

# Randers Arbejderes Byggeforening af 1874

Dagsorden udsendt den. 17-05-2021

Referat udsendt den. 03-06-2021

ARK

## Referat til organisationsbestyrelsesmøde

**Torsdag den 27. maj 2021 kl. 15.30**

Mødested: Sjællandsgade 21



## Mødedeltagere

<b>Bestyrelsen:</b>	Formand Mogens Vive	(MV)
	Maria Dyrborg (næstform.)	(MRD)
	Malene Dyrborg	(MLD)
	Lars Klok	(LK)
	Jette Panduro	(JP)

<b>Administrationen:</b>	Kenneth T. Hansen	(KTH)
	Ardiana Kota (referent)	(ARK)

## Dagsorden

294.	Godkendelse af dagsorden .....	3
295.	Godkendelse af referat .....	4
296.	Revisionsprotokol .....	4
297.	Muligheden for opsættelse af tv- overvågning som kriminalpræventiv formål .....	4
298.	Fuldmagt til direktøren for RandersBolig .....	7
299.	Bestyrelseshonorar .....	7
300.	Eksterne interessenter .....	9
301.	Orientering fra formanden .....	9
302.	Orientering fra administrationen .....	9
303.	Orientering fra drift .....	10
304.	Generalforsamling .....	11
305.	Mødekalender .....	11
306.	Eventuelt .....	12

## 294. **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 allerede er inkluderet i denne dagsorden.

Under dette pkt. er der kommet et ekstra pkt., som er nummereret pkt. 294 a

### **Referat/Beslutning**

#### **Bestyrelsen godkendte dagsorden med tilføjelse af pkt. 294 a**

## 294 a **Godkendelse af afdelingsbudget**

Organisationsbestyrelsen skal godkende budgetter for afdelinger uden afdelingsbestyrelser, samt institutioner og garageafdelinger.

Der er kun en afdeling i RAB

Budgettet er godkendt af organisationsbestyrelsen i december, 2020 men budgettet skal også godkendes af afdelingsmødet. Da der ikke har været muligt at afholde afdelingsmøde pga. covid-19, er der åbnet op for muligheden at godkende budgettet uden at der afholdes en afdelings møde anbefaler administrationen at budgettet godkendes i dette møde, således så huslejevarslingerne kan sendes ud rettidigt.

I forbindelse med COVID-19 har folketinget senest d. 10-05-2021 revideret bekendtgørelsen om fravigelse af regler på boligområdet som følge af COVID-19. Der er blandt andet hjemmel til at boligorganisationen kan beslutte et driftsbudget for det kommende budgetår, uden det godkendes på et afdelingsmøde. Det er en betingelse, at driftsbudgettet ikke overstiger det foregående års budget med mere end 2 pct.

Administrationen anbefaler derfor, at organisationsbestyrelsen godkender afdelingsbudgettet, således så team økonomi når at varsle huslejestigninger til beboerne rettidigt.

### **Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen godkender budgettet for afdeling

### **Bilag**

- Afdelings budget.

### **Referat/beslutning**

**Bestyrelsen drøftede godkendelse af budget. Der var nogle uoverensstemmelser i budgettet for så vidt angår de årstal, der var i bilaget og hvad der blev drøftet i forbindelse med markvandring og DV planen.**

**Bestyrelsen godkendte budgettet for afdeling med forbehold for, at de faktuelle fejl bliver rettet i overensstemmelse med DV-planen.**

#### **Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen godkender dagsordenen.

#### **Referat/Beslutning**

**Bestyrelsen godkendte dagsordenen.**

### **295. Godkendelse af referat**

Referat fra bestyrelsesmødet den 17.marts 2021 er udsendt til bestyrelsen den 19.marts 2021.

Der er ikke modtaget ønsker om ændringer eller rettelser til referatet.  
Der medbringes et eksemplar af referatet på mødet til godkendelse og underskrift.

#### **Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen godkender referatet.

#### **Bilag**

Referat af bestyrelsesmøde den 17-03-2021

#### **Referat/Beslutning**

**Bestyrelsen godkendte og underskrev referatet via penneo, som forventes at blive udgangspunktet ved underskrivning af referater fremover.**

**MLD underskrev fysisk på selve mødet, da hun havde problemer med nemid.**

### **296. Revisionsprotokol**

Revisionsprotokol medbringes på mødet og fremlægges til orientering.

#### **Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

#### **Referat/Beslutning**

**Bestyrelsen tog orientering til efterretning.**

### **297. Muligheden for opsættelse af tv- overvågning som kriminalpræventiv formål**

På bestyrelsesmøde af 17-03-2021 blev der under eventuelt oplyst om udfordringer med kriminalitet i afdelingen og hvilke muligheder der var for at bekæmpe det. Der blev drøftet muligheden for at skifte låse til de døre, der bliver sparket ind.

Denne løsning er sat i gang og vil forhåbentlig kunne afhjælpe problemet, men det er ikke sikkert. Rent økonomisk kan dette blive en byrde, hvis problemstillingen opstår igen.

En anden mulighed i denne henseende kan være en eventuelt opsættelse af tv overvågning med tilladelse fra politiet.

Der er med ændring af loven om tv overvågning åbnet for muligheden for at etablere tv overvågning, når tv overvågning er klart nødvendig af hensyn til kriminalitetsbekæmpelse.

Der er derfor i dag muligt at foretage tv-overvågning i umiddelbar tilknytning til forretningsstedet, således at de private, der vil være omfattet af bestemmelsen, kan foretage tv-overvågning af et område, som strækker sig op til ca. 30 m fra forretningsstedets egne indgange og facader. Der kan opstilles mere end et overvågningskamera.

Der er et krav om, at tv overvågning opsættes af en godkendt installatør.

Både offentlige og private myndigheder der foretager overvågning af områder, der benyttes til almindelig færdsel skal, inden for rimelig tid, registrere sig i politiets register over tv-overvågningskameraer (POLCAM).

Formålet med det er at gøre det muligt for politiet at danne sig et overblik over, hvor der er etableret tv- overvågning, samt at gøre det nemmere for politiet at få oplysninger om, hvem politiet skal kontakte i forbindelse med brug af optagelser til efterforskning. Endvidere har datatilsynet adgang til POLCAM.

Der er i loven mulighed for, i visse situationer, at opbevare visse optagelser med personoplysninger i længere tid end de oprindelige 30 dage.

Det er i den forbindelse også væsentligt at være opmærksom på, at overvågningsbilleder fra tv-overvågningskameraer, der er opsat i strid med tv-overvågningslovens regler, fx hvor overvågningen ikke er klart nødvendig af hensyn til kriminalitetsbekæmpelse, udgør indsamling af personoplysninger i strid med databeskyttelseslovgivningen.

Ydermere skal en udvidelse af adgangen til at opsætte kameraer altid ske på et velovervejet grundlag med en helt klar afgrænsning og ikke mindst proportionalt med det ønskede sigte.

Der kan ikke opsættes tv overvågning i arealer som beboere bruger for at komme ud og ind af deres hjem f. eks. trappeopgange, elevatorer og gangarealer, medmindre det er for at forhindre kriminalitet. Andre mindre indgribende foranstaltninger skal være afprøvet uden den tilsigtede resultat.

Det vil derfor ikke være lovligt at opsætte og gennemgå tv- overvågning med den eneste sigte at finde ud af, om der eventuelt måtte være beboere, som overtræder interne retningslinjer som husorden og lignende eller for at belure personer og snage i private forhold. Det skal være af hensyn til kriminalitetsbekæmpelse.

Endvidere er der til stadighed krav om skiltning i overensstemmelse med § 3, stk. 1, og § 3 a, stk. 1.

Administrationen anbefaler derfor, at man fra boligorganisationens side drøfter muligheden for opsætning af overvågnings systemer i de områder, som har været plaget af mistænksom og kriminel adfærd for at øge sikkerheden og trygheden i området og bekæmpe kriminaliteten, men også for at give et signal om, at man fra boligorganisationens side har en nul-tolerance politik for kriminalitet.

## **Indstilling**

Det indstilles til at organisationsbestyrelsen drøfter muligheden for opsættelse af tv overvågning som en middel til kriminalitetsbekæmpelse.

## **Bilag**

- Bekendtgørelse om tv overvågning
- LOV nr. 802 af 09/06/20 om ændring af lov om tv- overvågning
- Vejledning om tv overvågning i boligorganisationer

## **Referat/Beslutning**

**Bestyrelsen drøftede muligheden for tv opsætning.**

ARK oplyste, at som udgangspunkt og i forbindelse med tv og kamera opsætning så er det persondatalovgivning der gælder. Med revidering af tv overvågningsloven er der åbnet for muligheden for udvidelse af adgangen til tv overvågning uden at dette indskrænker muligheden for privatlivets fred jf. persondatalovning når sådan opsættelse sker som middel mod kriminalitet. Der skal således være en klar middel mod kriminalitet og kun søges opsat, når andre mindre indgribende midler ikke har båret frugt. Man må stadig ikke optage film af private døre, havelåger eller indgange til private hjem.

Man kan efter opnåelse af tilladelse af tv overvågning fra politiet gennemgå det filmede kun når der er formodning om begået kriminalitet og til videresendelse af materialet til politiet og ikke for at kunne finde ud af om bestemte beboere overholder husorden mv.

Man bør som udgangspunkt ikke overvåge trappeopgange og eller elevatorer, medmindre der er klart signalement for, at der i disse steder foregår noget kriminelt. Tv overvågning skal således have hjemmel i både persondataloven men også i den reviderede tv overvågningslovgivning, der giver muligheden for udvidelse af adgang til at tv overvåge, der hvor persondatalovgivning normalt er bestemmende, hvis der er af hensyn til kriminalitetsbekæmpelse.

Ejendomsfunktionæren oplyste, at der er sket udskiftning af låse og siden da, har man ikke oplevet problemer. Dette er ikke ensbetydende med, at der er ikke foregået kriminel aktivitet.

KTH oplyser, at det er ikke sikkert, at tv overvågning vil kunne hjælpe. Det er politiet, da skal have ressourcer til gennemgå de beviser, man har indsamlet og som kan indikere på kriminalitet.

KTH oplyser også, at det er vigtigt, hvis man beslutter at installere en overvågningssystem, at der kun er et person, der kan tilgå systemet og se videoregistrering. Dette for at undgå, at videoregistrering ikke bruges til andet end kriminalitetsbekæmpelse.

Bestyrelsen drøftede muligheden for opsættelse af tv- overvågning og besluttede at tage pkt. op igen til opfølgning til næstkommende bestyrelsesmøde.

## 298. Fuldmagt til direktøren for RandersBolig

Som ny-indtrådt bestyrelsesmedlem underskrives en fuldmagt til Kenneth T. Hansen, direktør for RandersBolig, for at muliggøre den daglige administration.

Fuldmagten er blevet sendt til hele bestyrelsen til underskrift.

Endvidere anbefales den ny indtrådte medlem at underskrive en habilitetserklæring.

### Indstilling

Det indstilles til at:

- Bestyrelsen underskriver en fuldmagt til direktør Kenneth T. Hansen
- Ny-indtrådte bestyrelsesmedlemmer udfylder en habilitetserklæring.

### Referat/Beslutning

**Bestyrelsen underskrev fuldmagten og den ny indtrådte medlem udfyldte en habilitetserklæring.**

## 299. Bestyrelseshonorar

Bestemmelserne om det samlede årlige honorar til organisationsbestyrelsen findes i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. nr. 70 af 26/01/2018.

Det fremgår heraf, at det samlede årlige vederlag til bestyrelsen i et regnskabsår ikke må overstige 69,86 kr. pr. lejemålsenhed for de første 100 lejemålsenheder i boligorganisationen og 41,91 kr. pr. lejemålsenhed for boligorganisationens øvrige lejemålsenheder. Beløbene kan dog hvert år reguleres i overensstemmelse med det af Danmarks Statistik beregnede lønindeks for den private sektor.

Ved regulering i overensstemmelse hermed udgør beløbene henholdsvis **84,43 kr.** og **50,65 kr.** for regnskabsår, der starter efter 31. august 2019.

### Bestyrelseshonorar i RAB, marts 2020

Antal lejemål 178

#### Honorarsatser

Pris for de første 100 lejemål kr.	84,43	8.443,00
Pris for de øvrige lejemål kr.	50,65	<u>3950,70</u>
I alt		12.393,70

#### Bestyrelsesvederlag

Pr. år	12.393,70
Pr. kvartal	3.098,45

### Godtgørelse

Hvis organisationsbestyrelsesmedlemmerne ikke modtager honorar for bestyrelsesarbejdet, er det muligt at modtage en skattefri godtgørelse for bestemte udgifter indtil en fastsat bagatelgrænse på flg.:

1.400 kr. for udgifter til kontorhold

2.300 kr. for udgifter til telefon

3.700 kr. i alt

Overskrides de ovenfor nævnte beløb er hele godtgørelsen skattepligtig.

Herudover kan der godtgøres udgifter til transport i forbindelse med bestyrelsesarbejdet.

### Fordeling 2020

Fordelingen af honorar og godtgørelse for 2020 blandt bestyrelsens medlemmer blev besluttet som flg.:

Titel	Navn	Fordeling	Jun. 2020	Sep. 2020	Dec. 2020	Mar. 2021
Formand	Mogens Vive	Honorar 12.183	3.046	3.046	3.046	3.046
Næstfmd.	Jannie Amdi	Godtgørelse 3.700	0	3.700	0	0
Medlem	Marlene Dyrborg	Godtgørelse 3.700	0	3.700	0	0
Medlem	Lars Klok	Godtgørelse 3.700	0	3.700	0	0
Medlem	Maria Dyrborg	Godtgørelse 3.700	0	3.700	0	0

Derudover har bestyrelsesmedlemmerne iPads til rådighed, og formanden har tillige fri telefon og internet. Randers Amtsavis leveres til RABs bestyrelseslokale/ online.

### Fordeling 2021

Nedenstående forudsætter samme fordeling som hidtil;

Titel	Navn	Fordeling	Jun. 2021	Sep. 2021	Dec. 2021	Mar. 2022
Formand	Mogens Vive	Honorar 12.393,70	3.098,45	3.098,45	3.098,45	3.098,45
Næstfmd.	Maria Dyrborg	Godtgørelse 3.700	0	3.700	0	0
Medlem	Marlene Dyrborg	Godtgørelse 3.700	0	3.700	0	0
Medlem	Lars Klok	Godtgørelse 3.700	0	3.700	0	0
Medlem	Jette Panduro	Godtgørelse 3.700	0	3.700	0	0

### Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og tager stilling til fordelingen af honorar og godtgørelse for 2021.



**Referat/Beslutning**

**Bestyrelsen drøftede og godkendte fordeling af honorar og godtgørelse for 2021. Der gøres opmærksom på, at den nye indtrådte bestyrelsesmedlem JP, ikke har fået betalt sin honorar endnu.**

**300. Eksterne interessenter**

Af skemaet nedenfor fremgår de nuværende interessenter i RAB;

<b>Varme</b>	Verdo
<b>Vandværk</b>	Verdo
<b>Ei</b>	Verdo
<b>Medlemskab</b>	Det Kooperative Fællesråd
<b>TV-aftale</b>	Kollektiv YouSee

**Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat/Beslutning**

**Bestyrelsen tog orientering til efterretning.**

**301. Orientering fra formanden**

Formanden orienterer om nyt fra organisationen.

**Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat/Beslutning**

**Ejendomsfunktionæren orienterede om de problemer der har været i forbindelse med elevatorerne. Hvornår selve renoveringen finder sted, er det ikke sat dato på, men den forventes at starte efter sommerferien.**

**Endvidere har der i forbindelse med helhedsplanen været landmålere forbi. Bestyrelsen tog orientering til efterretning.**

**302. Orientering fra administrationen**

Der orienteres om nyt fra administrationen; herunder blandt andet:

- A) Tomgang mv. pr. 30. april 2021
- B) B) Budgetkontrol pr. 31. marts 2021

**Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Bilag**

- Tomgang mv. pr. 30. april 2021
- Budgetkontrol pr. 31. marts 2021

## Referat/Beslutning

### A) KTH redegjorde for budgettet.

Gennemgangen lagte primært vægt på renteudviklingen. Et halvt år inden for de 50 %. Boligforeningen har et underskud på 1.000 kr., som er forbundet med varmekonsum for kontoret.

Kapitalforvaltning har givet et negativt afkast med - 1 %.

Sidste år var afkastet også negativt på nuværende tidspunkt på grund af COVID-19 og usikkerheden på kapitalmarkederne. Boligforeningen endte dog regnskabsåret med et lille plus.

Der er usikkert, hvordan afkastet ender i dette regnskabsår og det er ikke muligt at forudsige, om der kan opnås et positivt afkast for året.

Dispositionsprognosen

Der er afsat 300.000 kr. til renovering af elevatorer, som blev besluttet i organisationsbestyrelsesmøde af 17-03-2021.

### B) ARK redegjorde for tomgang og fraflytning. RAB har ikke problemer med ovenstående. Statusquo siden sidste gang.

### C) KTH oplyser, at Gert Højlund Bach går snart på pension og Søren Figen Andersen overtager Gerts stilling. Der bliver ansat en lokalinspektør i stedet for Søren.

### D) Der afholdes et lille afskedsarrangement i forbindelse Gerts pension, der kommer invitationer senere. Datoen for arrangementet er sat til 25. juni 2021.

### E) Feriepenge for overgangsåret er indbetalt.

### F) Nyt mødesal på Marsvej er færdigrenoveret.

### G) Der er lavet en tilfredshedsundersøgelse i forbindelse med udviklingsstrategi. 97% af Danmarks befolkning er på internettet hver dag og vi skal også nå til disse mennesker, i stedet for at fokusere kun på de 3 % som ikke er på nettet. Meningen er at høre hvad vores beboere vil.

Bestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.

## 303. Orientering fra drift

Der er den 6.maj 2021 afholdt markvandring for derigennem at afstemme og ajourføre vedligeholdelsesplanerne med ønsker og behov i afdelingen.

Drifts- og vedligeholdelsesplanen er ajourført, således der er taget højde for de arbejder, der bliver udført i forbindelse med helhedsplanen.

Henlæggelser konto 2021/2022	Nødvendige henlæggelser konto 120 – 2022/2023	Difference	%
2.067.000	2.067.000	0	0

## Indstilling

Det indstilles at bestyrelsen tager orientering til efterretning.

## Referat/Beslutning

## Bestyrelsen tog orientering til efterretning

### 304. Generalforsamling

Boligorganisationens generalforsamling blev ikke afholdt som planlagt, den 28-01-2021, grundet COVID- 19 pandemien.

Der er på nuværende tidspunkt opnået en politisk aftale på hvornår genåbning af samfundet skal foregå.

Der er fra 21. maj mulighed for afholdelse af indendørs møder med op til 50 personer og fra 11. juni op til 100 personer. Først fra den 1. august er det muligt at afholde indendørs møder uden loft på antal personer.

Der er efter den 11. juni mulighed for indendørs møder med op til 100 personer. Dette åbner op for flere muligheder.

Eventuelt kan organisationsbestyrelsen overveje et mindre repræsentantskabsmøde. Dette kan lade sig gøre, hvis der således kun er stemmeberettigede repræsentanter samt afgående og nyvalgte medlemmer af bestyrelsen, som kan tilmeldes repræsentantskabsmødet.

#### Indstilling

Det indstilles at bestyrelsen tager orientering til efterretning samt drøfter muligheden for afholdelse af generalforsamling snarest muligt.

#### Referat/Beslutning

**Bestyrelsen drøftede muligheden for afholdelse af generalforsamling. Der er stadig usikkerhed omkring forsamlingsforbuddet. I den foreløbig vaccinationsplan er alle vaccineret den 29. august. Der vil således fra september være mulighed for deltagelse til møder mv uden forsamlingsloft og forhåbentlig uden brug af koronapas.**

**Bestyrelsen besluttede at der skal være to møder, da organisationsbestyrelsen skal opdatere sin vedtægter. Planen er at afholde generalforsamling den 19 august i festsalen. Bestyrelsen drøftede hvorvidt man kunne kræve at kun et familiemedlem kunne deltage.**

**LK mener, at det er et forkert indtryk at sende ud. Alle dem der har mulighed for og lyst til at deltage skal have muligheden for det.**

**KTH oplyser, at det forventes at alle er vaccinerede i slutning af august.**

**Bestyrelsen besluttede, at administrationen undersøger, hvorvidt generalforsamling kan afholdes i fritidscentret eller Randers Arena.**

### 305. Mødekalender

Bestyrelsesmøder	
Torsdag den 26. august 2021 kl. 15.30	Bestyrelsesmøde
Torsdag den 9. december 2021 kl. 15.30	Bestyrelsesmøde m revisor på Marsvej

**Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen tager mødekalenderen til efterretning.

**Referat/Beslutning**

**Bestyrelsen tog orientering til efterretning og besluttede at flytte bestyrelsesmødet af den 26. august til den 19. august 2021.**

**306. Eventuelt**

**JP havde et spørgsmål vedrørende kontakt fra genhusningskonsulenten.**

**Der er mange beboere, der har en masse spørgsmål vedr. genhusning.**

**MLD foreslår at invitere genhusningskonsulenten til den næste generalforsamling. Dette har hele bestyrelses opbakning.**

**MRD informerer om, at hun har talt med Pia Camin omkring nyhedsbrevet.**