

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde

**Tirsdag den 29. august 2019 kl. 17.30**

Mødested: Driftscentret, Dronningborg Boulevard 91,  
8930 Randers NØ



## Mødedeltagere

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

**Administrationen:** Kenneth T. Hansen (KTH)  
Gert B. Hølund (GBH)  
Berit M. Rudbeck (referent) (BMR)

Afd.	Navn:	Antal lejl.	Leje pr. 01/10-19	Afd.	Navn:	Antal lejl.	Leje pr. 01/10-19
1	Teglvej 20-30	24	847	14	Ankerhusvej 10-56	24	1.049
2	Teglvej 29-35	24	624	15	Egholmsvej 2, lejl. 1-18	18	942
3	Teglvej 17-27	6	686	16	Teglvej 39, lejl. 1-10 Teglvej 41, lejl. 1-10	20	941
4	Klostervej 12A -12B Klostervej14-28 Klostervej 15-35 Palstrupvej 4-6	28	546				
6	Bjellerupparken 1A-4A 1B-5B 1C-6C 1D-11D 1E-5E	206	803				
10	Børneinstitution Tjærbyvej 47	1					
11	Hjortholmvej 2-26 Ålholmvej 2-10 Matrupvej 1-9, 2-8	27	436				
12	Rugårdsvej 1-33, 2-32	28	950				
13	Jadedalen 1-9, 2-78	63	829				

<b>Dagsorden</b>	<b>Side</b>
410. Godkendelse af dagsorden .....	4
411. Godkendelse af referat .....	4
412. Revisionsprotokol .....	4
413. Godkendelse af fusion af boligorganisationer .....	5
414. Finansiering af driftscenteret – Afdrag på lån .....	8
415. Status tomgang og genudlejning .....	9
416. Budgetkontrol .....	10
417. Punkt godkendt ved mødestart: Kapitalforvaltning .....	11
418. Orientering fra formanden .....	11
419. Orientering fra administrationen .....	11
420. Orientering fra drifts- og projektafdelingen .....	13
421. Mødekalender .....	15
422. Eventuelt .....	16

#### 410. **Godkendelse af dagsorden**

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

##### **Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen godkender dagsordenen.

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

**AR bød velkommen til mødet. PA var ikke kommet til mødestart.**

**BMR gjorde opmærksom på, at administrationen gerne vil tilføje et punkt til dagsordenen omkring boligorganisationens kapitalforvaltning.**

**Bestyrelsen godkendte optagelsen af det ekstra punkt på dagsordenen. Punktet tilføjes dagsordenen som punkt 417.**

**Yderligere foreslås det, at orienteringen fra driften behandles først på mødet, da disse punkter, er de eneste som GBH skal deltage i. Bestyrelsen godkendte også dette. Punkt 420 orientering fra drift og projektafdelingen, behandles umiddelbart efter godkendelsen af dagsordenen.**

**Bestyrelsen godkendte herefter dagsordenen.**

#### 411. **Godkendelse af referat**

Referat fra bestyrelsesmødet den 21. maj 2019 er udsendt til bestyrelsen den 23. maj 2019.

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

##### **Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen godkender referatet.

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

**Bestyrelsen godkendte og underskrev referatet.**

#### 412. **Revisionsprotokol**

Revisionsprotokol medbringes på mødet og fremlægges til orientering.

Der har været uanmeldt beholdningseftersyn i administrationen den 6. juni 2019. Det uanmeldte beholdningseftersyn gav ikke anledning til bemærkninger fra revisionen.

##### **Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

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

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### 413. **Godkendelse af fusion af boligorganisationer**

Siden efteråret 2018 har en fusionsgruppe bestående af organisationsbestyrelsesformændene for boligorganisationerne Vorup Boligforening af 1945, A/B Andelsbo og A/B Gudenå arbejdet med mulighederne for at fusionere de tre boligorganisationer.

##### **Aftale om fusion**

Med baggrund i fusionsgruppens arbejde, er der blevet udarbejdet et aftalegrundlag, der beskriver vilkårene for en fusion af de tre boligorganisationer. Aftalen er vedlagt dagsordenen som bilag, og fremlægges på bestyrelsesmødet til bestyrelsens tiltrædelse.

##### **Vedtægter, budget for boligorganisationen og forretningsorden for bestyrelsen**

Ligeledes er der udarbejdet et forslag til vedtægter og et budget for 2019/20 for den nye fusionerede boligorganisation, samt et oplæg til en forretningsorden for organisationsbestyrelsen i den fusionerede boligorganisation.

Oplægget til vedtægterne er blevet til på baggrund af de lovpligtige normalvedtægter. Vedtægterne er tilpasset fusionsgruppens forslag til nærmere definition af eksempelvis bestyrelsens og repræsentantskabets sammensætning og størrelse.

Oplægget til budgettet for den fusionerede boligorganisation for 2019/20 er blevet beregnet ud fra de tre boligorganisationers allerede godkendte budget for 2019/20. Derudover er der blevet vurderet på besparelser og ekstra udgifter i forhold til den større boligorganisation, samt udgifter i forbindelse med opstarten af den nye organisation.

Oplægget til budgettet for den fusionerede boligorganisation overskrider ikke budgettet for de enkelte boligorganisationer.

Bliver fusionen mellem boligorganisationerne godkendt, vil budgettet for den fusionerede boligorganisation træde i stedet for de allerede godkendte budgetter for de enkelte boligorganisationer. Oplægget til budgettet for den fusionerede boligorganisation vil blive fremlagt på bestyrelsesmødet til bestyrelsens tiltrædelse.

Oplægget til forretningsordenen for organisationsbestyrelsen i den fusionerede boligorganisation beror på den allerede gældende forretningsorden for boligorganisationen. Der er således kun lavet enkelte tilpasninger i forhold til den nye fusionerede boligorganisation.

Oplægget til vedtægter, budget og forretningsorden er også vedlagt dagsordenen til bestyrelsens tiltrædelse.

Hvis bestyrelsen kan godkende aftalegrundlaget for en fusion af boligorganisationerne, fremgår det af vedtægterne for boligorganisationen, at forslaget om fusion af boligorganisationerne endeligt skal fremlægges for boligorganisationens repræsentantskab til godkendelse.

Det er således repræsentantskabet, der endeligt skal godkende:

- Aftalen om fusion
- Vedtægter for den fusionerede boligorganisation
- Budget for 2019/20 for den fusionerede boligorganisation.

Forretningsordenen for den fusionerede boligorganisationsbestyrelse er til endelig godkendelse af organisationsbestyrelsen for den fusionerede boligorganisation. Oplægget til forretningsordenen vil, hvis organisationsbestyrelsen godkender det, ligge

til grund, for det oplæg, der bliver præsenteret for bestyrelsen for den fusionerede boligorganisation.

### **Ekstraordinært repræsentantskabsmøde**

Hvis bestyrelsen beslutter, at der skal afholdes et ekstraordinært repræsentantskabsmøde, foreslår fusionsgruppen, at det sker onsdag den 2. oktober 2019 kl. 17.45.

På dette møde stemmer repræsentantskabet for A/B Andelsbo om aftalegrundlaget for fusionen, oplægget til vedtægterne og oplægget til budgettet for 2019/20 kan endeligt godkendes.

Alle tre boligorganisationers repræsentantskaber skal afholde særskilte afstemninger om en fusion af boligorganisationerne. A/B Andelsbo afholder deres møde på Fjordgården imens de to andre boligorganisationers repræsentantskaber afholder deres repræsentantskabsmøder på Skovbakken.

Møderne afholdes samtidig, men i tre adskilte lokaler. Denne fremgangsmåde gør at:

- Ingen af repræsentantskaberne skal "tage det første skridt"
- Ingen af repræsentantskaberne kan være påvirkede af de andres afstemninger
- Resultatet af afstemningerne bliver kendt for alle umiddelbart efter mødet

Efter møderne er afholdt i adskilte lokaler, foreslår fusionsgruppen, at repræsentantskaberne bydes på dagens ret.

Godkender alle tre boligorganisationers repræsentantskaber fusionen, vil fusionen træde i kraft den 1. oktober 2019.

Den fusionerede boligorganisationens navn vil blive Boligforeningen Kronjylland.

### **Indstilling**

Formanden indstiller, at bestyrelsen godkender:

- Aftale om fusion
- Oplæg til vedtægterne for den fusionerede boligorganisation
- Oplæg til budget for den fusionerede boligorganisation for 2019/20
- Oplæg til forretningsorden for organisationsbestyrelsen i den fusionerede boligorganisation
- Afholdelsen af ekstraordinært repræsentantskabsmøde med beslutning om fusion af boligorganisationerne Vorup Boligforening af 1945, A/B Andelsbo og A/B Gudenå den 2. oktober 2019 kl. 17.45

### **Bilag**

- Aftale om fusion
- Oplæg til vedtægterne for den fusionerede boligorganisation
- Oplæg til budget for den fusionerede boligorganisation for 2019/20
- Oplæg til forretningsorden for organisationsbestyrelsen i den fusionerede boligorganisation

### **Referat/Beslutning**

**AR orienterede om, at bestyrelsen har besluttet, at der skal afholdes ekstraordinære afdelingsmøder med valg af repræsentanter i de afdelinger, der ikke har valgt disse på de ordinære møder. Der afholdes derfor ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 12 den 10. september 2019.**

I afdeling 13 har der været en del intern dialog om behovet for et ekstraordinært afdelingsmøde.

Da der er valgt repræsentanter i denne afdeling, besluttede bestyrelsen, de ikke vil arbejde videre med afdelingsmøde i denne afdeling. Hvis beboerne i afdelingen ønsker et ekstraordinært afdelingsmøde, er de velkomne til selv at arbejde videre med dette i henhold til vedtægten.

AR orientere videre om fordelingen af driftsomkostninger ved fusionen. Der er lavet beregninger af MTC i RandersBolig. Beregningerne omdeles til bestyrelsen. AR redegjorde for, at det fremgår af beregningen, at det er de mindste afdelinger, der får den procentvise største besparelse ved fusionen.

KTH redegjorde for, at vedtægterne for den nye boligorganisation bygger på standardvedtægterne, og det er væsentligt for bestyrelsen, at hæfte sig ved § 6 stk. 2., der definerer hvordan repræsentantskabet sammensættes. I § 12 defineres bestyrelsens sammensætning.

I fusionsaftalens punkt 8 defineres overgangsbestyrelsen frem til det første ordinære repræsentantskabsmøde. Andelsbo er repræsenteret i overgangsbestyrelsen med tre medlemmer. De tre medlemmer vælges af Andelsbos repræsentantskab på det ekstraordinære repræsentantskabsmøde, hvis bestyrelsen beslutter, at indstille til dette.

Budgettet for den nye boligorganisation er også vedlagt dagsordenen. Der er tale om en besparelse på administrationen for Andelsbo ved at fusionere.

Fusionsaftalen, vedtægterne og budgettet vil blive udsendt sammen med indkaldelsen til repræsentantskabet, sammen med folderen, der tidligere er godkendt af bestyrelsen.

Bestyrelsen drøftede muligheder og barrierer i en fusion. Der var flertal i bestyrelsen for at fremme spørgsmålet om fusion til repræsentantskabet. Formanden vil derfor orientere repræsentantskabet om, at der er flertal for en fusion i bestyrelsen på det ekstraordinære repræsentantskabsmøde.

KTH redegjorde for, at administrationen bakker op om, at gennemføre fusionen, hvis det er det, bestyrelsen ønsker. Administrationen er blevet bedt om at gennemføre processen af bestyrelsen. Det er ikke en proces administrationen har iværksat af egen drift.

Administrationen anbefaler, at bestyrelsen fremstår som enige overfor repræsentantskabet, når dette er muligt. I denne situation, hvor bestyrelsen ikke kan opnå enighed, er det fint, at redegøre overfor repræsentantskabet for, at det er et flertal i bestyrelsen, der foreslår en afstemning om fusion.

Administrationen gør opmærksom på, at tallene i den økonomiske redegørelse bygger på en række forudsætninger, som er forbundet med usikkerhed, både i positiv og negativ retning. Der er mange forhold, som påvirker afdelingernes økonomi, herunder beboerdemokratiske beslutninger. Administrationen kan derfor ikke garantere, at de faktiske besparelser bliver som forudset i redegørelsen.

Udfaldet af afstemningen om fusion påvirker ikke boligorganisationernes administration hos RandersBolig. Ligeledes påvirkes afdelingernes selvbestemmelse heller ikke ved en fusion. Det gælder både afdelingernes økonomi og demokrati.

Bestyrelsen ønskede beregningerne på driftsomkostningerne, som formanden omdelte til bestyrelsen på mødet, fordelt på alle afdelingerne og omdelt på det kommende repræsentantskabsmøde.

Administrationen undersøger omkostninger til E-syn, der fremgår af beregningerne, idet Andelsbo allerede har E-syn.

Da alle tre ekstraordinære repræsentantskabsmøder forventes afholdt samtidig, redegjorde KTH afslutningsvist for, at KTH, MTC og BMR fra RandersBolig deltager på hver deres ekstraordinære repræsentantskabsmøde. MTC forventes, at deltage hos Andelsbo.

Bestyrelsen godkendte herefter:

- Aftale om fusion
- Oplæg til vedtægterne for den fusionerede boligorganisation
- Oplæg til budget for den fusionerede boligorganisation for 2019/20
- Oplæg til forretningsorden for organisationsbestyrelsen i den fusionerede boligorganisation
- Afholdelsen af ekstraordinært repræsentantskabsmøde med beslutning om fusion af boligorganisationerne Vorup Boligforening af 1945, A/B Andelsbo og A/B Gudenå den 2. oktober 2019 kl. 17.45

#### 414. **Finansiering af driftscenteret – Afdrag på lån**

I januar 2018 besluttede bestyrelsen, at bestyrelsen hvert år skal tage stilling til, om der skal ydes tilskud på 47.000 kr. til afdeling Bjellerupparkens afdrag på lånet til boligorganisationens driftscenter, der er beliggende i afdelingen.

Set i lyset af, at driftscenteret er opført til anvendelse af alle boligorganisationens medarbejdere og lejere, anmodes bestyrelsen om at yde et tilskud til afdeling Bjellerupparken på 47.000 kr. til afdrag på lånet til etablering af boligorganisationens driftscenter i afdelingen fra boligorganisationens dispositionsfond.

#### **Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen yder et tilskud til afdeling Bjellerupparken på 47.000 kr. til afdrag på lånet til etablering af boligorganisationens driftscenter i afdelingen fra boligorganisationens dispositionsfond.

#### **Bilag**

- Dispositionsfondsprognose

#### **Referat/Beslutning**

Bestyrelsen drøftede, hvordan denne beslutningsproces vil fungere efter en fusion. KTH redegjorde for, at det er en del af fusionsaftalen, at boligorganisationerne indtræder i de aftaler, der allerede er indgået.



**Bestyrelsen besluttede, at yde et tilskud til afdeling Bjellerupparken på 47.000 kr. til afdrag på lånet til etablering af boligorganisationens driftscenter i afdelingen fra boligorganisationens dispositionsfond.**

#### 415. **Status tomgang og genudlejning**

Udlejningssituationen i boligorganisationen vurderes løbende, som en del af administrationen af boligorganisationen. Da der opleves en generel stigning i antallet af fraflytninger og tomgangene i boligorganisationerne, der administreres af RandersBolig er disse kommet i fokus.

Fraflytninger opgøres som nøgletal i procent, og fraflytningsprocenten beregnes på afdelingsbasis, og sammenlignes med andre lignende boligorganisationer. I A/B Andelsbo følger afdelingerne nogenlunde benchmarktallene for fraflytning i afdelingerne. Her ses bort fra afdeling 14 og 15, hvor der er fuld anvisning fra Randers Kommune, samt afdeling Bjellerupparken, der i en periode under helhedsplanen havde stor fraflytning. Endelig er der afdeling 1, der i perioder ligger noget over benchmark. Administrationen vil have særligt fokus herpå fremadrettet.

Men er der en afdeling, der har en høj fraflytningsprocent, er det ikke en udfordring i sig selv, så længe boligerne kan genudlejes inden opsigelsesperioden afsluttes.

Over de seneste måneder har det været en generel oplevelse i boligorganisationerne, at det er tiltagende vanskeligt, at genudleje de fraflyttede boliger, og RandersBolig har derfor skærpet opsynet med denne udvikling.

Dette har ført til, at der fra 1. juli 2019 er indført månedlig analyse af udviklingen af tomgange på boliger og genudlejningsprocessen, som følger herefter. Analyserne vil blive gennemført så længe, der findes behov for dette.

Som et eksempel på udviklingen, oplever boligbutikken i tiltagende grad udfordringer med sagsbehandlingstiden, når fraflytningen skyldes et dødsbo, og sagen skal behandles i skifteretten. Sagsbehandlingstiden i skifteretten kan altså være årsag til, at boligerne ikke frigives i tide til, at boligbutikken kan nå, at udleje boligen igen, inden opsigelsesperioden er gået, og boligen går i tomgang.

Til bestyrelsens orientering fremlægges hermed den indledende fase fakta omkring tomgange og genudlejning i boligorganisationen.

#### **Tomgange i A/B Andelsbo**

Fra 1. oktober 2018 til 31. juli 2019 har der været to boliger i tomgang i boligorganisationen. I samme periode sidste år, var der ingen boliger i tomgang.

Afdeling	Adresse	Tomgang fra	Tomgang til	Tomgangsleje pr. Måned i kr.
Bjell.	Bjellerupparken 3 C 1. th.	01-10-2018	31-10-2018	4.685
13	Jadedalen 40	01-02-2019	28-02-2019	5.885

For begge boliger gælder det, at det er dødsbo.

Der har også være enkelte sager i året, hvor der har været tab ved fraflytning. Udgifterne til dette skyldes både mislighold og restancer. Pr. 1. august har der været tab

på 107.096 kr. Sidste regnskabsår, var den totale udgift til tab ved fraflytning 117.391 kr.

Der er i øjeblikket ingen tomgange i A/B Andelsbo.

#### **Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

#### **Bilag**

- Skema over tomgang mv. fra 1. oktober 2018 til 31. juli 2019

#### **Referat/Beslutning**

**KTH redegjorde for, at der er sket en generel udvikling i RandersBolig. Tomgange er ikke et stort problem i Andelsbo. Der laves derfor en månedlig analyse af tomgangene i boligorganisationerne i administrationen, og bestyrelsen orienteres løbende om udviklingen i sagen.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 416. **Budgetkontrol**

Gennemgang af boligorganisationens budgetkontrol pr. 30. juni 2019.

#### **Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

#### **Bilag**

- Budgetkontrol pr. 30. juni 2019

#### **Referat/Beslutning**

**KTH redegjorde for budgetkontrollen.**

**Budgettet er overskredet på personaleudgifterne, som følge af udflytningen af medarbejdere. Til gengæld er administrationsbidraget faldet af samme årsag.**

**Der ud over ligger boligorganisationen flot inden for budget på de øvrige poster.**

**Der forventes et overskud som følge af tilbagebetalingen af administrationsbidrag fra RandersBolig. Det er sidste gang, at der så stort et overskud, da momsfrigtagelsen er afsluttet. Der ud over har bestyrelsen i RandersBolig besluttet, at skulle der komme et overskud fremover i RandersBolig, bliver overskuddet i administrationen til konsolidering.**

**Der er en god likviditet i boligorganisationen. Det er overskydende likviditet på ca. 7,9 mio. kr.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

417. **Punkt godkendt ved mødestart: Kapitalforvaltning**

KTH redegjorde for, at formueforvaltningen ligger i Arbejdernes Landsbank. Der investeres i danske stats- og realkredit obligationer efter lovgivningen herfor. Det er et konservativt investeringsmandat på 0-3 år.

Der forventes et afkast for dette regnskabsår på mellem 0,5 og 1 %. Det forventes videre, at hvis der forsættes med den portefølje vi har, vil den sandsynligvis opnå et negativt afkast i næste regnskabsår.

Hvis mandatat forlænges til 0-5 år, som Arbejdernes Landsbank anbefaler, vil risikoen stige lidt, men det er stadig et meget konservativt mandat. Men hermed øges muligheden for et positivt afkast, fordi der kommer flere konverterbare obligationer i boligorganisationens portefølje.

Bestyrelsen drøftede mulighederne og godkendte ændringen af investeringsmandatet til 0-5 år.

Bestyrelsen og direktøren underskrev den nye kontrakt til Arbejdernes Landsbank.

418. **Orientering fra formanden**

Formanden orienterer om nyt fra organisationen.

**Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat/Beslutning**

Der er stadig udfordringer med afslutningen af Bjellerupparkens helhedsplan. Eksempelvis er der uenighed omkring opretholdelse af aftalen omkring vedligehold af udendørs områderne.

Formand og næstformand deltager i afdelingsmødet i afdeling 12.

Der kommer snart et beboerblad fra RandersBolig, hvor der er en artikel om Bjellerupparken.

AR og DB har tilmeldt sig kreds weekendkredskonferencen i BL regi i november 2019.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

419. **Orientering fra administrationen**

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

**A) Tilbagebetaling af administrationsbidrag 2018**

RandersBoligs repræsentantskab har godkendt selskabets årsregnskab for 2018, herunder tilbagebetaling af administrationsbidrag på i alt 6.993.827 kr. til boligorganisationerne. A/B Andelsbos andel udgør 479.831 kr.

Beløbet bogføres som en ekstraordinær indtægt og overføres til arbejdskapitalen.

### **B) Budgetkontrol i afdelingerne**

Der er gennemført halvårlig budgetkontrol i afdelingerne pr. 31. marts 2019. Budgetkontrollerne er fremsendt til afdelingsbestyrelserne i maj 2019.

### **C) Status på klagesager**

Siden september 2018 har administrationen behandlet følgende klagesager i boligorganisationen.

<b>Afd.</b>	<b>Type</b>	<b>Start</b>	<b>Resultat</b>
4	Have	okt. 2018	Intet nyt efter henstilling
4	Have	maj. 2019	Intet nyt efter henstilling
Bjl.	Støj	nov. 2018	Intet nyt efter henstilling
Bjl.	Parkering af campingvogn	jan. 2019	Intet nyt efter henstilling
Bjl.	Støj	maj. 2019	Intet nyt efter henstilling
Bjl.	Adfærd/husstand	maj. 2019	Intet nyt efter henstilling
13	Kat - adfærd	jul. 2019	Intet nyt efter henstilling

### **D) Orientering om indkøb af IT-udstyr**

Siden sidste orientering i september 2018, er der indkøbt en computer til 9.000 kr. til formanden i marts 2019.

### **E) Styringsdialog med Randers Kommune 2019**

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

Tilsynet med almene boliger udsender en dagsorden 14 dage forud for mødet, der i 2019 afholdes den 9. oktober kl. 9.00-11.00.

Til brug for styringsdialogen er der udarbejdet en dokumentationspakke bestående af en styringsrapport, afdelingsskemaer og regnskabsmateriale m.v. Materialet blev godkendt på bestyrelsesmødet den 21. maj 2019.

Har bestyrelsen sager de ønsker drøftet på styringsdialogmødet, er der mulighed for at drøfte dette på bestyrelsesmødet.

### **Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.

### **Referat/Beslutning**

**A-D) KTH orienterede og bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

**E) BMR orienterede om, at det forventes, at mulighed for at drøfte nybyggeri med tilsynet, kommer med på dagsordenen til styringsdialogen, som bestyrelsen udtrykte ønske om på sidste bestyrelsesmøde. Kommunens planer med**

vuggestuen forventes ikke at komme ikke med på dagsordenen, da kommunen mener, at det er en sag for børn og familie i Randers Kommune, uden for dagsordenen for styringsdialogen.

Der er ansat to nye elever i RandersBolig pr. 1. august 2019. En er ansat i økonomiteamet og en elev er ansat i forvaltningen. Dette også for at sikre generatøns-skiftet i RandersBolig.

BMR orienterede om at MyShop er klar til brug i Bjellerupparken. Og at der er indført abonnement for MyShop på 49 kr. pr. måned.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

## 420. Orientering fra drifts- og projektafdelingen

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

### A) Markvandring

Der er i maj 2019 afholdt markvandring i boligorganisationens afdelinger, for derefter at afstemme og ajourføre drifts- og vedligeholdelsesplanerne med ønsker og behov i de enkelte afdelinger.

De ajourførte drifts- og vedligeholdelsesplaner har medført en gennemsnitlig årlig nødvendig henlæggelse på konto 120 i 2019/20, som vist i skemaet nedenfor. Til sammenligning fremgår det også af skemaet, hvad der er vedtaget at henlægge på konto 120 i 2020/21.

Afdeling	Henlæggelser 2019/20	Henlæggelser 2020/21	Difference i kr.	Difference i %
1	465.000	475.000	10.000	2,2
2	564.000	443.000	-121.000	-21,5
3	130.000	126.000	-4.000	-3,1
4	619.000	538.000	-81.000	-13,1
Bjel.parken	2.707.000	2.716.000	9.000	0,3
10	235.000	240.000	5.000	2,1
11	534.000	545.000	11.000	2,1
12	454.000	465.000	11.000	2,4
13	1.077.000	1.092.000	15.000	1,4
14	442.000	451.000	9.000	2,0
15	375.000	382.000	7.000	1,9
16	336.000	339.000	3.000	0,9

I afdeling 2 spares der ikke længere op til udskiftning af tag, og i afdeling 4 er det opsparing til kælderdøre og vinduer, der ikke længere er i D/V-planen. Der er således en stor udgiftspost, der falder bort i deres D/V-plan, hvilket er årsag til at differencen imellem de to år er så stor.

Generelt er afdelingerne, der egentlig står til at falde i henlæggelser, blevet orienteret om, at de vil bevare status quo på henlæggelserne. Dermed er der ingen afdelinger

der falder i deres henlæggelser i praksis, men i stedet konsolideres afdelingernes henlæggelser.

### **B) Personale**

Ejendomsmesterassistent Claus Nylander Hougaard fratrådte sin stilling pr. 31. juli 2019.

Det er besluttet, at stillingen ikke genbesættes, før der er en afklaring omkring fusionen.

Claus Rasmussen er pr. 1. august 2019 blevet udnævnt til Ejendomsmesterassistent, og er derfor nu under oplæring i bl.a. E-syn.

Vi har lejet en "grøn" mand hos VAM (Vester Alling Maskinstation) 3 dage pr. uge, fra mandag den 12. august 2019 og foreløbig til 1. oktober 2019. Årsagen til, at der kun er ansat en mand i tre dage er, at udgiften svarer til en fuldtidsansat ejendomsfunktionær.

### **C) Redegørelse for ejendomsfunktionærernes arbejdstid**

Med baggrund i dialogen på sidste bestyrelsesmøde, er der blevet udarbejdet en redegørelse for ejendomsfunktionærernes tidsforbrug.

Redegørelsen er vedlagt dagsordenen som bilag.

### **D) Renovering af bad og tekniske installationer i afdeling 3**

Som det allerede er bestyrelsen bekendt, har afdelingsmødet i afdeling 3 nedstemt et forslag om renovering af afdelingens tekniske installationer og bad. Da organisationsbestyrelsen har fastholdt behovet for renovering er sagen blevet indsendt til tilsynet før sommerferien til afgørelse.

Som en del af tilsynets behandling af sagen, har der været besigtigelse af afdelingen i juni 2019.

Besigtigelsen har affødt et påbud fra tilsynet om at undersøge mulig opstigende grundfugt mellem Teglvej 19 og 21. Denne undersøgelse er således blevet iværksat af rådgivende Ingeniørvirksomhed Vognsen.

Vi afventer resultatet af Vognsens undersøgelse samt tilsynets afgørelse i tvisten mellem afdelingen og organisationen om renoveringen.

### **Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

### **Bilag**

- Redegørelse om ejendomsfunktionærernes tidsforbrug

### **Referat/Beslutning**

#### **A) Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### **B) Punktet blev behandlet ved mødestart.**

**GBH orienterer om personalesituationen. I forbindelse med effektiv drift skal ejendomsfunktionen uddannes til at varetage flere opgaver inde i boligerne. Der er også et spørgsmål om forsikring, der er ved at blive afklaret.**

C) Punktet blev behandlet ved mødestart.  
GBH gennemgik redegørelsen, der er sendt ud med dagsordenen som bilag.  
Der har været fem mand ansat siden 2007.

PA trådte ind i mødet.

Der er kommet en del opgaver til ejendomsfunktionærerne, og der er faldet enkelte opgaver bort siden 2007.

Der rejses et spørgsmål om, hvordan det skal gå, når den grønne pleje af området i Bjellerupparken kommer til, og der efterspørges tid til systematiske tjek af eksempelvis lyskilder mv.

GBH redegjorde for, at de begge er opgaver, som han og SAF arbejder på at løse og imødekomme.

Vedrørende tidsregistrering drøftes det, hvilket system der er relevant. Bestyrelsen beslutter, at der ikke skal gøres mere i denne sag indtil, der muligvis har været en fusionsafstemning i repræsentantskabet. Tiltræder Andelsbo ikke fusionen, ønsker bestyrelsen at arbejde videre med dette.

GBH orienterer om at der er afsluttet en legionellasag i afdeling 2. Som følge af dette, forsættes dialogen omkring en mulig renovering af afdelingen.

GBH forlod herefter mødet.

D) Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

#### 421. Mødekalender

<b>Bestyrelsesmøder 2019-2020</b>		
Tirsdag den 3. december 2019 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde	
Tirsdag den 14. januar 2020 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde med revisor	

<b>Øvrige møder 2019-2020</b>		
Onsdag den 2. oktober 2019 kl. 17.45	Ekstraordinært Repræsentantskabsmøde	<b>Godkendt</b>

#### Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender mødedatoen for det ekstraordinære repræsentantskabsmøde, og tager mødekalenderen til efterretning.

#### Beslutning/Referat

**Bestyrelsen godkendte mødedatoen for det ekstraordinære repræsentantskabsmøde.**

**Der skal serveres juleplatte den 3. december 2019**

422. **Eventuelt**

**Referat/Beslutning**

**AR følger op på et kursus i deres hjertestarter der mangler.**