

Boligforeningen Kronjylland

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde

Torsdag den 2. december 2021 kl. 17.00

Mødested: Marsvej 1



Mødedeltagere

Bestyrelsen:	Lone Jakobsen – Formand	(LJ)
	Frank Jonsen – Næstformand	(FJ)
	Lillian Strangholt	(LS)
	Peter Langkilde	(PL)
	Pia Bækgaard Nyhus	(PN)
	Poul Erik Jensen	(PJ)
	Ulrik Pedersen	(UP)

Administrationen:	Kenneth T. Hansen	(KTH)
	Ardiana Kota	(ARK)

Afd.	Navn:	Antal lejl.	Leje pr. 01/10- 21	Afd.	Navn:	Antal lejl.	Leje pr. 01/10-21
1	Hans Bojes Allé 1-7 Valdemarsvej 3A-11 R. Hougårds Vej 1-19	108	728	22	Blomsterparken 1-33 Løvetandsvej 2+4	32	895
6	R. Hougårds Vej 21-41 Skolegade 6- 26B	115	653	23	Dalumvej 5-13 og 14-46	24	872
7	R.Hougårds Vej 8A-24 Vennelystvej 27	18	650	24	Athenevej 1-45 og 63-75 Athenevej 47-61 og 77-139	69	909
9	Asser Rigs Vej 1A-23E og 2-44 Vennelystvej 30A-52G R. Hougårds Vej 43-47 Knud Lavards Vej 2-8	188	638	25	Nørresundbyvej 13	4	1.115
11	Lodsejervej 9-15 Nattergalvej 4-14 Solsortvej 17-27	96	673	26	Nørresundbyvej 14A-14B	2	804
12	Nålemagervej 2A-4D, Nålemagervej 6A-8E	18	903	27	Aalborggade 8A-12B	42	720
13	Mariagervej 1A-3 Fabersvej 40	40	577	28	Løgstørvej 2-8	28	789
14	Hadsundvej 85-93 Falkevej 1-7	103	705	29	Aalborggade 6A-6H	46	771
15	Møllevej 7-111	52	929	30	Bøsbrovej 25A-31B	52	759
16	Grenåvej 12	16	993	31	Bøsbrovej 33A-35B Nørresundbyvej 2-12	66	650
17	Villavej 5-7 Tværgade 3+5 Bakkehusene 2-20 Vestergade 9-15	42	752	32	Nørresundbyvej 14-28	48	618
18	Rubjergparken 2-56	40	725	33	Vorup Boulevard 28-42	48	684
20	Pilevej 8-22	8	936	34	Bøsbrovej 45A-51B Vorup Boulevard 44+46	58	602
21	Centrumgården	45	876	35	Bøsbrovej 37A-43B	48	680

Dagsorden

174.	Godkendelse af dagsorden	4
175.	Godkendelse af referat	4
176.	Revisionsprotokol	4
177.	Renoveringsoversigt	4
178.	Leverandøraftale med Domea.dk	8
179.	Udviklingsstrategi for RandersBolig	10
180.	Gennemgang af ejendomsvurderinger	11
181.	Opfølgning vedrørende beslutning om decentralisering af bilagsadgang	12
182.	Status på erhvervslejemålet Vennelystvej 56B i afdeling 9	13
183.	Fuldmagt til ansøgning om trækningsret til Landsbyggefonden	14
184.	Negative renter og boligorganisationens kapitalforvaltning.	15
185.	Konstituering	16
186.	Orientering fra formanden og bestyrelsens medlemmer	16
187.	Orientering fra byggeudvalget	17
188.	Orientering fra administrationen	17
189.	Orientering fra drift og projekt afdeling	19
191.	Eventuelt	22

174. 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 på denne dagsorden.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender dagsordenen.

Referat/Beslutning

LJ bød velkommen til bestyrelsesmødet. Organisationsbestyrelsen godkendte dagsordenen.

175. Godkendelse af referat

Referaterne fra bestyrelses-, repræsentantskabs- og konstitueringsmøde af den 29. september 2021 er udsendt til bestyrelsen den 4. oktober 2021. Der er kun fremkommet en rettelse til referatet vedr. pkt. 155. Den faktuelle fejl er rettet.

Referaterne er sendt til organisationsbestyrelsen til godkendelse og underskrift i Penneo.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender og underskriver referaterne.

Referat/Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte og underskrev referaterne.

176. Revisionsprotokol

Revisionsprotokollen medbringes på mødet og fremlægges til orientering.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

177. Renoveringsoversigt

Hermed fremlægges oversigten over afdelingernes renoveringsbehov for 2021/2022. Renoveringsoversigten er en orientering til bestyrelsen om, hvilke og hvor store renoveringsbehov boligorganisationens ejendomme har.

I praksis giver renoveringsoversigten bestyrelsen mulighed for, at fokusere på de renoveringer, der er karakteriseret som mest presserende, og det vil også være disse renoveringer, der primært arbejdes med i forhold til iværksættelse i det kommende år.

Der vil altid finde en individuel vurdering af den enkelte renovering sted, inden denne bliver endeligt godkendt til igangsættelse, eller udsat til de kommende år.

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

Iværksatte renoveringssager i boligorganisationen

Afdeling 11 er i gang med udskiftning af køkken, bad, ventilation og tekniske installationer.

Udførelsen af renoveringen forventes afsluttet august 2022. Hovedtidsplan af 23. juni 2021 er gældende, mens detailplanen af 28. juni 2021 er aftalt tilpasset med de erfaringer, der er gjort ved opstart i første opgang.

Der har her været udfordringer med asbest i flere lejligheder og der udføres miljø- og asbestsanering løbende.

Afdeling 17s udskiftning af vinduer og døre for boligerne på Villavej (delvis udskiftning) og Bakkehusene er afsluttet i juni 2021.

Der er efterfølgende identificeret nogle problemer med de monterede vinduer og døre.

På Villavej har vinduerne ikke kunne holdes fast og gled tilbage.

Hovedentreprenøren udfører arbejdet med vejledning fra vinduesleverandøren og det er besluttet at efterspænde skruerne. Beboerne er informeret omkring løsningen.

Endvidere er vinduerne ikke udstyret med friskluftventil, og har kun kunne åbnes 105 grader, selv om de er beskrevet som sidestyret, vendbart vindue mm, i udbudsmaterialet.

Der pågår afklaring mellem hovedentreprenør og vinduesproducent i begge tilfælde.

En anden problemstilling har været havedøre, som er monteret uden udvendigt greb. Løsningen har været at eftermontere en udvendigt greb iht. til monteringsvejledning fra Idealcombi.

Der er for nuværende ikke udformet et endeligt byggregnskab for afdelingen, men vi forventer pt. at overholde budgettet.

I afdeling 18 er betonrenoveringen af altaner samt udskiftning af vinduer i gang fra august 2021 og forventedes efter hovedplanen at blive afsluttet første uge i november 2021.

Byggeperioden er ændret en smule i forhold til udbudsmaterialet pga. forsinkelser på ca. to uger for levering af vinduer.

Der må påregnes yderligere forsinkelse af specielt blok 7 og 8, hvilket bl.a. skyldes udfordringer med skævheder, behov for ændring af løsninger, samt ændring/tilkøb af vinduesplade i værelse.

Betonrenoveringen har været udfordret pga. vejrforhold og det har medvirket til, at maling af altaner er udskudt til en gang i foråret og følger således ikke tidsplanen.

Der har også været udfordringer om at komme ind enkelte steder pga. manglende nøgle. Byggeriet forventes at afsluttes inden jul, ifølge den reviderede tidsplan.

Renoveringsoversigten pr. oktober 2021

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

Meget presserende renoveringer

- Renoveringer der har ventet længe
- Nedbrudte bygningsdele, der giver følgeskader på andre bygningsdele

- Bygningsdele der ikke længere kan repareres

Presserende renoveringer

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. oktober 2021, med udgangspunkt i det seneste kendte erfaringspriser, er vedlagt dagsordenen som bilag.

Iværksættelse af meget presserende renoveringer

Administrationen vurderer, at afdelingerne 1, 6, 9 og 13 har meget presserende renoveringsbehov.

For afdeling 1 omfatter renoveringsbehovet modernisering af køkken, bad, nye tekniske installationer og ventilation.

Administrationen forventer, at renoveringen kan gennemføres mellem 2023 og 2024.

Afdeling 6 har ligeledes meget presserende renoveringsbehov.

Renoveringen omfatter udskiftning af vinduer og balanceret ventilation på R. Hougårdsvej 21-29.

Afdeling har på afdelingsmødet den 22. september 2021, godkendt renoveringen. Der er ikke fastsat en opstartsdato endnu, men selve renovering forventes at blive udført i 2022.

Senere hen, vil organisationsbestyrelsen skulle kunne tage stilling til, hvorvidt afdelingen kan tildeles hjælp fra trækningsretten, da afdelingen ellers ikke selv har opsparede midler til projektet.

Selve renovering påtænkes finansieret med midler fra trækningsretten samt hjemtagelse af lån.

Administrationen forventer at have materialet klart sidst på året, således at vi kan tage punktet omkring tildeling af trækningsretten til godkendelse på næstkommende bestyrelsesmøde.

Afdeling 9s renoveringsbehov er også meget presserende og en anden udfordring med afdeling er, at den består af forskellige typer af bygninger, både rækkehuse og gårdhavehuse.

Administrationen har en foreløbig forventning om, at isolering af udvendige facader og udskiftning af tagbelægning for både rækkehuse og gårdhavehuse vil blive iværksat i 2022-2023. Renoveringen vil evt. kunne finansieres med hjemtagelse af lån fra realkreditinstitut.

Afdeling 13 har ligeledes meget presserende renoveringsbehov, hvor renoveringen af bad, køkken, tekniske installationer samt ventilation er påkrævet.

Administrationen udfærdiger en forkalkulation og et grundig forarbejde til projektet, med henblik på at fremlægge sagen for afdelingen.

Beslutning om iværksættelse af renoveringsarbejdet vil blive fremlagt til afdelingsmødet til godkendelse. Der er pt. en forventning i administrationen om at renoveringen kan iværksættes i løbet af 2022.

Imidlertid pågår der også grønne screeninger af afdeling 1, 6 og 9 samt 13 om, hvorvidt renoveringsbehovet i disse afdelinger kan komme i betragtning til en energirenovering med støtte fra Landsbyggefonden. Kuben Management vender tilbage, når samtlige afdelinger er screenet.

Ydermere vurderes kloaksepareringen for afdeling 15 som en meget presserende renovering. Administrationen forventer, at Randers Kommune stiller krav om kloakseparering i afdelingen inden for den nærmeste fremtid. Det er muligt, at afdelingen også vil få behov for støtte til denne renovering, idet kloakseparering er en omfattende udgift for afdelingen.

Som særlige projekter kan nævnes helhedsplanen for afdelingerne 27-35, som for nuværende afventer resultatet af urafstemning om sammenlægning i afdeling 34. Afdeling 34 stemte, som den eneste af de ni afdelinger, imod sammenlægning på afstemningsmødet den 21. september 2021.

Der er den 11. november 2021 afholdt ekstraordinært afdelingsmøde for afdeling 34, hvor der skulle stemmes om urafstemning.

Hvis afdeling 34 stemmer for sammenlægningen vil der blive indkaldt til et ekstraordinært afdelingsmøde for én afdeling, hvor afd. 27-35 deltager som én samlet afdeling.

På dette afdelingsmøde, skal der stemmes om, hvorvidt den sammenlagte afdeling vil gennemføre helhedsplanen.

Datoen for afstemning om helhedsplanen er foreløbigt fastsat til den 13. december 2021 og forudsætter, som ovenfor oplyst, at afdeling 34 stemmer ja til sammenlægningen med de øvrige otte afdelinger.

Yderligere er kloakseparering for afdelingerne 25-35 en særlig renovering. Kloakseparering for afdelingerne 25-35 forventes at blive udført sammen med helhedsplanen, i så fald helhedsplanen bliver gennemført. Kloaksepareringen skal finansieres via egne opsparede midler.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender renoveringsoversigten pr. oktober 2021 for Boligforeningen Kronjylland.

Bilag

- Renoveringsoversigt for Boligforeningen Kronjylland 2021
- Dispositionsprognose for Boligforeningen Kronjylland
- Trækningsretsprognose for Boligforeningen Kronjylland

Referat/Beslutning

ARK redegjorte for renoveringsoversigten samt helhedsplanen i afdelingerne 27-35.

Afdelingerne 27-35, stemte, på nær afdeling 34, for en sammenlægning, på ekstraordinært afdelingsmøde af 21. september 2021.

Der var stemmelighed i afdeling 34. Afstemningsmødet blev suspenderet og afdeling 34 fik mulighed for at stemme om urafstemning til sammenlægning.

Den 11. november 2021 afholdt afdeling 34 afstemning om urafstemning. Afdeling stemte for urafstemning og urafstemningen blev afholdt fra den 16. november til den 25. november 2021.

Den 25. november viste resultatet af urafstemningen, at afdelingen stemte ja til sammenlægningen med 64 stemmer for og 12 imod.

Som følge heraf fortsættes den 13. december 2021 det suspenderende ekstraordinære afdelingsmøde fra den 21. september 2021, hvor den sammenlagte afdeling skal stemme om helhedsplanen.

Hvis den sammenlagte afdeling godkender helhedsplanen, vil der, den 16. december 2021, blive afholdt et ekstraordinært repræsentantskabsmøde, hvor repræsentantskabet skal godkende både sammenlægning og helhedsplanen for afdelingerne 27-35.

FJ mener, at renoveringsoversigten, ligner meget oversigten, der blev fremlagt sidste år og året før det. Også med hensyn til priserne, som er næsten identiske.

KTH forklarer, at priserne er ca. priser.

Der var en diskussion omkring genindførelse af den kollektive råderet, som LS foreslog.

KTH ser dette som en god ide, da det vil give afdelingen mulighed for at have forskellige lejemål til forskellige huslejer, således at beboere har noget at vælge imellem og kan sætte deres eget præg på boligen.

FJ ser genindførelse af den kollektive råderet, som mere kompliceret end som så og som noget, der kræver gennemgående analyse.

UP mener, at man skal være påpasselig, når man imødekommer og godkender priserne for de individuelle forbedringer. Nogle af de køkkener, som er installeret i afdeling 9, har vist sig at blive rigtige dyre, set i lyset af, at der ikke er udskiftet installationer osv.

Der er en generel opfordring til administrationen, om at være skarpere på priserne i de individuelle forbedringer.

FJ efterspørger noget mere dokumentation for kloakseparering i afdeling 15.

Kloakseparering for afdeling 15 tages med på næste bestyrelsesmøde.

Organisationsbestyrelsen godkendte renoveringsoversigten.

178. Leverandøraftale med Domea.dk

RandersBolig har indgået en leverandøraftale med Domea.dk

Aftalen betyder, at RandersBolig bliver en del af en fælles indkøbsordning samt at vi får adgang til en række specialistfunktioner, som fx juridisk bistand samt HR-kompetencer i forbindelse med rekruttering, personale, ledelsesudvikling mm.

Indkøbssamarbejde

RandersBolig ønsker at tilbyde de boligorganisationer, som vi administrerer den bedst mulige service. I den forbindelse har vi valgt at indgå i et indkøbssamarbejde med Domea.dk, så vi kan tilbyde de bedste og billigste løsninger for vores beboere.

RandersBoligs ledelse og bestyrelse er af den opfattelse, at der er et stort økonomisk potentiale i indkøbsområdet, og det er således vurderingen, at der kan opnås store besparelser ved at professionalisere og systematisere vores indkøb. Det samarbejde,

vi indleder, betyder at vi kan få assistance ved udarbejdelse af lokale rammeaftaler, ligesom vi vil kunne benytte de landsdækkende indkøbsaftaler, hvor det giver mening.

Samarbejdet bliver etableret således, at den enkelte boligorganisation individuelt tager stilling til, om man ønsker at benytte sig af indkøbsaftalerne.

Dette giver den enkelte boligorganisation fuldstændig fleksibilitet i forhold til at benytte indkøbsaftalerne, når det giver mening. Samtidig vil fokus på lokale rammeaftaler medvirke til, at vi også lokalt får udnyttet det potentiale, der ligger i at være samlet under fællesskabet i RandersBolig.

Økonomi

Den økonomiske udgift, hvis BF Kronjylland vælger at være en del af indkøbs-samarbejdet, vil for nuværende udgøre ca. 40 kr. pr lejemaalshed, i alt 63.000 kr.

Udgiften fordeles mellem afdelingerne, idet det også er afdelingerne, som får besparelserne på indkøb.

Administrationen kommer med de eksakte tal, når de økonomiske beregninger ligger klar.

Indkøbssamarbejdet forventes at kunne iværksættes fra primo 2022.

Jura og HR

Vores juridiske afdeling har hidtil været outsourcet til Boligkontoret Danmark. I forbindelse med indkøbssamarbejdet, er det helt naturligt, at vi fremover også flytter vores juridiske afdeling til Domea.dk. Denne løsning omfatter også visse HR opgaver.

Det juridiske samarbejde omfatter brugen af Domea.dk digitale platforme, hvor vi kan finde dokumenter vedr. f.eks. persondata, fast ejendom, udbud m.v. Der findes også en paradigmesamling for husordenssager, som frit kan benyttes. Sidst men ikke mindst er der adgang til fortolkning af relevant lovgivning.

Den juridiske afdeling kan – præcis som vores nuværende – frit benyttes til løbende rådgivning og sparring.

Samarbejdsaftalen træder i kraft den 1. februar 2022.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til deltagelse i indkøbsordning samt tager orientering om outsourcing af jura og HR til Domea.dk til efterretning.

Referat/Beslutning

KTH redegjorde for leverandøraftalen med DOMEA.DK. Aftalen er en del af RandersBoligs strategi for at højne serviceniveauet og energieffektivisering af de boligorganisationer, som vi administrerer.

DOMEA.DK er førende på mange områder og dette vil give os en fordel og store besparelser og vil medvirke til blandt andet at effektivitetssikre vores indkøb. Jura og HR som hidtil har været outsourcet til Boligkontoret Danmark, vil naturligvis også blive flyttet over til DOMEA.DK. På denne måde strømliner vi vores service og bruger DOMEA.DKs ekspertise, også til de juridiske og personalemæssige spørgsmål.

Det ligger eksplicit i effektiviseringsaftalen 21-26, at der er mange besparelser ved at gå i en fælles indkøbsaftale. De mange millioner der er at spare, vil kunne bruges til at øge servicen for beboerne. Leverandøraftalen kan laves for et år ad gangen, der hvor det giver mening for boligforeningen.

Der var diskussion i bestyrelsen omkring leverandøraftalen.

Organisationsbestyrelsen besluttede at deltage i den fælles indkøbsordning og tog orientering om outsourcing af Jura og HR til DOMEA.DK til efterretning.

179. Udviklingsstrategi for RandersBolig

På bestyrelsesmødet, den 27. september 2021 godkendte RandersBoligs bestyrelse en udviklingsstrategi for RandersBolig.

Udviklingsstrategien har til formål at redegøre for, hvordan vi tager samfundsansvar og arbejder med udviklingen af virksomhedskulturen i organisationerne.

Overordnet set, er strategien inddelt i fire temaer:

- Fremtidens servicevirksomhed
- Bæredygtighed
- Digitalisering
- Bydelsudvikling

Helt centralt i strategien er beboerne i boligorganisationerne. Hensigten med udviklingsstrategien er netop at sikre, at udviklingen af organisationen går i retning af det, der er beboernes ønsker og behov fremadrettet.

Skulle organisationsbestyrelsen have et ønske om, at drøfte egne muligheder for en udviklingsstrategi for boligorganisationen, står udviklingskonsulenten i RandersBolig gerne til rådighed for rådgivning mv. om dette.

Indstilling:

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag

- Udviklingsstrategi for RandersBolig

Referat/Beslutning

KTH redegjorde for udviklingsstrategien for RandersBolig.

RandersBolig vil imødesee beboerens ønsker og behov, således at alle tiltag omkring udvikling af servicevirksomhed, bæredygtighed, digitalisering samt bydelsudvikling er rettet udad mod beboerne.

Organisationsbestyrelsen er meget positivt indstillet, for så vidt angår udviklingsstrategien for RandersBolig, og alle de tiltag der gøres for opnåelse af så mange af de 17 verdensmål som muligt.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen ønsker at involvere afdelingsbestyrelserne til at arbejde med nogle af de 17 verdensmål. Administrationen kontakter

afdelingsbestyrelserne med henblik på at forventningsafstemme, hvilke mål de vil fokusere at arbejde med.

KTH foreslår organisationsbestyrelsen at holde formandsmøde, som de andre boligorganisationer gør.

Organisationsbestyrelsen ser på denne mulighed i samarbejde med administrationen.

180. Gennemgang af ejendomsvurderinger

Den nye vurderingslov medfører, at erhvervsejendomme/boligselskaber ikke automatisk får penge tilbage som ejerboligerne ellers gør. I stedet får vi adgang til at påklage alle de suspenderede vurderinger allerede fra 2021 (de vurderinger som boligorganisationerne ikke har haft klageadgang til siden 2013/2014-vurderingerne).

Tillige er der markante ændringer i de principper vurderingsmyndighederne vil benytte sig af ved fastsættelsen af de nye vurderinger.

Vi anbefaler derfor et samarbejde med Taxera A/S som er en del af Rafn gruppen. Rafn & Søn vil fortsat føre alle igangværende sager til ende som vanligt.

For kort at ridse værdiskabelsen op, så tilbyder Taxera A/S en gennemgang af ca. 9 års ejendomsvurderinger og vil her afdække eventuelle fejl.

For det første omhandler det de suspenderede vurderinger og årsomvurderinger fra 2013-2019, som der netop nu åbnes op for klageadgang til.

For det andet tilbyder de en gennemgang af klagemulighederne, når den nye ejendomsvurdering modtages efter de nye regler i den nye ejendomsvurderingslov. De modtages i forlængelse af ejerboligernes vurderinger som udsendes 2021 - 2022.

Målet er, at efterleve "effektiv drift" ved at få tryghed og vished om tilstanden af ejendomsvurderingerne - herunder at sikre vores interesser, både i forhold til identifikation af muligheder for klage, men også selve klageprocessen, som Taxera A/S tilbyder efter no cure/no pay vilkår som vanligt.

Der kan ikke sættes tal på besparelspotentialet eller hvor mange sager der anbefales skal påklages. Det vurderes, at der ikke skal mange sager til, før det kan svare sig.

Skatteministeriet erkender, at træfsikkerheden med det nye system ikke er perfekt og at 29 % af de nye ejendomsvurderinger vil ramme mere end 20 % skævt. Desuden lagde man op til, at der skulle tilbagebetales 5 mia. kr. til erhvervsvirksomheder og lejeboliger på de gamle ejendomsvurderinger, men det har man trukket i land med igen (bare ikke for ejerboligerne). Fejlene er der jo sandsynligvis stadigvæk.

Økonomien

De enkelte afdelinger betaler honorar og gebyr, da gevinsterne/besparelserne ligeledes tilgår afdelingerne. I afdelingslisten fremgår det samlede honorar pr. boligorganisation.

Afdelingsliste

Afdelingslisten over ejendommene (som vi har trukket fra LBF) er medtaget for at gøre det lettere at identificere de ejendomme, der kan være relevante at medtage.

Listen er ikke udtømmende. Hvis vi fx administrerer plejehjem er de måske ikke med på listen.

Vi har sat nogle kriterier for oplægget:

- En grænse på 20.000 kr. i betalt ejendomsskat.
- Mængderabat er tilføjet på de ejendomme med sammenlignelige ejendomsvurderinger. De er markeret med blå og medtages i aftalen.
- Desuden gives en rabat herudover på 20 % hvis vi ender med at igangsætte alle selskaber.

Indstilling:

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender rammeaftale med Taxera A/S.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender ibrugtagning af 76.000 kr. fra de respektive afdelinger til dækning af udgifterne i forbindelse med Taxeras A/S gennemgang af ejendomsvurderinger og evt. klagemuligheder mm.

Bilag vedlagt:

- Rammeaftale
- Rammeaftales indsatsområder
- Afdelingsliste for BF Kronjylland

Referat/Beslutning

KTH redegjorde for rammeaftalen med Taxera A/S, som er den del af Rafn & Søn. Ejendomsvurderingen har været suspenderet siden 2013 og med den nye vurderingslov er det blevet endnu mere kompliceret, da erhvervsejendomme og boligselskaber ikke direkte får penge tilbage, som det er tilfældet med private ejere.

Rammeaftalen vurderes som en nødvendig aftale, ikke kun fordi der kan være penge at hente, men også fordi organisationsbestyrelsen har en forpligtelse til at undersøge ejendomsvurderinger for de relevante afdelinger, da det formodes at mindst 20 % af alle ejendomsvurderinger er behæftet med fejl.

Taxera vil gennemgå alle afdelinger, som er relevante i denne sammenhæng, for at finde ud af ejendomsvurderingsstand og klagemuligheder samt bistå i selve klageprocessen, i de tilfælde, hvor den er relevant.

Der gives 20 % rabat, hvis alle boligselskaber igangsættes.

Organisationsbestyrelsen godkendte rammeaftale med Taxera A/S.

Organisationsbestyrelsen godkendte ibrugtagningen i de 76.000 kr. fra de relevante afdelinger til dækning af udgifter i forbindelse med gennemgang af ejendomsvurderinger og evt. klagemuligheder.

181. Opfølgning vedrørende beslutning om decentralisering af bilagsadgang

På bestyrelsesmødet den 4. juni 2020 har organisationsbestyrelsen besluttet at afvente med stillingtagen til åbning for bilagsadgang til afdelingsbestyrelserne.

Der er nu gået et godt års tid og bestyrelsen skal igen drøfte muligheden for decentralisering af bilagsadgang.

For nuværende har bilagsadgangen været således, at medlemmerne af afdelingsbestyrelserne har haft mulighed for at tilgå relevante bilag for afdelingen fysisk hos RandersBolig.

Administrationen anbefaler, at organisationsbestyrelsen afvejer pro og kontra grunde for decentralisering af bilagsadgang. Det er administrationens vurdering, at decentralisering af bilagsadgang ikke nødvendigvis vil lette beboerdemokratiets arbejde, men tværtimod kan øge risikoen for blandt andet sikkerhedsbrud.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til, hvorvidt der ønskes decentralisering af bilagsadgang for afdelingsbestyrelsesmedlemmerne

Bilag

- Notat om GDPR

Referat/Beslutning

ARK redegjorde for punktet. Administrationen ser den mulighed, som afdelingsbestyrelser har i dag, hvor de kan tilgå alle dokumenter, fysisk på RandersBoligs adresse, som den mest sikre måde, også med hensyn til afværgelse af sikkerhedsbrud.

Organisationsbestyrelsen tog stilling til decentralisering og besluttede ikke at ændre på tilgangen af bilagsadgang. Der vil således fortsat være mulighed for at tilgå bilag fysisk fra RandersBoligs adresse på Marsvej 1.

182. Status på erhvervslejemålet Vennelystvej 56B i afdeling 9

Nærværende punkt er et opfølgningspunkt, som aftalt på bestyrelsesmøde af 29-09-2021. Administrationen har siden sidste bestyrelsesmøde iværksat og udført et mindre renoveringsarbejde, således at stedet fremstår mere indbydende.

Der er taget nye billeder og kommunikationskonsulenten har markedsført erhvervet på de forskellige sociale platforme i tråd med det, der blev besluttet i bestyrelsesmøde af 29-09-2021.

Administrationen er ligeledes i dialog med en potentiel lejer, som ser muligheder i erhvervslejemålet og som, hvis alt går efter planen, vil kunne flytte ind i starten af april 2022.

Den potentielle lejer har vist interesse, men samtidig ser stedet omstruktureret således, at det kan opdeles i mindre arealer. Administrationen undersøger de muligheder der er for at arrangere stedet efter den potentielle lejers ønsker og behov og udfærdiger en forkalkulation på de arbejder, der skal iværksættes og de omkostninger der er forbundet med det.

Naboen til erhvervet, bageren, har igen kontaktet administrationen med interesse for at udvide sin bagerbutik med noget af det lediges erhvervslejemåls areal. Afhængigt af, hvordan resultatet bliver med den nuværende potentielle lejer, vil administrationen genoptage dialogen med bageren.

Delikattesedamen, som tidligere har haft interesse for erhvervslejemålet, har også henvendt sig til administrationen og efterspurgt en pris for midlertidig udlejning i julemånederne.

Det er administrationens vurdering, at det for nuværende ikke er fordelsagtigt at udleje stedet for en måned, da vi i kraft af den dialog vi har med den potentielle lejer, vil kunne have håndværkere inde og ude af stedet mest af tiden i denne periode.

Som også drøftet på de tidligere bestyrelsesmøder, skal der inden længe tages stilling til, hvorvidt bestyrelsen ønsker at fastsætte en tidsfrist for, hvornår stedet ikke længere forsøges udlejet og den videre proces herfra.

Det er administrationens anbefaling, at sætte punktet i bero indtil administrationen har udfærdiget forkalkulation for forandring af erhvervslejemålet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter muligheden for at sætte punktet i bero indtil forkalkulation fra administrationen ligger klar til stillingtagen.

Referat/Beslutning

KTH redegjorde for punktet.

GF forsikring har vist interesse for erhvervslejemålet.

Administrationen er i samarbejde med et arkitekt firma i gang med en forkalkulation på, hvad omkostningen til renovering/opdeling vil være. Hvis udgifterne hertil vurderes rentable, vil administrationen forelægge sagen for organisationsbestyrelsen, til godkendelse. Med hensyn til selve udlejning til det ovennævnte firma, påtænker administrationen en lang uopsigelig periode, for netop, at afdekke de udgifter, som vil være forbundet med renovering/opdeling af stedet.

Organisationsbestyrelsen tog orientering til efterretning og besluttede at sætte punktet i bero, indtil administrationen kommer med et prisoverslag.

183. Fuldmagt til ansøgning om trækningsret til Landsbyggefonden

For at fremme sagsbehandlingstiden hos Landsbyggefonden foreslås det, at direktøren får fuldmagt til at underskrive tilsagn om tilskud til forbedrings- og opretningsarbejder. Bestyrelsen kan udstede fuldmagt til direktøren ifølge Boligforeningen Kronjyllands vedtægt § 13, stk. 4.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender og underskriver fuldmagten til direktøren, til ansøgning om trækningsret ved Landsbyggefonden.

Bilag

- Fuldmagt til direktøren for RandersBolig til ansøgning om trækningsret ved Landsbyggefonden

Referat/Beslutning

Organisationsbestyrelsen har et ønske om, at fuldmagten underskrives i Penneo. Administrationen vil fremover sende de fleste dokumenter til underskrivelse i Penneo.

Organisationsbestyrelsen underskrev en fuldmagt til KTH.

184. Negative renter og boligorganisationens kapitalforvaltning.

Indførelsen af negative renter på kapitalmarkedet, har givet et væsentligt negativt afkast på boligorganisationens kapitalforvaltning.

Det negative afkast forventes at blive en udgift i afdelingerne og kan således påvirke afdelingernes kommende budgetter, som i værste fald vil resultere i huslejestigninger.

Organisationsbestyrelsen, skal, som den øverste juridiske og økonomiske beslutningstager, forvalte boligorganisationens og afdelingernes midler bedst muligt under hensyntagen til størst mulig sikkerhed og bedst mulig forrentning.

På den anden side, skal boligorganisationens afdelinger årligt, henlægge til både fornyelse af tekniske installationer og hovedstandsættelse af afdelingernes ejendomme.

Disse henlagte midler er således øremærket og kan, med få undtagelser, som er opridset i driftsbekendtgørelsens § 51, ikke anvendes til andre formål end de ovenfor nævnte.

Der er pt ikke udsigt til, at de negative renter forsvinder lige med det første, da hverken den Europæiske Central Bank eller Nationalbanken har planer om at normalisere renteniveauet, og dette vil desværre påvirke boligforeningen et par år endnu.

Det er derfor på sin plads, at organisationsbestyrelsen drøfter muligheder og scenarier for at minimere formuetab, som følge af negative renter.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter muligheder, for at undgå og eller formindske negativt afkast på kapitalforvaltning, som følge af negative renter.

Bilag

- Uddrag fra driftsbekendtgørelsen

Referat/Beslutning

FJ fremsatte og redegjorde for punktet. FJ mener, at afdelingerne har mange akkumulerede midler under drifts- og vedligeholdelseskontoen. Disse midler bliver ved med at vokse, uden at de bliver brugt til noget.

FJ efterspørger en måde at bruge de midler på, da der henlægges flere penge end det afdelingerne kan nå at bruge til de planlagte drifts- og vedligeholdelsesarbejder. FJ mener endvidere, at der henlægges mere end det er nødvendigt.

KTH forklarer, at DV- planen bliver revideret og at han formoder, at der bliver henlagt i overensstemmelse med lovgivningen. Hvis dette ikke er tilfældet vil henlæggelserne nedjusteres. Dette vil i øvrigt en snarlig udefrakommende granskning kunne identificere.

De negative renter, som boligforeningen har måttet betale er et markedsvilkår, som ligger uden for vores kontrol. Problemet føles stort for boligforeningen, da boligforeningen i kraft af lovgivningen, ikke har den store fleksibilitet og kan som sådan ikke, uden hjemmel i loven, disponere likvide midler til andre formål end dem beskrevet i loven.

Boligorganisationen ender i lighed med sidste år med negativt afkast, selv om boligorganisation sidste år endte med et lille plus, som følge af coronahjælpepakker.

Der er fra organisationsbestyrelsen fokus på DV-kontoen, hvor der hersker en opfattelse af, at der henlægges for meget. Der ønskes et møde med driftsafdeling omkring henlæggelserne på drifts- og vedligeholdelseskontoen.

185. Konstituering

Næstformand Frank Jonsen blev konstitueret som næstformand på konstituerede bestyrelsesmøde af den 29. september 2021.

I nærværende bestyrelsesmøde skal der vælges:

- Repræsentantskabsmedlemmer samt suppleanter til Randersboligs Repræsentantskab.

I RandersBoligs vedtægter har BF Kronjyllands bestyrelse fem pladser i RandersBoligs Repræsentantskab. Der skal således vælges 5 repræsentanter samt 2 suppleanter til RandersBoligs Repræsentantskab.

Indstilling

Det indstilles til, at organisationsbestyrelsen vælger fem repræsentantskabsmedlemmer samt 2 suppleanter til RandersBoligs repræsentantskab.

Referat/Beslutning

Organisationsbestyrelsen valgte fem repræsentanter samt to suppleanter til RandersBoligs repræsentantskab. LJ, PN, UP, FJ og PL valgtes som repræsentanter, mens PJ og LS blev valgt som suppleanter.

186. Orientering fra formanden og bestyrelsens medlemmer

Formanden og øvrige bestyrelsesmedlemmer orienterer om nyt fra organisationen.

Indstilling

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning

LJ orienterede om, at afdeling 33, ikke har valgt et bestyrelsesmedlem til overgangsbestyrelsen i forbindelse med sammenlægning af afdelingerne 27-35. Organisationsbestyrelsen bedes således tage stilling til, hvorvidt en af bestyrelsesmedlemmerne vil stille op til overgangsbestyrelsen for afdeling 33. PJ stillede op og blev valgt som bestyrelsesmedlem til overgangsbestyrelsen til den sammenlagte afdeling.

I forbindelse med sammenlægning af afdelingerne 27-35 skal der endvidere findes et fælles lokale for den sammenlagte afdeling. Administrationen undersøger mulighederne i samarbejde med organisationsbestyrelsen. LJ orienterede endvidere om, at afholdelse af budgetcafeerne er aflyst pga. COVID -19 pandemien, men at der er hjælp at hente ved at ringe til og/ eller komme forbi administrationen.

LJ orienterede ligeledes om afholdelse af afdelingsmøderne til foråret 2022 og der blev besluttet, at organisationsbestyrelsen mødes og aftaler deltagelse i møderne.

Kort orientering om, at afdeling 17 forventes at være med i en vejsammenslutning.

187. Orientering fra byggeudvalget

Byggeudvalget deltager løbende i byggeudvalgsmøder, i forbindelse med forskellige renoveringsprojekter.

BF Kronjyllands organisationsbestyrelse har besluttet, at samtlige bestyrelsesmedlemmer er fødte medlemmer af byggeudvalget til de store renoveringsprojekter og helhedsplaner, mens formand, næstformand og 3 bestyrelsesmedlemmer sidder i byggeudvalget, i de små renoveringsprojekter.

Der orienteres her kort om de seneste byggeudvalgsmøder.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning

Der blev orienteret kort om de sidste byggeudvalgsmøder i afdeling 11 og 17. LJ ser positivt omkring begge byggeudvalgsmøder.

LJ, FJ og PL deltog i mødet i afdeling 11, mens LJ deltog i mødet i afdeling 17.

188. Orientering fra administrationen

- a) Budgetkontrol**
- b) Status tomgang og tab ved fraflytning pr. 30. november 2021**
- c) Valgmøde**
- d) Kredsweekends konference i Aalborg**
- e) "Hædrende omtale" til Randers' samtlige boligorganisationer**

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag

- Budgetkontrol for BF Kronjylland pr. 30. juni 2021
- Tomgang mv. i Boligforeningen Kronjylland pr. 31. oktober 2021

Referat/Beslutning

- a) KTH redegjorde for budgetkontrollen. Negativ afkast på kapitalforvaltning som følge af negative renter, som også blev drøftet under pkt. 184. Der forventes et underskud på 459.000 kr. Dette skyldes primært udgifter forbundet med e-syn, og mindre administrationsbidrag som følge af færre enheder i afdeling 14.**
- b) ARK redegjorde for tomgangen. Erhvervslejemålet i afdeling 9 fylder mest i BF Kronjyllands tomgangsstatistik og lejetab. Afdeling 28 og 29 har haft en kort tomgang på to måneder. Tab ved fraflytninger fra 01.10.2021- 30.11.2021 er opgjort til 24.588 kr., hvor afdeling 22, 24 og 11 står for de største udgifter, efterfulgt af afdeling 28, 21 og 17.**

Tab ved lejeledighed har for samme periode udgjort 91.785 kr., hvor afdeling 9 med erhvervslejemålet udgør den største post, efterfulgt af afdeling 28, 25, 29 og 11.

Forbrug i forbindelse med lejeledighed har for perioden udgjort 1.167 kr., hvor afdeling 18 bærer godt halvdelen på 806 kr.

Administrationen kommer med en tomgangsanalyse for det tidligere regnskabsår til næste bestyrelsesmøde.

- c) Der er afholdt valgmode på Marsvej, med 4 kandidater for hhv. De Konservative, Socialdemokratiet, Venstre og Beboerlisten.
- d) Kredsweekendskonferencen i Aalborg for bestyrelsesmedlemmer og ansatte.
LJ oplyser, at det var et rigtigt udbytterigt og relevant konference med relevant viden om god almen ledelse. LJ oplyser endvidere, at alle bestyrelsesmedlemmer er velkomne til at deltage i sådanne arrangementer, som kan give organisationsbestyrelsen ballast og dygtiggøre medlemmerne til opgaven.
- e) Randers' boligforeninger har i år modtaget "Hædrende omtale" fra bestyrelsen for "Foreningen for By- og Landskabskultur i Randers Kommune". Omtalen er givet, som følge af boligforeningernes prioritering af store arealer til grønne områder i forbindelse med nyt boligbyggeri.
- f) KTH orienterer om en udvidelse af projektafdelingen, med yderligere 2 nye medarbejdere. Dette sker for at yde bedre service til vores beboere udover øget fokus på byggesager.
- g) KTH orienterer omkring nybyggeriet, Kollegiet i Paderup. Administrationen er stadig i dialog med Randers Kommune omkring beliggenheden. Først var det meningen, at det skulle ligge bag Dania, men da området, er et § 3 naturbeskyttet område, kunne det ikke lade sig gøre. Det nye foreslåede sted var også et § 3 areal.
For nuværende overvejes at flytte nybyggeriet over på den anden side af Boulevarden.
For at dette kan lade sig gøre, skal man lave en fodgængerovergang samt en forlængelse af fortorvet. Organisationsbestyrelsen ser ikke ændring af placeringen som en hindring. Organisationsbestyrelsen udtrykker bekymring omkring de politiske betragtninger. Hvad er fremtiden med udenlandske studerende?
Der foreslås at opføre byggeriet i to etaper, for blandt andet at undgå tomgang.
KTH oplyser endvidere, at det nye byggeri forventes at hvile i sig selv, således at tomgang om sommeren, skal blive stående i afdelingen uden at belaste dispositionsfonden. Dette kan ske ved at indregne tomgang inde i budgettet og det kræver kommunens godkendelse.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.

189. Orientering fra drift og projekt afdeling

Markvandring

Hvert år afholdes markvandring i boligorganisationens afdelinger, for derigennem at afstemme og ajourføre vedligeholdelsesplanerne med ønsker og behov i de enkelte afdelinger.

Der er i perioden fra d. 25. august 2021 til 14. oktober 2021 afholdt markvandring i boligorganisationens afdelinger, for derigennem at afstemme og ajourføre drifts- og vedligeholdelsesplanerne, med ønsker og behov for den fremtidige planlagte vedligeholdelse i de enkelte afdelinger.

De ajourførte drifts- og vedligeholdelsesplaner har medført en gennemsnitlig årlig nødvendig henlæggelse på konto 120 i 2022/23, som vist i skemaet nedenfor.

Til sammenligning fremgår det også af skemaet, hvad der er vedtaget at henlægge på konto 120 i 2021/22.

Afdeling	Henlæggelser kto. 120 21/22	Henlæggelser kto. 120 22/23	Difference i kr.	Difference i %
1	2.465.000	2.465.000	0	0,0
6	2.197.000	2.197.000	0	0,0
7	389.000	398.000	9.000	2,3
9	3.216.000	3.216.000	0	0,0
11	1.536.000	1.536.000	0	0,0
12	298.000	305.000	7.000	2,3
13	774.000	810.000	36.000	4,7
14	1.532.000	1.532.000	0	0,0
15	912.000	984.000	72.000	7,9
16	341.000	357.000	16.000	4,7
17	735.000	771.000	36.000	4,9
18	914.000	914.000	0	0,0
20	139.000	144.000	5.000	3,6
21	849.000	849.000	0	0,0
22	487.000	531.000	44.000	9,0
23	319.000	311.000	8.000	-2,5
24	1.063.000	1.044.000	-19.000	-1,8
25	68.000	68.000	0	0,0
26	895.000	895.000	0	0,0
27	719.000	738.000	19.000	2,6
28	617.000	642.000	25.000	4,1
29	863.000	884.000	21.000	2,4
30	1.036.000	1.053.000	17.000	1,6
31	1.199.000	1.236.000	37.000	3,1
32	1.055.000	1.079.000	24.000	2,3
33	902.000	924.000	22.000	2,4
34	1.312.000	1.343.000	31.000	2,4
35	776.000	803.000	27.000	3,5

I lighed med de sidste års praksis, er de afdelinger, der egentlig står til at falde i henlæggelser, blevet orienteret om, at de vil bevare statusquo på henlæggelserne. Der er således ingen afdelinger, der falder i deres henlæggelser i praksis, men i stedet konsolideres afdelingernes henlæggelser. I praksis gør dette sig alene 23 og 24 i år.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning

KTH redegjorde for markvandringerne. Administrationen opfordres til at have øget fokus på, hvor meget der henlægges. Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

190. Mødekalender

Bestyrelsesmøder	Til godkendelse
Torsdag 13. januar 2022 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde/regnskabsmøde
Torsdag 10. marts 2022 kl. 17.00	Formøde/konstituering
Torsdag 28. april 2022 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde
Torsdag 29. september 2022 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde
Torsdag 1. december 2022 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde i Langå

Andre møder i boligorganisationen	
Torsdag den 10. marts 2022 kl. 18.30	Repræsentantskabsmøde

Afdelingsmøder 2022 (uge 4, 5, 6 og 8)

Dag	Dato	Tid	Afdeling	Sted
Onsdag	26.01.22	18.30	20	Centrumgården 13A
Onsdag	26.01.22	19.00	29	Bøsbrovej 33 B
Onsdag	26.01.22	19.00	14	Fælleslokalet Falkevej
Torsdag	27.01.22	14.00	25	Nr. Sundbyvej
Torsdag	27.01.22	19.00	28	Bøsbrovej 33 B
Torsdag	27.01.22	19.00	15	Fælleshuset Møllevej 85
Mandag	31.01.22	19.00	30	Bøsbrovej 33 B
Mandag	31.01.22	19.00	23	Dalumvej
Mandag	31.01.22	18.00	24	Athenevej
Tirsdag	01.02.22	18.30	18	Centrumgården 13A
Tirsdag	01.02.22	19.00	32	Bøsbrovej 33 B
Onsdag	02.02.22	19.00	33	Bøsbrovej 33 B
Onsdag	02.02.22	19.00	7	R. Hougårds Vej 27 A
Torsdag	03.02.22	18.00	6	R. Hougårds Vej 27 A
Torsdag	03.02.22	19.00	11	Festsalen Lodsejervej 9
Torsdag	03.02.22	19.00	27	Bøsbrovej 33 B
Mandag	07.02.22	18.00	22	Centrumgården 13A
Mandag	07.02.22	19.00	17	Centrumgården 13A
Onsdag	09.02.22	19.00	12	Tronborg ?
Torsdag	10.02.22	13.00	16	Grenåvej 12
Torsdag	10.02.22	19.00	34	Bøsbrovej 33 B
Torsdag	10.02.22	18.00	1	R. Hougårds Vej 5
Torsdag	10.02.22	19.00	13	Festsalen Fabersvej 40
Mandag	21.02.22	17:30	9	Marsvej 1
Mandag	21.02.22	19.00	35	Bøsbrovej 33 B
Tirsdag	22.02.22	19.00	21	Centrumgården 13A
Tirsdag	22.02.22	19.00	31	Bøsbrovej 33 B

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender mødekalenderen til både bestyrelsesmøder og repræsentantskabsmøde samt tager orienteringen om afdelingsmøderne i januar-februar 2022 til efterretning.

Referat/Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte mødekalenderen. For så vidt angår afdelingsmøderne kommer oversigten til at se en del anderledes ud, da afdelingerne 27-35 er sammenlagt. Organisationsbestyrelsen tog orientering om den ændrede oversigt til efterretning.

191. Eventuelt

Bilagsmængde.

De bilag, som fremgår fra møde til møde, kan undlades at blive sendt pr automatik og kan evt. sendes, hvis der er efterspørgsel.

Bilag skal således vedlægges såfremt, der er tale om ny information, som bestyrelsen aktivt skal tage stilling til. For så vidt angår bilag omkring orienteringspunkterne, tages disse med højest et par gange om året.

Spørgsmål omkring bestyrelseshonorar.

LJ informerer, at det ikke er hemmeligt og at det var FJ, der kom med ideen om at få udbetalt honorar hver måned, for at undgå at blive trukket i sociale ydelser og/eller skat.

Uoverensstemmelser mellem lejekontrakter og effekter i lejeboliger.

Opfordring til administrationen om de boliger der tilbydes. Lejekontrakterne svarer ikke altid til de effekter, der befinder sig i lejeboligen.

Dette er sket i afdeling 9, hvor UP oplyser, at afdeling har været nødt til at installere emhætte i nogle lejligheder, da der i lejekontrakten stod, at lejeboligen indeholdt emhætte.

Rapport på e- syn skal således gennemgås grundigt, så der ikke krydses for effekter, der ikke forefindes i lejeboligen.