

A/B Andelsbo

Dagsorden udsendt den 14. november 2017
Referat udsendt den 28. november 2017

Referat fra bestyrelsesmøde

Tirsdag den 21. november 2017 kl. 17.30

Mødested: Driftscentret, Dronningborg Boulevard 91
8930 Randers NØ



Mødedeltagere:

Bestyrelsen	Allan Rasmussen	(AR)
	Jens Ravnborg	(JR)
	Per Munk Andersen	(PA)
	Brian Rytter	(BR)
	Karin Vejrum	(KV)
Administrationen	Kenneth T. Hansen	(KTH)
	Marianne Hjorth – Referent	(MAH)

Dagsorden

279.	Godkendelse af dagsorden	3
280.	Godkendelse af referat	3
281.	Revisionsprotokol	3
282.	Digital signering	4
283.	Revurdering af renoveringsoversigten	4
284.	Nyt fra Team Drift	6
285.	Afdelingssager til orientering	7
286.	IT-udstyr til organisationsbestyrelsen	9
287.	Orientering fra formanden	10
288.	Orientering fra administrationen	10
289.	Mødekalender	12
290.	Eventuelt	13

279. **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 dagsorden

Referat/Beslutning:

Deltagere: Allan Rasmussen, Jens Ravnborg, Per Munk Andersen, Brian Rytter og Karin Vejrum fra bestyrelsen i A/B Andelsbo. Fra RandersBolig deltog Kenneth T. Hansen og Marianne Hjorth.

JR bød velkommen til mødet, grundet AR var syg.

Bestyrelsen godkendte herefter dagsordenen.

280. **Godkendelse af referat**

Referatet fra bestyrelsesmødet afholdt den 26. september 2017, er udsendt til bestyrelsen den 2. oktober 2017.

I henhold til bestyrelsens beslutning skal ændringer til referatet være indsendt til administrationen senest 14 dage efter udsendelsen af referatet. Den 16. oktober 2017 havde administrationen ikke modtaget ændringer til referatet.

Der medbringes et eksemplar af referatet til bestyrelsesmødet til bestyrelsens godkendelse og underskrift.

Det indstilles at bestyrelsen godkender og underskriver referatet

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen havde ingen bemærkninger til referatet. Referatet blev godkendt og underskrevet af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer.

281. **Revisionsprotokol**

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

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

KTH orienterede om, at der ikke var bemærkninger siden sidste bestyrelsesmøde. KTH gjorde opmærksom på at Per Munk stadig manglede at underskrive den seneste tilføjelse i protokollen. Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

282. Digital signering

I forbindelse med signering af lånedokumenter i fremtiden, har de tegningsberettigede nu mulighed for at signere digitalt.

Realkredit Danmark foreslår, at der startes op med digital signering næste gang der skal foretages låneoptagelse eller lånekonvertering. Det betyder i praksis, at der underskrives med eget Nem-id, hvilket kan gøres fra egen computer.

Det indstilles, at bestyrelsen træffer beslutning om at benytte digital signering i fremtiden.

Referat/Beslutning:

KTH oplyste om muligheden for at benytte digital signering, hvorefter bestyrelsen godkendte at benytte digital signering i fremtiden.

283. Revurdering af renoveringsoversigten

Som det har været procedure de seneste år, godkendte bestyrelsen sidste efterår en renoveringsoversigt for boligorganisationens afdelinger. Renoveringsoversigten har til formål at opliste de ønskede renoveringer i boligorganisationen, således at de mest presserende renoveringer bliver prioriteret.

Det er væsentligt, at renoveringsoversigten for boligorganisationen revurderes løbende over tid, således at det til enhver tid er de mest presserende renoveringer i boligorganisationen, der står øverst på listen.

I praksis betyder dette, at de renoveringer, der er karakteriseret som mest presserende, er de eneste større renoveringer i boligorganisationen, der arbejdes med i forhold til iværksættelse i det kommende år. Der vil altid finde en individuel vurdering af den enkelte renovering sted, inden denne bliver endeligt godkendt til igangsættelse, eller udsat til de kommende år.

Det anbefales, at revurderingen af renoveringsoversigten forsat sker en gang årligt, og set i forhold til årshjulet, er det fordelagtigt at tage hånd om dette i efteråret.

Iværksatte renoveringssager i boligorganisationen

I 2017 er der på nuværende tidspunkt i afdeling 6 en igangværende renovering i forbindelse med helhedsplanen, som dog er på sit afsluttende stadie.

I den reviderede renoveringsoversigt er der 2 afdelinger med meget presserende opgaver, 1 afdeling med presserende opgaver og 4 afdelinger med ikke presserende opgaver.

Der er ingen afdelinger med særligt renoveringsbehov.

Renoveringsoversigten for november 2017

Boligorganisationens inspektør, lokalinspektør og projektleder har gennemgået boligorganisationens afdelinger, og udarbejdet et forslag til en revurdering af renoveringsoversigten, til bestyrelsens godkendelse.

Meget presserende renoveringer:

- Renoveringer der har ventet længe

- Nedbrudte bygningsdele, der giver følgeskader på andre bygningsdele
- Bygningsdele der ikke længere kan repareres

Presserende renoveringer:

- Bygningsdele, der endnu ikke er brud på, men som trænger
- Gener, afdelingen har levet med i årevis

Ikke presserende renoveringer:

- Øvrige opgaver, der ikke giver skade ved at vente

Særlige projekter:

- Større projekter som afdelingen ikke kan løfte økonomisk. F. eks LBF-sager, helhedsplaner eller indsatser via puljer.

Oplæg til renoveringsoversigten pr. november 2017 ser ud som følger:

Meget presserende renoveringer					
Afd.	Projekt	Medarbejder	Pris på projektet	Huslejeniveau 2017/18 i kr./m²/år	Finansieringsmuligheder
2	Udskiftning af tagbelægning, ventilation, køkken og badeværelser		11.800.000		
2	Efterisolering af klimaskærm		5.300.000		

Presserende renoveringer					
Afdeling	Projekt	Medarbejder	Pris på projektet	Huslejeniveau 2017/18 i kr./m²/år	Finansieringsmuligheder
3	Renovering af tekniske installationer og bad		1.300.000		

Ikke presserende renoveringer					
Afdeling	Projekt	Medarbejder	Pris på projektet	Huslejeniveau 2017/18 i kr./m²/år	Finansieringsmuligheder
4	Udskiftning af tekniske installationer		2.900.000		
11	Udskiftning af tekniske installationer		2.800.000		
11	Renovering af tage inkl. gavlbeklædning		13.500.000		
13	Renovering af køkkener		6.300.000		

Særlige renoveringer					
Af- de- ling	Projekt	Medar- bejder	Pris på projektet	Huslejeni- veau 2017/18 i kr./m ² /år	Finansie- ringsmulig- heder

Igangværende renoveringer 2017					
Af- de- ling	Projekt	Medar- bejder	Pris på projektet	Huslejeni- veau 2017/18 i kr./m ² /år	Finansie- ringsmulig- heder
6	Helhedsplan	Kuben	201.000.000		LBF-sag

Når der er fastlagt en samlet strategi for tilgangen til de meget presserende renoveringer i afdelingerne, vil administrationen vende tilbage til bestyrelsen. Hvorvidt de meget presserende renoveringer på dette års renoveringsoversigt vil blive iværksat i år, som det er intentionen, vil derfor afhænge af den samlede vurdering af situationen.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender renoveringsoversigten pr. 1. november 2017 for A/B Andelsbo.

Referat/Beslutning:

KTH gennemgik renoveringsoversigten og kommenterede at de meget presserende opgaver er dem som prioriteres først.

KTH foreslog bestyrelsen, at lave finansieringsoverslag for afdeling 2 til næste bestyrelsesmøde, hvoraf fremgår hvilken huslejestigning afdeling 2 får, hvis de igangsætter renoveringerne. Dette ønskede bestyrelsen.

Bestyrelsen godkendte herefter renoveringsoversigten med det forbehold, at afvente helhedsplanens afslutning i afdeling 6 Bjellerupparken, før end der iværksættes yderligere renoveringer.

284. Nyt fra Team Drift

Afdeling 12, Kædehuse, Rugårdsvej:

Driftsafdelingen har modtaget rapport fra Byggeskadefonden vedrørende 1-års gennemgang af byggeriet i A/B Andelsbo, afdeling 12, beliggende Rugårdsvej 1-33.

Bygherre, det vil sige afdelingen, skal sørge for, at reklamere over registrerede byggeskader mm. inden 1 års fristens udløb. Samtidig skal det meddeles, at garantien ikke kan nedskrives, før udbedringer er foretaget.

Hvis der ikke foretages udbedringer af svigt og byggeskader, skal afdelingen efter aftale med Byggeskadefonden indgå suspensionsaftale eller anlægge sag ved voldgiftsretten før krav mod de ansvarlige forældes. Forældelsesfristen er inden for 3 år efter, at ejer blev eller burde være bekendt med svigt eller byggeskader.

Under henvisning til eftersynsrapporten fra Byggeskadefonden kan det meddeles, at følgende mangler er bedt udført af tømrermester Claus Kirk:

1. Åbninger i tagrygninger på samtlige carporte skal eftergås og tættes.
2. Hul imellem teglskalmur og elastik fuge ved inddækning over carport nr. 5 udbedres.
3. Hul i tagrenden foran carport nr. 5 udbedres.

Tømrermester Claus Kirk har meldt tilbage, at han vil ordne manglerne. Han har frist til den 15. november 2017.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

KTH orienterede om at tømreren udbedrer de nævnte punkter i byggeskaderapporten. MAH orienterede derefter om, at fristen for udbedring er ændret til senest uge 49. Bestyrelsen tog herefter orienteringen til efterretning.

285. Afdelingssager til orientering

A. Afdeling 6 – Bjellerupparken, helhedsplanen

Ønskeliste til renoveringsprojektet:

På byggemødet torsdag den 26. oktober 2017 blev ønskelisten (udarbejdet af byggeudvalget den 23.08.2017) gennemgået med økonomi.

Opgaverne er endnu ikke bestilt af byggesagen, men fremlægges til orientering for bestyrelsen.

Bilag:

- Byggeudvalgs ønskeliste 23.08.2017 Bjellerupparken

Tidsplan og status på projektet:

Tidsplanen følges og det forventes at sidste opgang afleveres den 17. november 2017.

I uge 44 vil KPF Arkitekter lave en gennemgang af samtlige boliger med henblik på at lave en mangelliste.

Det udvendige arbejde forventes færdigt april 2018.

Udbetaling af byggesagshonorar:

Som tidligere orienteret om, er honoraret afsatte midler i budgettet for helhedsplanen. Det blev på bestyrelsesmødet af den 06.06.2017 besluttet i bestyrelsen, at det fulde honorar skulle udbetales. Udgiften til honoraret går på byggesagen, og bliver dermed en udgift for beboerne.

Til orientering blev honoraret udbetalt den 27. oktober 2017 jfr. vedtagne fordelingsnøgle på bestyrelsesmødet af den 26.09.2017.

Fordelingen er som følger:

Det fulde beløb som skal til udbetaling er kr. 144.000. Der blev udbetalt 80% heraf til fordeling.

Dvs. 80% af kr. 144.000, hvilket beløber sig til kr. 115.200,-

Allan Rasmussen: 50 % af 115.200 = 57.600

Per Munk Andersen: 10% af 115.200 = 11.520

Brian Rytter: 10% af 115.200 = 11.520

Lotte Christensen: 10% af 115.200 = 11.520

Jens Ravnborg 10% af 115.200 = 11.520

Stine Andersen 5% af 115.200 = 5.760

Karin Vejrum 5% af 115.200 = 5.760

I alt: 115.200,-

Beløbene fratrækkes skat inden udbetaling, og der gøres igen opmærksom på, at de pågældende personer er pligtige til selv at indberette beløbene til SKAT.

Drone video og billeder:

På sidste bestyrelsesmøde blev det besluttet, at der skulle laves en drone video af området i Bjellerupparken samt at der skulle tages nye billeder. Dette er udskudt til foråret 2018 på grund af udearealerne.

B. Status på salg af matr. nr. 5aæ, Dronningborg Hgd, Dronningborg, beliggende Tjærbyvej 47, 8930 Randers NØ

Den interesserede køber er orienteret om, at der foreligger en vurdering af matr. nr. 5aæ på kr. 600.000,- Køber har endvidere fået tilsendt tegningsmateriale for ejendommen. Køber vender tilbage når køber har overvejet købet til den foreslåede pris på kr. 600.000,-

Køber er orienteret om, at ejendommen overtages med de eksisterende bygninger.

Køber skal på besigtigelse af ejendommen slut november.

Administrationen afventer Tilsynets godkendelse af salget.

C. Status på sammenlægning af afdeling 9A og 10, Tjærbyvej

Det kan oplyses, at tinglysning af rette adkomsthaver nu er på plads. Det vil sige, at der fremadrettet kun eksisterer afdeling 10.

Referat/Beslutning:

A: AR gennemgik de forskellige midler og hvilke konti der kan søges fra. Det forventes at starte til januar 2018 og forventes herefter afsluttet oktober 2018. AR understregede, at der ikke udføres projekter medmindre der er økonomi til det. Endvidere oplyste AR om at byggeudvalget allerede har valgt nogle ønsker fra listen.

KTH orienterede om udbetaling af byggesagshonorar og, at den første rate er udbetalt. Beløbet er udbetalt i henhold til aftalte fordelingsnøgle.

KTH fortalte at drone videoer er udsat. Bestyrelsen pointerede, at drone video skal udføres over alle afdelinger og ikke kun over afdeling Bjellerupparken.

B: MAH orienterede om at der har været en fremvisning i uge 46, og at køber har givet udtryk for at der stadig er interesse. Køber har dog også udtrykt, at de vil vurdere situationen, da køber umiddelbart ikke skal bruge hele ejendommen. Køber er ligeledes informeret om, at en eventuel handel indbefatter hele matr. nr. 5aæ incl. de eksisterende bygninger derpå.

C: KTH orienterede om, at tinglysningen nu er endeligt på plads, og at der fremover kun eksisterer en afdeling, nemlig afdeling 10.

Bestyrelsen tog herefter orienteringerne til efterretning.

286. IT-udstyr til organisationsbestyrelsen

I henhold til den indførte politik for området, hvor der er en legitim ramme for indkøb og anvendelse af IT-udstyr i regi af organisationsbestyrelsen, fremgår det af nedenstående oversigt, hvilket IT-udstyr bestyrelsesmedlemmerne per d.d. er i besiddelse af:

Allan Rasmussen:

2015 – 1 iPad

2016 – software

2017 – 1 iPhone

2017 – kabler og powerbank

Jens Ravnborg:

2015 – 1 iPhone

2017 – 1 pc

Per Munk Andersen:

2017 – 1 iPad

Brian Rytter:

2016 – 1 iPad

Karin Vejrum:

Ingen IT-udstyr

Øvrigt indkøbt IT-udstyr er ifølge oplysning fra formanden enten smidt ud eller på anden vis afhændet.

For god ordens skyld, gøres der opmærksom på, at indkøb af IT-udstyr i fremtiden skal godkendes af administrationen.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

KTH oplyste omkring status over IT-udstyr til bestyrelsen dd. KV stillede spørgsmål om man i bestyrelsen kunne ændre retningslinjen for indkøbet af it-udstyr til, at det kun er hvert 3. eller 4. år og ikke som i dag, hvor man i bestyrelsen har muligheden for at indkøbe nyt IT-udstyr efter 2. år. Bestyrelsen drøftede herefter hvorvidt det var nødvendigt, at købe nyt it-udstyr ind hvert 2. år. Der var enighed i bestyrelsen om, at man i bestyrelsen ikke blot indkøber nyt udstyr, men at der skal være en baggrund og et reelt behov for indkøbet, fx at udstyret er i stykker og ikke kan repareres. Bestyrelsen tog herefter orienteringen til efterretning.

287. Orientering fra formanden

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

Formanden havde intet at berette udover at han var ved at lave årsberetningen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

288. Orientering fra administrationen

A. Der orienteres om sidste nyt fra RandersBolig

B. Status på muligheden for at ekspandere, herunder status på projektmappe

C. Orientering om lukning af kontokort

I forbindelse med, at der tidligere har været udstedt kontokort til brug for indkøb hos A/B Andelsbo, kan administrationen oplyse, at kontokort udstedt under A/B Andelsbo er blevet lukket igen. Det er derfor ikke længere muligt at handle på disse kort.

I de tilfælde hvor A/B Andelsbo måtte have behov for indkøb fremover, kan der rettes henvendelse til RandersBolig med henblik på en rekvisition, dog på foranledning heraf og under forudsætning af, at der er budgetmæssig dækning på konto 119. RandersBolig kan også være behjælpelig med indkøbene og fx bestille varerne for A/B Andelsbo. I tilfælde af, at der skal ligges penge ud for et indkøb, kan RandersBolig være behjælpelig hermed. Vedrørende kontant forskud gøres der opmærksom på, at en person ikke kan modtage et nyt forskud før et tidligere forskud er afregnet.

D. Julegaveindkøb til personale og repræsentantskab

Da det er ved at være tid for bestilling af julegaver til personalet i boligorganisationen fremstilles her principbeslutning på området.

Hos A/B Andelsbo har man tidligere givet ejendomsfunktionærer (5 styk) samt organisationsmedlemmer (5 styk) julegaver, altså 10 gaver af 800 kr. pr. stk.

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.

Dog er der mulighed for at indkøbe julegaver til ansatte op til 1.100 kr. pr. ansat, uden at julegaven bliver skattepligtig, hvis der ikke er indkøbt andre gaver i årets løb til den pågældende.

Bestyrelsen forstår som tidligere selv indkøbet af julegaver for 800 kr. pr. stk.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

A: KTH orienterede om at der har været almene bolig dage i Århus i den forgange weekend. Derudover har der været valgmøde i RandersBolig med almene boliger på dagsordenen.

KTH refererede kort til borgmesterens velkomst i Århus og succesen hos Århus Kommune med almene boliger.

Fra valgmødet hos RandersBolig kunne KTH oplyse, at kommunen umiddelbart efter hans vurdering ikke har afsat midler nok til opførelse af almene boliger, set i lyset af kommunens vækststrategi. Summen, der er afsat til opførelse af almene boliger i Randers Kommune, hænger ganske simpelt ikke sammen med den ønskede befolkningstilvækst, som Randers Kommune har opsat. KTH oplyste også, at der på valgmødet blev givet udtryk for, at man hos kommunen gerne ville arbejde for en mulig udvidelse af kvoterne til opførelse af almene boliger. Dette er naturligvis noget man hos RandersBolig ser positivt på.

KTH oplyste derudover at MAH er blevet fastansat som forvaltningskonsulent for Boligselskabet af 2014 pr. 1. november 2017, og at der derfor skal findes en ny vikar for Andelsbo. Indtil videre er det stadig MAH der fungerer som forvaltningskonsulent for Andelsbo.

KTH oplyste også om, at forvaltningsrevisionsrapporten skal godkendes på møde på mandag i RandersBolig, hvorefter den vil komme på dagsordenen hos Andelsbo.

Slutteligt kunne KTH orientere om, at der på nuværende tidspunkt er fuld gang i analyserne hos RandersBolig vedrørende effektiv drift, og at vi hos administrationen har haft besøg af effektiviseringsenheden.

B: KTH orienterede om at vi i statusrapporter til Randers Kommune har meldt ind omkring hvilke områder, der kunne være interessante at bygge på. Herunder at Randers Boligforening af 1940 er interesseret i beliggenheden ved Kærsmindesbadet samt Assentoft, og at Andelsbo er interesseret i Scandia grunden. Endvidere fortalte KTH om vigtigheden i at RandersBolig viser flaget også når det gælder nybyggeri, og i særdeleshed, så byggerierne ikke går til andre udenfor byen.

KTH orienterede om, at vi vil invitere Andelsbo ind for en nærmere drøftelse omkring byggeri, når dette bliver aktuelt.

Bestyrelsen drøftede vigtigheden i at få nybyggeri af almene boliger i byen, og at der stadig var interessante byggefelter på Scandia grunden, hvor Andelsbo kunne komme i spil.

AR nævnte, at der skulle være en dialog med Kommunen om, at der ikke skulle være fokus på ungdomsboliger, da de bliver for dyre at leje ud. Til dette bemærkede KTH, at unge mennesker netop hellere vil have en gammel lejlighed til en lavere husleje end de dyre ungdomsboliger.

C: KTH orienterede om lukning af kontokort, men at der som normalvis stadig er mulighed for en rekvisition eller at lægge pengene ud og efterfølgende få pengene refunderet. Der kan alternativt også laves et kontant forskud via RandersBolig.

KTH bekræftede endvidere, at det er i orden med revisor, at en indscannet faktura kan bruges som dokumentation og vi derved kan udbetale ud fra det.

D: Det blev fastslået at man gør som hidtil og at bestyrelsen selv forestår indkøbene.

Bestyrelsen tog herefter orienteringerne til efterretning.

289. Mødekalender

Bestyrelsesmøder 2017/18

Fastlagt dato	Møde	Noter
Tirsdag den 16. januar 2018 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde med revisor	
Tirsdag den 13. marts 2018 kl. 17.30	Formøde til repræsentantskabsmøde	
Tirsdag den 29. maj 2018 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde	
Tirsdag den 25. september 2018 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde	

Oversigt over andre kommende møder:

Tirsdag den 23. januar 2018 kl. 17.00	Budgetcafé Marsvej 1	Til godkendelse
Tirsdag den 13.marts 2018 kl. 19.00	Repræsentantskabsmøde	

Referat/beslutning:

AR bemærkede, at der mangler et bestyrelsesmøde som skal afholdes umiddelbart efter repræsentantskabsmødet. Dette vil komme på mødekalenderen til næste bestyrelsesmøde.

Bestyrelsen godkendte herefter mødekalenderen for 2018.

290. Eventuelt

Referat/Beslutning:
Intet at referere.