

A/B Andelsbo

Referat til bestyrelsesmøde inden repræsentantskabsmøde

Torsdag den 24. juni 2021 kl. 18.00

Mødested: Fjordgården, Fjordvej 15, 8930 Randers NØ



Mødedeltagere

Bestyrelsen: Allan Rasmussen (formand) (AR)
 Jens Ravnborg (næstformand) (JR)
 Per Munk Andersen (PA)
 Brian Rytter (BR)
 Dan Bruun (DB)

Administrationen: Kenneth T. Hansen (KTH)
 Ardiana Kota (referent) (ARK)

Afdeling	Navn	Antal Boliger	Leje pr. 01/10-20
1	Teglvej 20-30	24	847
2	Teglvej 29-35	24	624
3	Teglvej 17-27	6	705
4	Klostervej 12A -12B Klostervej14-28 Klostervej 15-35 Palstrupvej 4-6	28	546
6	Bjellerupparken 1A-4A 1B-5B 1C-6C 1D-11D 1E-5E	206	800
10	Børneinstitution Tjærbyvej 47	1	912
11	Hjortholmvej 2-26 Ålholmvej 2-10 Matrupvej 1-9, 2-8	27	436
12	Rugårdsvej 1-33, 2-32	28	950
13	Jadedalen 1-9, 2-78	63	843
14	Ankerhusvej 10-56	24	1.067
15	Egholmsvej 2, lejl. 1-18	18	942
16	Teglvej 39, lejl. 1-10 Teglvej 41, lejl. 1-10	20	955

Dagsorden

Side

487.	Godkendelse af dagsorden	4
488.	Godkendelse af referater	4
489.	Revisionsprotokol	4
490.	Styringsdialog med Randers Kommune 2021	4
491.	Afdelingernes budgetter 2021/22 samt afdelingernes valg til repræsentantskabet	5
492.	Finansiering af renovering i afdeling 3 – Fugtsikring af fundament mv.	6
493.	Genudbud af fraflytningsopgaver – E-syn	7
494.	Repræsentantskabsmøde 2021	8
495.	Orientering fra formanden	8
496.	Orientering fra administrationen	9
497.	Orientering fra drifts- og projektafdelingen	10
498.	Grønne screeninger	12
499.	Mødekalender	13
500.	Eventuelt	13

487. **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 dagsordenen.

Referat/Beslutning

Bestyrelsen godkendte dagsordenen.

488. **Godkendelse af referater**

Referater fra bestyrelsesmødet den 9. februar 2021 er udsendt til bestyrelsen den 11. februar 2021.

Der medbringes et eksemplar af referatet på mødet, til godkendelse og underskrift.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender referaterne.

Referat/Beslutning

Bestyrelsen godkendte referatet

489. **Revisionsprotokol**

Revisionsprotokollen medbringes på mødet og fremlægges til orientering.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning

Bestyrelsen tog orientering til efterretning

490. **Styringsdialog med Randers Kommune 2021**

Hvert år afholdes et styringsdialogmøde mellem Tilsynet med almene boliger ved Randers Kommune, RandersBolig og A/B Andelsbo. Sidstnævnte kan deltage med to repræsentanter.

Tilsynet med almene boliger udsender en dagsorden 14 dage forud for mødet, der afholdes den 23. september 2021 kl. 9.00 i boligorganisationens egne lokaler.

Til brug for styringsdialogen udarbejdes en dokumentationspakke bestående af en styringsrapport, oplysningsskema fra afdelingerne og regnskabsmateriale m.v.

I henhold til den godkendte procedure, vedlægges et udkast til styringsrapporten for boligorganisationen til bestyrelsens godkendelse.

Indstilling

Det indstilles, at:

- Bestyrelsen godkender udkast til styringsrapport
- Bestyrelsen drøfter sin deltagelse i samt eventuelle emner til styringsdialogmødet med Randers Kommune

Bilag

- Styringsrapport for boligorganisationen 2021

Referat/Beslutning

Bestyrelsen godkendte udkast til styringsrapport samt besluttede at formanden og næstformanden deltager i styringsdialogmødet med kommunen. Bestyrelsen drøftede kort de emner som bestyrelsen vil diskutere i styringsdialogmødet med kommunen. Emner, som Sporbyen, salg af børnehaven, muligheden for alment boligbyggeri i den forhenværende Dronningborg maskinfabrik.

491. Afdelingernes budgetter 2021/22 samt afdelingernes valg til repræsentantskabet

Der er afholdt afdelingsmøder i alle A/B Andelsbos afdelinger undtagen afdeling 14 og 15 som er aflyste i år, og alle afdelinger, som har haft afdelingsmøde i år har godkendt deres regnskab for 2019/20 og budget for 2021/22. Se skemaet nedenfor, for et overblik over afdelingernes økonomi.

Afd.		Regnskab godkendt	Budget godkendt	Stigning budget 2021/22	Leje- niveau 2020/21
1	Teglgården	Ja	Ja	1,52%	860
2	Teglvej	Ja	Ja	0,00%	624
3	Rækkehuse Teglvej	Ja	Ja	1,50%	715
4	Dobbelthuse Klostervej	Ja	Ja	0,00%	546
	Bjellerupparken	Ja	Ja	-1,15%	792
10	Institutioner	Ja	Ja	0,00%	912
11	Kædehuse	Ja	Ja	1,90%	444
12	Kædehuse	Ja	Ja	0,87%	958

13	Jadedalen	Ja	Ja	1,98%	860
14	Ankerhusvej	Ja	Ja	0,64%	1.074
15	Egholmsvej	Ja	Ja	0,00%	942
16	Teglparken	Ja	Ja	0,78%	963

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender afdelingernes budgetter for 2021/22.

Referat/Beslutning

Bestyrelsen godkendte afdelingernes budgetter for 2021/2022

492. Finansiering af renovering i afdeling 3 – Fugtsikring af fundament mv.

Som følge af tvisten mellem afdelingen og boligorganisationen omkring renovering af afdelingens tekniske installationer og badeværelser tilbage i 2018, har Randers Kommunes tilsyn besigtiget afdelingen.

Det udsprang af denne besigtigelse, at afdelingen blev pålagt, at afdække de udfordringer med fugt, som formanden påpegede i afdelingen.

Afdelingen har nu gennemført denne undersøgelse, og det fremgår, at der er tale om to væsentlige udfordringer i afdelingen, ud over de fugtskader der er konstateret skyldes lejerens brug af det lejede.

Særligt fremhæves fugtskade mellem Tegllevej 19 og 21, hvor der er brug for særlig renovering. Samt at der skal fugtsikres under vinduerne ved havedøren, hvor der er konstateret en kuldebro.

Afdelingen har selv finansieret forundersøgelserne for ca. 70.000 kr. og der er lavet en forkalkulation for finansieringen af den kommende renovering af fugtskaderne i boligerne.

Nøgletal for afdelingen

Afdelingen er opført i 1948 og er beliggende på Tegllevej 17-27, 8930 Randers NØ.

Afdelingen består af 6 rækkehuse a 79 m² i alt 474 m².

Afdelingens gennemsnitlige huslejeniveau i 2020/21 er 705 kr./m²/år.

Den vedhæftede kalkulation viser, at det vil koste 44,00 kr./m²/år i 20 år i huslejestigning, hvis afdelingen selv skal betale for fugt renoveringen. Foruden denne udgift har afdelingen en udgift til forundersøgelser på ca. 70.000 kr., som bliver betalt af afdelingens henlæggelser.

Denne fugt renovering er en udløber af administrationens tidligere anbefaling af, at alle badeværelserne inkl. tekniske installationer i afdelingen skulle moderniseres, med en kalkuleret huslejestigning på ca. 183,00 kr./m²/år i 30 år, et projekt som dengang i oktober 2018 aldrig kom i gang.

Forventet udgift for fugtrenovering er beregnet til at koste ca. 300.000 kr.

Der er betalt ca. 67.000,00 kr. i forarbejder fra afdelingens egne henlæggelser.

Da moderniseringen af badeværelserne igen bliver aktuelt inden længe kan men enten vælge, at dispositionsfonden dækker udgiften til fugtrenovering eller at afdelingen selv står for udgiften.

Hvis bestyrelsen beslutter, at det er afdelingen, der skal oppebære udgiften i forbindelse med fugtrenovering, skal afdeling hjemtage et lån i en kreditforening, da afdelingen ikke har midlerne selv.

Dette vil resultere i et højere huslejeniveau for afdeling, som det også fremgår af den vedhæftede kalkulation.

Administrationen anbefaler således, at bestyrelsen tager stilling til hvorvidt det er dispositionsfonden eller afdeling selv, der skal finansiere fugtrenoveringen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter muligheden for finansiering af fugtsikring.

Bilag

- Forkalkulation
- Dispositionsprognose

Referat/Beslutning

Bestyrelsen drøftede muligheden for finansiering af fugtsikring. Det drejer sig om nogle rækkehuse, som har døjet med fugt og der er på markvandring bestemt at der skal laves noget som er presserende. Ellers er der mulighed for, at afdelingen selv optager et lån for at udbedre problemet.

KTH siger at afdelingsbestyrelsen selv har sagt nej til at renovere badeværelser og installationer.

Afdeling anbefales selv at betale for renoveringen. JR oplyser, at afdeling har haft muligheden for at renovere bad og tekniske installationer, så nu må det være op til afdelinger selv. AR foreslår, at afdeling skal tage renoveringen op til overvejelser igen og som udgangspunkt er det klare synspunkt, at afdelingen selv kan bære udgifterne til renovering.

493. Genudbud af fraflytningsopgaver – E-syn

Den første fire-årige udbudsrunde efter opstarten af E-syn i boligorganisationen afsluttes medio september 2021.

Der skal således iværksættes en ny udbudsrunde for rengørings-, gulvslibnings- og maleropgaverne, der er forbundet med fraflytningssynet.

Genudbuddet koster 69.495,00 kr. + moms, i alt 86.868,75 kr. og anbefales finansieret via boligorganisationens arbejdskapital.

Prognosen for arbejdskapitalen er vedlagt til bestyrelsens orientering.

Fremadrettet ligger finansiering inkorporeret i drifts- og vedligeholdelsesplanen.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender finansieringen af genudbuddet via boligorganisationens arbejdskapital.

Bilag

- Prognose for arbejdskapitalen

Referat/Beslutning

KTH oplyser, at boligforeningen fremover skal spare midler op via drifts og vedligeholdelsesplanen. DB mener, at det er sundt fornuft.

Bestyrelsen godkendte finansiering af genudbuddet via boligorganisationens arbejdskapital.

494. Repræsentantskabsmøde 2021

Boligorganisationens repræsentantskabsmøde afholdes umiddelbart efter dagens bestyrelsesmøde.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter det efterfølgende repræsentantskabsmøde.

Referat/Beslutning

Formandsberetning og der er afsked med to bestyrelsesformænd.

DB er ordstyrer og stiller op som næstformand. Der er to mulige kandidater til de to ledige poster som bestyrelsesmedlemmer.

En kandidat udefra og en kandidat fra afdeling 13.

Bestyrelsen drøftede det efterfølgende repræsentantskabsmøde.

495. Orientering fra formanden

Formanden orienterer om nyt fra organisationen.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/beslutning

AR oplyser, at der for nuværende er der ikke så meget nyt, på nær Sporbyens byggeri, hvor ansøgningen er trukket tilbage. AR håber på normale møder efter COVID-19 pandemien.

Der bliver informeret om en lille gave fra RandersBolig i forbindelse med Randers boligs 10 års jubilæum. Det består af et takkebrev og en luksusbrunch for to.

Bestyrelsen tog orientering til efterretning.

496. **Orientering fra administrationen**

Der orienteres om nyt fra administrationen, herunder bl.a.;

A) Budgetkontrol

Der orienteres om boligorganisationens budgetkontrol pr. 31.marts. 2021.

B) Tomgang

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag

Budgetkontrol pr. 31.03.21

Tomgangsanalyse pr. 31-05-2021

Referat/Beslutning

A) KTH redegjorde for budgettet.

Boligforeningen følger budgettet for den første halvår. Der er et underskud på 1000 DKK. Det er på baggrund af uforudsete udgifter forbundet med Eseebase.

Renteudgifterne overstiger renteindtægterne. I april måned sidste år var der en renteudgift på – 3%. Boligforeningen endte med et lille plus, som følge af de store økonomiske pakker som blev tildelt i forbindelse med covid-19 pandemien.

Dette år er boligorganisationen også i minus, og der er ikke så meget optimisme om, at det vender sig lige foreløbig

B) ARK redegjorde for tomgang siden sidste gang. Andelsbo har i februar haft nogle udgifter forbundet med sen fraflytning, men oplever ikke problemer med tomgang.

I marts er der en kort tomgangsperiode i Bjellerupparken og nogle udgifter forbundet med den.

For så vidt angår tomgang i april måned har Andelsbo har oplevet tab på lejeledighed i afdeling 1 og specielt i afdeling 6. Der er nogle udgifter forbundet med fraflytning i afdeling 1 som skyldes gebyr – Intrum. Afdeling 2 har en stor udgift i forbindelse med fraflytning, der skyldes restance, som er sendt til incasso.

Der har været AC- udgifter i tomgangsperioden og boligen er fraflyttet for sent. Dette har også medvirket til en længere istandsættelsesperiode.

Det er specielt afdeling 6 (Bjellerupparken) der har haft et betydelig tab ved fraflytning.

I maj er der ikke nævneværdige forandringer siden sidste måned. På nær en positiv udvikling i afd. 14, hvor der sidste måned var noget tab i lejeledighed og det er der ikke længere.

C) KTH oplyser, at der i forbindelse med at Randers Bolig havde 10 års jubilæum i 2020, er der planlagt en lille barbeque fest for at markere dagen senere hen i efteråret. Oprindeligt var planen at holde en reception, men den blev, som alt andet, aflyst af COVID-19 pandemien

Bestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.

497. **Orientering fra drifts- og projektafdelingen**

Der orienteres om nyt fra drifts- og projektafdelingen, herunder bl.a.;

Markvandring

Hvert år afholdes markvandring i boligorganisationens afdelinger, for derigennem at afstemme og ajourføre vedligeholdelsesplanerne med ønsker og behov i de enkelte afdelinger.

Der er i perioden fra d. 10. maj 2021 til 1. juni 2021 afholdt markvandring i boligorganisationens afdelinger, for derigennem at afstemme og ajourføre drifts- og vedligeholdelsesplanerne, med ønsker og behov for den fremtidige planlagte vedligeholdelse i de enkelte afdelinger.

De ajourførte drifts- og vedligeholdelsesplaner har medført en gennemsnitlig årlig nødvendige henlæggelse på konto 120 i 2022/23, som vist i skemaet nedenfor.

Til sammenligning fremgår det også af skemaet, hvad der er vedtaget at henlægge på konto 120 i 2021/22.

Afd.	Dato	Tid	Initialer	Henlæg kto. 120 21/22	Nødv. henlæg. kto. 120 22/23	Diff. i kr.	Dif i %
1	26.05.2021	15.30	SAF	539.000	503.000	-36.000	-6,7

2	26.05.2021	9.30	SAF	530.000	473.000	-57.000	-10,8
3	10.05.2021	10.00	SAF/GB H	150.000	147.000	-3.000	-2,0
4	19.05.2021	13.00	SAF/GB H	539.000	545.000	6.000	1,1
6 Bjllrp	01.06.2021	16.30	SAF/GB H	3.869.000	3.065.000	-804.000	-20,8
10	17.05.2021	9.30	SAF	359.000	353.000	-6.000	-1,7
11	20.05.2021	15.30	SAF/GB H	566.000	568.000	2.000	0,4
12	17.05.2021	9.30	SAF	472.000	482.000	10.000	2,1
13	19.05.2021	9.30	SAF/GB H	1.192.000	1.218.000	26.000	2,2
14	17.05.2021	9.30	SAF	445.000	455.000	10.000	2,2
15	17.05.2021	9.30	SAF	393.000	381.000	-12.000	-3,1
16	20.05.2021	9.30	SAF	356.000	389.000	33.000	9,3

Flere afdelinger, bl.a. afd. 1, 2, 3, 6 og 15 henlægger ekstra til planlagt vedligeholdelse i 2021/2022.

Skemaet viser derfor et fald fra 2021/2022 til 2022/2023, idet kolonnen for 2022/2023 kun viser de nødvendige henlæggelser, som er et gennemsnit af de kommende 10 års beregnede forbrug.

I afd. 16 er der i 2031/2032 en udgift til nyt asfaltslidlag på kr. 351.396 kr. Idet denne udgift nu er inden for den kommende 10 årige periode, som afdelingens henlæggelser beregnes efter, vil afdelingens henlæggelse derfor stige.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning

Markvandring har været afholdt og der en dialog med driften om, at der skal være en udjævning af henlæggelserne.

Bestyrelsen tog orientering til efterretning.

498. Grønne screeninger

I forbindelse med Grøn Boligaftale 2020, vurderer driften, at afdeling 01, muligvis kunne være berettiget til renoveringsstøtte. Derfor anbefaler administrationen, at ovennævnte afdeling screenes.

Formålet med screeningerne er at vurdere, om der er forhold i afdelingerne der vurderes at kunne være støtteberettiget af Landsbyggefonden.

Der er ved at blive godkendt en ny ordning for at opnå støtte fra Landsbyggefonden for perioden 2021-2026 jf. grøn boligaftale 2020, som indeholder flere kriterier for at støtte potentiale for energioptimering og grønne klimaløsninger.

Projekter med ovennævnte, skal fremover have højere prioritet i landsbyggefondens støttetildeling gennem et grønt kriterium.

De grønne tildelingskriterier vil ikke betyde, at mindre trængende renoveringsprojekter vil blive prioriteret over mere trængende. Samtidig vil grøn omstilling heller ikke gøre et renoveringsprojekt støtteberettiget i sig selv – der er mere tale om et supplerende tiltag, hvor det mest grønne af de to lige trængende renoveringsprojekter vil blive prioriteret først.

Det vil ikke været muligt at få støtte til et renoveringsprojekt udelukkende med grønne tiltag.

Samlet pris for screeninger af ovenstående afdelinger udgør kr. 25.000,- incl. moms.

Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen bevilger kr. 25.000,- fra dispositionsfonden/arbejdskapitalen til screeningen – det bemærkes, at såfremt screeningen fører til et renoveringsprojekt, så krediteres udlægget – ligeledes bemærkes, at vi efterfølgende ikke er bundet af aftaler med tilbudsgiver, det står os frit for at vælge en anden rådgiver til at videreføre opgaven

Bilag

- Tilbud grønne screeninger afdeling 01

Referat/Beslutning

KTH redegør for Grønboligaftale 2020 og muligheden for at energirenovere med støtte fra Landsbyggefonden. Den grønne screening er nødvendig for at man kan få godkendt helhedsplaner ved LBF i perioden 2021-2026.

Projektafdelingen har modtaget et samlet tilbud fra Kuben Management, om grøn screening i de afdelinger i alle selskaberne, som kan komme på tale.

KTH forklarer endvidere, at for at komme i betragtning i senere helhedsplaner var grønne screeninger nødvendige.

Projektafdelingen har fået en rigtig god pris fra Kuben Management på de afdelinger som inspektørerne har udvalgt. Det er et godt tilbud, da der er flere selskaber med i puljen

Kuben Management har tilbudt en anden aftale, hvor boligorganisationen kunne få det gratis, men så skal Kuben Management have den efterfølgende opgave.

Bestyrelsen bevilligede 25.000,00 kr. fra dispositionsfonden til grønne screeninger.

499. Mødekalender

Bestyrelsesmøder 2021		
Tirsdag den 31. august 2021 kl. 17.30 teams møde	Bestyrelsesmøde	
Tirsdag den 2. november 2021 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde	

Oversigt over andre kommende møder	
Torsdag den 24. juni 2021 kl. 19.00	Repræsentantskabsmøde

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager mødekalenderen til efterretning

Referat/Beslutning

Bestyrelsen tog mødekalenderen til efterretning.

500. Eventuelt

Kort orientering om at Gert Hølund går på pension og der er reception på Marsvej i morgen den 25-juni 2021. AR og DB deltager.

Pænt tak til JR for de dekader som han har brugt som bestyrelsesmedlem.

