

A/B Andelsbo

Dagsorden udsendt den 15. september 2017

Referat udsendt den 25. oktober 2017

## Referat fra bestyrelsesmøde

**Tirsdag den 26. september 2017 kl. 17.30**

Mødested: Driftscentret, Dronningborg Boulevard 91,  
8930 Randers NØ



## Mødedeltagere:

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

## Dagsorden

261.	Godkendelse af dagsorden .....	3
262.	Godkendelse af referat.....	3
263.	Revisionsprotokol.....	3
264.	Boligorganisationens budgetkontrol.....	3
265.	Gennemførelse af budgetkontrol i afdelingerne .....	4
266.	Anvendelse af overskud vedr. helhedsplanen i Bjellerupparken .....	4
267.	Fordeling af tidligere godkendt byggesagshonorar .....	5
268.	Elektronisk syn går i luften 15/9.....	6
269.	Salg af matr. nr. 5aæ, beliggende Tjærbyvej 47, 8930 Randers NØ.....	7
270.	It-udstyr til organisationsbestyrelsen.....	8
271.	Afdelingssager til orientering .....	9
272.	Nybyggeri – nyt punkt fra formanden – godkendt af bestyrelsen .....	10
273.	Drone video – nyt punkt fra formanden – godkendt af bestyrelsen .....	11
274.	Nyt fra Team Drift .....	11
275.	Orientering fra formanden .....	13
276.	Orientering fra administrationen .....	14
277.	Mødekalender .....	17
278.	Eventuelt .....	17

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

**AR bød velkommen til mødet. AR havde to ekstra punkter til dagsordenen, som efterfølgende i referatet indgår henholdsvis som punkt nr. 272 og 273. Punkt nr. 272 på den oprindelige dagsorden med overskriften "Nyt fra Team Drift" ændres herefter til punkt nr. 274 og resterende punkter kommer herefter med nye fortløbende numre.**

**Bestyrelsen godkendte herefter dagsordenen med de to nye punkter.**

## 262. **Godkendelse af referat**

Referatet fra bestyrelsesmødet afholdt den 6. juni 2017, er udsendt til bestyrelsen den 9. juni 2017. Der er ikke indsendt rettelser til referatet. Der medbringes et eksemplar af referatet til bestyrelsesmødet, til bestyrelsens godkendelse og underskrift.

**Det indstilles, at bestyrelsen godkender og underskriver referatet**  
**Referat/beslutning:**

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

## 263. **Revisionsprotokol**

Der er ikke sket ændringer til revisionsprotokollen siden sidste bestyrelsesmøde. Revisionsprotokollen fremlægges til orientering.

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

**Referat/beslutning:**

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

## 264. **Boligorganisationens budgetkontrol**

RandersBolig har indført ny procedure for orientering til organisationsbestyrelserne omkring boligorganisationernes løbende budgetkontrol. Hvert kvartal (31/3, 30/6, 30/9 og 31/12) vil der blive udarbejdet budgetkontrol til organisationsbestyrelsen. Der vil

derfor fremadrettet på først kommende møde herefter fremgå en kort orientering herom.

**Det indstilles, at bestyrelsen tager budgetkontrollen til efterretning.**

**Bilag:**

- Budgetkontrol per 30.06.2017

**Referat/beslutning:**

**Budgetkontrol per 30.06.2017 blev gennemgået af KTH. KTH orienterede endvidere om at budgetkontrollen vil blive forelagt kvartalsvis.**

**Bestyrelsen tog herefter orienteringen til efterretning.**

## 265. **Gennemførelse af budgetkontrol i afdelingerne**

**Halvårlig budgetkontrol for afdelingerne**

Der er gennemført halvårlig budgetkontrol for afdelingerne. Budgetkontrollerne er sendt til afdelingsbestyrelserne den 15. maj 2017.

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

**Referat/beslutning:**

**KTH orienterede kort om, at der er gennemført budgetkontrol for afdelingerne.**

**Bestyrelsen tog herefter orienteringen til efterretning.**

## 266. **Anvendelse af overskud vedr. helhedsplanen i Bjellerupparken**

I forbindelse med det forventede overskud, vil der på det kommende byggeudvalgs-møde blive drøftet, hvordan man vil anvende midlerne. Bjellerupparken, RandersBolig, KPF arkitekter og Kuben Management er i gang med at indhente priser ud fra den liste, som er udarbejdet i samråd med Bjellerupparken, RandersBolig og Totalrådgiveren.

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

**Referat/beslutning:**

**AR nævnte at der på byggemødet torsdag den 28. september skulle drøftes hvilke ting der skulle laves for de ekstra penge der var i overskud på helhedsplanen.**

**AR kommenterede, at der var lavet en større ønskeliste, som skal prioriteres i samråd med driften.**

**Bestyrelsen drøftede kort hvilke ting, der eventuelt kunne fremme udlejning fremover.**

**Bestyrelsen tog herefter orienteringen til efterretning.**

## 267. **Fordeling af tidligere godkendt byggesagshonorar**

I henhold til referat fra den 06.06.2017 besluttede bestyrelsen at udbetale det fulde byggesagshonorar fra helhedsplanen i Bjellerupparken.

Bestyrelsen ønskede at udbetale byggesagshonorar, til de deltagere i bestyrelsen og byggeudvalget, der har bidraget til projektet, men ville overveje fordelingsnøglen.

Byggesagshonoraret udbetales i henhold til følgende fordeling ved større sager som er skema belagt, og i øvrigt under hensyntagen til det enkelte bestyrelsesmedlems fordelingsnøgle:

- Frem til Skema A 20%.
- Frem til godkendelse af Skema B 35%
- Løbende i byggeperioden 25%
- Frem til indsendelse af Skema C 18%
- Ved endelig godkendelse af Skema C 2%

Ved mindre ikke skema pligtige sager udbetales honoraret ved revisionens godkendelse af byggeregnskabet eller når lejeforhøjelsen træder i kraft.

Udbetaling af honorar foregår kvartalsvist bagud.

Der gøres særligt opmærksom på, at byggesagshonoraret er en lønindtægt, og skal dermed indgå i de enkelte bestyrelsesmedlemmers skattepligtige indkomst. Der er principielt ikke noget til hinder for, at bestyrelsesmedlemmerne kan vælge at lade honoraret gå videre til andre formål, men honoraret skal i så fald være beskattet forinden hos det enkelte bestyrelsesmedlem.

Ansvar for, at indberette honoraret som skattepligtig indkomst til SKAT påhviler det enkelte bestyrelsesmedlem.

**Det indstilles, at bestyrelsen træffer beslutning om fordelingsnøglen af byggesagshonoraret, til de deltagere der har bidraget til projektet samt tager orienteringen til efterretning.**

**Referat/beslutning:**

**AR orienterede om at man forinden havde afholdt et møde, hvor fordelingen af byggesagshonoraret blev vedtaget som følger:**

**Allan Rasmussen: 50 %, Per Munk Andersen: 10%, Brian Rytter: 10%, Lotte Christensen: 10%, Jens Ravnborg 10%, Stine Andersen 5%, Karin Vejrum 5%.**

**KTH gennemgik den foreslåede fordeling for byggesagshonorar i fremtiden. KTH gjorde herunder opmærksom på, at man ved at udbetale allerede ved skema A kunne risikere, at der blev indsendt skemaer som aldrig blev godkendt og at man derved ville miste udbetalinger til projekter som således aldrig blev gennemført.**

**AR: Foreslog at man i stedet for valgte følgende fordeling:**

- Frem til Skema A 0%.
- Frem til godkendelse af Skema B 30%
- Løbende i byggeperioden 50%
- Frem til indsendelse af Skema C 18%
- Ved endelig godkendelse af Skema C 2%

Bestyrelsen godkendte herefter den foreslåede fordeling fra formanden.

Bestyrelsen tog herefter orienteringen til efterretning og godkendte endeligt den fremlagte fordelingsnøgle af byggesagshonoraret.

## 268. Elektronisk syn går i luften 15/9

Overgangen til elektronisk syn forløber planmæssigt, og forventes som oplyst klart den 15.09.2017.

Der har været afholdt licitation vedr. maler-, gulv -og rengøringsentreprisen i forbindelse med fraflytningssyn. Lavestbydende er følgende entreprenører:

Malerentreprise: Malermester Hans Larsen.

Gulventreprisen: Hummels Gulvservice.

Rengøringsentreprise: Classic Clean.

Alle lejemål er blevet tegnet op i 3D, på grundlag af eksisterende tegninger og stikprøveopmålinger. Alle bygningsdele er således målt op i enheder: m<sup>2</sup>, lbm eller stk.

Entreprenørerne har udarbejdet deres tilbud i Eseebase´s tilbudslisteprogram, hvor der er indbyggede erfaringsdata og formler, der i sammenhæng med antal lejemål og forventet antal fraflytninger, beregner mængderne. De beregnede mængder er et estimat for et år, og entreprenørerne har således udregnet deres tilbud efter disse mængder.

Ovenstående 3 lavestbydende entreprenører indstilles til kontrahering.

Endvidere er Eseebase ved at udarbejde en besparelsesberegning.

### Bilag:

- Oversigt licitationsresultat

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

### Referat/beslutning:

AR orienterede om at der allerede havde været afholdt det første flyttesyn, som dog havde haft lidt ”børnesygdomme”, da det havde taget lidt længere tid end forventet, men påpegede samtidig, at han mener, at der er en kæmpe besparelse at hente på sigt.

KTH gjorde i den forbindelse opmærksom på, at der var en reel besparelse på 11,2%.

**KTH orienterede herefter omkring licitationsresultaterne.**

**KTH gjorde bestyrelsen opmærksom på, hvilke økonomiske fordele der på sigt kunne være ved at indgå fælles indkøbsaftaler.**

**Bestyrelsen drøftede fordelene herved og tog herefter orienteringerne til efterretning.**

## 269. **Salg af matr. nr. 5aæ, beliggende Tjærbyvej 47, 8930 Randers NØ**

Historik:

Afdelingen består alene af to institutionsbygninger, en børnehave og en vuggestue, der er opført i 1960'erne. Børnehaven har stået tom siden 1. oktober 2012, hvor Randers Kommune opsagde kontrakten og vuggestuen er i drift via en selvejende institution. Da der er balanceleje i afdelingen betales tomgangen i børnehaven af vuggestuen, der så kompenseres af Randers Kommune. Regnskabsmæssigt i boligorganisationsregi kører afdelingen altså ok.

Randers Kommune har meddelt, at de ikke har intentioner om at tage børnehaven i brug igen, denne bygning bliver således kun minimalt vedligeholdt. Vuggestuen er heller ikke for god, set i forhold til nutidens standarder for en børneinstitution. Der er en servitut på afdelingen, der beskriver, at der skal drives institution på grunden samt at kommunen har forkøbsret.

Kommunen har den 16. november 2016 oplyst, at servituten kan aflyses uden videre omkostninger. For så vidt angår forkøbsretten, så afventer vi svar fra kommunen om de ønsker at gøre brug af denne, men kommunen har af referat den 16. november 2016 oplyst, at de ikke umiddelbart ønsker at købe begge ejendomme.

Boligorganisationen og Randers Kommune har drøftet afdeling 9A's fremtid (efter tinglysning af rette adkomsthaver benævnes matr. nr. 5aæ som afdeling 10), da A/B Andelsbo's bestyrelse er kede af bygningernes forfald, og derfor gerne ser, at der sker noget med afdelingen. Uanset hvad der måtte ske for afdelingen, er bestyrelsens krav, at boligorganisationen holdes økonomisk ude af afdelingens "skæbne". Det skal således ske for kommunens og afdelingens egne midler.

A/B Andelsbo og Randers Kommune (repræsenteret af ledende medarbejdere fra ejendomsadministrationen samt Børn og Skole) har holdt møde om sagen den 10. november 2016. På mødet blev man enige om, at arbejde hen i mod to mulige scenarier for afdelingen – naturligvis med alle mulige forbehold – i prioriteret rækkefølge:

1. Salg af grunden til eksterne entreprenør – med henblik på opførelse af private boliger.
2. Nedrivning af børnehaven (muligvis salg af grunden) og videre drift af vuggestuen.

Den interesserede køber er stadig i spil til køb af matr. nr. 5aæ (børnehaven på Tjærbyvej), men vi afventer afklaring i forhold til tinglysningen af rette adkomsthaver før end vi kan arbejde videre med et eventuelt salg.

Der er den 30. januar 2017 lavet en tillægskommentar på mail fra ejendomsmægleren, hvor mægler vurderer, at en kontant salgpris for matr. nr. 5aæ vil udgøre kr. 600.000,-.

Alt efter kommunens og boligorganisationens ønske om et frasalg af matr. nr. 5aæ, skal repræsentantskabet på mødet den 13. marts 2018 godkende frasalget af matr. nr. 5aæ. Endvidere skal tilsynet godkende et frasalg af matr. nr. 5aæ.

#### **Bilag:**

- Tillægskommentar fra mægler af den 30. januar 2017

**Det indstilles, at bestyrelsen træffer beslutning om, at de ønsker at frasælge matr. nr. 5aæ til den vurderede pris på kr. 600.000,- på betingelse af, at salget endvidere kan godkendes hos de nævnte instanser.**

#### **Referat/beslutning:**

**MAH gennemgik sagen omkring salg af matr. nr. 5aæ, og oplyste at den interesserede køber stadig var i spil, men at køber først forelægges prisen på de kr. 600.000 når bestyrelsen har truffet afgørelse om de ønsker at arbejde videre med salget.**

**Bestyrelsen betingede sig, at vuggestuen efterfølgende betaler en kostægte husleje og dækker de faktiske udgifter i afdelingen.**

**Bestyrelsen drøftede salget af matr. nr. 5aæ og besluttede herefter at de ønskede at sælge til den vurderede pris på kr. 600.000,00,-**

## 270. **It-udstyr til organisationsbestyrelsen**

### Indkøb og udlån af IT-udstyr:

Med indførelsen af en politik for området, skabes en legitim ramme for indkøb og anvendelse af IT-udstyr i regi af organisationsbestyrelsen, og muligheden for tvivls spørgsmål på området minimeres.

Det anbefales, at bestyrelsesmedlemmet, der låner IT-udstyr af boligorganisationen, udfylder en kvittering på modtagelsen af det pågældende udstyr. Et udkast til kvittering er vedlagt dagsorden. Ved udtræden af bestyrelsen skal det udleverede udstyr tilbageleveres, med mindre det pågældende bestyrelsesmedlem vælger at købe det brugte udstyr i henhold til afskrivningsmodellen.

Ved udskiftning af IT-udstyr skal det brugte udstyr indleveres til administrationen hos RandersBolig, Marsvej 1, 8960 Randers SØ, med mindre det pågældende bestyrelsesmedlem vælger at købe det brugte udstyr jfr. afskrivningsmodellen.

### Oversigt over indkøbt IT-udstyr:

På vedlagte oversigt følger en opgørelse over de seneste 5 års indkøb af IT-udstyr til organisationsbestyrelsen.

#### **Bilag:**



- Udkast til kvittering vedr. afskrivning, udlån, køb og aflevering af IT-udstyr
- Oversigt over indkøbt IT-udstyr de seneste 5 år

**Det indstilles at bestyrelsen godkender reglerne for IT-udstyr samt tager oversigten over indkøbt it-udstyr til efterretning.**

**Referat/beslutning:**

**MAH orienterede sammen med AR om punktet omkring IT-udstyr. Eneste ændring er, at bestyrelsesmedlemmet fremadrettet underskriver kvitteringen omkring IT-udstyr, hvor det betinges, at i visse tilfælde skal udstyret indleveres hos administrationen igen.**

**KV undrede sig over den store post til IT-udstyr til næstformanden og formanden igennem årene. Hun ønskede at vide hvorfor, der var brugt så store beløb til IT-udstyr. AR oplyste hertil, at seneste indkøbte computer til JR skulle fungere godt, og at det skulle være en professionel computer. AR mente, at med det erhverv som bestyrelsen bestrider, krævedes der dyrere IT-udstyr. KV oplyste, at hun selv ikke mente, at have brug for IT-udstyr til brug for bestyrelsesarbejdet, og at hun derfor heller aldrig havde ønsket at modtage indkøbt IT-udstyr på boligorganisationens regning.**

**KV ønskede i den forbindelse, at sætte fokus på hvad beboernes penge går til og ønskede fremadrettet at der 2 gange årligt kom en oversigt over indkøbt IT-udstyr til bestyrelsen med på dagsordenen.**

**KV gjorde opmærksom på, at der i 2015 var indkøbt 2 iPads og 2 iPhones samme dag, som ifølge administrationens oplysninger ikke kunne relateres til et bestemt bestyrelsesmedlem. AR oplyste at han mente han kunne finde frem til hvem, der havde modtaget førnævnte IT-udstyr i 2015. Det blev aftalt at MAH sender en mail til AR, som vil prøve at finde ud af hvem de er købt til. JR oplyste, at den ene iPhone var købt til ham.**

**JR spurgte om ikke der var mulighed for at få en antal licenser til Office pakken via RB.**

**Bestyrelsen drøftede reglerne for IT-udstyr og tog oversigten over indkøbt IT-udstyr til efterretning. Herefter blev reglerne for IT-udstyr godkendt.**

## **271. Afdelingssager til orientering**

### **A. Afdeling 9A og 10, Tjærbyvej**

I forbindelse med sammenlægningen af afdeling 9A og 10, som blev endeligt besluttet på bestyrelsesmødet den 20.09.2016, arbejdes der på tinglysning af rette adkomsthaver, hvor administrationen pt. afventer at få bekræftelse på at forholdene er på plads.

Advokaten har i den forbindelse fremsendt vedlagte resolution, som bestyrelsen bedes underskrive.

**Bilag:**

- Resolution til underskrift

## **B. Afdeling Bjellerupparken**

Finansiering af driftscenter:

Til orientering kan det oplyses, at Landsbyggefonden har kontaktet administrationen omkring det interne lån imellem boligorganisationen og afdeling Bjellerupparken den 11. maj 2017. LBF påpeger, at der ikke må etableres afdragsfri lån, der udskyder udgifter til kommende lejere. Boligorganisationens lån til afdelingen skal nedbringes med afdrag.

Administrationen har af brev den 23. maj 2017 givet sin tilbagemelding på LBF's henvendelse fra den 11. maj 2017.

Administrationen vender tilbage når der er nyt i sagen.

Tildeling af trækningsret:

Administrationen har den 12. januar 2017 ansøgt Landsbyggefonden om 1,6 mill. i trækningsret. Af Landsbyggefondens svar på ansøgningen den 28. august 2017 fremgår det at der er tildelt kr. 1.540.000,- kr. i trækningsret. Overskridelsen af ansøgningsfristen har givet en mindre tildeling i trækningsretten, og der er derved fratrukket kr. 60.000,- i trækningsretten.

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

**Referat/beslutning:**

- A. MAH orienterede om status på sammenlægningen af afdeling 9A og 10, og oplyste bestyrelsen om resolutionen som skulle underskrives til brug ved tinglysningen. Den fremmødte bestyrelse underskrev herefter resolutionen.**
- B. KTH oplyste at han til styringsdialogmødet vil forelægge en løsning på en mulig finansiering. Løsningen vil være, at man hvert år giver et tilskud fra dispositionsfonden til at afdelingen kan betale renter og afdrag. KTH oplyste, at alternativet er en huslejestigning for beboerne.**

**Bestyrelsen tog herefter orienteringerne til efterretning.**

## **272. Nybyggeri – nyt punkt fra formanden – godkendt af bestyrelsen**

**AR orienterede om at han og JR havde været til borgermøde på Scandia Grunden, og at AR og JR var positiv stemte overfor et nybyggeri.**

**KTH fortalte i den forbindelse om tankerne bag grundkapital midlerne og mulighederne for nybyggeri og de mulige lokationer rundt omkring i byen. Endvidere nævnte KTH vigtigheden i at RB er med i byggeriet og fremtidssikringen i at profilere RB. KTH forklarede hvad der skulle ske i forhold til at indmelde projekter til kommunen og proceduren herfor. Prisoverslag for et sådan projekt vil være i omegnen af 75.000-100.000 og der er en risiko for at pengene mistes, såfremt projektet ikke bliver til noget.**

**KTH kunne oplyse, at der ikke var udfordringer med tomgang, hvilket han mente måtte være en pejling om, at der manglede almene boliger i byen.**

**KTH pointerede ligeledes vigtigheden i byfornyelse.**

**KTH ønskede bestyrelsens tilkendegivelse til hvorvidt bestyrelsen ville bruge de økonomiske midler hertil.**

**AR oplyste i øvrigt, at det i byggesager er organisationsbestyrelsen som er "byggeudvalget".**

**AR indstillede herefter, at bestyrelsen kører videre med projektet.**

**Referat/beslutning:**

**Bestyrelsen besluttede herefter at få lavet en projektmappe til en værdi i omegnen af 75.000-100.000 kr. til brug ved en fremtidig projektering af nybyggeri.**

**AR gjorde opmærksom på, at de bagved liggende beregninger for projektet skulle forelægges bestyrelsen til anbefaling, så bestyrelsen sikrede sig at der ikke ville være for store tab ved at indlede projektet.**

#### **273. Drone video – nyt punkt fra formanden – godkendt af bestyrelsen**

**AR oplyste, at han for nyligt var blevet informeret om, at man kunne få lavet drone video incl. stillbilleder af området i Bjellerupparken. Billeder samt video andrager en pris på ca. kr. 4.000,00,- excl. moms.**

**AR indstillede, at bestyrelsen skulle træffe beslutning om hvorvidt, der skulle tages en drone video samt stillbilleder af området i Bjellerupparken.**

**Referat/beslutning:**

**Bestyrelsen besluttede herefter, at der skulle laves en drone video samt stillbilleder af området i Bjellerupparken.**

#### **274. Nyt fra Team Drift**

##### **Orientering om markvandring**

Markvandringerne er afholdt og forløbet gik planmæssigt. Afdelingsbestyrelserne har hovedsageligt været positive, og mange har udtrykt tilfredshed med at de får indflydelse på, hvad der skal udføres i deres afdeling. Samtidig er der forståelse for, at de beløb der afsættes til de enkelte aktiviteter i drifts- og vedligeholdelsesplanerne overordnet set kun må anvendes til disse aktiviteter, og at det er vigtigt, at overholde budgettet på konto 116.

Markvandringerne er varslet med minimum 14 dage, og er udført i perioden fra den 13. juni til den 29. juni 2017. Eneste afdeling som mangler er Bjellerupparken, hvor det er aftalt med formanden, at der snarest skal findes en mødedato.

Efterfølgende er drifts- og vedligeholdelsesplanerne ajourført og sammen med et markvandningsnotat sendt til godkendelse af afdelingsbestyrelsen. De ajourførte drifts- og vedligeholdelsesplaner har medført en gennemsnitlig årlig nødvendig henlæggelse på konto 120 i 2017/18, som vist i skemaet nedenfor. Til sammenligning fremgår det også af skemaet, hvad der er vedtaget at henlægge på konto 120 i 2018/19.

**Afdeling 3:** Afdelingen er bagud med henlæggelser. Det kan endvidere oplyses, at afdrag på vinduer afsluttes i 2018.

Andelsbo	Dato	Henlæg kto. 120 17/18	Nødv. henlæg. kto. 120 18/19	Diff.	%
1	29.06.2017	464.000	462.000	-2.000	-0,4
2	22.06.2017	489.000	441.000	-48.000	-9,8
3	27.06.2017	85.000	132.000	47.000	55,3
4	27.06.2017	558.000	590.000	32.000	5,7
Bjp.	?			0	#####
10	13.06.2017	228.000	233.000	5.000	2,2
11	22.06.2017	515.000	525.000	10.000	1,9
12	13.06.2017	384.000	393.000	9.000	2,3
13	19.06.2017	1.007.000	1.027.000	20.000	2,0
14	27.06.2017	421.000	435.000	14.000	3,3
15	13.06.2017	389.000	364.000	-25.000	-6,4
16	26.06.2017	318.000	332.000	14.000	4,4

### Planlægning af markvandring

I RandersBolig tilbydes alle afdelingsbestyrelser en årlig markvandring i afdelingen.

Formålet med markvandringen er at ajourføre afdelingens vedligeholdelsesplan, således at der er enighed om vedligeholdelsesbehov og eventuelle ønsker som afdelingsbestyrelsen måtte have til kommende projekter eller vedligeholdelsesopgaver.

Indbydelser til markvandring fremsendes med min. 14 dages varsel, og såfremt afdelingsbestyrelsen ikke kan deltage på det foreslåede tidspunkt, kan de rette henvendelse til driftsafdelingen og få aftalt et nyt møde.

Særligt angående Bjellerupparken er det aftalt, at markvandringen for næste år ligger kl. 16.00. Den siddende afdelingsbestyrelse aftaler den præcise dato med driftsafdelingen til næste år.

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

**Referat/beslutning:**

MAH orienterede om at alle markvandring er afholdt, med undtagen af afdeling Bjellerupparken. MAH oplyste, at det i år er aftalt med bestyrelsen, at der ikke holdes nogen fysisk markvandring i afdeling Bjellerupparken grundet den igangværende helhedsplan for området.

AR ønskede at få en forklaring på den negative henlæggelse henholdsvis for afdelingerne 1, 2, 3, 11 og 15:

Det blev aftalt, at forklaringen kommer med i referatet.

**Forklaring:** Den negative henlæggelse viser et "henlæggelses overskud" fra budgettet 17/18 og til 18/19. Qua DV-planerne har det vist sig i de nævnte afdelinger med et minus (jfr. skemaet i nærværende dagsorden), at der i DV-planen for 18/19 kræves mindre henlæggelser end det der er budgetteret i 17/18, hvorfor tallene reguleres. Tallene ændrer sig hvert år.

Det blev i bestyrelsen drøftet, at tidspunkter for markvandring altid skulle være fleksible. KV og JR nævnte, at de kun så afdeling Bjellerupparken, hvor der kunne være udfordringer i forhold til at afholde markvandring indenfor normal arbejdstid. Alle øvrige afdelinger opleves, at få imødekommet ønsker i forhold til tidspunkter. AR pointerede, at han alligevel gerne så mere fleksibilitet til at kunne afholde markvandring udenfor tidsrummet hverdage kl. 8-16.

MAH bemærkede, at afdelingsbestyrelserne altid har mulighed for at kontakte driftsafdelingen, såfremt det foreslåede tidspunkt ikke harmonerer, hvilket også står på invitationen til den årlige markvandring, der sendes ud sammen med dato og tidspunkt. Administrationen oplever ingen generel utilfredshed blandt afdelingsbestyrelserne.

KTH pointerede at høj service er i højsæde hos RandersBolig. Det samme gør sig gældende for glade medarbejdere og tilfredse bestyrelser.

Bestyrelsen tog herefter orienteringen til efterretning.

## 275. Orientering fra formanden

Formanden orienterer om sidste nyt.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

**Referat/beslutning:**

Formanden orienterede om at Bjellerupparken er blevet interviewet af Windor Danmark, hvorefter han udleverede interviewet til bestyrelsen.

AR orienterede endvidere om de flotte, nye billeder på hjemmesiden. Herefter gav AR en kort orientering om hjemmesiden, herunder e-syn på hjemmesiden.

KV havde et spørgsmål omkring reovering, hvortil AR forklarede at man skulle indhente godkendelse hos driftsafdelingen. KTH forklarede, at det drejede sig om råderet.

**AR berettede endvidere omkring renoveringen i Bjellerupparken. Kranen forsvinder indenfor få dage og der er kun 1 enkelt opgang som mangler indvendig. Renoveringen er således ved at være på det sidste. Dog mangler der lidt oprydning rundt omkring. De grønne arealer mangler stadig. AR nævnte slutte-**  
**ligt, at man ville invitere til en afslutningsreception i løbet af næste år.**

Herefter blev orienteringen taget til efterretning.

## 276. **Orientering fra administrationen**

### **A. Der orienteres fra sidste nyt fra Randers Bolig**

#### **B. Ændring i BBR-arealer**

I forbindelse med renoveringen har lejlighederne i Bjellerupparken fået lavet nye opmålinger af arealer. Arealerne er per 01.08.2017 blevet korrigeret og beboerne i de pågældende lejligheder er blevet orienteret herom pr. brev den 4. juli 2017.

#### **C. Fokus på enighed omkring fælles retningslinjer**

På opfordring fra formanden, vil administrationen gerne bakke op omkring, at der fremadrettet sættes fokus på informationsniveauet og dialogudvekslingen bestyrelsen og administrationen imellem. Herunder, at der skabes en god platform for enighed omkring fælles beslutninger.

Administrationen gør opmærksom på, at der altid er mulighed for at kontakte administrationen med ønsker og forslag. Administrationen står altid til rådighed for nye tiltag og muligheder, og ser dialog, åbenhed og information gældende for både bestyrelser og beboere, som vigtige målsætninger hos RandersBolig.

#### **D. Orientering om årsrapport 2016 for den boligsociale medarbejder**

Den økonomisk boligsociale medarbejder har udarbejdet en årsrapport. Årsrapporten vedlægges dagsorden. Diana Christensen har udarbejdet rapporten, der viser at indsatsen for at nedbringe antallet af udsættelser igen i år har båret frugt.

Det samlede antal udsættelser er overordnet i hele RandersBolig uændret fra 2015 til 2016. Ser man nærmere på tallene, kan man se, at der er sket et fald i forhold til de boligforeninger, der er med i projektet og en stigning i de boligforeninger, der er uden for projektet.

Geografisk fordeler udsættelserne sig i hele Randers, hvorfor der også har været arbejdet med at forebygge udsættelser i alle områder i Randers. Randers Retskreds ligger fortsat over landsgennemsnittet.

Administrationen har den 9. juni 2017 søgt om puljemidler til støtte til rådgivning af udsættelsestruede lejere. Svar forventes i efteråret 2017. Puljen er i år på 4,8 mio. kr. og den skulle gerne tilgodese mere end en organisation. RandersBolig har søgt om 1,9 mio. kr. blandt andet så indsatsen også kan omfatte Boligselskabet af 2014.

## Bilag:

- Årsrapport boligsocialmedarbejder

### E. Orientering omkring tilbagebetaling af administrationshonorar

På repræsentantskabsmødet den 12. juni 2017 i RandersBolig blev årsregnskabet for 2016 godkendt. Dermed blev tilbagebetaling af overskud til ejerkredsen også godkendt, og er tilbagebetalt til boligorganisationerne som en nedsættelse af administrationsbidraget. Det er vedtaget, at nedsættelsen skal nedbringe kapitalindskud i RandersBolig i samtlige boligorganisationer. I år er vi i den situation, at boligorganisationerne får tilbagebetalt mere end saldo på kapitalindskud.

Indtil videre er den overskydende tilbagebetaling bogført som en indtægt i boligorganisationerne. Overskuddet vil derfor forøge boligorganisationernes arbejdskapital ved årsafslutningen den 30. september 2017.

SELSKAB	TILBAGEBETALING	REST INDSKUD	OVERSKUD I BOLIGORGANISATIONEN
13	616.129,00	594.985,00	-21.144,00

### F. Status på klagesager og fraflytninger i boligorganisationen

I perioden juni, juli august 2017 har der kun været en enkelt klagesag i afdeling 1, og det kan oplyses at beboeren er opsagt pr. 15. september 2017.

Opsigelser i perioden fordeler sig som følger:

**Afdeling 1:** 1 opsigelse

**Afdeling 2:** 2 opsigelser

**Afdeling 6:** 6 opsigelser

**Afdeling 12:** 1 opsigelse

**Afdeling 13:** 1 opsigelse

### G. Antenneregnskab alle afdelinger

Revisor har bemærket at RandersBolig i en årrække ikke har opkrævet eller udbetalt differencen i afdelingernes antenneregnskaber til de enkelte lejere. RandersBolig udarbejdede første gang antenneregnskaber pr. 31.12.2014 og derefter hvert år pr. 31.12.

Økonomiafdelingen har udarbejdet en oversigt over afdelingernes tilgodehavender og gæld til lejerne pr. 31.12.2015. Status er gældende for 2015 og årene op til.

Da oversigten er en opgørelse af flere års antenneregnskaber, og det derfor ikke er muligt at tilbagebetale eller opkræve ved de berørte lejere, foreslås det at beløbene

overføres fra balancen til resultatopgørelsen 2016/2017 i de enkelte afdelinger. Fremadrettet vil kontiene blive opgjort en gang årligt og der vil blive udbetalt/opkrævet ved de enkelte lejere, ved mindre beløb overføres i den enkelte afdeling.

#### **Bilag:**

- Antenneregnskab 31.12.2015

**Det indstilles at bestyrelsen godkender, at antenneregnskaberne pr. 31.12.2015 overføres fra balance til resultatopgørelse 2016/2017 i de enkelte afdelinger samt at bestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.**

#### **Referat/beslutning:**

- A. KTH berettede om tankerne bag effektiv drift i almene boliger, fra 2014-2020 og at man skal spare 1,5 milliard kroner. Ministeriet har nedsat en effektiviseringsenhed, som skal måle på effektiviteten. KTH pointerede, at der er konti hvor man kan forbedre på og at vi i administrationen vil arbejde med at undersøge og analysere forholdene nærmere.  
KTH orienterede endvidere om, at der i RandersBolig er blevet ansat en ny forvaltningschef, Mogens Thygesen Clingman, som officielt starter den 1. oktober 2017. Derudover skal der ansættes en projektmedarbejder i driftsafdelingen og at der muligvis allerede er fundet en kandidat. Der er dog endnu ikke underskrevet en kontrakt.  
KTH orienterede om den knap så gode presseomtale i løbet af sommeren, og at vi skal være bedre til at synliggøre alle de gode ting vi gør i RB og have fokus på alle de glade lejere vi har. Vi skal blive bedre til at formidle alle de gode historier. Derudover synergieffekten i at fremtidssikre RB, herunder via en positiv profilering.**
- B. MAH orienterede om at alle de berørte beboere var blevet adviseret om de ændrede arealopmålinger pr. brev den 4. juli 2017. AR pointerede at det kunne have været rart med en arealoversigt over opmålingerne.**
- C. MAH orienterede om at formanden i samråd med administrationen gerne vil have fokus på informationsniveauet og dialogudvekslingen bestyrelsen og administrationen imellem, sådan at der er enighed omkring fælles beslutninger. Dette, noget som administrationen tilslutter sig og bakker op omkring. MAH gjorde endvidere opmærksom på, at administrationen altid står til rådighed.**
- D. KTH orienterede om at indsatsen virker, og at der er ansøgt om midler fra ministeriet. Vi får færre udsættelser, hvilket har den økonomiske betydning, at der kan være mindre tab ved fraflytninger. Det kan derfor på nuværende tidspunkt konkluderes, at der er en positiv udvikling i udsættelserne.**
- E. KTH orienterede om, at kapitalindsat er fuldt tilbagebetalt. Herudover er der tilbagebetalt yderligere kr. 21.144,- der indgår som en ekstra ordinær indtægt i regnskabet og tilskrives arbejdskapitalen.**
- F. MAH gennemgik opsigelserne. AR var meget positiv over at se at tallet for afdeling 6 var faldet så drastisk.**
- G. KTH gennemgik antenneregnskabet og oplyste at der over tid var blevet oparbejdet differencer, som vi foreslår afsalderet i de enkelte afdelingers resultatopgørelse.**

**Bestyrelsen godkendte at differencerne i antenneregnskabet afsalderes i det kommende årsregnskab for de respektive afdelinger. Bestyrelsen tog herefter orienteringerne til efterretning.**



## 277. Mødekalender

### Bestyrelsesmøder 2017/18

Fastlagt dato	Møde	Noter
Tirsdag den 21. november 2017 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde	
Tirsdag den 9. januar 2018 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde med revisor	<b>Ny dato til godkendelse</b>
Tirsdag den 13. marts 2018 kl. 17.30 ændres til kl. 18	Formøde til repræsentantskabsmøde	
Tirsdag den 13. marts 2018 efter repræsentantskabsmøde	Bestyrelsesmøde	
Tirsdag den 29. maj 2018 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde	
Tirsdag den 25. september 2018 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde	

#### Oversigt over andre kommende møder:

Tirsdag den 13. marts 2018 kl. 19.00	Repræsentantskabsmøde	
--------------------------------------	-----------------------	--

#### Referat/beslutning:

Bestyrelsen bemærkede at der manglede et bestyrelsesmøde den 13. marts i forlængelse af repræsentantskabsmødet og godkendte herefter den ændrede mødedato.

## 278. Eventuelt

#### Referat/beslutning:

Intet at referere.