

# Vorup Boligforening af 1945

Dagsorden udsendt den 31.10.2017

Referat udsendt den 13.11.2017

## Referat fra bestyrelsesmøde

**Tirsdag den 7. november 2017 kl. 17.00**

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ



## Mødedeltagere:

### Bestyrelsen

|                  |       |
|------------------|-------|
| Peder Damgaard   | (PD)  |
| Frank Jonsen     | (FJ)  |
| Poul Erik Jensen | (PEJ) |
| Kay Skjøtt       | (KS)  |
| Lene Axelsen     | (LA)  |

### Administrationen

|                            |       |
|----------------------------|-------|
| Kenneth T. Hansen          | (KTH) |
| Marianne Hjorth - referent | (MAH) |

## Dagsorden

|                                                 |    |
|-------------------------------------------------|----|
| 420. Godkendelse af dagsorden .....             | 3  |
| 421. Godkendelse af referat .....               | 3  |
| 422. Revisionsprotokol .....                    | 3  |
| 423. Revurdering af renoveringsoversigten ..... | 4  |
| 424. Nyt fra Team Drift .....                   | 7  |
| 425. Orientering fra formanden .....            | 8  |
| 426. Orientering fra administrationen .....     | 9  |
| 427. Fremtidig mødeoversigt .....               | 10 |
| 428. Eventuelt .....                            | 11 |

#### 420. **Godkendelse af dagsorden**

Under dette punkt er der mulighed for at kommentere dagsordenen og eventuelt stille forslag til behandling af vigtige og presserende punkter, som ikke er medtaget på denne dagsorden.

**Det indstilles at bestyrelsen godkender dagsordenen**

**Referat/beslutning:**

**Deltagere: Peder Damgaard, Frank Jonsen, Poul Erik Jensen, Kay Skjøtt og Lene Axelsen fra bestyrelsen i Vorup Boligforening af 1945. Fra RandersBolig deltog Kenneth T. Hansen og Marianne Hjorth.**

**PD bød velkommen til mødet. Bestyrelsen havde ingen bemærkninger til dagsordenen, der blev godkendt.**

#### 421. **Godkendelse af referat**

Referatet fra bestyrelsesmødet afholdt den 12. september 2017, er udsendt til bestyrelsen den 18. september 2017.

I henhold til bestyrelsens beslutning skal ændringer til referatet være indsendt til administrationen senest 14 dage efter udsendelsen af referatet. Den 2. oktober 2017 havde administrationen ikke modtaget ændringer til de udsendte referater.

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.**

#### 422. **Revisionsprotokol**

Revisionsprotokol 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. Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## 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 en hver 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 ikke igangsat nye projekter i afdelingerne.

I den reviderede renoveringsoversigt er der 5 afdelinger med meget presserende opgaver, 3 afdelinger med presserende opgaver og 7 afdelinger med ikke presserende opgaver.

Der er 1 afdeling med særligt renoveringsbehov.

### Helhedsplan

Forarbejdet med helhedsplanen for afdelingerne 1-9 kører planmæssigt. Der er således udarbejdet en tilstandsrapport for afdelingerne, og det administrative arbejde med forberedelse og indsendelse af en ansøgning til Landsbyggefonden er iværksat. Ansøgningen til LBF har skiftet status til "ansøgning komplet" den 2. juli 2017, og vi afventer nu tilsagn. Tidsrammen for dette forventes tidligst at være om 1 år. Opnås der tilsagn fra Landsbyggefonden om en helhedsplan for området, vil situationen for de meget presserende renoveringer i boligorganisationen også ændres.

### 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.

### Kriterier for udarbejdelse af renoveringsoversigten

Renoveringsoversigten for november 2017 er fastlagt ud fra nogle på forhånd fastlagte kriterier. Disse kriterier lå også til grund for de tidligere godkendte renoveringsoversigter.

#### 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. 1. november 2017 ser ud som følger:

### **Oversigt over ønskede renoveringer i afdelingerne**

**26.09.2017**

| <b>Meget presserende renoveringer</b> |                                                                       |                     |                                     |                                          |                                 |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Afd.</b>                           | <b>Projekt</b>                                                        | <b>Med-arbejder</b> | <b>Pris på projektet inkl. moms</b> | <b>Huslejeniveau 2017/18 i kr./m²/år</b> | <b>Finansierings-muligheder</b> |
| 2                                     | Renovering af tekniske installationer, ventilation samt køkken og bad |                     | 8.600.000                           |                                          |                                 |
| 4                                     | Renovering af tekniske installationer, køkken og bad                  |                     | 15.900.000                          |                                          |                                 |
| 5                                     | Renovering af tekniske installationer, ventilation samt køkken og bad |                     | 20.200.000                          |                                          |                                 |
| 6                                     | Renovering af tekniske installationer, ventilation samt køkken og bad |                     | 14.700.000                          |                                          |                                 |
| 8                                     | Renovering af tekniske installationer, bad og eventuelt køkken (?)    |                     | 17.700.000                          |                                          |                                 |

| <b>Presserende renoveringer</b> |                                       |                    |                                     |                                          |                                 |
|---------------------------------|---------------------------------------|--------------------|-------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Afdeling</b>                 | <b>Projekt</b>                        | <b>Medarbejder</b> | <b>Pris på projektet inkl. moms</b> | <b>Huslejeniveau 2017/18 i kr./m²/år</b> | <b>Finansierings-muligheder</b> |
| 3                               | Renovering af tekniske installationer |                    | 3.700.000                           |                                          |                                 |
| 9                               | Renovering af køkken                  |                    | 7.400.000                           |                                          |                                 |
| 11                              | Renovering af køkken                  |                    | 5.200.000                           |                                          |                                 |

| Ikke presserende renoveringer |                                                   |              |                              |                                                |                         |
|-------------------------------|---------------------------------------------------|--------------|------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------|
| Afdeling                      | Projekt                                           | Medarbejdere | Pris på projektet inkl. moms | Huslejeniveau 2017/18 i kr./m <sup>2</sup> /år | Finansieringsmuligheder |
| 5                             | Renovering af tag og efterisolering af klimaskærm |              | 12.800.000                   |                                                |                         |
| 6                             | Renovering af tag og efterisolering af klimaskærm |              | 9.800.000                    |                                                |                         |
| 7                             | Renovering af tag og efterisolering af klimaskærm |              | 9.800.000                    |                                                |                         |
| 8                             | Renovering af tag og efterisolering af klimaskærm |              | 12.200.000                   |                                                |                         |
| 9                             | Renovering af tag og efterisolering af klimaskærm |              | 9.800.000                    |                                                |                         |
| 10                            | Renovering køkken og bad                          |              | 5.600.000                    |                                                |                         |
| 11                            | Renovering bad                                    |              | 6.800.000                    |                                                |                         |

#### Tærede og tilstoppede rør i afdelingerne 2, 4, 5, 6 og 8

Som det fremgår ovenfor, er situationen omkring afdelingernes behov for udskiftning af rør forsat meget presserende og der er endvidere kommet samme behov i afdeling 2, som der også var sidste år i afdelingerne 4,5,6 og 8.

I forbindelse med forarbejdet med helhedsplanen for afdelingerne 1-9, vil Kuben Management bidrage til at finde en løsning på afdelingernes udfordringer med tærede og tilstoppede rør.

Afdelingerne har forholdsvis store udgifter til reparation og vedligehold af rør, og situationen er også en stor belastning for afdelingernes forsikringer. Det er vurderet, at renoveringen af afdelingernes rør har svært ved at afvente iværksættelsen af en helhedsplan, og der arbejdes derfor i øjeblikket, på at finde den optimale løsning, i både økonomisk- og renoveringsregi, for både beboerne, boligorganisationen, afdelingerne og helhedsplanen. Det er muligt, at det bliver nødvendigt for boligorganisationen at iværksætte nogle -eller dele af ovenstående meget presserende renoveringer i det kommende år, selv om det tidligere er blevet besluttet, at afvente arbejdet med en helhedsplan. Dette kan således skabe en medfølgende økonomisk konsekvens for både boligorganisationen og afdelingerne.

Renoveringen af tag og ventilation i afdeling 4 fremgår ovenfor som en særlig renovering. Dette skyldes, at afdelingen og boligorganisationen ikke har mulighed for at finansiere renoveringen, i den nuværende situation. Denne renovering afventer således også afklaring vedrørende helhedsplanen for området, men afdelingens generelle stand vil indgå i ovenstående overvejelser, om alternative tiltag for afdelingerne.

Når der er fastlagt en samlet strategi for tilgangen til de meget presserende og særlige 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 tager orienteringen til efterretning og godkender renoveringsoversigten pr. 1. november 2017 for Vorup Boligforening af 1945, med forbehold for den samlede plan for de meget presserende og særlige renoveringer, der er under udarbejdelse.**

**Referat/beslutning:**

**KTH orienterede om at renoveringssagerne er blevet skubbet på grund af den forestående helhedsplan. Dog med det forbehold, at der kan være presserende opgaver som nødvendigvis skal laves. Hvis der måtte opstå en renovering som ikke kan afvente, må det forventes at disse tages op.**

**Det blev i bestyrelsen drøftet, hvorvidt en sammenlægning vil være det mest optimale for boligorganisationen, og at man stadig bør afvente Landsbyggefonden's udmelding omkring helhedsplanen.**

**Der blev rejst spørgsmål om det kunne betale sig at forsikre afdelingerne enkeltvis. KTH oplyste, at det ikke kan betale sig. Alle forsikringer er i dag hos Codan forsikring.**

**KTH oplyste, at man mange gange ser, at helhedsplaner er en løftestang for sammenlægning af afdelinger. KTH oplyste endvidere i den forbindelse, at der godt selv efter en sammenlægning kan være differentieret husleje. Huslejen udlignes dog ofte efter en 10 årig periode.**

**KTH nævnte, at man i afdelingerne kunne prøve at lave renoveringsarbejderne selv. Til dette kunne administrationen lave nogle beregninger, for at se hvordan huslejen ville påvirkes heraf. KTH ønskede at vide om bestyrelsen gerne ville have lavet disse beregninger, hvorefter det blev besluttet at lave finansieringsberegninger på de 5 afdelinger med meget presserende renoveringer jfr. renoveringsoversigten.**

**Bestyrelsen godkendte herefter renoveringsoversigten, med forventning om en ny drøftelse af situationen for de fem meget presserende renoveringsopgaver i afdeling 2, 4, 5, 6 og 8, når dialogen med LBF er opstartet forventeligt sommeren 2018. Yderligere renoveringer iværksættes ikke i det kommende år i boligorganisationen.**

## **424. Nyt fra Team Drift**

### **A) Orientering om afdelingernes drift efter afholdte markvandring**

Igen i år er markvandringerne overordnet set gået godt. Afdelingsbestyrelserne er forsat positive, og godt tilfredse med, at de har indflydelse på, hvad der skal udføres i deres afdeling.

Markvandringerne er varslet med minimum 14 dage, og er udført i perioden fra den 21. august til den 18. september 2017.

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 2018/19 og i 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 2017/18.

Generelt er afdelingerne, der egentlig står til at falde i henlæggelser, blevet orienteret om, at de vil bevare status quo på henlæggelserne. Dermed er der ingen afdelinger der falder i deres henlæggelser i praksis, men i stedet konsolideres afdelingernes henlæggelser.

### **Henlæggelser til drifts- og vedligehold for afdelingerne i Vorup Boligforening af 1945**

#### **Oversigt konto 120 efter markvandring august/september 2017:**

| <b>Afdeling</b> | <b>Henlæggelser<br/>2017/2018</b> | <b>Henlæggelser<br/>2018/2019</b> | <b>Difference</b> | <b>%</b> |
|-----------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-------------------|----------|
| 1               | 669.000                           | 637.000                           | -32.000           | -4,8     |
| 2               | 521.000                           | 525.000                           | 4.000             | 0,8      |
| 3               | 875.000                           | 737.000                           | -138.000          | -15,8    |
| 4               | 810.000                           | 826.000                           | 16.000            | 2,0      |
| 5               | 1.031.000                         | 1.044.000                         | 13.000            | 1,3      |
| 6               | 974.000                           | 969.000                           | -5.000            | -0,5     |
| 7               | 809.000                           | 828.000                           | 19.000            | 2,3      |
| 8               | 1.325.000                         | 1.260.000                         | -65.000           | -4,9     |
| 9               | 781.000                           | 766.000                           | -15.000           | -1,9     |
| 10              | 298.000                           | 281.000                           | -17.000           | -5,7     |
| 11              | 976.000                           | 887.000                           | -89.000           | -9,1     |
| 12              | 70.000                            | 65.000                            | -5.000            | -7,1     |
| 13              | 874.000                           | 744.000                           | -130.000          | -14,9    |

Der er ingen afdelinger med trappestigning.

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

**Referat/beslutning:**

**KTH gjorde opmærksom på, at der ikke sker nedsættelse af henlæggelserne.**

**Bestyrelsen tog herefter orienteringen til efterretning.**

#### **425. Orientering fra formanden**

Formanden orienterer om sidste nyt.

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

**Referat/beslutning:**

Formanden oplyste at der ikke var sket det store siden sidst, men nævnte dog at "Det Kooperative Fællesforbund" vil blive nedlagt her slut på måneden.

Bestyrelsen tog herefter orienteringen til efterretning.

#### 426. **Orientering fra administrationen**

**A. Der orienteres om sidste nyt fra RandersBolig**

**B. Status på muligheden for at ekspandere**

**C. Forslag til kursus/seminar for organisationsbestyrelsen**

- **Bilag kursustilbud**

**D. Julegaveindkøb til personale og repræsentantskabet**

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

Der er 25 repræsentantskabsmedlemmer (incl. org.bestyrelsen) og 4 ejendomsfunktionærer, altså 29 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 indkøber julegaver til personalet i boligorganisationen samt repræsentantskabet for 800 kr. pr. stk. Bestyrelsen forestår selv indkøbet.

**Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringerne til efterretning og beslutter hvilket weekendkursus, der kunne være interessant at arbejde videre med/træffer bestemmelse om deltagelse på weekendkurset.**

**Referat/beslutning:**

**A: KTH orienterede om den effektive drift. KTH oplyste om, at Mogens Clingman arbejder på at analysere driften i de enkelte boligorganisationer. Ligeledes at vi i administrationen har haft besøg af Effektiviseringsenheden fra Ministeriet som fortalte om effektiv drift.**

**Bestyrelsen drøftede emnet omkring effektiv drift og at man som boligorganisation er underlagt kravet om effektivisering.**

**KTH orienterede om at Kim Møller fra projektafdelingen har fået en ny kollega, Jane Lund Bach.**

Derudover er der kommet en ny medarbejder i økonomi Maria Paulsen.

MAH er blevet fastansat som forvaltningskonsulent hos Boligselskabet af 2014 per 1. november 2017, men at hun stadig varetager Vorup Boligforening af 1945 indtil der er fundet en vikar.

B: KTH orienterede om, at det muligvis ikke er tiden lige pt. til at ekspandere hos Vorup Boligforening af 1945. Bestyrelsen drøftede derefter kort hvilke områder der kunne være interessante i den forbindelse. KTH påpegede, at man bør have fokus på renoveringen og vedligeholdelsen i boligorganisationen. Bestyrelsen var enige om at afvente.

KTH gjorde opmærksom på, at vi udvikler på de områder som kommunen peger på. Lige nu er det en tæt/lav bebyggelse indenfor bybuszonen. Kommunen vil gerne have gang i området ved Munkdrup, og ligeledes vil Kommunen gerne have opført rækkehuse.

KTH gjorde også opmærksom på, at kommunen har fokus på renovering af den eksisterende boligmasse, samt at der ligger en forpligtelse i at renovere de bygninger man har i boligorganisationen.

Bestyrelsen påpegede dog, at man stadig ønsker at være fremtidsorienteret og holde udkig efter områder, som kunne være interessant for boligorganisationen.

C: Bestyrelsen drøftede mulighederne for et kursus/seminar. Bestyrelsen besluttede at give bemyndigelse til formanden og MAH til at få lavet en dagsorden. Kurset kunne eventuelt foregå sammen med A/B Gudenå.

D: Bestyrelsen besluttede at bestille en kurv til alle, ligesom sidste år, og Peter og Poul Erik bestiller hos Menu. Gaverne uddeles fra den 14. december på ejendomsfunktionærens kontor.

Bestyrelsen tog herefter orienteringerne til efterretning.

## 427. Fremtidig mødeoversigt

| Oversigt over kommende bestyrelsesmøder:    |                                |                                       |
|---------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|
| Tirsdag den 17. januar 2018 kl. 17.00       | Bestyrelsesmøde med revisor    | Tirsdag den 16. januar 2018 kl. 17.00 |
| Torsdag den 22. marts 2018 kl. 17.00        | Formøde repræsentantskabsmøde  |                                       |
| Torsdag den 22. marts 2018, efter rep. møde | Konstituerende bestyrelsesmøde |                                       |
| Tirsdag den 15. maj 2018 kl. 17.00          | Bestyrelsesmøde                |                                       |
| Tirsdag den 11. september 2018 kl. 17.00    | Bestyrelsesmøde                |                                       |

|                                            |                 |  |
|--------------------------------------------|-----------------|--|
| Tirsdag den 13. november<br>2018 kl. 17.00 | Bestyrelsesmøde |  |
|--------------------------------------------|-----------------|--|

| <b>Oversigt over andre kommende møder:</b> |                       |                        |
|--------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Torsdag den 8. februar 2018<br>kl. 17.00   | Budgetcafé            | <b>Til godkendelse</b> |
| Torsdag den 22. marts 2018<br>kl. 19.00    | Repræsentantskabsmøde |                        |

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

**Referat/beslutning:**

**Bestyrelsen godkendte den ændrede mødedato.**

#### 428. **Eventuelt**

**Referat/beslutning:**

**Bestyrelsen drøftede det gamle viceværtrum i afdeling 5, og om det kunne udlejes til mødelokale. Det blev besluttet, at man kunne låne lokalet efter behov.**

**Bestyrelsen ønskede at få taget profilbilleder til hjemmesiden. Det blev aftalt at bestyrelsen kommer ind forbi kontoret ved først kommende lejlighed og får taget profil billeder, som skal ind på hjemmesiden.**