

Referat fra bestyrelsesmøde

**Tirsdag den 3. juni 2014 kl. 17.30**

Mødested: Bjellerupparken 4 A, 8930 Randers NØ



## Mødedeltagere:

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

## Dagsorden

168.	Godkendelse af dagsorden .....	3
169.	Godkendelse af referat.....	3
170.	Revisionsprotokol.....	3
171.	Orientering fra formanden .....	3
172.	Orientering fra administrationen .....	4
173.	Status for helhedsplanen i Bjellerupparken.....	7
174.	Ændring af vedtægter angående afstemning ved fuldmagt.....	10
175.	Styringsdialogmøde 2014.....	12
176.	TV-aftaler .....	14
177.	Gennemgang af forsikringer .....	15
178.	Tidligere beslutning vedr. ønsket renovering af tag i afd. 12.....	15
179.	Nyt fra Team Drift.....	16
180.	Mødekalender og Aktionsplan .....	17
181.	Eventuelt .....	18

168. **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:**

**AR bød velkommen til mødet, og mødetidspunktet blev kort drøftet.**

169. **Godkendelse af referat**

Referaterne fra bestyrelsesmødet før repræsentantskabsmødet samt det konstituerende bestyrelsesmøde efter repræsentantskabsmødet, der begge er afholdt den 25. marts 2014, er udsendt til bestyrelsen den 7. maj 2014. Referatet fra det konstituerende møde er blevet underskrevet i en anden sammenhæng, så der medbringes et eksemplar af referatet fra bestyrelsesmødet før repræsentantskabsmødet til bestyrelsens godkendelse og underskrift.

**Det indstilles at bestyrelsen godkender og underskriver referatet**

**Referat/beslutning:**

**Der var ingen bemærkninger til referatet, og dette blev rundsendt og underskrevet af bestyrelsen.**

170. **Revisionsprotokol**

Revisionsprotokollen fremlægges til orientering.

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

**Referat/beslutning:**

**JHE orienterede om at der ikke er blevet tilføjet noget til revisionsprotokollen, siden sidste møde. Dette blev taget til efterretning af bestyrelsen.**

171. **Orientering fra formanden**

- Indkøb af I-pads til AR og BR
- Orientering om åbent hus arrangement, herunder udgifter til markedsføring

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

**Referat/beslutning:**

**AR orienterede om at Randers Kommune har godkendt ændringen i boligforeningens vedtægter, der blev vedtaget af repræsentantskabet i marts 2014. Ændringen vedrører sammensætningen af repræsentantskabet, således**

at afdelingernes antal repræsentanter i højere grad er afhængig af den pågældende afdelings størrelse. Tilsynet i Randers Kommune har herudover også taget til efterretning at afdelingerne 6, 7, 8 og 9 er blevet sammenlagt efter vedtagelse i både afdelingerne og i repræsentantskabet.

På det kommende repræsentantskabsmøde i RandersBolig har bestyrelsen foreslået at ændre vedtægterne. Ændringerne vil blandt andet vedrøre sammensætningen af bestyrelsen for RandersBolig, samt valg af formand.

Boligforeningens tur til Djurs Sommerland finder sted i weekenden i uge 24. Der er ca. 100 tilmeldte, hvilket er lidt færre end sidste år.

Omkring byggesager i boligforeningen kører arbejdet i byggeudvalget for helhedsplanen for Bjellerupparken godt.

I afdeling 1, hvor der pågår en større renovering af blandt andet facader, går det også fremad. AMK der er formand for afdelingen er i løbende dialog med projektlederen fra RandersBolig om projektet.

I afdeling 4 er der blevet opdaget en fejl i projektmaterialet i den tidlige fase af renoveringen, der har gjort at renoveringsomkostningerne stiger. Dog forventes det alligevel at renoveringen kan gennemføres uden udgifter ud over det budgetterede.

Der har været afholdt åben hus i boligforeningen i forbindelse med "Åben by". Der kom 3 besøgende på 1½ time. Der var indkøbt bannere til formålet. Fremover ønsker boligforeningen ikke at deltage i dette arrangement, men støtter i stedet op om RandersBoligs samlede indsats for markedsføring af boligforeningerne, eksempelvis ved den årlige Boligmesse i Randers. De indkøbte bannere kan eksempelvis anvendes fremadrettet ved boligforeningens tiltag, som i Djurs Sommerland.

AR orienterede om at der er indkøbt ny Ipad til BR, der manglede en sådan, og da hans egen er gået i stykker, har han også indkøbt en til sig selv.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

## 172. Orientering fra administrationen

### a) Kontorchefen orienterer om aktuelle sager for boligforeningen

#### Referat/Beslutning:

JHE orienterede, i forlængelse af formandens orientering, om bestyrelsesarbejdet i RandersBolig, om at bestyrelsen for RandersBolig har besluttet at ændre navnet på administrationen til *Administrationsselskabet RandersBolig*. Som følge heraf, vil der også blive udskiftet skilte på og ved administrationsbygningen.

BMR orienterede om at der vil blive afholdt kurser for afdelingsbestyrelserne i det kommende efterår. Kursernes indhold vil ligne de kurser, der blev afholdt sidste efterår også.

**b) Orientering om individuelle rettigheder i antenneforhold**

Som følge af ændringen af loven på området i april 2013 orienteres om specifikke forhold i forbindelse med individuelle rettigheder i antenneforhold.

**Lov om ændring af lov om planlægning – lov nr. 358 af den 9. april 2013**

Siden den 1. februar 1975, hvor kommuneplanloven trådte i kraft, har det været muligt for kommunalbestyrelsen i lokalplaner for ny bebyggelse at fastsætte bestemmelser om tilvejebringelse af eller tilslutning til fællesantenneanlæg - herunder fællesantenneanlæg til distribution og modtagelse af TV- og radiosignaler - som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelser.

Tilslutningsforpligtelsen m.v. til fællesantenneanlæg blev indført for at sikre forbrugerne forsyning med TV-signaler ud over de få kanaler, der kunne modtages ved stueantenner m.v. på en relativt billig måde, og for at undgå skæmmende antenne- og parabolanlæg i boligområderne.

Med lovændringen mister alle gældende bestemmelser om tilslutningspligt til fællesantenneanlæg *i lokalplaner* eller *i servitutter*, hvor kommunalbestyrelsen er den eneste påtaleberettigede, sin virkning.

Grundejere og grundejerforeninger vil efter den 1. januar 2014 således ikke være bundet af lokalplanbestemmelser og servitutbestemmelser om tilslutningspligt til fællesantenneanlæg m.v. Dette betyder, at det står de enkelte husstande frit for, hvem de vil købe TV-signal fra, og hvilke programmer, de ønsker at betale for.

Det er alene lokalplaner vedtaget før den 1. september 2011, der kan indeholde bestemmelser om tilslutningspligt m.v. Dette skyldes, at lokalplaner vedtaget efter denne dato ikke må indeholde sådanne bestemmelser, da det ved en lovændring i 2011 blev bestemt, at kommunerne ikke kunne fastsætte bestemmelser om tilslutningspligt m.v. til fællesantenneanlæg i lokalplaner vedtaget efter den 1. september 2011.

Det præciseres, at det alene er bestemmelser om tilslutningspligt til fællesantenneanlæg i henhold til *lokalplaner* og *servitutter*, der mister deres virkning – det vil sige, at husstande, der er omfattet af en tilslutningspligt, der ikke har hjemmel i en lokalplan eller en servitut, fortsat kan/vil være forpligtet til at være tilsluttet. I almene lejeboliger beror lejers forpligtelse til at deltage i udgifterne til ejendommens fælles TV-forsyning på hvilke beslutninger, der er truffet herom i afdelingen.

Selve bestemmelsen om, at gældende bestemmelser om tilslutningspligt til fællesantenneanlæg i lokalplaner og servitutter skal miste deres virkning, er allerede vedtaget, og sådanne bestemmelser mister deres virkning fra den 1. januar 2014.

Denne lovændring påvirker altså kun afdelinger i almene boligforeninger der har tinglyst en aftale med et fællesantenneanlæg.

Der er således ingen afdelinger i A/B Andelsbo, hvor denne bestemmelse gør sig gældende.

En beboer i en afdeling med kollektiv aftale, kan godt indgå en anden tv-aftale end den der er besluttet på afdelingsmødet, men det fritager ikke beboeren fra at betale sin del til den indgåede kollektive aftale på afdelingsmødet.

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

**Referat/Beslutning:**

**JHE orienterede om lovændringens betydning for almene bolig afdelinger. Det er afdelingen der beslutter om den ønsker at melde sig ud af antenneforeningen. Det er således ikke op til den enkelte beboer, om denne ønsker at deltage i til en kollektiv ordning, der er vedtaget i afdelingen.**

**Bestyrelsen tog herefter orienteringen til efterretning**

**c) Status for Randers Kommunes behandling af situationen for bofællesskabet i afdeling 14**

Bestyrelsen har afventet Randers Kommunes afgørelse i sagen om udestående betalinger af anvisningsboliger i tomgang i afdeling 14.

Sagen har senest været behandlet den 9. maj 2014, hvor udlejningschefen for DAB, Dennis Christensen (DMC) deltog som repræsentant for boligforeningen.

Der er rettet krav til kommunen for perioden siden 1.10.2012. Kravet er opgjort til kr. 315.666, og vil stige løbende med tiden. Kommunen er stadig usikker på historikken efter bofællesskabet har været udlejet, og ønsker det afklaret inden endelig stillingtagen til betaling. Administrationen afventer en klar udmelding fra kommunen angående dette.

Når kommunen har taget endelig stilling til boligforeningens krav, bliver det aktuelt, at genoptage drøftelserne omkring den fremtidige anvendelse af lokalerne i afdeling 14. Bestyrelsen i A/B Andelsbo har tidligere behandlet den fremtidige anvendelse af lokalerne i afdeling 14 i forbindelse med etableringen af et driftscenter for boligforeningen.

Sagen om efterkravet i afdeling 14 bliver behandlet i kommunen som en del af en større sag, hvor en række lignende sager fra andre boligforeninger fra RandersBoligs administration også bliver behandlet. Samlet set er der tale om et krav til Randers Kommune, der bagudrettet beløber sig til omkring fire millioner kroner.

Næste møde om sagen afholdes den 24. juni i Randers Kommune.

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

**Referat/Beslutning:**

**JHE orienterede om at kommunen ønsker at finde en løsning på situationen, og er åbne for den mulighed, at de pågældende boliger i afdeling 14 er mærkede som § 54 boliger. Erkender kommunen at boligerne er § 54 boliger, vedstår de også forpligtigelsen til at bære tomgangstabet.**

**Bestyrelsen spurgte til behandlingen af sagen vedrørende børnehaven i afdeling 10. JHE orienterede om at så længe den resterende institution i afdelingen betaler den fulde leje for afdelingen, er situationen stabil. Når den resterende institution ønsker at opsige sin aftale med boligforeningen, må afdelingens fremtid genovervejes.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

**d) Status for klagesager i Andelsbo**

Siden bestyrelsesmødet den 14. januar, hvor der senest er blevet orienteret om status for klagesager er der ikke indkommet klager fra beboerne i A/B Andelsbo.

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

**Referat/Beslutning:**

**BMR orienterede om at der ikke var indkommet klager til administrationen siden dagsordenen er blevet udsendt. AR spurgte til en sag vedr. lugtgener i Bjellerupparken, og JHE orienterede om de juridiske muligheder og konsekvenser af en sådan klagesag.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

**173. Status for helhedsplanen i Bjellerupparken**

På det ekstraordinære afdelingsmøde i den sammenlagte afdeling Bjellerupparken den 10. april 2014, blev helhedsplanen for Bjellerupparken godkendt med et overbevisende flertal.

Det fremtidige huslejeniveau efter renoveringen bliver i gennemsnit omkring 745 kr./m<sup>2</sup>/år. Det forventes, at renoveringen af Bjellerupparken kan opstartes i efteråret 2015, og forventes afsluttet med udgangen af 2016.

Der er udsendt et nyhedsbrev til alle beboere i Bjellerupparken ultimo april, samt til alle afdelingsformænd til orientering. Derudover har udviklingen i Bjellerupparken været fremhævet i en artikel i Randers Amts Avis i påsken i år.

Byggeudvalget arbejder nu videre med de administrative processer og godkendelser i helhedsplanen, der blandt andet involverer udarbejdelse af udbudsmateriale og afholdelse af udbud for finansiering samt totalrådgiver for helhedsplanen. Ligeledes arbejdes der videre med samarbejdet med Landsbyggefonden og Randers Kommune. Både Randers Kommune og Landsbyggefonden er blevet orienteret om boligforeningens beslutning om sammenlægningen af afdelingerne i Bjellerupparken.

Der har været afholdt byggeudvalgsmøde den 22. april samt den 28. maj, og der skal afholdes statusmøde med Randers Kommune den 4. juni 2014.

**Referat/Beslutning:**

AR orienterede om at byggeudvalget har arbejdet med totalrådgiverudbuddet for helhedsplanen. Totalrådgiveropgaven har været sendt i udbud, og 23 totalrådgivere har indsendt tilbud. Byggeudvalget har herefter udvalgt 5 rådgivere, der udarbejder et endeligt tilbud på totalrådgiveropgaven.

Næste byggeudvalgsmøde er den 28. august 2014.

JHE har søgt om midlerne til helhedsplanen i boligforeningens trækingsret, som bestyrelsen har principbesluttet at anvende til dette formål.

På statusmødet i Randers Kommune den 4. juni deltager Martin Holst fra Kuben Management samt BMR. AR håber han får mulighed for at deltage, hvilket var uafklaret på mødetidspunktet.

**A) Finansieringsudbud**

Som det fremgår ovenfor, har der været arbejdet med finansieringsudbuddet for Bjellerupparken i byggeudvalget.

Udbuddet på finansieringen af helhedsplanen har været afholdt, og udbudsperioden udløb den 30. april 2014.

Kuben Management har på vegne af AB Andelsbo, Bjellerupparken Afd. nr. 6,7,8 og 9, Randers gennemført et offentligt udbud i henhold til EU-udbudsdirektivet.

Tre parter har rekvireret udbudsmaterialet:

- BRF Kredit
- Danske Bank / Realkredit Danmark
- Nykredit

Tjenesteydelsen består af følgende ydelser:

- 1 byggelån på kr. 201.404.000
- 1 støttet realkreditlån på kr. 147.911.000 med forudsætning om kommunal garanti
- 1 ustøttet realkreditlån på kr. 43.783.000 med forudsætning om kommunal garanti

Ved tilbudsfristens udløb den 30. april kl. 10.00, var der modtaget 1 rettidigt afleveret tilbud fra:

- BRF Kredit, Lyngby / Nordea, København.



Nykredit har meddelt, at de ikke byder i denne sag.

Følgende pris er angivet i tilbuddet:

	Bygge kredit Procenttillæg	Endelig finansiering (støttet)  Omkostninger	Endelig finansiering (ustøttet)  Omkostninger
BRF Kredit / Nordea	0,65 %	Kr. 0,00	2.290.912,00

Tilbuddet fra BRF Kredit / Nordea Bank opfylder krav til fremsendelse af dokumentation og kan betragtes som konditionsmæssigt.

BRF Kredit tilbyder andel af kapitaltilførslen, kr. 500.000. Beløbet udbetales når realkreditlånene er udbetalt.

**Det indstilles at bestyrelsen godkender BRF Kredit/Nordea som samarbejdspartner i forbindelse med finansiering af helhedsplanen for Bjellerupparken**

**Referat/Beslutning:**

**AR orienterede om udbuddet. Det endelige tilbud er ganske gunstigt for boligforeningen.**

**Bestyrelsen godkendte herefter BRF Kredit/Nordea som samarbejdspartner i forbindelse med finansiering af helhedsplanen for Bjellerupparken.**

## **B) Genhusning – Friholdelse af ventelister**

Genhusningsprocessen for de 36 boliger i Bjellerupparken er så småt ved at tage form. Byggeudvalget har ansat Bjarne Friis fra Kuben Management som genhusningskonsulent til at varetage genhusningsprocessen fra a-z.

For at kunne genhuse beboerne, er det nødvendigt at bestyrelsen træffer beslutning om at stop for udlejning efter venteliste således at genhusningen kan få forrang for den almindelige venteliste.

Da der er tale om et væsentligt antal genhusninger i forhold til boligforeningens størrelse anbefales det, at bestyrelsen retter henvendelse til de andre boligforeninger under RandersBolig, for herigennem at åbne muligheden for at genhuse beboerne i andre boligforeninger også.

Det forventes, at byggestart for renoveringen bliver august 2015, og genhusningsprocessen vil således typisk træde i kraft seks måneder før byggestart.

**Det indstilles at bestyrelsen:**

- **Godkender at stoppe for udlejning efter venteliste ca. seks måneder før byggestart**
- **Anmoder de resterende boligforeninger i RandersBolig om muligheden for også at stoppe deres udlejning efter venteliste**

**Referat/Beslutning:**

**Bestyrelsen drøftede mulighederne for genhusning og besluttede herefter at:**

- **Stoppe for udlejning efter venteliste ca. seks måneder før byggestart i forbindelse med genhusningen i afdelingerne 1, 2 og 6 i boligforeningen.**
- **Anmoder de resterende boligforeninger i RandersBolig om muligheden for også at stoppe deres udlejning efter venteliste i forbindelse med genhusningen af beboerne i Bjellerupparken.**

**174. Ændring af vedtægter angående afstemning ved fuldmagt**

På bestyrelsesmødet den 25. marts 2014 blev det besluttet, at genoptage drøftelsen af muligheden for at ændre boligforeningens vedtægter på dette møde.

Bestyrelsen bedes således drøfte, hvorvidt det skal tilføjes vedtægterne at beboerne skal have mulighed for at afgive deres stemme ved beboerdemokratiske valg ved fuldmagt.

Ønsker bestyrelsen at gå videre med ændringen af vedtægterne, skal en sådan ændring, i henhold til lovgivningen, godkendes af boligforeningens repræsentantskab.

**Juridiske perspektiver på ændringen af vedtægterne**

Der findes ingen regler om afstemning ved fuldmagt i lov om almene boliger eller driftsbekendtgørelsen, men af Bygge- og boligstyrelsens vejledning fremgår nogle synspunkter om anvendelse af fuldmagt.

Det vil altid være boligforeningens individuelle vedtægter, der vil være retningsgivende for anvendelsen af fuldmagt. Efter loven er der principiel vedtægtsfrihed, og boligforeningen kan således i det store og hele selv kan bestemme sine vedtægter. Naturligvis uden at disse er i strid med gældende lovgivning.

**Afstemning på afdelingsmødet**

I vejledningen fra Bygge- og Boligstyrelsen fremgår det, at afholdelsen af afdelingsmøder i vidt omfang bygger på almindelige foreningsretslige principper.

### **Den beboerdemokratiske beslutningsproces**

Børge Høilund, der er advokat og som i en lang årrække har arbejdet med juridisk rådgivning indenfor alment boligområde, argumenterer for at afdelingsmødernes fornemmeste opgave er at danne grundlag for beboerdemokratiet og udøve den beboerdemokratiske beslutningsproces. Her skal være adgang for en fri og åben debat, hvor udveksling af synspunkter og argumenter kan medvirke til, at man i fællesskab når frem til en beslutning. Denne proces har svagheder i relation til fuldmagtsproblematikken. Dette kan f.eks. blive aktuelt, såfremt fuldmagter præsenteres i meget stor udstrækning. Den beboerdemokratiske beslutningsproces sættes ud af funktion, såfremt »fuldmagtsstemmerne« bliver dominerende. Små fraktioner i beboerdemokratiet kan eventuelt også spekulere i medlemmernes ringe lyst til at møde frem til afdelingsmødet, ved, i det skjulte, at samle fuldmagter fra sympatisører. Herved lader afdelingsmødebeslutningerne sig måske forrykke på en måde, som ikke er i harmoni med flertallets ønsker og forventninger. Det er et led i demokratiet, at den, der ønsker at gøre sin indflydelse gældende, må møde frem og udnytte sin stemme. Men det er imod demokratiet, at hans forventninger med hensyn til nødvendigheden af at møde frem misbruges.

### **Anvendelse af fuldmagt**

Der findes således ikke generel lovgivning imod anvendelse af fuldmagt på afdelingsmødet. Der er dog områder, hvor det, i henhold til lovgivningen, ikke er tilladt at afgive stemme ved fuldmagt. Dette gør sig eksempelvis gældende ved afstemning om at indsætte hovedbestyrelsen som afdelingsbestyrelse (Lov om almene boliger § 34 stk. 2).

Forholdene omkring anvendelsen af fuldmagt, bør dog være angivet klart i boligforeningens vedtægter. Det bør således fremgå, at fuldmagten kun er gældende ”ved nærmere angivne vilkår”, og vedtægterne skal, som nævnt, for at være gyldige, godkendes af boligforeningens øverste myndighed, repræsentantskabet.

### **Vilkår for en eventuel brug af fuldmagt**

Bestyrelsen bør overveje, hvilke vilkår der skal tilføjes vedtægterne ved brug af fuldmagt. Overvejelserne kan blandt andet omhandle:

- Overdragelse af fuldmagt til en person bosiddende i afdelingen. Da disse alene, ifølge vedtægterne, kan stemme ved afdelingsmødet.
- En person der deltager på mødet kan kun være fuldmagts-holder for én anden person (for at forhindre ”hvervekampagner” blandt beboerne)
- Fuldmagten kan kun gælde for et forhold (en afstemning)
- Fuldmagten er kun gældende, hvis den fremgår af korrekt udfyldt skriftlig formular (denne kan eventuelt afhentes i administrationen eller downloades fra boligforeningens hjemmeside). Her kan det også være relevant at overveje omfanget af administration ved indførelsen af fuldmagt)
- Der må ikke fremgå nærmere betingelser eller direktiver om afstemningsforholdet.
- Beslutningen om fuldmagt gælder for fremtidige møder, og det bør fremgå af fremtidige mødeindkaldelser.

- Vil der være forhold/områder – ud over de angivne – hvor der ikke kan stemmes ved fuldmagt

Ønsker bestyrelsen ikke at gøre brug af muligheden for at anvende fuldmagt i boligforeningens vedtægter, anbefales det, at der tilføjes i vedtægterne, at det ikke er muligt, at anvende fuldmagter i boligforeningen. Dette skal naturligvis også godkendes af repræsentantskabet.

**Det indstilles at bestyrelsen drøfter muligheden for at ændre boligforeningens vedtægter for afstemning ved afdelingsmødet.**

**Referat/Beslutning:**

**Mulighederne for afstemning ved fuldmagt blev drøftet på mødet, og der blev fremlagt argumenter både for og imod anvendelsen af fuldmagt.**

**AR orienterede om at det var et ønske fra mange beboere i forbindelse med godkendelsesproceduren for helhedsplanen i Bjellerupparken, at der var mulighed for at stemme ved fuldmagt.**

**Bestyrelsen besluttede at overveje sagen yderligere, inden der træffes beslutning om indstilling til repræsentantskabet.**

## 175. **Styringsdialogmøde 2014**

I lighed med sidst år, afholdes der styringsdialogmøder med Randers Kommune i efteråret 2014.

Styringsdialogmødet for A/B Andelsbo er planlagt til den 30. oktober 2014.

Administrationen og boligforeningen er inviteret til at deltage i dialogen. Boligforeningen kan deltage med to repræsentanter.

Til brug for styringsdialogen skal der udarbejdes en ”dokumentationspakke” for boligorganisationen, samt de enkelte afdelinger. Dokumentationspakken består af:

- Styringsrapport for boligorganisationen
- Oplysningsskema for hver enkelt afdeling.
- Revisionsprotokollat
- Årsberetning
- Redegørelse – udarbejdes af Randers Kommune efter afholdes af styringsdialogmødet (referat af mødet)

Oplysningsskemaerne udarbejdes af administrationen i samarbejde med afdelingerne. I praksis udsendes rapporten til afdelingsbestyrelsen, med anmodning om tilbagemelding. Hvis afdelingsbestyrelsen ønsker det, er der mulighed for at den

enkelte afdelingsbestyrelse kan afholde møde med administrationen om udfyldelsen af oplysningsskemaet.

Oplysningsskemaerne er udsendt til afdelingerne i uge 20.

Styringsrapporten for en *almen boligorganisation med egne boligafdelinger* omfatter:

- A. En konklusion vedrørende målopfyldelse og behov for indgåelse af aftaler.
- B. En gennemgang af forhold i den centrale boligorganisation med udgangspunkt i lovens målsætninger.
- C. En gennemgang af særlige problemer i de enkelte afdelinger.
- D. En opfølgning på tidligere aftaler mv.

Styringsrapporten og oplysningsskemaerne er sammensat af flere forskellige typer af information, der samlet belyser, hvor godt boligorganisationen lever op til sektorens målsætninger:

- Åbne spørgsmål i form af *vurderingsfelter*. Boligorganisationen evaluerer her sin egen virksomhed på baggrund af spørgsmål om blandt andet større udfordringer og påtænkte og igangsatte initiativer.
- *Afkrydsningsfelter* med en række specifikke og overbliksgivende spørgsmål vedrørende bestemte initiativer, vurderinger af forhold osv.
- *Nøgletal*, herunder regnskabstal. Der indgår overvejende automatisk overførte data og der gennemføres benchmarking på en stor del af tallene. Boligorganisationen vil altid kunne kommentere nøgletal, men der vil være krav om, at stærkt afvigende/kritiske nøgletal skal kommenteres.

Med dagsordenen er udsendt oplæg til styringsdialog skema for organisationen.

#### **Det indstilles at bestyrelsen:**

- **Drøfter oplæg til styringsdialogskemaet for boligforeningen**
- **Drøfter mødedatoen den 30. oktober 2014 og deltagelsen fra boligforeningen fra AR og JR.**
- **Godkender den kommende proces for afdelingernes bidrag til styringsdialogen.**
- **Bemyndiger administrationen til, at udfylde og indsende skemaerne for organisationen og afdelingerne til Randers Kommune**

#### **Referat/Beslutning:**

**BMR og JHE orienterede om historikken for styringsdialogen, samt at boligforeningens økonomi i samme forbindelse ser fornuftig ud.**

**Da revisionen skal godkende regnskabstallene for boligforeningerne inden de indlæses, er tallene endnu ikke indlæst i portalen i Landsbyggefonden, der genererer styringsrapporten for boligforeningen. Det blev derfor besluttet, at administrationen fremsender styringsrapporten igen til bestyrelsen, når regnskabstallene er blevet indlæst, og administrationen har udarbejdet en fornyet vurdering af rapporten på denne baggrund.**

Bestyrelsen godkendte datoen for styringsdialogmødet den 30. oktober 2014 og AR og JR deltager fra boligforeningen.

BMR orienterede om den kommende proces for afdelingernes bidrag til styringsdialogen, og bestyrelsen godkendte herefter denne. Yderligere bemyndigede bestyrelsen administrationen til at udfylde og indsende skemaerne for organisationen og afdelingerne til Randers Kommune, når skemaet for organisationen er blevet genfremsendt og godkendt af organisationsbestyrelsen, som ovenfor beskrevet.

## 176. TV-aftaler

For afdelinger med kollektive aftaler *kan* der indgås nye aftaler i det kommende år. I A/B Andelsbo drejer det sig om afdelingerne der har en aftale med YouSee.

Af vedlagte bilag fremgår alle afdelingernes aftaler, og deraf også hvilke afdelinger, der har mulighed for at skifte aftale.

Aftalerne med YouSee kan opsiges fra 1. april 2014 – ved udgangen af et kvartal, hvilket vil sige, at opsigelsen vil være gældende fra den 1. juli 2014. Opsigelsesperioden er ni måneder, hvorfor en eventuel ny aftale vil kunne træde i kraft pr. 1. april 2015.

Ønsker afdelingerne at skifte aftale skal dette vedtages på et afdelingsmøde. Ønskes det at aftalen skal træde i kraft inden der afholdes ordinære afdelingsmøder i foråret, skal der indkaldes til et ekstraordinært afdelingsmøde.

RandersBolig har ikke ressourcer til at være drivende i forbindelse med processerne for sammenligning af muligheder og tilpasning af de nye valg. Det er derfor administrationens indstilling, at der ikke aktivt arbejdes for at der laves nye TV-aftaler for afdelingerne.

Bilag vedlagt: Oversigt over TV-aftaler for A/B Andelsbo

**Det indstilles at bestyrelsen ikke arbejder aktivt for at lave nye TV-aftaler for afdelingerne**

### **Referat/Beslutning:**

**Ønsker bestyrelsen at arbejde aktivt med at undersøge markedet for nye tv-aftaler til afdelingerne, samt udarbejdelse af samme, anbefaler JHE at der ansættes en ekstern rådgiver til dette. Behandlingen af tv-aftaler udgør et stort arbejde for administrationen.**

**Bestyrelsen besluttede at henvende sig til alle afdelinger vedrørende om de er interesserede i at beholde deres nuværende aftale, eller om de ønsker at undersøge markedet for andre muligheder.**

**Afdelinger, der vender tilbage til administrationen med et ønske om at undersøge markedet for nye muligheder, skal anvende ekstern rådgiver til dette.**

#### 177. **Gennemgang af forsikringer**

På formandens opfordring fremgår her en kort redegørelse angående boligforeningens forsikringer.

På bestyrelsesmødet i RandersBolig i januar 2014 blev boligforeningernes forsikringsforhold drøftet. Her kom det frem, at boligforeningerne, der administreres af RandersBolig, i realiteten har nogle ret gode ejendomsforsikringsaftaler med Codan forsikring, da Codan har suspenderet de varslede stigninger for 2013. Aftalen med Codan er indgået i 2012, med DAB som mellemmand, der i forvejen er stor kunde hos Codan, og der blev derfor givet særligt favorable priser, og Codan har påtaget sig en langt fladere prisudviklingskurve, end det ellers kunne forventes.

Forsikringsydelsen skal med tiden i udbud, og det er vurderet, at et udbud formentlig vil resultere i en stor stigning i forsikringspræmie for boligforeningen. Der ud over er der store økonomiske omkostninger ved et forsikrings udbud.

**Det indstilles at bestyrelsen afventer en samlet tilgang til forsikringsudbud fra alle boligforeningerne, der administreres af RandersBolig**

##### **Referat/Beslutning:**

**Jan Petersen fra DAB har gennemgået forsikringsforholdene i RandersBolig regi. Der er ikke sat dato på et udbud i RandersBolig regi på nuværende tidspunkt.**

**Boligforeningerne har tidligere afholdt udgiften til forsikringsmægleren, og udgiften er dermed ikke direkte dækket af afdelingen. Af denne årsag ses der stigning i udgiften til forsikring til afdelingerne, idet den samlede udgift til forsikring afholdes af de respektive afdelinger.**

**Administrationen udarbejder en opgørelse over udgiften til forsikringsmægleren, således at udgiften til forsikring kan sammenlignes de to ordninger imellem.**

**Codan har varslet, at der vil ske nogle mindre tilpasninger for præmien fra 1/10 2014.**

#### 178. **Tidligere beslutning vedr. ønsket renovering af tag i afd. 12**

Formand og næstformand ønsker, på baggrund af en henvendelse fra afdelingsformanden fra afdeling 12, at drøfte bestyrelsens beslutning om ikke at iværksætte yderligere renoveringer i boligforeningen i 2014.

Formanden for afdeling 12 ønsker at iværksætte en renovering af afdelingens tag.

Afdelingen fremgår af boligforenings renoveringsoversigt som den eneste med en *meget presserende renovering*. Det blev besluttet på bestyrelsesmødet den 25. marts 2014, at afdelingen må vente med renoveringen af taget, på grund den store økonomiske risiko boligforeningen i forvejen bærer, i forbindelse med helhedsplanen i Bjellerupparken.

Skulle der ske udviklinger i sagen, kan beslutningen for afdelingen genbehandles.

**Det indstilles at bestyrelsen:**

- **Fastholder beslutningen om ikke at iværksætte renoveringen af taget i afdeling 12 i 2014**
- **Revurderer afdelingens renoveringsbehov i 2015**

**Referat/Beslutning:**

**Bestyrelsen drøftede sagen og besluttede herefter at:**

- **Fastholde beslutningen om ikke at iværksætte renoveringen af taget i afdeling 12 i 2014**
- **Revurdere afdelingens renoveringsbehov i 2015**

**Administrationen udarbejder et svar til afdelingsbestyrelsen.**

179. **Nyt fra Team Drift**

**a) Orientering om markvandring**

Som et led i årshjulet for afdelingerne er der afholdt markvandring i de fleste afdelinger i A/B Andelsbo i maj 2014. Dog afholdes markvandringen i Bjellerupparken i august 2014.

En oversigt over markvandringerne er vedlagt dagsordenen som bilag

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

**Referat/Beslutning:**

**Bestyrelsen gennemgik de markvandring de har deltaget i. I afdeling 15 afventes Randers Kommunes indstilling til at skifte glastaget i afdelingen. Der ud over er der en kommunalt ansat ejendomsfunktionær, der er meget dyr for afdelingen. Inspektørerne for RandersBolig vil udarbejde en beregning på udgifterne til dette.**

**b) Evaluering af arbejdstider for ejendomsfunktionærerne**



På organisationsbestyrelsesmødet d. 11. december 2013 blev nye arbejdstider for ejendomsfunktionærerne vedtaget, således arbejdstiderne blev ens for alle ansatte som følger:

Mandag - torsdag kl. 7-15.30, fredag kl. 7 - 12.

Det blev ligeledes vedtaget, at ændringen efterfølgende skulle evalueres.

På ejendomsfunktionærmøder d. 9. april 2014 og 6. maj 2014 er arbejdstiderne blevet evalueret med de ansatte ejendomsfunktionærer.

På mødet var der enighed om, at de nye arbejdstider fungerer fint. Det er nemmere for ejendomsføreren at koordinere arbejdet i afdelingerne, når arbejdstiderne er ens.

Der er ikke kommet negative tilbagemeldinger fra hverken beboerdemokrati eller beboere.

Åbningstiderne i driftscenterets sene åbningstid om torsdagen vil blive evalueret i den kommende tid. Der udarbejdes et skema over antal telefonopkald samt personlige henvendelser.

**Det indstilles at bestyrelsen godkender ejendomsfunktionærernes nye arbejdstider permanent.**

**Referat/Beslutning:**

**Bestyrelsen efterspurgte en opgørelse over hvordan ejendomsfunktionærerne bruger deres tid, og herunder hvor meget transporttid de har imellem afdelingerne.**

**Der var herudover ikke yderligere bemærkninger til ejendomsfunktionærernes arbejdstider fra bestyrelsen.**

**Bestyrelsen tiltrådte at de nye arbejdstider for ejendomsfunktionærerne bliver gjort permanente.**

180. **Mødekalender og Aktionsplan**

Aktionsplanen er vedlagt dagordenen til orientering

**Bestyrelsesmøder 2014/15**

<b>Fastlagt dato</b>	<b>Møde</b>	<b>Noter</b>
Tirsdag den 16. september 2014 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde	
Tirsdag den 11. november 2014 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde	
Tirsdag den 13. januar 2015 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde med revisor	

181. **Eventuelt**

**Referat/Beslutning:**

**Bestyrelsen drøftede formand og næstformand mulighed for at have fri telefon og internet, hvilket er blevet besluttet tidligere.**