

Referat fra bestyrelsesmøde

Onsdag den 19. juni 2013 kl. 17.30

Mødested: Bjellerupparken 4 A, 8930 Randers NØ



Mødedeltagere:

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

Dagsorden

99.	Godkendelse af dagsorden	3
100.	Godkendelse af referat	3
101.	Orientering fra formanden	4
102.	Orientering fra administrationen	4
103.	Redegørelse for tomgang i boligforeningen	7
104.	Udskiftning af tagdækning og udvendig facadeisolering i afdeling 1	10
105.	Byggesag i afdeling 3	12
106.	Godkendelse af anlægsbudget for renoveringsprojekt i afdeling 4.....	15
107.	Opstart af driftscenter i Bjellerupparken.....	17
108.	Mødekalender	18
109.	Eventuelt	18

99. **Godkendelse af dagsorden**

Sagsfremstilling:

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:

- At bestyrelsen godkender dagsorden

Referat/Beslutning:

AR bød velkommen til mødet, og konstaterede at bestyrelsesmedlem Brian Rytter ikke var mødt.

Administrationen havde en tilføjelse til punkt 102 "Orientering fra administrationen" angående en beboers ønske om at drive erhverv fra sin bopælsadresse i boligforeningen. Punktet blev tilføjet dagsordenen som 102 f. Derudover havde administrationen en ny sagsfremstilling med til punkt 105 "Byggesag i afdeling 3", da administrationen er blevet gjort opmærksom på dokumentation i sagen efter udsendelsen af dagsordenen. Denne dokumentation ændrer sagsfremstillingen, og dermed også indstillingen til bestyrelsen. JHE beklagede dette.

Bestyrelsen godkendte dagsordenen samt ændringerne til denne.

100. **Godkendelse af referat**

Sagsfremstilling:

Referat af bestyrelsesmødet afholdt onsdag den 24. april 2013 er fremsendt pr. mail den 28. maj 2013 til bestyrelsen.

Administrationen medbringer et eksemplar af referatet til mødet.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender og underskriver referatet

Referat/Beslutning:

Referatet blev godkendt og underskrevet af bestyrelsen.

101. Orientering fra formanden

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

AR orienterede om at der har været stor opbakning til turen til Djurs Sommerland, der finder sted lørdag den 22. juni 2013.

Der har været byggeudvalgsmøde omkring helhedsplanen i Bjellerupparken. Formanden berettede om at der var blevet tilkendegivet større støtte fra Landsbyggefonden end forventet til det kommende facadearbejde.

Siden sidste bestyrelsesmøde har der kun været en klagesag i boligforeningen. Administrationen har sendt en henstilling til beboerne, og der er ikke sket yderligere i sagen.

Bestyrelsen besluttede at alle medlemmer af bestyrelsen fremover skal modtage en orientering om klagesagsstatus op til bestyrelsesmøderne.

Der har været afholdt repræsentantskabsmøde i RandersBolig den 10. juni 2013.

AR redegjorde for mødets forløb, hvor der stadig er meget fokus på boligforeningernes økonomi og nogle boligforeningers ønske om udmelding af RandersBolig.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

102. Orientering fra administrationen

a) Styringsdialog og dokumentationspakke

Det lovpligtige styringsdialogmøde med kommunen afholdes i år omkring den 1. november.

I år bliver alle afdelingsbestyrelserne bedt om input til dialogen igennem udfyldelsen af et oplysningsskema for afdelingen. Dette blev afdelingerne under RandersBoligs administration fritaget for sidste år.

Kontorchef Dennis Larsen orienterede om skemaet på budgetcafeen i år, og der følger en vejledning om udfyldelse af skemaet med, når dette udsendes. Afdelingsbestyrelserne i Andelsbo kan forvente at modtage oplysningsskemaerne med posten i juli måned, og der vil være svarfrist midt i august.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringerne til efterretning

Referat/Beslutning:

JHE orienterede om fremgangsmåden for gennemførelse af styringsdialogmødet med boligforeningerne hen over det kommende efterår. Mødet mellem Randers Kommune og Andelsbo er fastlagt til den 29. oktober. AR er forhindret i at deltage i mødet fra medio oktober til ultimo november. Administrationen undersøger mulighederne for at flytte mødet til en dato hvor AR kan deltage.

Efterskrift:

Administrationen har undersøgt mulighederne for at flytte mødet til en dato hvor AR kan deltage. Dette lader sig desværre ikke gøre, så mødet forbliver den 29. oktober 2013, og det er således op til bestyrelsen, hvem der skal deltage i stedet for AR.

b) Aktionsplan

Der orienteres om anvendelsen af aktionsplanen som styringsredskab for bestyrelsesmøderne for administrationen. Aktionsplanen medbringes på mødet.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringerne til efterretning

Referat/Beslutning:

JHE orienterede om administrationens ønske om at anvende aktionsplanen som styringsredskab for bestyrelsesmøder fremover. Aktionsplanen blev omdelt på mødet. Bestyrelsen tog positivt i mod tiltaget. Aktionsplanen vil fremover fremgå af dagsordenen lige før mødeplanen til bestyrelsens orientering.

c) Status for den økonomiske situation for afdeling 10 i Randers Kommune

Randers Kommune har opsagt det ene af to institutionslejemål i afdelingen. Dette medfører, at afdelingen i 2012/2013 mangler en andel af den budgetterede lejeindtægt. Som tidligere orienteret er der overskudssaldo i afdelingen, der kan dække dette års tab.

Lejer af den anden institutionsbygning er en selvejende institution, der får tilskud fra Randers Kommune. Såvel Randers Kommune som den selvejende institution er blevet orienteret om, at de samlede udgifter for afdelingen alene vil påhvile den tilbageværende lejer. Dette følger af lejekontrakten.

Der er afholdt møde mellem RandersBolig og lederen af den selvejende institution i maj i år, hvor situationen blev drøftet. Det blev på mødet gjort klart for lederen af institutionen, at lejen ikke var til forhandling og at den ville stige. Institutionslederen er i dialog med Randers Kommune om øget støtte grundet højere leje. Der ventes afklaring herpå senest den 3. juli i år. Lejen er fra RandersBolig side varslet højere pr. 1. oktober i år og i fald lejen synes for høj for institutionen må de opsige lejemålet.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringerne til efterretning

Referat/Beslutning:

JHE orienterede om at der er et opsparet overskud i afdeling 10, der kan det dække lejetab, der har været siden januar 2013, indtil den kommunale sagsbehandling er færdig. Tabet på lejen skal dækkes af den øvrige lejer i afdelingen (Vuggestuen), som det også fremgår af kontrakten, og i sidste ende af kommunen. JHE har gjort det klart for kommunen og institutionsledelsen, at hvis de ikke ønsker at betale lejestigningen, der er lovligt varslet til oktober, må de opsig lejemålet.

d) Status for renoveringssagen i afdeling 15 i Randers Kommune

Afdelingen ligger op ad en kommunalt ejet bygning og deler fælles anlæg med samme. Overdækning mellem bygningerne trænger til udskiftning og udgiften hertil skal dækkes af begge ejere. Der har tidligere været dialog med kommunen herom og tidligere har kommunen været i gang med at lukke den kommunalt ejede bygning ned, idet beboerne i denne skulle flyttes til andre boliger.

Imidlertid har kommunen besluttet at bibeholde boligerne i bygningen. Kommunen indsatte pr. 1. januar i år Lejerbo som administrator af bygningen. Der har været en kort drøftelse med Randers Kommune om forholdet, men beskeden var at Lejerbo først skulle lave en bygningsgennemgang før end de kunne sige god for at taget trænger til udskiftning. Denne bygningsgennemgang ventes først gennemført over sommeren i år. RandersBolig rykker for svar fra kommune om udskiftningen, så plan herfor kan udarbejdes.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringerne til efterretning

Referat/Beslutning:

Der blev orienteret om at der foreligger en gældende driftsaftale med Randers Kommune for afdeling 15, der gælder indtil den bliver sagt op. RandersBolig har fokus på renoveringen af afdelingen, der skal løses i samarbejde med Lejerbo, som administrerer den anden halvdel af bygningen. Sagsbehandlingen af sagen skrider fremad, og det blev aftalt at bestyrelsen orienteres, hvis der sker ændringer i sagen eller samarbejdet med Lejerbo.

e) Underskrivning af aftaler med Kuben Management for Bygherrerådgivning på Helhedsplanen for Bjellerupparken

Den 16. maj afholdtes der møde mellem formandskabet for A/B Andelsbo, ledelsen for RandersBolig og ledelsen for Kuben Management, som følge af bestyrelsens

beslutning på bestyrelsesmødet den 24. april 2013. Der foreligger nu de endelige aftaler til formandskabets underskrift.

Administrationen medbringer i to eksemplarer til underskrift:

- Aftale om beboerinformation (samlet for de 4 afdelinger)
- Aftale om projektudvikling med særskilt aftale for de 4 afdelinger
- Aftale om Byggeadministration med særskilt aftale for de 4 afdelinger

Aftalerne sendes til formandskabet på forhånd, og udleveres gerne i kopi til bestyrelsen hvis dette ønskes.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringerne til efterretning
- At formandskabet underskriver aftalerne

Referat/Beslutning:

Aftalerne blev underskrevet af formand og næstformand.

f) Erhvervsaftale til beboer i Bjellerupparken (ekstra punkt, vedtaget ved mødestart)

Administrationen har modtaget en henvendelse fra en beboer i Bjellerupparken, der ønsker at opstarte og drive et selvstændigt rengørings erhverv fra sin bopæl.

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen gav tilsagn til dette med forbehold for at det ikke må være til gene for de øvrige beboere i opgangen og afdelingen. Det vil sige:

- **Beboeren må drive virksomhed fra sit lejemål og ikke på sit lejemål**
- **Virksomheden skal CVR-registreres**
- **Vareleveringer må ikke placeres andre steder end i beboerens eget lejemål, og der må ikke parkeres mere end en firmabil på boligforeningens parkeringsplads**
- **Det er ikke tilladt at reklamere for virksomheden i boligforeningen**

Det blev besluttet, at bestyrelsen vil drøfte og fastlægge en politik for oprettelse og drift af virksomheder fra boligforeningens lejemål. Dette bliver indført i aktionsplanen.

103. Redegørelse for tomgang i boligforeningen

Sagsfremstilling:

Da bestyrelsen på sidste bestyrelsesmøde efterspurgte en redegørelse for tomgang i boligforeningen følger denne her.

Redegørelsen foreligger på baggrund af drøftelsen af resultatet for regnskabsåret 2011/12. Derfor er udgangspunktet for redegørelsen også dette regnskabsår. Status for lejeledigheden på daværende tidspunkt er desuden nogenlunde repræsentativ for det nuværende niveau for lejeledighed i A/B Andelsbo.

Regnskabsåret 2011/12

Af ledelsesberetningen for årsregnskabet 2011/ 2012 fremgår det, at der har været udgifter til tab ved lejeledighed for alle afdelinger i A/B Andelsbo for 192.249 kr.

Dette beløb skyldes i høj grad udgifterne til afdeling 14, hvor en verserende sag gør at kommunen forventes at dække 138.990 kr. af Andelsbos samlede tab ved lejeledighed.

Afdelingernes samlede lejeindtægter i samme periode beløber sig til 20.563.014 kr.

Udgifter til tab ved lejeledighed

Samlet udgift til tab ved lejeledighed	192.249
Kommunens andel for udgifter til afdeling 14	138.990
<u>Øvrige afdelingers tab ved lejeledighed</u>	<u>53.259</u>

Boligforeningens procentvise udgift til tab ved lejeledighed

Samlet lejeindtægt	20.563.014
<u>Øvrige afdelingers tab ved lejeledighed</u>	<u>53.295</u>
<u>Boligforeningens udgift til tab ved lejeledighed i procent</u>	<u>0,26</u>
Samlet lejeindtægt	20.563.014
<u>Samlet udgift til tab ved lejeledighed</u>	<u>192.249</u>
<u>Boligforeningens udgifter til tab ved lejeledighed inkl. afd. 14 i procent</u>	<u>0,93</u>

Andelsbos reelle udgift til tab ved lejeledighed for regnskabsåret 2011/12 svarer således til 0,26% af de samlede lejeindtægter for boligforeningen.

Medregnes udgifterne, der forventes tilbagebetalt af Randers Kommune, for tab ved lejeledighed i afdeling 14, svarer Andelsbos udgift til tab ved lejeledighed 0,93% af de samlede lejeindtægter for boligforeningen.

Til sammenligning ligger landsgennemsnittet for tab ved lejeledighed imellem 2% og 3% af de samlede lejeindtægter for boligforeningerne.

Nuværende situation

Pr. 1. juni er der 2 lejemål i tomgang, begge lejemål er dog genudlejet. Det drejer sig om:

Teglvej 20 st. tv.	Ledig siden 1. maj	Udlejet igen pr. 30. juni
Bjellerupparken 5E 1 tv.	Ledig siden 1. maj	Udlejet igen pr. 15. juni

Konklusion

På baggrund af ovenstående gennemgang af lejeledigheden for regnskabsåret 2011/12, samt status for den nuværende lejeledighed i Andelsbo, er det administrationens vurdering, at niveauet for tab ved lejeledighed i boligforeningen er acceptabel, set i forhold til landsgennemsnittet. Udgifterne til tab ved lejeledighed betragtes, som følge heraf, for nuværende ikke som en udfordring for boligforeningens økonomi som helhed.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen drøftede sagen, og det blev besluttet at tage status op jævnligt på bestyrelsesmøderne og første gang på mødet i december 2013.

Administrationen undersøger bestyrelsesmedlemmernes mulighed for at se en oversigt over ledige bilejemål i administrationssystemet. Ligeledes undersøger administrationen proceduren for at informere beboerne når et bilejemål bliver ledigt.

Bestyrelsen tog redegørelsen til efterretning

Efterskrift:

Det er ikke muligt for bestyrelsesmedlemmer at se ledige bilejemål i administrationssystemet. Funktionen er under udarbejdelse af IT-leverandøren til RandersBolig, og kan blive en del af bestyrelsesmedlemmernes fremtidige muligheder.

Ligeledes er informationsprocedurerne ved ledige bilejemål blevet undersøgt. Der bliver hængt opslag op i 14 dage i de pågældende afdelinger efter aftale med viceværter og nogle af afdelingsformændene. Ønskes dette ændret, skal beslutningen træffes i afdelingerne.

104. **Udskiftning af tagdækning og udvendig facadeisolering i afdeling 1**

Sagsfremstilling:

Afdelingen besluttede i 2012 at udskifte nedslidt tagdækning og foretage udvendig efterisolering af facader samt installere solceller på taget. Imidlertid viste resultatet af licitationen at arbejderne ikke kunne udføres inden for det budget, der var godkendt af beboerne. Specielt ikke grundet manglende henlæggelser til at dække en del af udgiften, hvilket var en forudsætning i det oprindelige projekt.

Årsagen til, at der ikke var henlagte midler til at dække en del af udgiften ved projektet er, at afdelingen ret beset ikke har sparet disse midler op særskilt igennem de foregående år. Der har tidligere ikke været særlig detaljerede og opdaterede langtidspaner, hvorfor den nødvendige årlige opsparing ikke er blevet beregnet og indlagt i afdelingens budgetter.

Efterfølgende er etablering af solcelleanlæg blevet taget ud af projektet og der er opstillet en ny økonomi for gennemførelse heraf. Vedlagt denne redegørelse er opstilling med økonomien for projektet.

Inden projektet opstartes vil det blive undersøgt om der er nogle af beboerne der anvender TDC telefoni, og er dette tilfældet vil disse beboere blive tilbudt at konvertere til Verdo, således at udgiften til at omlægge TDCs installationer på facaderne spares væk.

Arbejder der udføres

Efter gennemgang af økonomien med afdelingsbestyrelsen og formanden for organisationsbestyrelsen er oplægget at følgende arbejder udføres:

- Udskiftning af nuværende eternittag til nyt med tagpap.
- Udvendig isolering af facader
- Delvis understøbning af sokkel

Arbejder vedrørende udskiftning af tagdækning og understøbning af sokkel er vedligeholdelse. Isolering af facader er en forbedring, hvortil der kan søges brug af trækningsret i Landsbyggefonden.

Økonomi og finansiering

Som det fremgår af den vedlagte økonomiopstilling er den samlede udgift for gennemførelsen af projektet på 7.007.000 kr. Afdelingen har som tidligere nævnt ingen henlagte midler til delvis at dække udgiften. Finansiering må derfor ske ved brug af trækningsret og optagelse af realkreditlån.

En væsentlig del af projektet er forbedringsarbejder i form af facadeisolering. Disse arbejder er berettiget til at blive finansieret med indtil 2/3 af udgiften.

I det oprindelige budget var det forudsat, at der blev givet et tilskud fra trækningsretten på 1.520.000 kr. Imidlertid kan der ydes tilskud fra trækningsretten på op til 2.337.000 kr. hvorfor dette foreslås. Herefter bliver finansiering med trækningsret og realkreditlån som følger:

Trækningsret LBF	2.337.000
Realkreditlån	4.670.000
Udgift i alt	7.007.000

Boligforeningen har ved indgangen til 2012/2013 et indestående i form af trækningsret i LBF på 9,3 mio. kr. Her af forventes der disponeret ca. 920.000 kr. til udskiftning af tagdækning og efterisolering i afdeling 4, hvilket er til behandling i bestyrelsen på dette møde, men ellers er ingen af trækningsretsmidlerne på forhånd disponeret, hvorfor der er tilstrækkelig trækningsret til projektet.

Ved et eventuelt overskud ved afslutningen af byggeprojektet, nedbringes brugen af trækningsret svarende til overskuddet. Således bliver boligforeningens anvendelse af trækningsretten mindst mulig på denne sag.

Lejepåvirkning

Den årlige ydelse på et 30-årigt fast forrentet realkreditlån er med det nuværende renteniveau 260.000 kr. Dette giver en stigning i lejen på 27,26 % i forhold til lejen pr. 1. oktober 2012.

Herved stiger lejen med 160 kr./m²/år og dermed fra 587 kr./m²/år til 747 kr./m²/år.

Af den vedlagte økonomiopstilling fremgår stigningen i kr. pr. mdr. for de forskellige boligtyper.

Tidsplan

Afdelingen skal godkende det reviderede projekt og der skal således indkaldes til et ekstraordinært afdelingsmøde hvor projektet behandles. Organisationsbestyrelsen skal godkende optagelse af realkreditlån samt brug af trækningsretsmidler. Endelig skal Randers Kommune godkende såvel lejestigning som optagelse af lån.

Hvis organisationsbestyrelsen kan give sin godkendelse på dette møde under forudsætning af efterfølgende godkendelse i afdelingen.

Der er varslingsfrist på 14 dage for afholdelse af ekstraordinært afdelingsmøde, og der kan således indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde fra torsdag den 4. juli 2013.

I umiddelbar forlængelse det ekstraordinære afdelingsmøde vil ansøgning til Randers Kommune kunne indsendes. Eftersom lejestigningen er større end 15 % skal Byrådet behandle sagen og det må påregnes, at kommunens samlede behandling af sagen varer dette år ud. Herved kan byggestart først ske i foråret 2014.

Foreløbig tidsplan ser derfor således ud:

- Juni 2013 – organisationsbestyrelsen godkender projektet herunder finansiering.
- Juli 2013 – afdelingen behandler forslag om fornyet projekt

- Juli 2013 – ansøgning om lejestigning og optagelse af lån indsendes til Randers kommune
- Januar 2014 – forventet godkendelse fra Randers kommune
- April 2014 – byggestart
- Oktober 2014 – afslutning af byggearbejder

Det må understreges at ovenstående tidsplan er meget foreløbig og i væsentlig grad afhænger af behandlingstiden i Randers Kommune.

Bilag:

- Anlægsbudget for licitationen afholdt i 2012 samt nyt forslag til anlægsbudget

Indstilling:

- At bestyrelsen, under forudsætning af at afdelingen vedtager det nye projekt samt finansieringen af samme, godkender det nye forslag til anlægsbudgettet.

Referat/Beslutning:

JHE har undersøgt de tidligere års henlæggelser i afdelingen, der viser at der kun er henlagt 1/3 af hvad der er behov for. AR fremførte, at beløbet bestyrelsen skal bevillige til afdelingen fra trækingsretten, er noget større end hvad der normalt bliver bevilliget til afdelingerne.

Der bliver indkaldt til ekstraordinært afdelingsmøde i afdelingen den 4. juli 2013.

Bestyrelsen godkendte det nye forslag til anlægsbudgettet, under forudsætning af at afdelingen vedtager det nye projekt samt finansiering af samme.

105. **Byggesag i afdeling 3**

Sagsfremstilling:

Afdelingen fik i 2009-2010 udskiftet vinduer. Den samlede udgift til projektet blev 613.798 kr. hvilket er 110.000 kr. mere end budgetteret.

Det ligger ikke helt klart hvordan projektet skulle have været finansieret, der ikke findes præcis dokumentation i form af afdelingsmødereferat eller organisationsmøde referat hvor dette er blevet besluttet. Dette har medført, at den fulde udgift for nuværende er finansieret i afdelingen som lån af egne midler. Dette medfører, at afdelingen reelt er illikvid idet der er meget få henlæggelser i afdelingen, hvorfor der

er negativ mellemregning med boligforeningen, som dermed indirekte har udlånt midlerne til afdelingen.

Dog findes der dokumentation for, at overskridelsen på 110.000 kr. skulle finansieres med et tilskud fra dispositionsfonden på 55.000 kr. og med brug af afdelingens midler til finansiering af det resterende beløb. Dette blev besluttet på organisationsbestyrelsesmødet den 5. januar 2010.

Afdelingen har som nævnt meget få henlæggelser og har derfor ikke mulighed for at dække halvdelen af overskridelsen på 55.000 kr. af disse. Videre skal der findes ekstern finansiering til det resterende beløb og dermed til dækning af 558.749 kr. i alt. Det vil være tidskrævende og dyrt at søge dette beløb finansieret med et realkreditlån. Det foreslås derfor, at dispositionsfonden yder et lån til finansieringen. Lånet kan have en løbetid på 15 år og med en rente på diskontoen + 1 %-point. Det kan indføjes i låne-dokumentet, at eventuelle overskud i afdelingen skal anvendes som ekstraordinære afdrag på lånet, så dette kan afvikles hurtigere.

Den årlige ydelse på lånet vil med nuværende renteniveau være 40.870 kr. Denne udgift er ikke med i det nuværende og kommende budget. Derfor må lejen stige med 15,74 % udover den stigning der er besluttet pr. 1. oktober 2013. Lejen vil herefter pr. 1. oktober 2013 udgøre 635 kr./m²/år. Dog kan der ikke nå at blive varslet til den 1. oktober, idet den ændrede finansiering skal forelægges beboerne til beslutning.

RandersBolig afholder møde med afdelingsbestyrelsen den 18. juni 2013 hvor sagen og finansieringen drøftes.

Indstilling:

- At bestyrelsen drøfter og godkender finansiering af vinduesudskiftning i afdelingen som lån fra dispositionsfonden.

Referat/Beslutning:

Administrationen havde følgende nye sagsfremstilling med til bestyrelsen:

Endelig finansieringsplan for vindues- og terrassedørsudskiftning

I samarbejde med afdelingsformand Hans Jørgen Jørgensen har administrationen behandlet sagen.

Projektets økonomi

Afdeling 3 fik i 2009-2010 udskiftet vinduer og terrassedøre. Den samlede udgift til projektet blev 613.748 kr. hvilket er 110.000 kr. mere end budgetteret.

Historik

Det blev besluttet på bestyrelsesmødet den 13. januar 2009, at afdelingen modtager 435.000 kr. i tilskud fra dispositionsfonden til finansiering af projektet.

Efterfølgende blev det besluttet på bestyrelsesmødet den 5. januar 2010 at dispositionsfonden skulle yde et yderligere tilskud til renoveringsprojektet på 55.000 kr. til dækning af 50 % af budgetoverskridelsen på 110.000 kr.

Afdelingen skal finansiere det resterende beløb med egne midler.

Den fulde udgift er for nuværende finansieret i afdelingen som lån af egne midler. Dette medfører, at afdelingen reelt er illikvid, idet der er meget få henlæggelser i afdelingen, hvorfor der er negativ mellemregning med boligforeningen, som dermed indirekte har udlånt midlerne til afdelingen.

Det foreslås derfor, at dispositionsfonden yder et lån til finansieringen. Lånet kan have en løbetid på 6,25 år og med en rente på diskontoen + 1 %-point.

Handleplan

Afdelingen afdrager allerede på to lån fra dispositionsfonden til forbedringsarbejder.

Det drejer sig om:

- Tag- og trapperenovering der er udført i slutningen af 1990'erne
- Individuelle forbedringsarbejder

Den samlede status for lån til forbedringsarbejder ser således ud som følger:

Tagrenovering	166.578 kr.
Individuelle forbedringsarbejder	92.648 kr.
Udskiftning af vinduer og terrassedøre	123.748 kr.
Total	382.974 kr.

I budgettet for 2013/14 er der budgetteret med 63.000 kr. til afvikling af forbedringsarbejder i afdelingen. Afdelingen vil, med ovenstående finansieringsplan, således kunne afdrage med ca. 5.000 kr. pr. måned, sådan at det samlede lån er afdraget på ca. 6,25 år. Lejen i afdelingen er fastlagt til 570 kr./m²/år i budgettet for 2013/14.

Det kan indføres i låne-dokumentet, at eventuelle overskud i afdelingen skal anvendes som ekstraordinære afdrag på lånet, så dette kan afvikles hurtigere.

Indstilling

- At bestyrelsen drøfter og godkender finansiering af vinduesudskiftning i afdelingen som lån fra dispositionsfonden.

Referat - forsat

Afdelingen kan, hvis den ovenstående indstilling følges, undgå en lejestigning, og tilbagebetaling kan opstartes fra 1. juli 2013, sådan at lånet kan være tilbagebetalt med udgangen af regnskabsåret 2019.

Bestyrelsen godkendte finansieringen af vinduesudskiftning i afdelingen som tilskud og som lån fra dispositionsfonden som følger:

Tilskud (435.000 + 55.000):	490.000 kr.
Samlet lån til forbedringsarb.:	382.974 kr.

106. **Godkendelse af anlægsbudget for renoveringsprojekt i afdeling 4**

Sagsfremstilling:

Projektet er oprindeligt godkendt på afdelingsmødet den 25. november 2011, og omhandler udskiftning af nedslidt tagdækning og vinduer samt efterisolering af tagkonstruktion af nogle af dobbelthusene. De øvrige huse er renoveret omkring 1995.

Sagen har været genfremsendt til kommunen, og blev efterfølgende ikke godkendt i kommunen da afdelingen ikke havde de angivne henlæggelser til rådighed.

Situationen omkring de manglende henlæggelser i afdeling 4 er tilsvarende den tidligere gennemgåede byggesag i afdeling 1.

På denne baggrund er der udarbejdet et nyt anlægsbudget til godkendelse i bestyrelsen.

Arbejder der udføres

Projektet indebærer at følgende arbejder udføres på boligerne på Palstrupvej 4-6, Klostervej 14-16, 22-24, 19-21, 23-25 og Tjærbyvej 61:

- Udskiftning af nedslidt tagdækning fra bølgeeternit til røde vingetegl på undertag
- Efterisolering af tagkonstruktion

På boligerne beliggende på Klostervej 12A-12B:

- Udskiftning af nedslidte vinduer og facadedøre

Økonomi og finansiering

Den lavest bydende entreprenør af daværende licitation vedstår sit oprindelige tilbud med indeksregulering. Gennemførelsen af projektet beløber sig således til 2.870.433 kr.

Da afdelingen som nævnt ingen henlæggelser har til delvis dækning af udgiften foreslås anvendelsen af trækningsret i Landsbyggefonden samt optagelse af realkreditlån til finansiering af projektet.

Det er muligt at anvende trækningsretsmidler til dækning af op til ca. 36% af håndværker udgifterne. Se vedlagte økonomiopstilling for detaljeret budget og finansieringsplan.

Dette giver følgende opgørelse over mulig finansiering:

Trækningsret	920.433 kr.
Realkreditlån	1.950.000 kr.
<u>Udgifter i alt</u>	<u>2.870.433 kr.</u>

Som det fremgår af sagsfremstillingen omkring byggesagen i afdeling 1 har boligforeningen ved indgangen til regnskabsåret 2012/13 9,3 mio. kr. indestående i LBF i form af trækingsret. Her til er foreslået disponeret 2.337.000 kr. til afdeling 1, men herudover er der ikke disponeret yderligere over disse midler.

Lejepåvirkning

Der foreslås optaget et fastforrentet 3% obligationslån med en løbetid på 30 år. Alle omkostninger til projektet fordeles på alle boliger i afdelingen i henhold til boligstørrelse.

Den årlige ydelse er 108.475 kr. hvilket svarer til en lejestigning på ca. 11,12%

Dette resulterer i følgende bevægelser for det gennemsnitlige lejeniveau i afdelingen:

Lejen pr. 1. maj 2013:	351 kr. pr. m ² pr. år
Stigning som følge af låntagning:	39 kr. pr. m ² pr. år
Lejen efter reoveringen	390 kr. pr. m ² pr. år

Dette giver følgende eksempler på boligafgiftsstigning pr. måned:

3-rums bolig på 81 m ² :	275 kr.
4-rums bolig på 105 m ² :	350 kr.
5-rums bolig på 116 m ² :	375 kr.

Tidsplan

Da det nye budget for projektet, blot har ændret finansiering, men ikke ændrer boligafgiften fra det oprindelige projekt, skal der ikke gennemføres et nyt afdelingsmøde.

I fald bestyrelsen godkender finansieringen af projektet kan ansøgningen til Randers Kommune indsendes. Når RandersBolig modtager godkendelsen fra Randers Kommune kan byggearbejdet opstartes.

Det forventes at projektet kan startes omkring årsskiftet eller i det tidlige forår af 2014, afhængig af kommunens sagsbehandlingstid.

Bilag:

- Anlægsbudget for projektet udarbejdet i 2011 samt nyt forslag til anlægsbudget

Indstilling:

- At bestyrelsen drøfter og godkender finansieringen af reoveringsprojektet i afdeling 4

Referat/Beslutning:

Efter en kort drøftelse af sagen blev det besluttet, at der ved et eventuelt overskud ved afslutningen af byggeprojektet, nedbringes brugen af

trækningsret svarende til overskuddet. Således bliver boligforeningens anvendelse af trækningsretten mindst mulig på denne sag.

Bestyrelsen godkendte finansieringen af renoveringsprojektet i afdeling 4, som det fremgår ovenfor.

107. **Opstart af driftscenter i Bjellerupparken**

Sagsfremstilling:

RandersBolig har indført en ny arbejdsfordeling i personalestrukturen for driften af A/B Andelsbos afdelinger, hvilket medfører, at der den 1. september 2013 opstartes et driftscenter i Bjellerupparken.

Personalemæssigt får dette den betydning, at der udnævnes en ejendomsmester blandt ejendomsfunktionærerne, der har ansvaret for den samlede daglige drift og vedligeholdelse af afdelingerne, herudover de til afdelingen hørende erhvervslejemål og institutioner. Der finder altså ingen nyansættelser sted i forbindelse med opstarten af driftscenteret.

Ejendomsmesteren har også ansvaret for den daglige ledelse af ejendomsfunktionærerne i A/B Andelsbo og fordelingen af arbejdsopgaver.

Der udpeges også en ejendomsmesterassistent, der ved ejendomsmesterens fravær overtager hans opgaver.

Ejendomsmester: Erling Kjellerup

Ejendomsmesterassistent: Ivan Søgaard

Ændringen i fordelingen af arbejdsopgaver i driftscenteret betyder, at den enkelte ejendomsfunktionær ikke længere er tilknyttet enkelte afdelinger. Arbejdsopgaverne i afdelingerne bliver i stedet centralt koordineret mellem alle ejendomsfunktionærerne i A/B Andelsbo. For at opretholde en rationel drift af afdelingerne vil det således, så vidt det er muligt, blive den ejendomsfunktionær, der kender afdelingen, der vil servicere den.

Alle involverede parter i driften er orienteret om de kommende ændringer.

Økonomi

Udnævnelsen af ejendomsmesteren samt ejendomsmesterassistenten betyder ingen yderligere udgift for afdelingerne.

På driftscenteret i Bjellerupparken skal beboerne fremadrettet henvende sig med alle driftsrelaterede spørgsmål. Det er også herfra syn af lejligheder og udlevering af nøgler koordineres og udføres.

I uge 26 vil administrationen skriftligt orienteret afdelingsbestyrelserne om opstarten af driftscenteret i Bjellerupparken.

Indstilling:

- At bestyrelsen beslutter at opstarte driftscenteret i Bjellerupparken.

Referat/Beslutning:

Der blev spurgt til ejendomsfunktionærernes holdning til denne ændring, og JHE redegjorde for, at de er indforståede med ændringerne.

Efter en kort drøftelse besluttede bestyrelsen, at opstarte driftscenteret i Bjellerupparken.

108. **Mødekalender**

Bestyrelsesmøder 2013/14/15

Fastlagt dato	Møde	Noter
Tirsdag den 24. september 2013 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde	
Onsdag den 11. december 2013 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde	
Tirsdag den 14. januar 2014 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde med revisor	Godkendt
Tirsdag den 25. marts 2014 kl. 17.00	Formøde før repræsentantskabsmødet	Godkendt
Tirsdag den 3. juni 2014 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde	Godkendt
Tirsdag den 16. september 2014 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde	Godkendt
Tirsdag den 11. november 2014 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde	Godkendt
Tirsdag den 13. januar 2015 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde med revisor	Godkendt

Referat/Beslutning:

De foreslåede datoer blev godkendt med det forbehold, at hvis der efter repræsentantskabsmødet er en ny bestyrelse, kan datoerne ændres.

109. **Eventuelt**

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen underskrev en ny fuldmagt til DABs ledelse til drift af RandersBolig. Fuldmagten skal underskrives, fordi sammensætningen af bestyrelsen er anderledes efter repræsentantskabsmødet i marts.

AR orienterede om at der har været strømsvigt to gange i fællesvaskeriet. Da der bliver ringet til vagttelefonen fås der fat i telefonsvareren der henviser til et nyt nummer. Der bliver ringet flere gange med det samme resultat. Det blev aftalt at administrationen vil undersøge sagen og vende tilbage til bestyrelsen med et hurtigt svar.

Efterskrift

Bestyrelsen har modtaget følgende svar pr. mail:

Den 21. juni 2013:

Som aftalt har administrationen undersøgt episoden fra den 15. juni 2013 hvor strømmen gik i fællesvaskeriet, og der blev rettet flere henvendelser til RandersBoligs vagttelefon, hvor der kun var kontakt med en telefonsvarer.

Af loggen for henvendelser til vagttelefonen fremgår det, at Lars Thomadsen har ringet kl. 11 den 15. juni 2013, med en henvendelse om at der ikke er strøm til vaskeriet, og autoriseret el-installatør Per Demming er rekvireret til opgaven.

Det fremgår således ikke af loggen hvorvidt Lars Thomadsen har været i kontakt med nogen, da han ringede op, eller hvor mange gange de har registreret hans opkald. Der pågår en yderligere undersøgelse af sagen, og bestyrelsen modtager yderligere redegørelse når undersøgelsen er færdig.

Til orientering har RandersBolig i går modtaget en klage over vaskehus i afdeling 6, 7 og 8 fra Lars Thomadsen underskrevet af 106 beboere, hvor ovenstående episode også er nævnt. Klagen er under behandling.

Den 25. juni 2013

Administrationen har undersøgt forholdene for vaskehuset og vagttelefonen, og vil her redegøre for resultatet:

Forholdene for vaskemaskinerne

Der er delvist opsparet til nye vaskemaskiner igennem afdelingernes henlæggelser. Beslutningen om udskiftningen af nogle af vaskemaskinerne blev truffet på et møde mellem afdelingsformænd, viceværter og inspektører i december 2011. Maskinerne blev udskiftet i januar 2012.

Komplikationerne I har oplevet med vaskemaskinerne skyldes fejl i de elektriske installationer i vaskeriet. Tidligere har der været 3 forskellige fejlstrømsrelæer tilkoblet vaskeriet, der, ved individuelle strømnedbrud, har forstyrret maskinernes funktionalitet (eksempelvis er sæbedoseringen eller betalingsterminalen blevet forstyrret ved nedbrud på vaskemaskinerne).

Der er i uge 25 blevet ændret i de elektriske installationer, så der nu kun er et fejlstrømsrelæ og en sikringsgruppe tilkoblet vaskeriet. Hermed er vaskeriet

uafhængig af afbrydelser i andre tekniske installationer i ejendommen, hvilket skal resultere i en sikrere drift af maskinerne.

Vi forventer således, at vaskemaskinerne ikke er i stykker, men at fejlen har været i de elektriske installationer.

Forholdene for vagttelefonen

Administrationen har været i dialog med Midtjyllands Kloak Vedligeholdelse (MKV), der besvarer vagttelefonen for RandersBolig om aftenen og i weekenden, om hændelsesforløbet den 15. juni 2013.

Her fremgår det, at der er blevet fulgt op rettidigt på de opkald der er kommet ind, og at beboerne har fået besked, da fejlen er udbedret.

Administrationen må derfor konstatere, at der er handlet upåklageligt på din henvendelse til vagttelefonen.

Til orientering er den nuværende ordning for vagttelefonen en politisk beslutning i A/B Andelsbo. Ordningen er langt billigere for afdelingerne end det vil være at lønne en ejendomsfunktionær udenfor normal arbejdstid. Et andet alternativ til denne ordning kan være et større vagtselskab, men her må også ventes en anseelig stigning i afdelingens udgift til dette.

I øjeblikket er administrationen i dialog med bestyrelsen for A/B Andelsbo om driften af vagttelefonen, og gennemfører også på denne baggrund en forventningsafstemning i forhold til succeskriterier for betjening af vagttelefonen med vores leverandør.

Her har vi specielt fokus på den vagthavendes procedure for modtagelse og opfølgning af opkald fra beboere.

Til orientering er prisen for vagttelefonen 7000 kr. om måneden for døgnbemanding af vagttelefonen til alle lejemål i RandersBolig året rundt. Det vil sige, at hvert lejemål betaler under en krone om måneden for denne service. I administrationens perspektiv, er dette meget billigt for en vagttelefon i dette omfang, og produktet, afdelingerne får ud af dette, er godt til prisen.

Formand Allan Rasmussen

Næstformand Jens Ravnborg

Anne Mette Kjærgaard

Per Munk Andersen

Brian Rytter