boligorganisationen

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning og godkender oplægget til styringsrapporten for boligorganisationen.

Referat/Beslutning:

JHE orienterer om at den nye kontorchef Susanne Kyra Jensen, der er ansat af DAB samt JHE også deltager i mødet.

Yderligere orienterede JHE om at Lars Peter Salhøj er ny daglig leder af tilsynet.

Bestyrelsen ønsker at drøfte udviklingen med Tjærbyvejens institutioner, afdeling 10. Ligeledes er bestyrelsen utilfredse med udfaldet og afslutningen af sagen om tab ved lejeledighed i afdeling 14 – Ankerhusvej, sidste år, og ønsker at drøfte dette med tilsynet for almene boliger.

Der var ingen bemærkninger til styringsdialogmaterialet, der blev godkendt af bestyrelsen.

266. Elektronisk syn af boliger

Formand Allan Rasmussen har længe været interesseret i muligheden for at indføre elektronisk flyttesyn af boligerne i Andelsbo.

Elektronisk fraflytningssyn fungerer på følgende måde:

- Ved hjælp af en tablet foretages fraflytningssynet som i dag, bare uden papir.

- Hvis boligen er opmålt og hvis der er kvadratmeterpriser fra håndværkerne kan overslagsprisen for flytningen gives med det samme
- Når synet er færdig får vi en elektronisk underskrift af fraflytter.
- Herefter kan vi på stedet elektronisk sende udflytningsrapporten/ overslagsbrevet til fraflytters e-mail og rekvisitioner vedr. synet til håndværkere m.v.
- Alle dokumenter og rekvisitioner vedr. flyttesagen gemmes automatisk.

Fordelen er, at ejendomsfunktionærerne - modsat i dag - efter synet ikke skal bruge kontortid til scanning af dokumenter, samt udførelse og afsendelse af rekvisitioner m.v., hvilket vil spare meget tid for de medarbejdere, der skal udføre synene. Samt at fraflytteren med det samme får oplyst hvor meget vedkommende skal betale. Ved udbud af flytteejerne efter en opmåling af boligerne viser erfaringerne, at der kan spares mange penge.

Administrationen har derfor undersøgt forskellige muligheder og lagt spørgsmålet op til bestyrelsen for RandersBolig, der drøftede muligheden for elektronisk syn på bestyrelsesmødet i maj, og var positivt indstillede overfor dette, og besluttede, at RandersBolig's Hjemmesideudvalg skulle arbejde videre med ideen på RandersBolig-basis.

Forhistorien har været, at på anbefaling fra kolleger i boligselskabet ALBOA i Århus, en boligorganisation på næsten samme størrelse som RandersBolig, har der tidligere været møde med firmaet Logic Media, der tilbød mulighed for at afprøve deres program i 4-5 måneder uden omkostninger. Logic Medias produkt kaldes I-syn.

I-syn baserer sig på Unik Bolig - det kan være en ulempe, når administrationen kører på EG Bolig. Det er væsentligt, at vi får en løsning, der både på kort og lang sigt bliver en fordel. Hver gang man vælger et tilkøb, kan det give udfordringer med samspillet med det eksisterende system, især ved opdateringer og dataoverførsler samt spørgsmål om ansvarsplacering og fordeling af udgifter osv.

Derfor foreslog administrationen til RandersBolig, at man undersøgte andre muligheder, konkret at man så på EG Bolig, der har et e-syn modul, der kan tilkøbes.

Når det vælges at indføre elektronisk syn, kan der vælges forskellige niveauer/omfang af ændring af arbejdet. Dette gælder uanset om man vælger I-syn eller e-syn.

Man kan nøjes med at gøre selve udflytningsrapporten elektronisk. Hvor ejendomsmesteren udfylder udflytningsrapporten på en tablet og kan sende en besked til håndværkeren direkte og bede fraflytter skrive under elektronisk. Denne besked til håndværkeren bør være integreret med rekvisitionssystemet i EG.

Den store fordel både arbejdsmæssigt og økonomisk kommer, hvis man opmåler/ digitaliserer lejemålene og bruger opmålingerne til at få skarpe priser fra håndværkerne, samt til at man straks ved udfyldningen af synsrapporten kan sende rekvisitionen til håndværkeren og oplyse prisen på istandsættelsesarbejdet til fraflytteren, altså straks give det lovpligtige overslagsbrev til fraflytteren elektronisk.

DAB er ved at indføre e-syn i samarbejde med EG Bolig og eseebase (Årstidernes Arkitekter) i forhold til opmåling, digitalisering og udbud af håndværkere. Fra DAB's administrationsområde er bl.a. Skælskør Boligselskab allerede i gang og er meget glade for det. Når vi ser uden for DAB og Randers, så har Fællesbo i Herning længe haft e-syn og har sparet mange penge. Hjemmeside udvalget inviterede derfor Fællesbo til at komme og fortælle om deres erfaringer, hvilket skete den 30. juni 2015. Næste møde i hjemmeside udvalget er den 7. september, hvor udvalget arbejder videre.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tager orientering om elektronisk syn til efterretning og tager stilling til det videre forløb, herunder afventning af arbejdet i RandersBolig's hjemmesideudvalg.

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen drøftede kravene til - og muligheder for anvendelse af systemet for elektronisk syn. Herunder også overvejelser omkring back up og supportløsninger.

Bestyrelsen er stadig interesseret i at arbejde videre med elektronisk syn, og tog orientering om elektronisk syn til efterretning samt afventer arbejdet i RandersBolig's hjemmesideudvalg.

267. Økonomi vedr. driftscenter efter afholdt licitation

Som den sidste part i den beboerdemokratiske beslutningsproces, godkendte repræsentantskabet i foråret 2015 opførelsen af et nyt driftscenter i Bjellerupparken.

Etableringen af driftscenteret var budgetteret til 2.430.600 kr. der skal finansieres via boligorganisationens trækingsret og dispositionsfondslån.

Der har nu været afholdt licitation på entreprisen, der resulterede i en overskridelse af budgettet.

Årsagen til overskridelsen af budgettet skyldes blandt andet, at det har vist sig nødvendigt, at pilotere fundamentet for driftscenteret, hvilket ikke har været budgetlagt.

Prisen efter licitation for etablering af driftscenteret er 2.814.600 kr.

Der er således tale om en overskridelse af budgettet på 384.000 kr. Som følge heraf er der udarbejdet en alternativ beregning for finansieringen af driftscenteret, der er sendt i høring hos afdelingsbestyrelserne.

Finansiering efter licitation

Overslagsprisen for etablering af driftscenteret er 2.814.600 kr.

Bestyrelsen i boligorganisationen har besluttet, at etableringen af driftscenteret skal finansieres via boligorganisationens egne midler. Bestyrelsen har således tildelt 1.600.000 kr. i tilskud til etableringen fra egne trækingsretsmidler.

Den resterende udgift efter licitationen er derfor på 1.214.600 kr. og det foreslås forsat finansieret via et internt fastforrentet 1,5 % 30-årigt lån i boligorganisationens dispositionsfond, hvor de første 10 år er rente- og afdragsfri.

Låntager er samtlige lejemaal i A/B Andelsbo, og det vil således være alle beboere i boligforeningen, der afdrager på lånet, når afdragene påbegyndes om 10 år.

Etableringen af driftscenteret er således uden udgift for beboerne de første 10 år.

Efter det tiende år opstartes afdragene på lånet i dispositionsfonden med en årlig ydelse på 71.000 kr. Dette svarer til en huslejestigning på 1,83 kr./m²/år.

Den årlige ydelse på lånet samt huslejestigningen er således steget med henholdsvis 21.800 kr. og 0,56 kr./m²/år efter licitationen.

Udgifterne til driften af driftscenteret er uændrede efter licitationen, og svarer således forsat til en stigning på 0,51 kr./m²/år.

Huslejestigning

De første 10 år vil beboerne have øgede udgifter udelukkende til drift af det nye driftscenter svarende til 0,51 kr./m²/år.

Efter det 10. år vil beboerne have udgifter til både drift og etablering, og huslejen vil således stige med 2,34 kr./m²/år (0,51 + 1,83).

Eksempler på månedlig huslejestigning ved etablering og drift af det nye driftscenter

Bolig størrelse i m ²	0-10 år (Drift - alene)	11-30 år (Drift og etablering)
50	2,13	9,75
70	2,98	13,65
90	3,83	17,55

Tidsplan

Den nye økonomi skal godkendes af afdelingsbestyrelserne, der bliver hørt skriftligt om dette. Godkender afdelingsbestyrelserne den nye økonomi for driftscenteret kan etableringen af driftscenteret forsætte.

Vi afventer i øjeblikket byggetilladelse fra Randers Kommune, som forventes medio september. Herefter entreres der med hovedentreprenøren, og byggestart forventes hurtigst muligt herefter. Det forventes forsat at driftscenteret kan være klar til indflytning være til årsskiftet 2015 – 2016.

Indstilling:

Det indstilles at bestyrelsen godkender finansieringen af driftscenteret i Bjellerupparken efter afholdt licitation.

Referat/Beslutning:

JHE orienterede blandt andet om at materialevalget ved udbuddet har været for ambitiøst, samt at rådgivers erfaring med opgaver af denne type, må anses som begrænset. Sidst nævnte har afstedkommet for lavt budget for projektet.

Afdelingsbestyrelserne vil blive hørt i sagen, og der afventes svar fra afdelingsbestyrelserne inden sagen iværksættes yderligere.

Bestyrelsen har ingen bemærkninger til økonomien i sagen, og Bestyrelsen godkendte finansieringen af driftscenteret i Bjellerupparken efter afholdt licitation.

Efterskrift:

Afdelingsbestyrelserne har efterfølgende godkendt den nye økonomi ved skriftlig høring. Således arbejdes der videre med iværksættelsen af sagen.

268. Anmodning om genhusning i Randers Boligforening af 1940, afdeling 27

I Randers Boligforening af 1940's afdeling 27 beliggende Glarbjergvej 88-100, arbejdes der i øjeblikket med en omfattende helhedsplan.

Alle boliger i afdelingen skal renoveres i et omfang der gør, at det er nødvendigt at genhuse lejerne i en periode. Da renoveringen omfatter nedlæggelse af et antal lejemål, vil der være "et antal" lejere der skal permanent genhuses.

Afdeling 27 består af etagebyggeri, med 9 – 1 rums boliger, 4 – 2 rums boliger, 20 – 3 rums boliger, 17 – 4 rums boliger og 1 bolig med 5 rum.

Da helhedsplanen endnu ikke er endelig projekteret og byggeforløbet ikke er fastlagt, er det på nuværende tidspunkt ikke fastsat om samtlige beboere skal genhuses på én gang eller om det skal ske i etapper.

Der bliver brug for 45 midlertidige genhusninger, og "6" permanente genhusninger. De 6 permanente genhusninger er til lejere der på nuværende tidspunkt bor i 1 rums boliger.

Det anslås at genhusningsperioden vil opstarte medio 2016 og løbe frem til udgangen af 2017.

Andelsbos bestyrelse anmodes om at dispensere fra boligforeningens regler for opnotering på ventelisten for boligforeningen jf., i forbindelse med genhusning af

beboerne i afdeling 27, således at disse beboere har mulighed for at vælge en bolig i A/B Andelsbo til genhusning, hvis de ønsker dette.

Til orientering har bestyrelsen i Randers Boligforening af 1940 besluttet, at dispensere for reglerne for opnotering på ventelisten til afdelinger, der består af boliger, af tilsvarende størrelse og er etagebyggeri efter hensyntagen til den interne oprykningsventeliste.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen i mødekommer anmodningen om dispensation fra reglerne om opnotering af ventelisten, i forbindelse med genhusning af lejere fra afdeling 27, Randers Boligforening af 1940.

Det indstilles videre, at bestyrelsen i mødekommer anmodning om et antal lejemål til permanent genhusning af lejere fra afdeling 27, Randers Boligforening af 1940.

Referat/Beslutning:

Under forudsætning af at Bjellerupparkens egen genhusning er afsluttet inden der åbnes for genhusning af RB1940s genhusningssag, imødekommer bestyrelsen gerne RB1940s anmodninger, på lige vilkår med RB1940s egne krav til genhusning.

269. **Godkendelse af renovering af tag i afdeling 12**

Renoveringen af afdelingens tag er, som den eneste renovering, godkendt af organisationsbestyrelsen, som værende "meget presserende", på boligorganisationens renoveringsoversigt i dette regnskabsår.

Afdelingens tag er meget nedslidt, og det anbefales udskiftet. Afdelingen har nu eternittag, og der er to muligheder for renovering af taget fremadrettet:

- At pålægge et nyt eternittag
- At skifte til paptag med listedækning

Der er udarbejdet en kalkulation, for hver af de to løsningsmuligheder, som bestyrelsen hermed kan tage stilling til.

Nøgletal for afdelingen

Afdelingen består af 28 rækkehuse med tilhørende garager. Garagerne skal også have udskiftet taget.

Afdelingens gennemsnitlige huslejeniveau 2015/16 er 832 kr./m²/år.

Afdelingen er opført i 1981 og består af 2.170 m².

Udskiftning til paptag med listedækning

Samlet overslagspris for projektet inkl. moms og omkostninger er 5.257.500 kr. Der er vedlagt bilag til dagsordenen med en detaljeret opstilling af udgifterne i forbindelse med renoveringen.

Renoveringen tænkes finansieres med et fastforrentet 30-årigt realkreditlån.

Godkendes og gennemføres denne renovering, vil dette give følgende budgetmæssige konsekvenser for afdelingen:

<u>Lejestigning årligt i alt</u>	<u>362.000</u>	
<u>Stigning i %</u>	<u>20,06%</u>	
<u>Stigning i kr. pr. m² pr. år</u>	<u>167</u>	
<u>Ny leje i kr. pr. m² pr. år</u>	<u>999</u>	
<u>Stigning mindste leje i kr. pr. måned</u>	<u>973</u>	<u>5.827</u>
<u>Stigning største leje i kr. pr. måned</u>	<u>1.182</u>	<u>7.075</u>

Udskiftning til eternittag

Samlet overslagspris for projektet inkl. moms og omkostninger: 4.246.734 kr. Se også her vedlagte bilag for yderligere information om udgifterne forbundet med denne renovering.

Renoveringen tænkes finansieres med et fastforrentet 30-årigt realkreditlån.

Godkendes og gennemføres denne renovering, giver dette følgende budgetmæssige konsekvenser for afdelingen:

<u>Lejestigning årligt i alt</u>	<u>292.000</u>	
<u>Stigning i %</u>	<u>16,18%</u>	
<u>Stigning i kr. pr. m² pr. år</u>	<u>135</u>	
<u>Ny leje i kr. pr. m² pr. år</u>	<u>966</u>	
<u>Stigning mindste leje i kr. pr. måned</u>	<u>785</u>	<u>5.638</u>
<u>Stigning største leje i kr. pr. måned</u>	<u>953</u>	<u>6.847</u>

Trækingsret

Boligorganisationen besluttede i 2014 en politik for tildeling af trækingsretsmidler til renoveringer i afdelingerne. Her prioriterede bestyrelsen følgende renoveringer:

- Isoleringsarbejder og andre energibesparende foranstaltninger.

- Renovering af facader, altaner, tag m.v. ("klimaskærmen").

Det er således muligt, at bestyrelsen kan tildele op til 2/3 af udgiften til forbedringsarbejdet i renoveringen.

Som en del af politikken for tildeling af trækningsret, besluttede bestyrelsen også, at tildelingen af tilskud til en afdelings renovering, skulle bero på en gennemgang af afdelingens økonomi.

Det anbefales derfor bestyrelsen, at drøfte mulighederne for at tildele trækningsret til renoveringen af taget i afdeling 12.

Der er vedlagt et bilag ved dagsordenen, der viser forskellige løsningsmuligheder i forbindelse med tildelingen af trækningsret til renoveringssagen. Ligeledes er prognosen over udviklingen i boligorganisationens trækningsret vedlagt dagsordenen til bestyrelsens orientering.

Under forudsætning af organisationsbestyrelsens godkendelse af økonomien for renoveringerne, fremlægges to løsningsmuligheder for renovering af taget for afdelingen på et ekstraordinært afdelingsmøde, der er indkaldt til den 24. september 2015.

Afdelingsmødet kan hermed afgøre, hvilken løsning der ønskes.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter mulighederne for at tildele trækningsret til renoveringen af taget i afdeling 12, og træffer beslutning om niveauet herfor.

Det indstilles videre, at bestyrelsen godkender iværksættelsen af - og økonomien for renoveringen af taget i afdeling 12 med den heraf følgende konsekvens for afdelingens huslejeniveau.

Bilag:

- Økonomisk overslag: Paptag
- Økonomisk overslag: Eternittag
- Muligheder for tildeling af trækningsret
- Trækningsretsprognose

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen drøftede mulighederne for at indstille en renoveringsløsning til afdelingens beslutning på afdelingsmødet.

Årsagen til afdelingens husleje er høj, skal blandt andet findes i, at afdelingen er opført i en periode, hvor det har været dyrt at opføre boliger.

Fremadrettet ønsker bestyrelsen at vide, om der er ydet støtte til afdelingen ved tidligere lejligheder, og i så fald til hvad, hvor fra og hvor meget, inden der træffes beslutning om fremtidig støtte. JHE orienterede om trækningsretsprognosen, der var vedlagt dagsordenen som bilag.

Bestyrelsen besluttede, at indstille til afdelingen, at der ydes støtte fra boligorganisationens trækingsret som følger:

- 33% støtte fra trækingsretten, hvis afdelingen vælger paptags løsningen. Svarende til 1.465.396 kr. i støtte og resulterer i en huslejestigning på 14,35% for afdelingen (119 kr./m²/år)
- 50% støtte fra trækingsretten, hvis afdelingen vælger eternittags løsningen. Svarende til 1.773.229 kr. i støtte og resulterer i en huslejestigning på 9,31% for afdelingen (77 kr./m²/år)

270. Orientering vedrørende omlægning af lån i afdeling 11

På bestyrelsesmødet afholdt den 26. maj 2015 blev bestyrelsen orienteret om, at der omlægges lån i afdeling 11. Efterfølgende er kursen på lånene faldet drastisk, og der er dermed blevet indgået fastkursaftaler med realkreditinstituttet. Dette har dog medført, at den oplyste forventede besparelse på omlægningen af lånet er blevet mindre end forventet.

På det seneste bestyrelsesmøde blev der oplyst om en forventet besparelse på op til 22.000 kr. årligt. Afdelingens årlige ydelse forventedes således at falde fra ca. 148.000 kr. årligt til 126.000 kr. årligt.

Efter indgåelse af fastkursaftale med realkreditinstituttet opnås følgende besparelse:

Nuværende ydelse p.a.	Ydelse jf. efter fastkursaftale	Besparelse efter fastkursaftale	Ny hovedstol efter fastkursaftale	Gl. Hovedstol
148.092	134.618	13.474	1.646.000	1.869.000

Løbetiden på lånet ændres ikke, og vil således forsat være 15 år. Udgifter til låneomlægning er inkluderet i den ovenfor nævnte årlige ydelse.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

271. Oplæg til gavereglement for bestyrelsen

Oplæg til gavereglement er vedlagt dagsordenen, til bestyrelsens drøftelse og beslutning.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og godkender et gavereglement for A/B Andelsbo

Bilag:

- Oplæg til gavereglement for A/B Andelsbo

Referat/Beslutning:

Det pointeres, at der er tale om maksimale beløb i gavereglementet, dette noteres indledningsvist i reglementet.

Bestyrelsen godkendte gavereglementet for A/B Andelsbo, med den nævnte rettelse.

272. Indkøb af julegaver 2015

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

Ejendomsfunktionærer og bestyrelse fik julegaver i 2014 af boligorganisationen.

Der blev i alt indkøbt 11 julegaver i 2014.

11 stk. a 1.100 kr.: 12.100 kr.

Skattetekniske regler for området gør, at julegaveindkøb under 800 kr. pr. ansatte må anbefales. Overskrides denne beløbsgrænse bliver gaverne skattepligtige 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.

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

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen fastsætter beløbsgrænse for julegaver i 2015, samt beslutter om bestyrelsen selv, eller administrationen skal forestå indkøbet af julegaver til boligorganisationens ansatte.

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen besluttede at fastsætte beløbet for julegaver i 2015 til 700 kr.
Bestyrelsen indkøber selv julegaver.

Efterskrift

Efter aftale med bestyrelsen på bestyrelsesmødet, har administrationen undersøgt bilaget for indkøb af julegaver i 2014. Det bekræftes hermed, at der er indkøbt 11 gavekurve af 1.100 kr.

273. Indkøb af telt til boligorganisationen

Bestyrelsen har fået et tilbud på et festtelt af rigtig god kvalitet til halv pris.

Det er intentionen, at alle afdelinger får mulighed for at booke teltet til fællesarrangementer i afdelingen eller organisationen (vejfest, loppemarked m.m.), med det formål, at støtte sociale arrangementer i A/B Andelsbo.

Teltet måler 6x12 meter.

Teltet er et kombitelt og mindste størrelse er 6x6 meter, det vil kunne opgraderes til den størrelse der ønskes af 2 meter af gangen.

Økonomi

Teltet kan indkøbes for boligorganisationens midler. Det skal være uden omkostninger for afdelingerne, at låne teltet til fællesarrangementer, hvis afdelingen selv søger for det praktiske omkring dette.

Beboere i afdelingen har i privat regi også mulighed for at leje teltet til en billig pris.

Prisen for teltet er ca. 15.000 kr. mod normalpris på 32.000 kr.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender indkøbet af et festtelt til 15.000 kr. samt drøfter og beslutter prisfastsættelsen for leje af teltet.

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen godkendte indkøbet af teltet, og bestyrelsen udarbejder skriftlige kriterier for udlejning og erstatning inden teltet udlejes.

Når kriterierne er udarbejdet, skal der orienteres til afdelingsbestyrelserne om muligheden for at anvende teltet til sociale arrangementer.

274. **Nyt fra Team Drift**

A) Opsigelse af aftale med Brunata

Da det er planlagt, at alle afdelingernes boliger skal have udskiftet deres varmemålere til elektroniske varmemålere i den kommende tid, er aftalen med Brunata opsagt for hele boligorganisationen.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning, og drøftede de fremadrettede lovkrav på området, omkring muligheden for at følge eget forbrug på internettet.

B) Status for vagtaftale med Skadesservice Danmark

Som aftalt på sidste bestyrelsesmøde, fremlægges en status for vagtaftalen med Skadesservice Danmark på bestyrelsesmødet.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning:

JHE orienterede om, at der bliver ført log over opkald til Skadesservice, og de oplyser, hvem der rekvireres til opgaverne. Ligeledes spørges der ind til om det er nødvendigt at køre ud allerede ved opkaldet, således at unødvendige udkørsler undgås. Der rekvireres, så vidt muligt, lokale håndværkere.

Der har ikke været udsving i udkørsler eller assistancerapporter siden overgangen til Skadesservice Danmark.

C) 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 7. maj til den 1. juni 2015.

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 2016/17 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 2015/16.

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

Andelsbo	Henlæg kto. 120 15/16	Nødv. henlæg. kto. 120 16/17	Difference	%
1	388.000	452.049	64.049	16,5
2	414.000	424.124	10.124	2,4
3	72.000	123.106	51.106	71,0
4	470.000	482.047	12.047	2,6
Bjp.	2.875.000	2.956.976	81.976	2,9
10	212.000	221.372	9.372	4,4
11	503.000	511.714	8.714	1,7
12	323.000	391.296	68.296	21,1
13	883.000	1.012.892	129.892	14,7
14	294.000	391.228	97.228	33,1
15	304.000	316.941	12.941	4,3
16	312.000	318.063	6.063	1,9

Afdeling 1

Der er indsat nye aktiviteter i vedligeholdelsesplanen med baggrund i den netop afsluttede renovering. Der bliver således afsat midler til vedligeholdelse og maling af facader samt eftersyn af mekanisk ventilation.

Afdeling 3

Afdelingen har forsat trappestigning på deres henlæggelse til planlagt vedligehold, hvorfor der er en markant stigning i året. Trappestigningen forventes afsluttet i budgetåret 2016/17.

Afdeling 12, 13 og 14

Afdelingen har forsat trappestigning på deres henlæggelse til planlagt vedligehold, hvorfor der er en markant stigning i året. Trappestigningen forventes afsluttet i budgetåret 2017/18.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

JHE orienterede om Randers Kommunes områdeleders ønske om at opsige driftsaftale i afdeling 15. Der arbejdes videre med sagen i administrationen, hvor A/B Andelsbo har mulighed for at overtage "det grønne" arbejde i afdelingen. Herunder er der fokus på fordelingsnøglen mellem afdelingerne. Administrationen orienterer nærmere om sagen i den kommende dagsorden.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

275. Orientering fra formanden

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning:

AR orienterede om at A/B Andelsbo ikke kan sælge deres arbejde, og kan derfor ikke opstarte samarbejde med kirken.

Bestyrelsen i afdeling 2 er trådt af og bestyrelsen besluttede, at der ikke indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde med afstemning om ny bestyrelsen.

Der arbejdes med en webfilm om Bjellerupparken. Bjellerupparken er blevet filmet fra en drone, der løbende vil følge udviklingen i renoveringen.

Der vil blive afholdt en opstartsreception på arbejdet i Bjellerupparken, og der kommer fælles orientering herom senere.

Der har været et møde mellem Randers Kommune, DAB og RandersBolig omkring de kommende forventninger til samarbejdet. Fremadrettet skal alle tre parter deltage i samarbejdet. Der afholdes forventeligt et opsamlingsmøde om ca. 6 måneder.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

276. Orientering fra administrationen

- a. Der orienteres om sidste nyt fra RandersBolig
- b. Orientering om opstart af virksomhed i Bjellerupparken

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

- a) **Den nye daglige leder i RandersBolig SKJ, har haft første arbejdsdag dags dato. SKJ deltager på næste bestyrelsesmøde.**
- b) **Der er udarbejdet en aftale til underskrift om opstarten af virksomheden. Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

277. Mødekalender og Aktionsplan

Aktionsplanen er vedlagt dagordenen til orientering.

Bestyrelsesmøder 2015/16

Fastlagt dato	Møde	Noter
Tirsdag den 24. november 2015 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde	
Tirsdag den 12. januar 2016 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde med revisor	OBS ny dato til godkendelse
Onsdag den 30. marts 2016 kl. 17.30	Formøde til repræsentantskabsmødet	
Onsdag den 30. marts 2016 efter endt rep.møde	Konstituerende bestyrelsesmøde	
Tirsdag den 7. juni 2016 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde	
Tirsdag den 20. september 2016 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde	
Tirsdag den 15. november 2016 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde	

Oversigt over andre kommende møder:

Tirsdag den 30. marts 2016 kl. 19.00	Repræsentantskabsmøde	
---	-----------------------	--

Møder i forbindelse med helhedsplanen

Fastlagt dato	Møde	Noter
Efteråret 2015	Dialogmøde med beboerne	

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender ændringerne i boligorganisationens mødeplan

Bilag:

- Aktionsplan for boligorganisationen

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen godkendte den nye dato for bestyrelsesmødet i januar 2016.

278. **Eventuelt**

Referat/Beslutning:

BR foreslog at lave et arrangement hvor alle afdelinger inviteres. Der opfordres til, at arbejde videre med et socialt arrangement i fællesskab også gerne i teltet.

JR orienterede om at han gerne deltager i byggeudvalgsmøder i afdeling 12, hvilket bestyrelsen takkede ja til.