

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 2. februar 2017

Side 1 af 30

Referat til bestyrelsesmøde
i Boligselskabet af 2014
2. februar 2017 kl. 17:00
på Marsvej 1, 8960 Randers SØ

Indholdsfortegnelse

<u>1)</u>	<u>Boligselskabet</u>	<u>6</u>
a)	Godkendelse af dagsorden	6
b)	Godkendelse af referater (BILAG A)	6
c)	Orientering ved formanden	6
d)	Nyt fra administrationen	7
<u>2)</u>	<u>Ejendomsfunktionen</u>	<u>8</u>
a)	Statistik på driftskontoret	8
b)	Fremtids overvejelser for driftskontoret	9
<u>3)</u>	<u>Status på byggeregnskaber</u>	<u>10</u>
a)	Afdeling 7 – Søndervangen (BILAG C)	10
1.	Byggeriet	10
2.	Byggeregnskab	10
3.	Revisor	11
4.	Tilsynsmyndighed	12
5.	Skæringsdato	12
b)	Afdeling 9 – Thorsbakke (BILAG D)	13
1.	Byggeriet	13
2.	Byggeregnskab	13
3.	Revisor	13
4.	Tilsynsmyndigheden	14

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 2. februar 2017

Side 3 af 30

5.	Skæringsdato	14
c)	Afdeling 10 – Marie Magdalene (BILAG E)	14
1.	Byggeriet	14
2.	Byggeregnskab	14
3.	Revisor	15
4.	Tilsynsmyndigheden	18
5.	Skæringsdato	18
<u>4)</u>	<u>Sager i de enkelte afdelinger</u>	<u>19</u>
a)	Afdeling 13 - Fårup Ældrecenter (BILAG F)	19
<u>5)</u>	<u>Honorar til bestyrelsen (BILAG G)</u>	<u>20</u>
1.	Honorar:	20
2.	Godtgørelse:	21
<u>6)</u>	<u>Konfirmering af byggeudvalg til kommende helhedsplaner</u>	<u>22</u>
<u>7)</u>	<u>Nyhedsbrev for Boligselskabet af 2014</u>	<u>22</u>
a)	Konfirmering af udvalg	22
b)	Udsendelse	23
<u>8)</u>	<u>Fotografering af afdelingerne (BILAG H)</u>	<u>23</u>
a)	Tilbud	24
1.	Standardpakke:	24
2.	Pris for pakke med 2 mastefotos:	24
<u>9)</u>	<u>Orienteringspunkter</u>	<u>24</u>
a)	Revisionsprotokollat til udført beholdningseftersyn (BILAG I)	24

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 2. februar 2017

Side 4 af 30

b)	Rafn og søn (BILAG J)	25
c)	Sports College – afdeling 8	26
d)	Boligsocial økonomisk medarbejder	26
e)	Grundejerforeningen Skovvangen afdeling 14 (BILAG K)	27
f)	Arbejdet med helhedsplanerne	28
<u>10)</u>	<u>Bemyndigelse af ledelse</u>	<u>29</u>
<u>11)</u>	<u>Godkendelse af indkaldelse til repræsentantskabsmøde (BILAG L)</u>	<u>29</u>
<u>12)</u>	<u>Mødekalender (BILAG M)</u>	<u>29</u>
<u>13)</u>	<u>Eventuelt</u>	<u>30</u>

Mødedeltagere:

Bestyrelsen

Tommy E. Hansen
Pia Terkelsen
Heidi Dyrholm Jensen
Leif Enger
Ivan Engberg
Jan Guldmann

Observatør

Jørgen Henriksen

Administrationen

Ulla Gregor

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 2. februar 2017

Side 5 af 30

Birgitte S. Pedersen

Afbud:

Anita Dideriksen

1) Boligselskabet

a) Godkendelse af dagsorden

Under dette punkt er der mulighed for at kommentere på 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.

Bestyrelsen godkendte dagsordenen uden tilføjelser.

b) Godkendelse af referater (BILAG A)

Godkendelse af referatet fra sidste selskabsbestyrelsesmøde fra den 24. november 2016.

Referatet er medsendt sammen med dagsordenen.

Der er ikke kommet nogen rettelser ind til referatet.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender referatet.

Bestyrelsen godkendte referatet uden yderligere tilføjelser.

c) Orientering ved formanden

En kort orientering ved Tommy E. Hansen, hvor han bl.a. vil komme ind på følgende emne:

- Styringsdialog med Norddjurs Kommune

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Tommy E. Hansen orienterede om, at 1. nyhedsbrev udkom til alle beboerne i Boligselskabet af 2014 i december 2016. Tommy E. Hansen er meget tilfreds, og der har kun været positive tilbagemeldinger.

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 2. februar 2017

Side 7 af 30

Ivan Engberg, Jan Guldmann og Tommy E. Hansen har været til styringsdialogmøde med Norddjurs kommune i januar 2017, hvor Ulla Gregor og Birgitte S. Pedersen deltog fra administrationen. Tommy E. Hansen mener, det har været det bedste styringsdialogmøde, han har deltaget i for Boligselskabet af 2014. Kommunen var engagerede og forberedte.

Desuden kunne Tommy E. Hansen berette, at han havde været til stiftende generalforsamling med Birgitte S. Pedersen fra administrationen. Grundejerforeningen består både af private parceller og lejeboliger. I forhold til at godkende en eventuel deling af den eksisterende grundejerforeninger var Birgitte og Tommy enige om, at bestyrelsen for grundejerforeningen må komme op med noget mere talmateriale. Ligeledes skal dette fremlægges for henholdsvis beboerne på afdelingsmødet samt selskabsbestyrelsen.

Der blev ligeledes orienteret om, at der er ansat en direktør i RandersBolig, og han starter den 1. marts 2017. Tommy tror, det er en mand med en god ballast.

Jan Guldmann vil gerne rose nyhedsbrevet for hele boligselskabet af 2014. Han synes, det er rigtig flot med et godt udtryk.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

d) Nyt fra administrationen

En kort orientering fra administrationen omkring følgende punkter:

- Markvandringer
- Bankskifte fra Danske Bank til Arbejdernes Landsbank
- Effektiv drift (BILAG B)

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Ulla Gregor fra DAB, midlertidig daglig leder for RandersBolig, orienterede om, at markvandringerne, som er kommet godt i gang, bliver afholdt af Thomas W. Knudsen og Erik Skannrup. Dog har nogle afdelingsbestyrelser endnu ikke modtaget deres invitation. Men de får dem ca. 14 dage før selve afholdelsen.

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 2. februar 2017

Side 8 af 30

I forhold til bankskiftet fra Danske Bank til Arbejdernes Landsbank havde vi håbet, at det vil gå noget stærkere med bankskiftet. Løsningen bliver, at der indgås 13 forskellige aftaler, da der er separat formueforvaltning. Administrationen kan endnu ikke oplyse en nøjagtig dato for, hvornår bankskiftet er på plads. Den valgte løsning betyder også et ekstra gebyr til de enkelte afdelinger.

Der er kommet ny lovgivning i forhold til effektiv drift. Den er allerede trådt i kraft. Formålet er at holde huslejen nede, og det er Boligorganisationen, der har hovedansvaret for driften.

Ulla Gregor rettede fokus på forretningsordenen for selskabsbestyrelsen. Det materiale man får på bestyrelsesmøderne er til bestyrelsesarbejdet. Man skal tænke sig om i forhold til fortrolighed og offentliggørelse af dette materiale. Et tænkt eksempel kunne være, at man ikke skal hænge lister op omkring, hvornår viceværterne er på givne adresser samt tidsrummet herfor.

Jan Guldmann bød ind med, at der ikke er noget hemmeligt i materialet. Men man kan føle sig udstillet som ejendomsfunktionær.

2) Ejendomsfunktionen

a) Statistik på driftskontoret

Det er nu snart gået 5 måneder, siden Driftskontoret i Boligselskabet af 2014 startede op.

Vi er kommet rigtig godt fra start med en god statistik for de første måneder, når man sammenligner med Boligbutikken i RandersBolig.

Administrationen har udarbejdet statistik på antal indgående, udgående, mistede samt besvarede opkald.

Dette sammenlignes med Boligbutikken i RandersBolig. Listen vil blive trukket kort før mødet for at have en så opdateret liste som overhovedet muligt.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Ulla Gregor redegjorde ved at sammenligne driftskontorets statistik med DAB's. Driftskontorets servicetelefon har en svarprocent på 87 % ud af alle opkald, til

sammenligning har en ren telefon uden servicefunktion en gennemsnitlig svarprocent på 90 %. Det er virkelig godt gået.

De tabte opkald kan være alt fra nogle som lægger på, ikke vil stå i kø mv.

Bestyrelsen vil gerne have et overblik over, hvor mange mails der kommer ind, og hvor hurtigt de bliver besvaret. Dette kommer på næste dagsorden.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

b) Fremtidsovervejelser for driftskontoret

Et driftskontor med en lokalinspektør og en deltids kontoransat er en sårbar bemanding. Især når ingen af de 9 fuldtidsansatte ejendomsfunktionærer har nogen form for administrative opgaver.

Derfor finder administrationen det formålstjenligt med en eventuel opnormering af driftskontoret.

Åbningstiden på telefonen er allerede udvidet med en halv time kort før jul. Men da der stadig er en del opgaver, som strukturelt burde være placeret på driftskontoret, men rent tidsmæssigt ikke er muligt på nuværende tidspunkt, overvejes der to muligheder. Overvejelserne går på:

- Udvidelse af driftskontoret med yderligere en HK-ansat på deltid
- En fjernarbejdsplads/hjemmearbejdsplads for 2 af de allerede ansatte ejendomsfunktionærer.

Til næstkommende bestyrelsesmøde vil administrationen fremkomme med et oplæg, såfremt bestyrelsen ønsker dette.

Det indstilles, at bestyrelsen beslutter at administrationen arbejder videre med et oplæg omkring opnormering for driftskontoret.

Ulla Gregor orienterede om, at man er nødt til at se på bemandingen på driftskontoret.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede, at administrationen arbejder videre med et oplæg til næste bestyrelsesmøde med en evt. ny deltids-ansat medarbejder.

3) Status på byggeregnskaber

a) Afdeling 7 – Søndervangen (BILAG C)

1. Byggeriet

Byggeriet omfatter et nybyggeri af 8 boliger; 4 boliger på 91m² (type T91) og 4 boliger på 103m² (type T103).

Byggeriet er opført som 2 x 2 dobbelthuse, hvor Søndervangen 15/17 og 19/21 er opført som type T91 og Søndervangen 39/41 og 43/45 er opført som type T103.

Naboejendommen, som er identisk, er opført ustøttet og ikke længere en del af afdelingen, og kan derfor ikke belaste afdelingen økonomisk.

Fra starten var alle boliger ikke udlejet.

I dag er der ingen problemer med at leje boligerne ud, da der er meget få fraflytninger.

2. Byggeregnskab

Den samlede anskaffelsessum er opgjort til at udgøre 12.913.000 kr. Den maksimale anskaffelsessum, som er godkendt i skema B, udgør 13.203.000 kr. og der er således en afvigelse på 290.000 kr. i forhold hertil.

Der er i byggeregnskabet medtaget grundudgifter, håndværkerudgifter, omkostninger, gebyrer, ejendomsskatter samt liggeomkostninger. De samlede byggeudgifter ses herunder:

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 2. februar 2017

Side 11 af 30

	Skema B t. kr.	Skema C t. kr.	Afvi- gel- ser t. kr.
Grund- udgif- ter	1.900	2.289	389
Hånd- værker- udgifter	9.000	8.758	(242)
Om- kost- ninger	2.075	1.609	(466)
Geby- rer	228	214	(14)
Ejen- doms- skatter	-	43	43
	13.203	12.913	(290)

3. Revisor

Revisor konkluder i forbindelse med udarbejdelse af deres erklæring til brug for Boligselskabet af 2014, tilsynsmyndigheden og de til byggesagen knyttede långivere, at byggeregnskabet i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med reglerne i bekendtgørelsen om støtte til almene boliger mv. dvs., at:

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 2. februar 2017

Side 12 af 30

- Byggeregnskabet er rigtigt, dvs. uden væsentlige fejl og mangler
- Betingelserne i bekendtgørelsen om støtte til almene boliger mv. er opfyldte
- Samtlige i regnskabet indregnede udgifter vedrører projektet
- Samtlige de til projektet hørende udgifter er indregnet i byggeregnskabet
- Der er ikke modtaget andre tilskud/andre indtægter vedrørende projektet forudsat
- Omkostningerne er indregnet og opgjort under hensyn til bevillingsgrundlaget
- Indkøbte materialer, tjenesteydelser mv. er i overensstemmelse med fakturaer samt bevillingsgrundlag. Gældende udbuds- og indkøbsregler er overholdt
- Vi har stillet alt regnskabsmateriale og underliggende dokumentation frem til dags dato til rådighed.

4. Tilsynsmyndighed

Herefter har tilsynsmyndigheden, Randers Kommune godkendt byggeregnskabet for afdeling 7, Søndervangen den 20. december 2016. Der er ikke afsatte beløb i byggeregnskabet.

5. Skæringsdato

Skæringsdatoen for byggeriet er den 1. marts 2012.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender byggeregnskabet og tager revisionsprotokollatet til efterretning for afdeling 7, Søndervangen.

Leif Enger mener, det er problematisk at byggeregnskabet først bliver godkendt nu. Jørgen Henriksen redegjorde for, at det ikke er muligt at lukke et byggeregnskab samt indberette, når et selskab er under konkurs. Endvidere skulle der oprettes et nyt CVR-nr. Jørgen Henriksen fortsatte, at Kommunen har godkendt det før jer.

Jan Guldmann vil gerne bede sig fri for at tage ansvar for dette, da det er forud for bestyrelsen tiltræden.

Bestyrelsen godkendte byggeregnskabet for afdeling 7, Søndervangen, med ovenstående bemærkninger.

b) Afdeling 9 – Thorsbakke (BILAG D)

1. Byggeriet

Byggeriet omfatter et nybyggeri af 50 almene støttede boliger i forskellige størrelser samt fælleslokale i kælder. Alle boliger har adgang til terrasse/altan.

Boligerne var ikke udlejet fra starten. I dag er det et eftertragtet sted at bo, hvilket ventelisten også bærer præg af med flere års ventetid.

2. Byggeregnskab

Den samlede anskaffelsessum er opgjort til at udgøre 92.398 t.kr. Den samlede anskaffelsessum, som byggeregnskabet er afsluttet med, er på 93.526 t.kr., og der er således en afvigelse 1.128 t.kr.

Der er i byggeregnskabet medtaget alle udgifter i forbindelse med byggeriet. De samlede byggeudgifter ses herunder i BILAG D - Byggeregnskab

3. Revisor

Revisor har revideret byggeregnskabet af afdeling 9, Thorsbakke. Der er en anskaffelsessum på 92.398 t. kr. Byggeregnskabet er aflagt efter Social- og Integrationsministeriets instruks for nybyggeri og almindeligt anerkendte danske revisionsprincipper.

Det er revisors opfattelse i følge revisionserklæringen, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion. Revisionen har derfor ikke givet anledning til forbehold.

Derfor konkluderer revisor, at det er deres opfattelse, at byggeregnskabet er aflagt i overensstemmelse med Social- og Integrationsministeriets revisionsinstruks for nybyggeri og almindeligt anerkendte danske revisionsprincipper, og at det giver et retvisende billede af byggeregnskabet.

4. Tilsynsmyndigheden

Herefter har tilsynsmyndigheden, Randers Kommune godkendt byggeregnskabet for afdeling 9, Thorsbakke den 30. november 2016, hvor alle beløb er sat til 0 kr.

5. Skæringsdato

Skæringsdatoen for byggeriet er den 1. oktober 2012.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender byggeregnskabet og tager revisionsprotokollatet til efterretning for afdeling 9, Thorsbakke.

Leif Enger mener, det er problematisk at byggeregnskabet først bliver godkendt nu.

Bestyrelsen godkendte byggeregnskabet for afdeling 9, Thorsbakke med ovenstående bemærkninger.

c) Afdeling 10 – Marie Magdalene (BILAG E)

1. Byggeriet

I forbindelse med opførelsen af afdeling 10, Marie Magdalene, i det nuværende Boligselskabet af 2014, blev der ligeledes opført servicearealer ejet af Syddjurs Kommune. Bygningerne er således opført som en byggesag med aftalt fordeling af udgifterne. Der er indsendt byggeregnskab for såvel boliger som serviceareal.

2. Byggeregnskab

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 2. februar 2017

Side 15 af 30

Det er gængs praksis, at kommunen dækker egne udgifter løbende i byggefasen eller har en selvstændig byggekredit hertil. I tilfældet af denne afdeling 10, Marie Magdalene, er der alene anvendt én byggekredit, hvorfra udgifter henhørende til opførelsen af servicearealet er blevet dækket fra.

Dette forhold afstedkom et overtræk på byggekrediten, og den kunne ikke indfris endeligt ved udbetalingen af realkreditlån til delvis finansiering af opførelsen af boligerne. I perioden efter blev der tilskrevet renter og provenu grundet det fortsatte overtræk.

Syddjurs Kommune har den 20. marts 2014 indbetalt 1,2 mio. kr. til endelig indfrielse af byggekrediten, hvorefter der har henstået en positiv saldo på samme.

I henhold til tidligere fremsendte byggeregnskab andrager den totale omkostning ved opførelsen af 3.659.050 kr. Det samlede udestående udgør efter indbetaling af 1,2 mio. kr. således 2.596.258 kr.

3. Revisor

Revisor har udarbejdet revisionsprotokollat både i forhold til byggeriet af boligerne samt servicearealerne.

Revisionsprotokollatet for boligerne har omfattet en stikprøvevis gennemgang af de afholdte udgifter og den foretagne bogføring. Der er herunder kontrolleret, at der foreligger skøder, entreprisekontrakter, aftalesedler, regninger og udgiftsbilag i øvrigt, samt at disse er korrekt attesteret mv. Revisionen gør i den forbindelse opmærksom på, at der ikke foreligger underskrevne aftalesedler for alle afholdte ekstraarbejder. De samlede ekstraarbejder udgør 1.782 t.kr.

De samlede byggeudgifter udgør 40.257 t.kr., der sammenlignet med skema B fordeler således:

	Skema B t. kr.	Skema C t. kr.	Afvi- gelser t. kr.

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 2. februar 2017

Side 16 af 30

Grund udgif- ter	8.500	6.959	(1.541)
Hånd- vær- kerud- gifter	28.629	26.714	(1.915)
Om- kost- ninger	5.400	5.968	568
Geby- rer	617	616	(1)
	43.146	40.257	(2.889)

Samlet har byggeriet realiseret en endelig anskaffelsessum på 40.257 t.kr., hvilket er 2.889 t.kr. mindre end den godkendte anskaffelsessum i skema B.

Finansieringen vil efterfølgende blive tilendebragt.

Af den samlede anskaffelsessum udgør ikke afholdte udgifter på skæringsdagen 292 t.kr., der kan specificeres således:

t. kr.

Håndværkerudgifter	21
Hårde hvidevarer	95
Revision	15
Byggesagshonorar	100
Gebyr til kommune	50

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 2. februar 2017

Side 17 af 30

Øvrige udgifter	11
Afsatte beløb i alt	292

Revisionsprotokollatet for servicearealerne er omfattet af en stikprøvevis gennemgang af de afholdte udgifter og den foretagne bogføring. Revisionen har herunder kontrolleret, at der foreligger skøder, entreprisekontrakter, aftalesedler, regninger og udgiftsbi-lag i øvrigt, samt at disse er korrekt attesteret mv.

De samlede byggeudgifter udgør 3.659 t.kr., der sammenlignet med skema B fordeler således:

	Skema B t. kr.	Skema C t. kr.	Afvi- gelser t. kr.
Grund udgif- ter	0	633	633
Hånd- vær- kerud- gifter	4.130	2.428	(1.702)
Om- kost- ninger	0	542	542
Geby- rer	8	56	48
	4.138	3.659	(479)

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 2. februar 2017

Side 18 af 30

Samlet har byggeriet realiseret en endelig anskaffelsessum på 3.659 t.kr., hvilket er 479 t.kr. mindre end den godkendte anskaffelsessum i skema B.

Finansieringen vil efterfølgende blive tilendebragt.

Af den samlede anskaffelsessum udgør ikke afholdte udgifter samlet for boligdelen og servicearealet på skæringsdagen 292 t.kr., der kan specificeres således:

t. kr.

Håndværkerudgifter	21
Hårde hvidevarer	95
Revision	15
Byggesagshonorar	100
Gebyr til kommune	50
Øvrige udgifter	11
Afsatte beløb i alt	292

Ifølge lovgivningen erklærer revisionen via begge revisionsprotokollater, at lovgivningens krav til uafhængighed er opfyldte.

4. Tilsynsmyndigheden

Herefter har tilsynsmyndigheden, Randers Kommune godkendt byggeregnskabet for afdeling 10, Marie Magdalene, den 20. november 2016, hvor alle beløb er sat til 0 kr.

5. Skæringsdato

Regnskabsmæssigt er afdelingen gået i drift pr. 1. oktober 2012, mens den i skema B planlagte skæringsdato var 1. marts 2012. Ledelsen har valgt at anvende datoen den

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 2. februar 2017

Side 19 af 30

1. oktober 2012 som skæringsdato i byggeregnskabet, da byggeriet her stod færdigt, og udlejningen kunne begynde. Revisionen er enige i, at denne dato er den mest naturlige skæringsdato for byggeregnskabet.

Leif Enger mener det er problematisk at byggeregnskabet først bliver godkendt nu.

Bestyrelsen godkendte byggeregnskabet for afdeling 10, Marie Magdalene, med ovenstående bemærkninger.

4) Sager i de enkelte afdelinger

a) Afdeling 13 - Fårup Ældrecenter (BILAG F)

Der afholdes ekstraordinært afdelingsmøde den 2. februar 2017 kl. 16:00, da ældrecentret siden Randersegnens konkurs har haft et stadigt stigende behov for at få igangsat en række vedligeholdelsesarbejder.

Der er alene tale om at vedligeholde Fårup Ældrecenter på adressen Stadion allé 3 B.

Det er kommunalt besluttet den 2. september 2013, at disse vedligeholdelsesarbejder vil kunne gennemføres, uden at hele afdeling 13 skal deltage i udgifterne.

Dvs. at byrådet i Randers Kommune har godkendt, at det udelukkende er boligerne på Fårup Ældrecenter, som får en månedlig lejestigning på op til 8 % før eventuel boligydelse. Øvrige boliger i afdeling 13 vil ikke blive berørt af lejestigningen.

Det skal bemærkes, at nedenstående arbejder på ingen måde renoverer eller moderniserer hele centret. Det skønnes, at alene badeværelserne vil beløbe sig til ca. 4 millioner kr., mens en total renovering af centret skønsmæssigt vil koste mellem 20 – 25 millioner kr.

Der er tale om vedligeholdelse af vinduer, vindfang og gulv, som er de mest nødvendige vedligeholdelsesarbejder på Fårup Ældrecenter. Den andel, som afdeling 13 skal dække, beløber sig i 1.188.700 kr.

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 2. februar 2017

Side 20 af 30

I forbindelsen med den kommunal beslutning er det ligeledes besluttet at give en 100 % kommunegaranti på det lån, som Boligselskabet af 2014 skal optage for at finansiere sin andel af vedligeholdelsesudgifterne.

Det er forventeligt, at vedligeholdelsesarbejderne kan påbegyndes i april 2017.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender, at vedligeholdelsesarbejderne på Fårup Ældrecenter igangsættes, og at huslejen for boligerne på Fårup Ældrecenter får huslejestigning på op til 8 % samt finansieringen ved optagelse af realkreditlån.

Vedligeholdelsesarbejdet Fårup Ældrecenter igangsættes, huslejestigning på op til 8 % for boligerne på Fårup Ældrecenter samt finansieringen ved optagelse af realkreditlån er godkendt på afdelingsmødet. Selskabsbestyrelsen har også godkendt.

Dog gjorde bestyrelsen opmærksom på, at det er et problem, at sådan et møde ikke er afholdt på ældrecentret hos de implicerede beboere.

Ulla Gregor forklarede, at administrationen normalt aldrig ville afholde et afdelingsmøde, hvor de berørte beboere ikke har mulighed for at være tilstede. Men at man har valgt at gøre en undtagelse denne gang, da der blot var tale om en formel godkendelse, som allerede var godkendt i byrådet.

5) Honorar til bestyrelsen (BILAG G)

Bestyrelsen kan vælge enten at modtage honorar for bestyrelsesarbejdet eller godtgørelse for kontorhold og telefon. Bestyrelsen kan ikke modtage både honorar eller godtgørelse.

1. Honorar:

Bestemmelserne om det samlede årlige honorar til organisationsbestyrelsen findes i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. nr. 1307 af 15. december 2009 med senere ændringer.

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 2. februar 2017

Side 21 af 30

Det fremgår heraf, at det samlede årlige vederlag til bestyrelsen i et regnskabsår ikke må overstige 74,92 kr. pr. lejemålsenhed for de første 100 lejemålsenheder i boligorganisationen og 44,94 kr. pr. lejemålsenhed for boligorganisationens øvrige lejemålsenheder. Beløbene kan hvert år reguleres i overensstemmelse med det af Danmarks Statistik beregnede lønindeks for den private sektor.

Overnævnte 75,82 kr. og 45,49 kr. bliver ved regulering i overensstemmelse hermed til henholdsvis. Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2014. Der er i budgettet afsat 73.000 kr.

Reglerne for udbetaling af honorar skal drøftes, og bestyrelsen skal beslutte, om hvorvidt man vil modtage honorar samt fordelingen heraf. Honoraret kan fordeles, så der afgives et beløb til formand og næstformand. Det resterende beløb kan deles ligeligt mellem de øvrige bestyrelsesmedlemmer.

2. Godtgørelse:

Det er muligt for selskabsbestyrelsen at modtage skattefri godtgørelse indtil en fastsat bagatelgrænse, som ses nedenunder, hvis ikke der modtages honorar.

- 1.400 kr. for udgifter til kontorhold

- 2.300 kr. for udgifter til telefon

Overskrides grænsen for de ovenfor nævnte beløb, er godtgørelsen skattepligtig.

På selskabsbestyrelsesmødet den 21. november 2015, besluttede bestyrelsen at fordele honorar/godtgørelse efter eksempel 2, som ses på bilag G.

Det indstilles, at bestyrelsen beslutter, hvorledes fordelingen er for 2017 og fremadrettet.

Tommy E. Hansen orienterede kort om, hvordan fordelingen af honorar havde været i 2015 og 2016.

En enig selskabsbestyrelse besluttede, at fordelingen af honorar skulle fortsætte efter eksempel 2 (se bilag)

Desuden skal dette punkt på som et fast punkt på det konstituerende bestyrelsesmøde fremover.

6) Konfirmering af byggeudvalg til kommende helhedsplaner

På selskabsbestyrelses mødet den 10. september 2015 nedsatte bestyrelsen et byggeudvalg til de kommende helhedsplaner. Byggeudvalget består af Tommy E. Hansen, Leif Enger og Ivan Engberg. Bestyrelsen skal konfirmere at byggeudvalget forsat består af de valgte medlemmer af selskabsbestyrelsen.

Bestyrelsen skal ligeledes tage stilling til, om hvorvidt byggeudvalget skal modtage honorar eller om de afstår modtagelsen af honorar i helhedsplan sagerne af hensyn til økonomien.

Det indstilles, at bestyrelsen konfirmerer, at byggeudvalget stadig består af de valgte medlemmer fra bestyrelsen. Desuden skal bestyrelsen beslutte, om hvorvidt byggeudvalget vil modtage et honorar eller de afstår modtagelsen af honorar i forbindelse med byggesagerne.

Bestyrelsen besluttede, at de vælger, når der kommer nogle sager, om hvorvidt de vil modtage honorar eller afstå det.

Efter i dag. 2. februar 2017 består byggeudvalget stadig af Ivan Engberg, Tommy E. Hansen og Leif Enger, forudsat de bliver genvalgt på repræsentantskabsmødet den 6. juni 2017, hvor de alle genopstiller.

7) Nyhedsbrev for Boligselskabet af 2014

a) Konfirmering af udvalg

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 2. februar 2017

Side 23 af 30

Da der er tvivl om, hvem der står for nyhedsbrevet samt at udvalget nedlagde sig selv på sidste bestyrelsesmøde, bedes bestyrelsen drøfte, hvem der er tovholder på nyhedsbrevet for Boligselskabet af 2014 fremadrettet.

Det indstilles, at bestyrelsen konfirmerer, hvem af bestyrelsen der er tovholder på Nyhedsbrevet for Boligselskabet af 2014.

Pia Terkelsen er tovholder på at indsamle informationsmaterialet fra de enkelte afdelingsbestyrelser. Tommy E. Hansen står for opsætning, og administrationen trykker samt distribuerer til beboerne.

b) Udsendelse

Bestyrelsen drøfter, om nyhedsbrevet skal fortsætte med at udkomme sammen med RandersBoligs nyhedsbrev. RandersBoligs nyhedsbrev udkommer den 20/4, 26/6 og 6/11.

Desuden vil formanden gerne, at det drøftes, om designet samt nuværende oplæg skal fortsætte.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender dato for næste oplæg til omdeling samt hvilken form nyhedsbrevet skal have.

Efter en drøftelse besluttede bestyrelsen sig for at tage udgangspunkt i den 20/4 og 6/11 Desuden videregav bestyrelsen kompetencen til Tommy E. Hansen og Pia Terkelsen til at kan ændre dato, i fald dette er nødvendigt.

8) Fotografering af afdelingerne (BILAG H)

IT-afdelingen har indhentet tilbud fra flere professionelle fotografer, da der i flere sammenhænge er brug for et mere tidssvarende samt retvisende billedmateriale på hjemmesiden.

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 2. februar 2017

Side 24 af 30

Det bedste tilbud er fra DIAKRIT. Et firma som bruges af flere kæder indenfor ejendoms­mægler branchen.

Hvis selskabsbestyrelsen godkender dette, vil opgaven blive udført i foråret/sommeren 2017, når der er kommet lidt mere farve på omgivelserne.

a) Tilbud

Det valgte tilbud består af to valgmuligheder, som enten er med eller uden mastefoto. Eksempel her på kan ses i vedhæftede bilag.

1. Standardpakke:

Fotografering af ejendomme med specifik navngivning filnavnet.

Pris pr. afdeling: 460,00 kr. eksklusiv. moms (op til 10 billeder).

Prisen udregnet for alle afdelinger kan ses i bilaget.

2. Pris for pakke med 2 mastefotos:

Fotografering af ejendomme med specifik navngivning filnavnet.

Pris pr. afdeling: 560,00 kr. eksklusiv. moms (op til 10 billeder inkluderet 2 mastefotos).

Prisen udregnet for alle afdelinger kan ses i bilaget.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender et af de to ovenstående forslag.

Bestyrelsen besluttede at vælge pakken med mastefoto.

9) Orienteringspunkter

a) Revisionsprotokollat til udført beholdningseftersyn (BILAG I)

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 2. februar 2017

Side 25 af 30

Den 25. august 2016 har Deloitte været på uanmeldt besøg og udført beholdningsefter-syn. Gennemgangen har ikke givet anledning til bemærkninger i forhold til fuldmagts-forhold, afstemning af likvider, afstemning af mellemregninger eller i forhold til test mod besvigelser.

Revisionsprotokollatet er vedhæftet som bilag I.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Ulla Gregor orienterede kort herom. Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og underskrev revisionsprotokollatet.

b) Rafn og søn (BILAG J)

Til orientering, varetager Rafn & søn en ankesag af ejendomsvurderingen på Martin Gammelbys Vej 1-11. Ankesagen er startet op længe før stiftelsen af Boligselskabet af 2014.

Det er tale, om "no cure no pay" princip, dvs. at Rafn & søn kun vil modtage honorar, ifald der kommer en nedsættelse af ejendomsvurderingen.

Sker der en nedsættelse af ejendomsvurderingen, vil afdelingen få ejendomsskat retur.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Ulla Gregor orienterede kort herom. Jørgen Henriksen bød ind med, at hvis vi ikke lader andre gøre noget, så får afdelingen slet ingen penge. Aftalen er på et tidspunkt set noteret i et referat tilbage i 2010.

Ulla Gregor orienterede om, at vi mangler dog stadig at få en tilbagemelding på, hvad Rafn & Søn stadig kører af sager for de impliceret afdelinger. Jan Guld-mann tilføjede, at dette er en gratis aftale.

Dette skal med som et punkt på næste dagsorden.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

c) Sports College – afdeling 8

DAB har pr. 1. januar 2017 midlertidig overtaget administrationen af det tidligere afdeling 8, Sports College, nu selvejende institution indtil et videresalg er på plads. Den driftsmæssige del står Sports College selv for.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Ulla Gregor orienterede herom og meddelte samtidig, at der for tiden en mellemregning mellem Sports College og Boligselskabet af 2014. Det er en slags udlån i næste års regnskab.

Det er en udfordring, at det ikke kører så godt. De vil muligvis låne pengene via Randers Kommune til underskudsdækningen.

Sports College har opsagt administrationsaftalen med RandersBolig og fået DAB til at hjælpe i overgangsperioden, indtil et forhåbentlig salg er på plads.

d) Boligsocial økonomisk medarbejder

Administrationen søgte i sommers om midler fra ministeriet til en fastsættelse og udvidelse af "Projekt boligsocial økonomisk medarbejder" bl.a. for at få mulighed for at medtage Boligselskabet af 2014's beboere i projektet.

Desværre fik vi afslag. Derfor gik de 6 øvrige administrerende boligorganisationer sammen om at forlænge ansættelsen af den allerede ansatte boligsociale medarbejder i 2 år. Boligorganisationerne er sindet, at Diana tillige kan besvare henvendelser fra Boligselskabet af 2014's beboere, også selv om selskabet ikke bidrager økonomisk til ordningen.

På RandersBoligs bestyrelsesmøde den 29. november 2016, blev det vedtaget, at der skulle laves en opfølgning vedrørende den boligsociale økonomiske medarbejder til de respektive boligorganisationer med en tilbagemelding om antal henvendelser. Desuden vil RandersBoligs bestyrelse indsamle dokumentation vedrørende henvendelser fra Boligselskabet af 2014 af hensyn til bedømmelsen af, om arbejdsbelastningen er den rette i forhold til de betalende boligorganisationer.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 2. februar 2017

Side 27 af 30

Ulla Gregor orienterede om, at der lavet en form for gentleman aftale mellem de betalende selskaber og Boligselskabet af 2014, om at beboerne i Boligselskabet af 2014 kan gøre brug af den boligsociale medarbejder. Dog holdes der øje med belastningen af den boligsociale medarbejders tid.

Hidtil har kun en enkelt beboer søgt hjælp hos den boligsociale medarbejder, derfor havde RandersBoligs bestyrelse ingen betænkeligheder med at lade gentleman aftalen fortsætte.

e) Grundejerforeningen Skovvangen afdeling 14 (BILAG K)

Grundejerforeningen består nu af både private parceller, privat lejeboliger og almene boliger.

Grundejerforeningen vil gerne opdeles, så det er ejerboliger og lejeboliger for sig.

På mødet henledte Tommy E. Hansen og administrationen opmærksomheden på, at der mangler at blive etableret en sti ifølge lokalplanen, udgifter til veje, sne og grønbe-kæmpelse mv. samt en fornuftig fordeling af grønne fællesarealer.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Tommy E. Hansen orienterede kort om, at han sammen med administrationen har nogle betænkeligheder i forhold til det udspil, der er på nuværende tidspunkt.

Der er nogle fællesarealer, hvorpå de private husejere gerne vil etablere en naturlegeplads, men kun på et lille stykke af arealet. Desuden er delingen af fællesarealerne som udgangspunkt ikke ligelig, og driftsudgifterne af arealerne er ikke tænkt ind i planen. Endvidere indeholder lokalplanen hverken en langsigtet plan for, hvornår den beskrevne sti gennem fællesarealerne vil blive etableret, eller en beskrivelse af, hvem der skal afholde udgiften til stien. Tommy E. Hansen og administrationen afventer et udspil fra den nuværende grundejerforening.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

f) Arbejdet med helhedsplanerne

Administrationen vil orientere om, hvor langt er vi på nuværende tidspunkt med helhedsplanerne i Boligselskabet af 2014. Administrationen vil bl.a. orientere om følgende punkter:

- Kuben
- Fredede bygninger afdeling 4 og 5
- Tomme boliger

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Ulla Gregor fra ledelsen orienterede om, at der er gang i det indledende arbejde med Kuben, så der kan komme ansøgninger afsted til Landsbyggefonden. I den forbindelse vil der blive udarbejdet en afklaring på, hvor meget mere istandsættelse der kan medtages, eller om enkelte ejendomme måske skal frasælges eller nedrives.

Alt vedligeholdelsesarbejdet vil blive set i forhold til huslejen. Der er lavet et forarbejde for at få økonomisk støtte. Der er allerede nu givet tilsagn om økonomisk støtte til afdelingerne.

På mødet var der en debat omkring Buggesgård i Mariager i afdeling 5. I helhedsplanerne vil de fredede bygninger blive medtaget, og der udarbejdes en handlingsplan herfor. Herefter må der tages stilling til, om hvorvidt denne følges. Bestyrelsen vil blive informeret nærmere herom.

Der var desuden en kort debat omkring tomgangstabet på tomme boliger. Økonomi har udarbejdet en tomgangsliste til revisionen. Listen tages med på næste bestyrelsesmøde.

Bestyrelsen vil blive orienteret løbende i forbindelse med helhedsplanerne.

Vi undersøger, om en repræsentant fra Kuben vil deltage på næste bestyrelsesmøde.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

10) Bemyndigelse af ledelse

For nuværende er Ulla Gregor fra DAB daglig leder i RandersBolig. I februar vil Dennis Christensen fra DAB overtage posten som daglig leder i RandersBolig. I den forbindelse skal der laves en fuldmagt.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender samt underskriver en fuldmagt til Dennis Christensen.

Bestyrelsen godkendte at bemyndige Dennis M. Christensen samt underskrev fuldmagten d.d.

11) Godkendelse af indkaldelse til repræsentantskabsmøde (BILAG L)

Administrationen har udarbejdet et udkast til en indkaldelse til repræsentantskabsmødet den 6. juni 2017.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender indkaldelsen til repræsentantskabsmødet den 6. juni 2017.

Bestyrelsen godkendte indkaldelsen til repræsentantskabsmødet den 6. juni 2017 uden yderligere indvendinger. Samtidig bekræftede Ivan Engberg, Tommy E. Hansen og Leif Enger, at de genopstiller til selskabsbestyrelsen.

12) Mødekalender (BILAG M)

Det indstilles, at bestyrelsen godkender mødekalenderen for afdelingsmøderne i de enkelte afdelinger.

Bestyrelsen godkendte mødekalenderen for 2017 med følgende ændringer:

- Næste bestyrelsesmøde rykkes fra den 1/6-2017 til den 22/5-2017
- Forårets afdelingsmøder ligger i ugerne 18 og 19.

13) Eventuelt

Ulla Gregor fra ledelsen orienterede bestyrelsen, om forvaltningskonsulent/sekretær Birgitte S. Pedersen har sagt sin stilling op hos RandersBolig. Endvidere kunne der ligeledes orienteres, at Trine Schmidt Nielsen overtager Birgittes opgaver i forhold til Boligselskabet af 2014.

Bestyrelsen spørger ind til problemstillingen omkring lejetillæg. Administrationen kunne berette, at bestyrelsen havde vedtaget, at der skulle udvælges en afdeling (afdeling 3), hvor der skal køres et pilotforsøg på at afhænde hårde hvidevarerne, så udgifterne i forbindelse hermed ikke belaster afdelingen økonomisk i fremtiden.

Udarbejdet af forvaltningskonsulent/sekretær Birgitte S. Pedersen