

A/B Andelsbo

Dagsorden udsendt den 25. november 2019
Referat udsendt den 9. december 2019
BMR

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde

Tirsdag den 3. december 2019 kl. 17.30

Mødested: Driftscentret, Dronningborg Boulevard 91,
8930 Randers NØ



Afdeling	Navn	Antal Boliger	Leje pr. 01/10-19
1	Teglvej 20-30	24	847
2	Teglvej 29-35	24	624
3	Teglvej 17-27	6	686
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 Åholmvej 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
14	Ankerhusvej 10-56	24	1.049
15	Egholmsvej 2, lejl. 1-18	18	942
16	Teglvej 39, lejl. 1-10 Teglvej 41, lejl. 1-10	20	941

Mødedeltagere

Bestyrelsen

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

Administrationen

Kenneth T. Hansen (KTH)
 Berit M. Rudbeck – Referent (BMR)

Dagsorden

423.	Godkendelse af dagsorden	4
424.	Godkendelse af referat.....	4
425.	Revisionsprotokol.....	4
426.	Revurdering af reoveringsoversigten.....	5
427.	Afdeling 3 – Tilsynets afgørelse af reoveringssag.....	7
428.	Mulighed for køb eller salg af almen ejendom eller grund – En principiel drøftelse.....	8
429.	Status for effektiv drift.....	9
430.	Godkendelse af byggeregnskab for helhedsplanen i Bjellerupparken.....	11
431.	Orientering fra formanden	11
432.	Orientering fra administrationen	14
433.	Nyt fra Team Drift.....	14
434.	Mødekalender	15
435.	Eventuelt	16

423. **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, og orienterede om, at han ønsker et ekstra punkt behandlet på dagsordenen vedr. GDPR og bilagsadgang.

Bestyrelsen godkendte dette. Punktet er også et beslutningspunkt, men sagen behandles som punkt 431 C – Orientering fra formanden.

Med tilføjelsen under punkt 431 C godkendte bestyrelsen dagsordenen.

424. **Godkendelse af referat**

Referatet fra bestyrelsesmødet afholdt den 29. august 2019, er udsendt til bestyrelsen den 2. september 2019.

I henhold til bestyrelsens beslutning skal ændringer til referatet være indsendt til administrationen senest 14 dage efter udsendelsen af referatet. Den 16. september 2019 havde administrationen ikke modtaget ændringer til referatet.

Der medbringes et eksemplar af referatet til bestyrelsesmødet til bestyrelsens godkendelse og underskrift.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender og underskriver referatet.

Referat/Beslutning

Bestyrelsen godkendte og underskrev referatet.

425. **Revisionsprotokol**

Revisionsprotokollen fremlægges til orientering. Siden sidste møde er der tilføjet et protokollat vedrørende byggeregnskabet for helhedsplanen i Bjellerupparken.

Der orienteres nærmere om byggeregnskabet for helhedsplanen i denne dagsorden.

Indstilling

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

426. **Revurdering af reoveringsoversigten**

I lighed med proceduren de seneste år, fremlægges der hermed en revurderet reoveringsoversigt, over afdelingerne i A/B Andelsbos reoveringsbehov, således, at bestyrelsen orienteres om, hvilke og hvor store reoveringsbehov boligorganisationens afdelinger har. Således er det til en hver tid, de mest presserende reoveringer i boligorganisationen, der er fokus på.

I praksis betyder dette, at de reoveringer, der er karakteriseret som mest presserende, er de eneste større reoveringer i boligorganisationen, der arbejdes med i forhold til iværksættelse i det kommende år. Der vil altid finde en individuel vurdering af den enkelte reovering sted, inden denne bliver endeligt godkendt til igangsættelse, eller udsat til de kommende år.

Det anbefales forsat, at revurderingen af reoveringsoversigten sker en gang årligt.

Iværksatte reoveringssager i boligorganisationen

Afdeling 2 har i de seneste år arbejdet med iværksættelsen af nogle meget presserende reoveringsopgaver. Samlet set, er reoveringsopgaverne estimeret i 2018 til at koste 17.800.000 kr.

- Udskiftning af tagbelægning, ventilation, køkken og badeværelser
- Efterisolering af klimaskærm

Boligorganisationen har godkendt støtte til afdelingens reoveringer for op til 8.000.000 kr. fra boligorganisationens trækningsret og dispositionsfond. Der pågår dialog med afdelingsbestyrelsen om reoveringen, og der følger en redegørelse herfor senere i denne dagsorden.

I 2018 var reovering af tekniske installationer og bad i afdeling 3 også karakteriseret som meget presserende.

Denne reovering blev fremlagt til godkendelse på afdelingsmødet i februar 2019, men blev stemt ned af beboerne i afdelingen. Der følger også her en redegørelse for sagen senere i denne dagsorden.

Helhedsplan

Byggeregnskabet for helhedsplanen er nu afsluttet.

Reoveringsoversigten for november 2019

Boligorganisationens inspektør, lokalinspektør og projektleder har gennemgået boligorganisationens afdelinger, og udarbejdet et forslag til en revurdering af reoveringsoversigten, til bestyrelsens godkendelse. Reoveringsoversigten er opbygget ud fra følgende kriterier:

Meget presserende reoveringer

- Reoveringer der har ventet længe
- Nedbrudte bygningsdele, der giver følgeskader på andre bygningsdele
- Bygningsdele der ikke længere kan repareres

Presserende reoveringer

- Bygningsdele, der endnu ikke er brud på, men som trænger
- Gener, afdelingen har levet med i årevis

Ikke presserende renoveringer

- Øvrige opgaver, der ikke giver skade ved at vente

Særlige projekter

- Større projekter som afdelingen ikke kan løfte økonomisk. F. eks LBF-sager, helhedsplaner eller indsatser via puljer.

Oplæg til renoveringsoversigten pr. november 2019 ser, med udgangspunkt i det seneste kendte erfaringspriser, ud som følger:

Meget presserende renoveringer			
Afd.	Projekt	Pris	Forventet år
2	Udskiftning af tagbelægning, efterisolering af klimaskærm	9.000.000	2020
2	Udskiftning af køkken og bad, inkl. ventilation	10.200.000	2020
3	Renovering af tekniske installationer og bad	1.800.000	Ukendt

Presserende renoveringer			
Afd.	Projekt	Pris	Forventet år
4	Udskiftning af vinduer og døre	2.400.000	2020
4	Udskiftning af tekniske installationer	3.100.000	2020
11	Udskiftning af tekniske installationer	3.000.000	2021
11	Renovering af tage inkl. gavlbeklædning	14.100.000	2021
11	Udskiftning af vinduer og yderdøre	3.800.000	2021

Ikke presserende renoveringer			
Afd.	Projekt	Pris	Forventet år
13	Renovering af køkkener	6.400.000	2025

Som følge af dialogen med afdelingsbestyrelsen i afdeling 2 omkring iværksættelsen af deres renovering, er året for deres afdelingsmøde, og dermed også den endelige beslutning omkring deres renovering udskudt til 2020.

Renoveringen i afdeling 3 tages op som et selvstændigt punkt i nærværende dagsorden.

Det forventes, at der skal afholdes afdelingsmøde i afdeling 4 i det kommende år, omkring iværksættelsen af udskiftningen af deres vinduer og døre samt tekniske installationer.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender renoveringsoversigten pr. 1. november 2019 for A/B Andelsbo.

Referat/Beslutning

Bestyrelsen drøftede renoveringsoversigten. Sagsbehandlingstiden hos Landsbyggefonden drøftedes, i renoveringssager hvor bestyrelsen har tildelt trækningssøtte. Det forventes ikke, at sagsbehandlingstiden hos LBF vil forlænge forarbejdet med renoveringssagerne væsentligt. Ligeledes drøftes tidspunktet for igangsætning af renoveringer i afdeling 11.

Bestyrelsen godkendte herefter renoveringsoversigten pr. 1. november 2019 for A/B Andelsbo.

427. **Afdeling 3 – Tilsynets afgørelse af renoveringssag**

På afdelingsmødet i 2019 besluttede afdeling 3, at de ikke ønskede, at gennemføre udskiftning af de tekniske installationer og badeværelserne i afdelingen.

Da boligorganisationens bestyrelse har fastholdt, at der er behov for gennemførelsen af denne renovering, er tilsynet med Almene boliger i Randers Kommune blevet bedt om, at afgøre sagen i henhold til lovgivningen herfor.

Tilsynet har således behandlet sagen, og som en del af dette, har en konsulent fra tilsynet været på besigtigelse i afdelingen i juni 2019, sammen med projektlederen fra RandersBolig.

Tilsynet har i september 2019 tilkendegivet, at de ikke mener, at der er belæg for at gennemføre renoveringen på nuværende tidspunkt. Tilsynet anbefaler videre, at boligorganisationen bør gennemføre en undersøgelse, der kan bevise, at rørene i afdelingen er i så dårlig stand, som boligorganisationen giver udtryk for.

På det netop afholdte styringsdialogmøde mellem Randers Kommune og boligorganisationen i oktober 2019 gjorde administrationen det klart overfor tilsynet i Randers Kommune, at beslutningen om, at renoveringen ikke kan gennemføres på nuværende tidspunkt, medfører at udgiften til at udskifte de mere end 70 år gamle rør, udskydes til fremtidige lejere. Dette finder organisationsbestyrelsen og administrationen ikke rimeligt.

Tilsynet ligger i sin afgørelse op til, at der kan gennemføres stikprøvekontrol, for at dokumentere rørenes stand.

Mulighed for rørundersøgelse

Da rørene i afdelingen er dækket af gaze, der hvor de er umiddelbart tilgængelige, er det ikke muligt, at konstatere om rørene reelt er tilnærmelsesvist gennemtærede, som det forventes.

Bestyrelsen har mulighed for, at iværksætte en stikprøveundersøgelse af rørene i afdelingen, for at afklare, hvordan disse ser ud under gazen.

Viser en undersøgelse, at rørene er tærede, er det muligt, at forelægge sagen for tilsynet igen til fornyet vurdering. Dog gøres der opmærksom på, at der med en undersøgelse, også er mulighed for, at rørene lige netop ikke er tærede, der hvor rørprøverne udtages.

Boligorganisationens projektleder og inspektør understreger, at en sådan stikprøveundersøgelse ikke er nogen garanti for, at den faktiske stand af rørene dokumenteres.

Finansiering af undersøgelse af rør

Det forventes, at en undersøgelse af rørene i afdeling 3 minimum vil koste 50.000 kr. Udgiften til undersøgelsen vil indledningsvist blive bogført på organisationens dispositionsfond. Fører undersøgelsen til, at renoveringen af afdelingen gennemføres, vil udgiften til undersøgelsen blive flyttet til renoveringssagen i afdelingen. Fører undersøgelsen i modsat fald til, at der ikke kan føres bevis for rørenes dårlige stand, vil udgiften forblive i dispositionsfonden.

Ønsker bestyrelsen en rørundersøgelse iværksat, vil administrationen tage kontakt til en kvalificeret virksomhed, til gennemførelse af undersøgelsen, ligesom den nærmere planlægning med afdelingens beboere vil blive sat i værk.

Undersøgelse af fugt i boligerne

Tilsynets besigtigelse af boligerne i juni 2019 har også affødt et krav om undersøgelse af opstigende grundfugt i boligerne i afdelingen. Dette er opstået i dialogen mellem afdelingsbestyrelsen og tilsynet.

Denne undersøgelse er blevet gennemført, og den har medført en del mindre genoprettelser af fugtskader i afdelingen. Fugtskaderne sker, som en konsekvens af byggemetoden for boligerne, der var typisk for den tid, hvor afdelingen er etableret.

Udgiften til undersøgelsen af fugt i boligerne samt omkostningerne til genopretning betales af afdelingen. Undersøgelsen har kostet 27.000 kr. I det genopretningen stadig pågår, er den endelige omkostning til dette ikke afklaret på nuværende tidspunkt.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager tilsynets afgørelse af renoveringssagen til efterretning.

Referat/Beslutning

KTH redegjorde for, at der er ingen sikkerhed for, at en stikprøveundersøgelse vil vise, at der er dårlige rør.

Administrationen mener ikke, at det er den rigtige beslutning, tilsynet har truffet.

Bestyrelsen drøftede, om der skal iværksættes en stikprøveundersøgelse, og hvordan sådan en undersøgelse i så fald skal finansieres.

Bestyrelsen ønsker, på det kommende afdelingsmøde i marts 2020, at anbefale afdelingen, at stikprøveundersøgelsen skal iværksættes uden finansiering fra boligorganisationen. Bestyrelsen beslutter dog, at afvente resultatet af den igangværende undersøgelse af opstigende grundfugt i afdelingen, inden der indstilles noget til afdelingsmødet.

428. Mulighed for køb eller salg af almen ejendom eller grund – En principiel drøftelse

I forbindelse med, at administrationen er blevet kontaktet omkring muligheder for køb eller salg af almene boligorganisationers ejendom eller grund, ønskes en generel drøftelse af bestyrelsens holdning til dette.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter holdningen til køb eller salg af almen ejendom.

Referat/Beslutning

Bestyrelsen drøfter mulighederne for- og principperne i at sælge og købe arealer.

Bestyrelsen ønsker ikke at tage en principiel beslutning om køb eller salg af arealer og erhverv, men ønsker at drøfte mulighederne sag for sag.

I en konkret sag fra afdeling 15, har en nabo henvendt sig, med interesse i at købe et grønt areal op til sin grund fra A/B Andelsbo. Bestyrelsen er ikke interesseret i at sælge arealet.

Der har også været en forespørgsel fra Rander Kommune, omkring muligheden for at sælge Dronningborg plejehjem til A/B Andelsbo, idet byrådet har besluttet, at plejehjemmet skal lukke.

Da det ikke er tilladt for almene boligorganisationer, at opkøbe ejendomme uden også at have kvoter til boliger, besluttet det, at administrationen vil orientere Randers Kommune om dette. Er der mulighed for, at kvoter er en del af salget, kan købet af plejehjemmet have bestyrelsens interesse, og sagen vil blive behandlet på ny.

429. Status for effektiv drift

Bestyrelsen har tidligere behandlet muligheden for at gennemføre effektiviseringer af driften, som led i aftalen mellem BL og KL, hvor der skal reduceres i boligorganisationerne med 1,5 mia. kr. på landsplan i 2020.

Bestyrelsen er i november 2018 blevet orienteret om, at A/B Andelsbo skal reducere udgifter, svarende til 8% af driftsudgifterne eller 939.992 kr. hvilket er ca. 170 kr. pr. måned pr. bolig, sammenlignet med 2014.

I efteråret 2018 besluttede bestyrelsen at ændre driften som følger:

Effektiviseringer til A/B Andelsbo

Konto	Navn	Tiltag	Forventet årlig besparelse i kr. ift. budget 18/19
109	Renovation	Indkøb af affaldsposer til afd. Bjellerupparken ophører	20.000
110	Forsikringer	Traktorer reduceres med 1. inkl. vægtafgift	5.400
114	Renholdelse	Ekstern grøn pleje i afd. 15 overgår til ejendomsfunktionærerne	35.000
114	Renholdelse	Vinterberedskab reduceres fra 2 ejendomsfunktionærer til 1	24.500
114	Renholdelse	Trappevask i de afdelinger der har ekstern rengøring, kan reduceres til hver 14. dag i sommerhalvåret	138.500
115	Alm. vedligeholdelse	Regulering af budgetter	181.000
		I alt	404.400

Ud over disse ændringer, er der også effektiviseret for 124.000 kr. i afdelingernes budgetter for konto 114, Renholdelse. Denne besparelse er, ligesom ovenstående effektiviseringer, indarbejdet i budgetterne for 2019/20.

I det der ved ovenstående effektiviseringer ikke opnås det ønskede mål på 939.992 kr. har administrationen, i overensstemmelse med bestyrelsens bemyndigelse på området, arbejdet videre på at opnå dette mål.

Der er således fundet yderligere 132.000 kr. i afledte besparelser på konto 116, Peridisk og planlagt vedligehold. De afledte besparelser opstår ved, at personalet i boligorganisationen ikke længere skal bruge meget tid på afspadsring, idet vinterberedskabet er reduceret. Dette frigiver flere timer til, at ejendomsfunktionærerne kan udføre flere opgaver i afdelingerne, og der kan således spares på udgifter til eksterne håndværkere.

I april 2019 blev inspektøren og forvaltningskonsulenten virksomhedsoverdraget til boligorganisationen fra RandersBolig. Dette skabte en besparelse på 51.197 kr. på konto 112, Administrationsbidraget.

Afslutningsvis har der været gennemført en udbudsrunde af trappevasken i afdelingerne. Dette udbud har medført, at der kan spares yderligere 105.700 kr. på trappevasken i afdelingerne.

Samlet set har boligorganisationen A/B Andelsbo opnået følgende effektiviseringer:

Konto	Emne	Beløb
	Effektiviseringer besluttet i 2018	404.400
114	Effektiviseringer	124.000
116	Afledte besparelser	132.000
112	Udflytning af medarbejdere	51.197
114	Trappevask - Udbud	105.700
	Opnået effektivisering	817.297
	Ønsket effektivisering	939.992
	Manglende effektivisering	122.695

Med ovenstående besparelser har boligorganisationen nærmet sig sit mål yderligere. Administrationen arbejder forsat videre på at opnå de sidste effektiviseringer i boligorganisationen.

Det forventes dog, at yderligere effektiviseringer i boligorganisationen kan medføre et behov for investering, således at effektiviseringen først vil kunne indhentes på sigt. Her tænkes eksempelvis på anvendelse af robotplæneklippere, eller optimering af varmerum. Der er også forsat mulighed for at indhente effektiviseringer ved stordrift og indkøbsaftaler sammen med de øvrige boligorganisationer i RandersBolig.

Som følge af boligorganisationens arbejde med effektiv drift, kan der spores en positiv udvikling af de centrale målinger af dette.

Effektivitetsprocenten for organisationen er steget fra 77,1 i 2018 til 83,1 i 2019. Samtidig er effektivitetstallet for både kommunen og regionen også steget med ca. 5%

Ligeledes har afdelingernes effektivitet også forbedret sig. Se vedlagte bilag for udviklingen i afdelingerne og organisationen fra 2018 til 2019.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag

- Oversigt over udviklingen i effektivitetstallene for boligorganisationen og afdelingerne.

Referat/Beslutning

KTH redegjorde for status for den effektive drift indtil nu.

AR pointerer, at der, ud over de fremlagte effektiviseringer, forventes besparelser på LED lys og internet i Bjellerupparken.

AR fremhæver videre, at bestyrelsen gerne ser, at der indkøbes robotplæneklippere i boligorganisationen, og at dette tages i betragtning ved mulig ansættelse af den 5. ejendomsfunktionær. Ligeledes ser bestyrelsen gerne, at der løses så mange opgaver internt som muligt af ejendomsfunktionen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

430. Godkendelse af byggeregnskab for helhedsplanen i Bjellerupparken

Byggeregnskabet for helhedsplanen i Bjellerupparken er udarbejdet og administrativt godkendt til bestyrelsens underskrift.

Den samlede pris for helhedsplanen blev 189.224.972 kr.

Som en del af afslutningen af helhedsplanen i Bjellerupparken udbetales sidste rate af honoraret til byggeudvalget.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender og underskriver byggeregnskabet.

Bilag

- Byggeregnskabet for helhedsplanen i Bjellerupparken

Referat/Beslutning

BMR orienterede om sagen.

AR roser Kuben for deres håndtering af økonomien i byggesagen.

Bestyrelsen godkendte og underskrev byggeregnskabet.

431. Orientering fra formanden

A. Formanden orienterer om nyt fra boligorganisationen

B. Formandens mobiltelefon

Formandens mobil er defekt, og den kan ikke repareres. Bestyrelsen bedes derfor drøfte mulighed og budget for indkøb af ny mobiltelefon til formanden.

Formandens nuværende telefon er indkøbt i foråret 2017 til en pris af 6.500 kr.

Til orientering stilles en mobiltelefon til rådighed for nogle ansatte i boligorganisationen. Udgiften til dette er ca. 2.000 kr. inkl. moms pr. telefon. Et eksempel på en sådan telefon kan være en Huawei P30 lite.

Der er afsat midler til indkøb af IT-udstyr i regnskabsåret, der er startet den 1. oktober 2019.

C. Nyt punkt – Godkendt ved mødestart – GDPR i RandersBolig

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen beslutter, om der kan indkøbes en ny mobiltelefon til formanden, samt hvilket budget, der skal være for indkøbet.

Ligeledes indstilles det, at bestyrelsen tager formandens orientering til efterretning.

Referat/Beslutning

AR orienterede om, at der er afholdt styringsdialogmøde. Der var ikke noget overraskende på mødet.

AR har forespurgt RandersBoligs bestyrelse, om ikke den ”grønne” dagsorden skulle starte herfra. RandersBoligs bestyrelse har ikke umiddelbart interesse i dette. Møllevænget og Storgaardens (MS) formandskab gav dog udtryk for, at de godt kunne have interesse i en dialog om emnet.

Bestyrelsen bakker op om samarbejdet med MS om den grønne dagsorden. BR vil gerne deltage i denne dialog.

AR orienterer også om, at mulighederne for fusion er drøftet med formandskabet i MS, der også ser lyst på mulighederne for fusion af alle boligorganisationerne i RandersBolig. Det drøftes, om der er mulighed for, at fusionere alle selskaberne. Der vil være besparelser for boligorganisationerne ved at fusionere alle selskaberne i RandersBolig til et selskab.

Boligministeren har været på besøg i Randers. Det var et godt møde. Ministeriet arbejder med udredning i forhold til Blackstone og investeringsfonde for øjeblikket.

Bestyrelsen drøfter, om ministeriet skal spørges om, hvorfor boligorganisationerne skal betale moms? KTH redegør for, at dette er lovgivning.

B: Ny mobil til formanden

AR anmoder om, at få en ny Iphone. Budgettet for telefonen drøftes. Bestyrelsen besluttede, at formanden kan købe en ny Iphone. Da der ikke er stor prisforskel i mellem den nyeste og de lidt ældre modeller, beslutter bestyrelsen, at det er op til formanden, hvilken telefon han vælger.

C: GDPR i RandersBolig. – Punkt godkendt ved mødestart.

Der er afholdt møde for bestyrelserne i RandersBolig om GDPR i november. Der blev drøftet flere emner.

Samtykkeerklæringer: De bliver mere tilgængelige fremadrettet, hvor beboerdemokrater kan give samtykke på nettet.

Lejerlister: Hvis der er et sagligt formål, kan lejelisterne udleveres.

Anonyme forslag til afdelingsmøder: Det er ikke længere muligt, at være helt anonym, når der stilles forslag til afdelingsmøder.

Klagesager: Vil fremadrettet blive behandlet stort set, som det er nu. Der orienteres på typer af klager i organisationen. Administrationen kan og vil ikke give indsigt i korrespondancen i klagesagen, men der kan oplyses status for klagesagen på henvendelse fra afdelingsformanden.

Fraflytningssyn: I forbindelse med, at bestyrelsen kan være interesseret i, at kende standarden for fraflytningssyn, er det muligt, et par gange om året, at gennemgå et netop afsluttet fraflytningssyn igen sammen med ejendomsfunktionæren.

Navnet på nye indflyttere i en afdeling kan oplyses til afdelingsbestyrelsen, hvis afdelingsbestyrelsen giver udtryk for, at dette ønskes. Ellers oplyses alene adresse og dato for indflytning.

Færden i administrationen: Organisationsbestyrelsernes medlemmer har adgang til administrationen, og afdelingsbestyrelsesmedlemmer og gæster i øvrigt i administrationen skal henvende sig i boligbutikken. AR opfordrer dog til, at alle henvender sig i boligbutikken, inden de går videre ud i administrationen.

Bilagsadgang: Bestyrelsen skal beslutte, hvor meget adgang beboerdemokrater skal have, til bilag fra konto 115 til 119 for deres afdeling.

I dag er der mulighed for, at afdelingsbestyrelserne kan gennemgå bilag fra afdelingen på en computer i administrationen uden printeradgang. Alternativt, kan afdelingsbestyrelserne få adgang til bilag via log in på internettet. Denne mulighed er ikke tilgængelig i dag. Adgangen til bilagene afhænger af, hvad bestyrelsen vil bakke op om.

KTH redegør for, at formålet med, at afdelingsbestyrelserne skal have adgang til bilagene er, at de skal kunne godkende regnskabet. Formålet med bilagsadgangen er ikke, at kontrollere bilag.

I forbindelse med drøftelserne om bilagsadgangen i regi af persondataforordningen er det muligheden for spredning af oplysninger, der bekymrer administrationen.

AR mener ikke, at der er behov for adgang til bilag via internettet, men hvis afdelingsbestyrelserne gerne vil se deres bilag, så er det fint, at der er adgang til dette i administrationen.

Bestyrelsen bakker op om formandens perspektiv på dette.

DB giver udtryk for, at han synes, at håndhævelsen af GDPR-lovgivningen for stram, men han vil bakke op om bestyrelsens beslutning.

KTH redegør for, at der er blevet fortolket stramt på GDPR-lovgivningen indledningsvist, men at der nu blødes op.

Det er op til data ejer, altså boligorganisationen, at besluttet, hvordan data skal forvaltes. Derfor skal bestyrelsen tage beslutning om dette.

Bestyrelsen ønsker, at der er mulighed for at have bilagsadgang i administrationen, hvis dette ønskes.

I regi af GDPR orienteres også om, at det i øjeblikket undersøges nærmere, om der er udfordringer med log af nøglebrikker og adgang til computer i driftscen-
teret.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

432. **Orientering fra administrationen**

A. Der orienteres om sidste nyt fra RandersBolig

B. Status tomgange og tab ved fraflytning

Som bestyrelsen tidligere er blevet orienteret om, følger administrationen udviklin-
gen i boligorganisationernes tomgange tæt. Der vedlægges derfor en oversigt
over status for tomgange i A/B Andelsbo.

C. Orientering om afholdt styringsdialog med Randers Kommune

Den 9. oktober 2019 er det årlige styringsdialogmøde mellem Randers Kommune
og boligorganisationen afholdt. Der er vedlagt et referat fra mødet, til bestyrelsens
orientering.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag

- Tomgange og tab ved fraflytning i A/B Andelsbo pr. 31. oktober 2019
- Referat fra styringsdialogmøde ml. Randers Kommune og boligorganisationen

Referat/Beslutning

**KTH orienterede om at RandersBolig har lavet en aftale med Arbejdernes
Landsbank i forbindelse med risikoen for negativ rente af boligorganisationer-
nes indestående i banken. Aftalen betyder, at Andelsbo kan have 1.628.000 kr.
stående i banken til 0% i rente.**

**RandersBolig søger i øjeblikket en IT-supporter, til at hjælpe Tom i IT-afdelin-
gen. Ansættelsen påvirker ikke administrationsbidraget.**

**KTH orienterede også kort om ministerbesøget i Randers. Der var fokus på re-
noveringer mere end de boligsociale helhedsplaner fra ministerens side.**

**BMR orienterede om, at RandersBolig har iværksat konvertering af et lån i Bjel-
lerupparken, da der kan opnås besparelser på den årlige ydelse på lånet på op
til 130.000 kr. Der kommer dokumenter til underskrift fra realkreditinstituttet.**

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

433. **Nyt fra Team Drift**

A. Status for renovering af afdeling 2

Forarbejdet til gennemgribende renovering af afdeling 2, der involverer udskiftning af afdelingens tagbelægning, efterisolering af ydervægge samt muligvis etablering af altaner, etablering af ventilation og modernisering af køkken og bad til en estimeret pris af 19.200.000 kr. er godkendt af organisationsbestyrelsen. Bestyrelsen har også besluttet, at afdelingen kan modtage henholdsvis 5.902.897 kr. fra boligorganisationens trækingsret og 2.097.103 kr. fra dispositionsfonden. Samlet set er det støtte for 8.000.000 kr. fra boligorganisationen.

Boligorganisationens inspektør og projektleder er i dialog med afdelingsbestyrelsen omkring projektet. Afdelingsbestyrelsen er indstillet på, at afdelingen bør gennemgå den store renovering, og de ønsker, at gøre brug af støtten fra boligorganisationen, til dette formål.

Afdelingsbestyrelsen ønsker, at deres ydervægge ikke afsluttes med en løsning, som den der er anvendt i afdeling 1. Inspektør og projektleder arbejder derfor på at finde en anden løsning til facadebeklædningen. Der følger herefter en ny for-kalkulation, til godkendelse i afdelingsbestyrelsen.

Herefter kan renoveringsprojektet fremlægges til godkendelse på et afdelingsmøde i februar/marts 2020, til afstemning.

Hvis renoveringsprojektet godkendes, skønnes den overordnede tidsplan, efter diverse godkendelser, at være med opstart af projektering primo oktober 2020, opstart på udførelse primo april 2021 med afslutning primo maj 2022.

B. Orientering om 5 års eftersyn i afdeling 1 – Byggeskadefonden

Der har været 5 års eftersyn af renoveringen i afdeling 1. Byggeskadefonden har udarbejdet en rapport, og der pågår dialog omkring udbedring af de forhold, der påtales i Byggeskadefondens rapport.

C. Ny lokalaftale for ejendomsfunktionærerne

Der er indgået en ny lokalaftale for ejendomsfunktionærerne i foråret 2019. Lokalaftalen er vedlagt til bestyrelsens orientering

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag

- Lokalaftale for ejendomsfunktionærer

Referat/Beslutning

BMR orienterer om sagen. Der er et godt samarbejde i mellem inspektør/projektleder og afdelingsbestyrelsen. Bestyrelsen understreger, at det er vigtigt, at vælge en facade, der er afprøvet ordentlig.

KTH redegjorde kort for den nye lokalaftale, der er billigere end tidligere.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

434. **Mødekalender**

Bestyrelsesmøder 2020

Torsdag den 6. februar 2020 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde med revisor	Godkendt
Tirsdag den 31. marts 2020 kl. 18.00	Bestyrelsesmøde før repræsentantskabsmøde	Flyttes
Tirsdag den 31. marts 2020 efter rep.møde	Konstituerende bestyrelsesmøde	Flyttes
Tirsdag den 26. maj 2020 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde	Godkendt
Tirsdag den 29. september 2020 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde	Godkendt
Tirsdag den 24. november 2020 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde	Godkendt

Øvrige møder 2020

Tirsdag den 18. februar 2020 kl. 17.00	Budgetcafé	Godkendt
Tirsdag den 31. marts 2020 kl. 19.00	Repræsentantskabsmøde	Flyttes

Afdelingsmøder – Uge 10 og 11

Dato		Tid	Afdeling	Lokale
Tirsdag	03:03:20	17.00	3	Teglvej 33, kld.
Tirsdag	03:03:20	19.00	4	Fjordgården
Onsdag	04:03:20	17.00	14	Fælleshuset Ankerhusvej
Onsdag	04:03:20	19.00	1	Teglvej 33, kld.
Torsdag	05:03:20	11.00	15	Brugerhuset på plejecentret
Mandag	09:03:20	17.00	12	Fælleshuset Rugårdsvej
Mandag	09:03:20	19.00	2	Fælleshuset Ankerhusvej
Tirsdag	10:03:20	17.30	16	Fælleslokalet Teglvej 39
Tirsdag	10:03:20	18.30	13	Fælleshuset Jadedalen
Onsdag	11:03:20	17.45	Bjellerupparken	Klub C
Torsdag	12:03:20	18.30	11	Fjordgården

435. Eventuelt

Bestyrelsen drøftede, ved mødestart, fordelingen af julegaver. Bestyrelsen ønsker fremadrettet, at ligge et brev ved julegaven.