

A/B Andelsbo

Referat fra bestyrelsesmøde inden repræsentantskabsmøde

Tirsdag den 15. marts 2022 kl. 17.30

Mødested: Fjordgården, Fjordvej 15, 8930 Randers NØ



Mødedeltagere

Bestyrelsen: Allan Rasmussen (AR)
Dan Bruun (DB)
Brian Rytter (BR)
Jill Rasmussen (JR)- afbud
Mette Fischer (MF)

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

Afdeling	Navn	Antal Boliger	Leje pr. 01/10-21
1	Teglvej 20-30	24	860
2	Teglvej 29-35	24	624
3	Teglvej 17-27	6	715
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	800
10	Børneinstitution Tjærbyvej 47	1	912
11	Hjortholmvej 2-26 Ålholmvej 2-10 Matrupvej 1-9, 2-8	27	443
12	Rugårdsvej 1-33, 2-32	28	958
13	Jadedalen 1-9, 2-78	63	860
14	Ankerhusvej 10-56	24	1.073
15	Egholmsvej 2, lejl. 1-18	18	942
16	Teglvej 39, lejl. 1-10 Teglvej 41, lejl. 1-10	20	963

Dagsorden	Side
535. Godkendelse af dagsorden	4
536. Godkendelse af referat	4
537. Revisionsprotokol.....	4
538. Orientering fra drifts- og projekt afdeling.....	4
539. Afdelingernes budgetter 2022/23 samt afdelingernes valg til repræsentantskabet	7
540. Orientering fra formanden	7
541. Orientering fra administrationen	8
542. Repræsentantskabsmøde 2022	9
543. Mødekalender.....	10
544. Eventuelt	10

535. 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.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender dagsordenen.

Referat/ Indstilling

Organisationsbestyrelsen godkendte dagsordenen.

Under pkt. 541 vil KTH og organisationsbestyrelsen drøfte mulighederne for evt. husning af krigsflygtninge fra Ukraine.

536. Godkendelse af referat

Referat fra bestyrelsesmødet den 1. februar 2022 er udsendt til bestyrelsen den 7. februar 2022.

Administrationen har ikke modtaget bemærkninger eller rettelser til det udsendte referat.

Referatet sendes til organisationsbestyrelsen til godkendelse og underskrift i Penneo.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referatet.

Referat/ Indstilling

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet og underskriver det i Penneo.

537. Revisionsprotokol

Revisionsprotokollen medbringes på mødet og fremlægges til orientering.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/ Indstilling

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

538. Orientering fra drifts- og projekt afdeling

På sidste bestyrelsesmøde af den 1. februar 2022 var der under formandens beretning en række spørgsmål omkring status på vinterberedskab og opfølgning i forbindelse med indkøb af robotplæneklippere. Der ønskedes i bestyrelsesregi en rapport på besparelser i forhold til indkøb af robotplæneklippere og status på vinterberedskab.

Endvidere var der et ønske om at robotplæneklippere skulle tages i brug, når sæsonen starter.

Der orienteres således her kort om:

1. Status omkring besparelser i forbindelse med etablering af robotplæneklippere samt sæsonstart for ibrugtagning af robotplæneklippere.
2. Status omkring vinterberedskabet og vagtplansordning for ejendomsfunktionærers tilrettelæggelse af arbejdet heraf.

1. Opfølgning i forbindelse med ibrugtagning af robotplæneklippere samt sæsonstart for ibrugtagning af robotplæneklippere.

I forbindelse med implementering af robotplæneklipperne, blev der beregnet en tidsbesparelse til græsklipning på 6 timer ugentligt.

Disse timer er konverteret til brug for beboerservice, mangellister og lignende.

Det beregnede tidsforbrug til hhv. græsklipning og beboerservice efter implementering af robotplæneklipperne, er retvisende i forhold til det faktiske gennemsnitlige tidsforbrug, set over et år.

Se venligst de vedhæftede bilag for mere information hertil.

Derudover bliver der efter helhedsplanens afslutning i Bjellerupparken, brugt en del ejendomsfunktionærtimer på udskiftning af batterier i de elektroniske SALTO låse. Dette er en ny opgave, idet der før helhedsplanen blev iværksat, var et traditionelt låsesystem i afdeling Bjellerupparken.

Robotplæneklipperne er omfattet af en serviceaftale som bl.a. årligt omfatter:

- Opdatering af software
- Kontrol af elektronik
- Kontrol af bevægelige dele
- Test af motor, batteri mv.
- Rengøring af chassis inde og ude
- Nye pakninger i chassis
- Udskiftning af 1 sæt knive
- Opbevaring frostfrit med gentagne opladninger
- Afhentning samt levering af robotplæneklipperen

Robotplæneklipperne bliver afhentet af leverandøren ved sæsonafslutning og leveret igen til sæsonstart.

Driftscenteret er opmærksom på, at der bliver aftalt levering af robotplæneklipperne, således de er klar til sæsonstart.

2. Opfølgning i forbindelse med vinterberedskab

I forbindelse med implementering af tiltag for at overholde krav til effektiv drift, i 2018, blev det interne vinterberedskab i weekenderne, reduceret fra to ejendomsfunktionærer til en ejendomsfunktionær.

Der har således siden, været 1 ejendomsfunktionær på vinterberedskabsvagt i weekenden.

Inden vintersæsonen, udarbejder driftscenteret en vinterberedskabsplan, hvor boligorganisationens ejendomsfunktionærer, fordeler weekenderne mellem sig.

I tilfælde af kraftigt snefald, er der indgået aftale med en entreprenør, som på baggrund af kortmateriale, kan udføre sne- og glatførebekæmpelse i boligorganisationens afdelinger.

Den vagthavende ejendomsfunktionær, tilkalder ekstern hjælp, såfremt dette skønnes nødvendigt.

Der er fokus på afdelingernes økonomi i forhold til glatførebekæmpelse. Det er således kun i tilfælde af kraftigt snefald og når det skønnes nødvendigt, der tilkaldes ekstern hjælp til sne- og glatførebekæmpelse.

Ejendomsfunktionærerne påbegynder glatførebekæmpelse, ved arbejdstidens start, kl. 7.00.

Ejendomsfunktionærernes arbejdstid er jævnfør ansættelseskontrakterne placeret mellem kl. 7.00-17.00, med mindre andet aftales med ledelsen.

Ifølge den gældende overenskomst mellem DE og BL, kan den daglige arbejdstid dog tilrettelægges som en sammenhængende arbejdsdag som skal lægges i tidsrummet kl. 06.00 – 20.00 mandag til fredag.

Der vil således være mulighed for, at der kan aftales arbejdstid med start fra kl. 6.00. Uvæsentlige ændringer i den aftalte arbejdstid, skal ske med 3 ugers varsel.

Såfremt boligorganisationen ønsker, at ejendomsfunktionærerne har differentieret arbejdstid i vinterhalvåret, således nogle ejendomsfunktionærer møder kl. 6, kan dette implementeres til opstart af næste vintersæson.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringerne til efterretning, samt drøfter muligheden for differentieret arbejdstid i vinterhalvåret for ejendomsfunktionærer.

Bilag

- Estimat tidsforbrug pr. afdeling, pr uge med robotplæneklipper
- Estimat tidsforbrug pr. afdeling, pr uge uden robotplæneklipper

Referat/ Indstilling

Organisationsbestyrelsen drøftede punktet.

For så vidt angår orienteringen om robotplæneklippere, ønsker bestyrelsen at administration overvejer en anden leverandør, da de ikke mener, at den nuværende aftale med den pågældende leverandør fungerer optimalt.

Med hensyn til vinterberedskabet er der enighed om, at differentieret arbejdstid for vinterhalvåret kan være en mulighed.

Organisationsbestyrelsen vil for nuværende ikke tage stilling til det, men ønsker at have dette punkt til opfølgning i bestyrelsesmødet i august 2022.

Der beslattes således, at punktet tages med til opfølgning på bestyrelsesmødet den 30. august 2022.

539. Afdelingernes budgetter 2022/23 samt afdelingernes valg til repræsentantskabet

Der er afholdt afdelingsmøder i alle A/B Andelsbo's afdelinger med undtagelse af afdelingsmødet i afdeling 2, hvor bestyrelsen har været ramt af sygdom.

Afdelingen 2 har udsat afdelingsmødet, som er planlagt til at afholdes den 30. marts 2022.

Alle resterende afdelinger har på afdelingsmøderne godkendt deres regnskab for 2020/21 og budget for 2022/23, samt valgt medlemmer til repræsentantskabet.

Se skemaet nedenfor, for et overblik over afdelingernes økonomi.

	Afd.	Regnskab godkendt	Budget godkendt	Stigning i budget 2022/23	Leje-niveau 2022/23
1	Teglgården	Ja	Ja	0,57%	863
2	Teglvej	Ja	Ja	1,07%	631
3	Rækkehuse Teglvej	Ja	Ja	2,36%	732
4	Dobbelthuse Klostervej	Ja	Ja	0,00%	546
6	Bjellerupparken	Ja	Ja	0,00%	800
10	Institutioner	Ja	Ja	2,56%	935
11	Kædehuse	Ja	Ja	1,20%	449
12	Kædehuse	Ja	Ja	0,00%	958
13	Jadedalen	Ja	Ja	3,19%	888
14	Ankerhusvej	Ja	Ja	0,00%	1.073
15	Egholmsvej	Ja	Ja	1,00%	951
16	Teglparken	Ja	Ja	1,73%	980

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender afdelingernes budgetter for 2022/23.

Referat/ Indstilling

Organisationsbestyrelsen godkendte afdelingernes budgetter for 2022/23.

540. Orientering fra formanden

Formanden orienterer om nyt fra organisationen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/ Indstilling

Kort orientering om, at organisationsbestyrelsen arbejder målrettet med verdensmålene. DB fokuserer på klimamål.

Indkøbsaftale med DOMEA og hvordan dette vil effektivisere boligforeningen.

Organisationsbestyrelsen opfordrer fortsat RandersBolig til sammenlægning af alle de boligorganisationer som RandersBolig administrerer.

Torsdag den 24. februar 2022 mødte administrationen ikke op i afdelingsmødet for afd. 14. Mødet afvikles af AR.

Administrationen skal være mere konsekvent med datoer, klokkeslæt, madbestilling.

Nekrolog for Karl Møller, som var en forkæmper for Bjellerupparken. Må han hvile i fred.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

541. Orientering fra administrationen

a) Der orienteres om nyt fra administrationen.

b) Budgetkontrol pr. 31. december 2021

Der orienteres om boligorganisationens budgetkontrol pr. 31. december 2019

c) Tomgang mv. pr. 28. februar 2022

Der orienteres om status for tomgang mv. pr. 31. januar 2022

Bilag

- Budgetkontrol pr. 31. december 2021
- Oversigt over tomgang mv. pr. 31. januar 2022

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/ Indstilling

(a) KTH orienterede om nyt fra RandersBolig

KTH orientere om dialogen med Randers Kommune om evt. husning af ukrainske flygtninge.

KTH oplyser, at de i første omgang bor hos bekendte og familie.

KTH vil have kommunen til at anvise til de ledige boliger.

I forbindelse med den nye flygtningestrøm har boligorganisationen mulighed for at sætte ledige boliger til rådighed for ukrainske flygtninge.

Boligorganisationerne skal følge de udlejningsregler, som følger af Almenboliglovens § 51.

Kommunen vil kunne anvise, når særloven om tildeling af opholdstilladelse inden for to uger til ukrainske flygtninge træder i kraft den 16. marts 2022.

Når flygtninge har fået tildelt opholdstilladelse og integrationskommune, vil kommunen kunne benytte sin anvisningsret til at anvise flygtninge til såvel familieboliger som ældre- og ungdomsboliger, alt efter flygtningenes målgruppe.

Den almindelige regel om anvisning af flygtninge ses i almenboliglovens § 62, som henviser til den almindelige kommunale anvisningsmulighed i almenboliglovens § 59, stk. 1 og 2.

Kommunen vil evt. også kunne få mulighed for at anvise til udsatte områder ved at bruge undtagelsesreglen i ALL § § 59, stk. 9.

BL er ved at undersøge mulighederne omkring det.

Organisationsbestyrelsen i Andelsbo vil være behjælpelige og er klar til at stille midlertidig indkvartering til ukrainske flygtninge til disposition.

(b) ARK orienterede om tomgangen i A/B Andelsbo

A/B Andelsbo oplever hverken problemer med tomgang eller lejeledighed.

(c) KTH orienterede om budgetkontrollen.
Budgetoverskridelse grundet kontorholdsudgifter.

1. kvartal ses et positivt afkast på kapitalforvaltningen, men i 2. kvartal kommer vi i negativ kapitalforvaltning pga. stigende renter og kurstab på obligationer.

Med eftervirkningerne af COVID- 19 pandemien og krigen i Ukraine er vi i en uforudsigelig økonomisk situation.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringerne til efterretning samt principbesluttede at stille boliger til rådighed til ukrainske flygtninge, hvis dette bliver nødvendigt.

542. Repræsentantskabsmøde 2022

Boligorganisationens repræsentantskabsmøde afholdes umiddelbart efter dagens bestyrelsesmøde.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter det efterfølgende repræsentantskabsmøde.

Referat/ Indstilling

Organisationsbestyrelsen drøftede det efterfølgende repræsentantskabsmøde.

AR ønsker at genopstille, men deltager ikke i de efterfølgende møder pga. sygdom.

BR og DB ønsker at genopstille til de to bestyrelsesposter.

DB vil indstilles af organisationsbestyrelsen som dirigent til mødet.

543. Mødekalender

Tirsdag den 15. marts 2022, efter repræsentantskabsmødet	Konstituerende bestyrelsesmøde
Tirsdag den 10. maj 2022 kl. 17:30	Bestyrelsesmøde
Tirsdag den 30 august 2022 kl. 17:30	Bestyrelsesmøde
Tirsdag den 13. december 2022 kl. 17:30	Bestyrelsesmøde

Oversigt over andre kommende møder	
Tirsdag den 15. marts 2022 kl. 19.00	Repræsentantskabsmøde

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager mødekalenderen til efterretning

Referat/ Indstilling

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

544. Eventuelt

Intet til referat.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Mette Fischer

Underskriver

På vegne af: A/B Andelsbo

Serienummer: PID:9208-2002-2-827299391672

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-03-29 13:05:07 UTC

NEM ID 

Allan Bøje Holm Rasmussen

Underskriver

På vegne af: A/B Andelsbo, formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-298203945360

IP: 91.144.xxx.xxx

2022-03-29 18:44:43 UTC

NEM ID 

Dan Kondrup Grønbech Bruun

Underskriver

På vegne af: A/B Andelsbo, næstformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-880872068670

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-03-31 12:14:00 UTC

NEM ID 

Brian Rytter Jensen

Underskriver

På vegne af: A/B Andelsbo

Serienummer: PID:9208-2002-2-760540031746

IP: 91.144.xxx.xxx

2022-04-02 17:29:20 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EUT1B-S0FY7-1JHLD-KZQDW-TYXHC-EQE28

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>