

# Boligforeningen Kronjylland

Referat fra bestyrelsesmøde

**Torsdag den 29. september 2022 kl. 16.30**

Mødested: Mødelokale 1, Marsvej 1, 8960 Randers SØ



**Mødedeltagere:**

<b>Bestyrelsen:</b>	Lone Jakobsen – Formand	(LJ)
	Frank Jonsen – Næstformand	(FJ)
	Peter Langkilde	(PL)
	Pia Bækgaard Nyhus	(PN)
	Poul Erik Jensen	(PJ)
	Poul Møller Larsen	(PML)
	Kristian Rahbek	(KR)

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

Afd.	Navn:	Antal lejl.	Leje pr. 01/10-22	Afd.	Navn:	Antal lejl.	Leje pr. 01/10-22
1	Hans Bojes Allé 1-7 Valdemarsvej 3A-11 R. Hougårds Vej 1-19	108	725	17	Villavej 5-7 Tværgade 3+5 Bakkehusene 2-20 Vestergade 9-15	42	781
6	R. Hougårds Vej 21-41 Skolegade 6- 26B	115	653	18	Rubjergparken 2-56	40	725
7	R.Hougårds Vej 8A-24 Vennelystvej 27	18	659	20	Pilevej 8-22	8	960
9	Asser Rigs Vej 1A-23E og 2-44 Vennelystvej 30A-52G R. Hougårds Vej 43-47 Knud Lavards Vej 2-8	188	646	21	Centrumgården	45	876
11	Lodsejervej 9-15 Nattergalvej 4-14 Solsortvej 17-27	96	660	22	Blomsterparken 1-33 Løvetandsvej 2+4	32	930
12	Nålemagervej 2A-4D, Nålemagervej 6A-8E	18	923	23	Dalumvej 5-13 og 14-46	24	901
13	Mariagervej 1A-3 Fabersvej 40	40	581	24	Athenevej 1-45 og 63-75 Athenevej 47-61 og 77-139	69	936
14	Hadsundvej 85-93 Falkevej 1-7	103	710	25	Nørresundbyvej 13	4	1.115
15	Møllevej 7-111	52	951	26	Nørresundbyvej 14A-14B	2	787
16	Grenåvej 12	16	1.010	27	Aalborggade 8A-12B mm	436	741

<b>Dagsorden</b>	<b>Side</b>
237. Godkendelse af dagsorden .....	4
238. Godkendelse af referat .....	4
239. Revisionsprotokol .....	4
240. Bæredygtighedprofilering i RandersBolig.....	4
241. Ladestandere til el-biler - Rammeaftale .....	6
242. Genindførelse af den kollektive råderet for BF Kronjylland .....	10
243. Renoveringssager i afdeling 15 .....	11
244. Styringsdialog med Randers Kommune 2022.....	13
245. Orientering fra drift og projekt afdeling.....	14
246. Orientering fra formanden og øvrige bestyrelsesmedlemmer .....	15
247. Orientering fra byggeudvalgsmøderne .....	15
248. Orientering fra administrationen .....	16
249. Mødekalender .....	18
250. Eventuelt .....	18

### **237. 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 en del af denne dagsorden.

#### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender dagsordenen.

#### **Referat/Beslutning**

**Organisationsbestyrelsen godkendte dagsordenen.**

### **238. Godkendelse af referat**

Referater fra bestyrelses- repræsentantskabs- og konstitueringsmøde den 19. maj 2022 er udsendt til bestyrelsen den 24. maj 2022.

Der er ikke modtaget ønsker om ændringer eller rettelser til referaterne.

Referaterne er sendt til godkendelse og underskrift i Penneo.

#### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender og underskriver referaterne i Penneo.

#### **Referat/Beslutning**

**Organisationsbestyrelsen har godkendt og underskrevet referaterne i Penneo.**

### **239. Revisionsprotokol**

Revisions Institutet har været på uanmeldt beholdningseftersyn den 27. juni 2022. Eftersynet gav ikke anledning til bemærkninger.

#### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

#### **Bilag**

Mail fra RI.

#### **Referat/Beslutning**

**Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### **240. Bæredygtighedsprofilering i RandersBolig.**

Som en del af udviklingsstrategien, har RandersBoligs bestyrelse den 11. maj 2022 godkendt en bæredygtighedsprofil.

RandersBoligs formål og virke er knyttet tæt sammen med boligorganisationerne. Hensigten med bæredygtighedsprofilen er derfor, at den kan rumme både RandersBoligs og boligorganisationernes ambitioner og målsætninger for den bæredygtige dagsorden.

Profilen har fokus på kernen i boligorganisationernes formål, fordi det er her, den bæredygtige udvikling kan påvirkes bedst muligt i en positiv retning.

Det giver derfor mening, at bæredygtighedsprofilen også behandles i boligorganisationerne.

Bæredygtighedsprofilen fremlægges således for alle boligorganisationernes bestyrelser, med henblik på, at bestyrelserne drøfter boligorganisationens position ift. bæredygtighed, og tiltræder profilen sammen med administrationen, hvis dette er i overensstemmelse med bestyrelsen og boligorganisationens retning.

### **Analyse af bæredygtigheden i RandersBolig**

For at afklare, hvilke områder, der er relevante at fokusere på i bæredygtighedsprofilen, er der udført en analyse af bæredygtighed i relation til RandersBolig og boligorganisationen. Analysen har blandt andet involveret flere spørgeskemaundersøgelser, der er sendt til beboere, medarbejdere, beboerdemokrater, eksterne samarbejdsparter og ledelsen.

Af analysen fremgår det, at reduktion af forbrug/CO<sub>2</sub>-udledning for ejendomme (el/vand/varme – renovering/udskiftning/opdatering) er helt centralt, for det videre arbejde med bæredygtighed.

Hertil kommer genbrug, affaldssortering og cirkulære forretningsmodeller, samt sikring af at leverandører lever op til krav om miljø, sociale samt økonomiske forhold.

Endeligt er sundhed og sikkerhed for beboerne centrale, og indkøb af bæredygtige og lokale produkter og ydelser var også nogle af de områder, der blev fremhævet i analysen.

I RandersBoligs udviklingsstrategi er det besluttet, at FNs 17 Verdensmål skal være rammesættende for bæredygtigheden i RandersBolig. En del af analysearbejdet har således også haft fokus på at udpege de verdensmål, der har særlig interesse for RandersBolig.

### **RandersBoligs bæredygtighedsprofil**

På baggrund af analysen, blev det godkendt, at bæredygtighedsprofilen i RandersBolig består af en overordnet ramme:

- Verdensmål nr. 11 Bæredygtige byer og lokalsamfund
- Verdensmål nr. 12 Ansvarlig forbrug og produktion

Herudover fokuseres på den sociale bæredygtighed via:

- Verdensmål nr. 3 Sundhed og trivsel
- Verdensmål nr. 8 Anstændige jobs og økonomisk vækst.

Endelig er der særligt fokus på den miljørettede bæredygtighed, hvor følgende verdensmål er centrale:

- Verdensmål nr. 7 Bæredygtig Energi
- Verdensmål nr. 13 Klimainsats
- Verdensmål nr. 15 Livet på land

Ved at have fokus på disse verdensmål imødekommer RandersBolig den retning, som de forskellige grupper med interesser i RandersBolig og boligorganisationerne, har udstukket.

Samtidig skaber denne relativt brede profil en mulighed for, at boligorganisationerne, der administreres af RandersBolig, kan tage profilen til sig, og eventuelt tilføje eller ændre enkelte individuelle ønsker til deres profil.

### **Tidsplan**

Alle boligorganisationerne der administreres af RandersBolig bliver tilbudt muligheden for at tiltræde RandersBoligs bæredygtighedsprofil i løbet af sommeren og efteråret 2022.

Når alle boligorganisationernes holdninger til bæredygtighed kendes, bliver det muligt at sætte konkrete målsætninger og baselines inden for den bæredygtige profil.

På lidt længere sigt, skal der udarbejdes en rapport for udviklingen af bæredygtigheden i RandersBolig og boligorganisationerne, så udviklingen og opnåelsen af målsætningerne kan følges.

### **Indstilling:**

Det indstilles at organisationsbestyrelsen drøfter og tiltræder RandersBoligs bæredygtighedsprofil, hvor:

- Verdensmål nr. 11 og 12 danner rammen
- Verdensmål nr. 3 og 8 har mennesker i centrum
- Verdensmål nr. 7, 13 og 15 samler tiltag om den grønne omstilling

### **Bilag:**

- Analyse af bæredygtighed i RandersBolig

### **Referat/Beslutning**

**KTH redegjorde for punktet.**

**Organisationsbestyrelsen drøftede bæredygtighedsprofilen og besluttede at tiltræde RandersBoligs bæredygtighedsprofil, hvor verdensmål nr. 11 og 12 danner rammen, verdensmål nr. 3 og 8 har mennesker i centrum og verdensmål nr. 7, 13 og 15 samler tiltag om den grønne omstilling.**

## **241. Ladestandere til el-biler - Rammeaftale**

Dialogen omkring den bæredygtige grønne omstilling breder sig i samfundet omkring os, og administrationen modtager et tiltagende antal henvendelser fra beboere og beboerdemokrater i boligorganisationerne, der ønsker at opstille ladestandere til elbiler i deres afdelinger.

RandersBoligs bestyrelse har den 11. maj 2022 godkendt en rammeaftale for ladestandere.

Rammeaftalen fungerer i praksis som en begrænsning af udvalget af leverandører og aftaler, så det sikres, at vilkår, økonomi og juridiske krav er i overensstemmelse med lovgivningen, og noget som boligorganisationerne kan efterleve.

Det er en politisk beslutning, hvorvidt boligorganisationerne ønsker, at støtte op omkring etableringen af ladestandere til elbiler i afdelingerne, samt om tidspunktet er det rette for at etablere ladestandere.

Da organisationsbestyrelsen bærer det overordnede ansvar for boligorganisationens økonomi og ledelse indstiller RandersBolig derfor til boligorganisationerne, at de tiltræder rammen for hvilke muligheder for ladestandere, afdelingerne kan gøre brug af.

Da alle afdelinger er forskellige, indeholder rammen så mange af afdelingernes forhold som muligt. Særligt forhold omkring afdelingernes størrelse og økonomiske muligheder er i fokus.

Hvis en beboer eller en afdelingsbestyrelse ønsker at etablere ladestandere, er det afdelingsmødet, der i sidste ende beslutter, hvilken løsning afdelingen skal have, ud fra den ramme, der er fastsat af organisationsbestyrelsen for boligorganisationen.

RandersBolig har undersøgt markedet for etablering af ladestandere i foråret 2022, og fremlægger hermed en indstilling til bestyrelsens beslutning om en rammeaftale.

### **Hvilken leverandør?**

Der er mange leverandører, der tilbyder ydelser inden for ladestandere – Det er et hastigt voksende marked i rivende udvikling.

### **Leverandøren betaler omkostninger til etablering**

Et af de nyere tiltag er at leverandøren nu tilbyder at påtage sig alle omkostninger til etablering af ladestanderen. Dette tiltag kan have stor betydning for afdelingernes muligheder for at etablere ladestandere, da det betyder, at afdelingen ikke selv skal betale indledende omkostninger til etableringen.

Etableringen af ladestandere betyder, at leverandøren betaler og sørger for at tilføre tilstrækkelig mængde ampere til ladestanderen samt nedgravning af kabler frem til ladestanderen.

Afhængig af de lokale forhold i afdelingen, kan der være store omkostninger forbundet med etableringen af ladestandere.

Det har således hidtil været meget afhængigt af den enkelte afdelings økonomi, hvorvidt der kunne etableres ladestandere i afdelingen.

Etableringsomkostningen har også hidtil været en oplagt årsag til, at beboere, der ikke har en elbil, ikke ønsker at finansiere ladestandere i afdelingen med en eventuel huslejestigning.

Der er dog en række krav forbundet med, at nogle leverandører nu vil betale for etableringen af ladestanderen. Disse krav beskrives nedenfor.

Der er naturligvis forsat mulighed for, at afdelingen selv betaler for etableringen, hvis dette ønskes i afdelingen. I så fald vil den konkrete kontrakt været tilpasset disse forhold.

Inden afdelingen indgår et samarbejde med en leverandør, bør der udarbejdes en forundersøgelse, af den enkelte afdelings konkrete forhold, så der skabes et konkret grundlag for den bedst mulige aftale i den enkelte afdeling.

Administrationen indstiller, at boligorganisationerne anvender Clever og/eller Nortec, som leverandør af ladestanderløsning i afdelingerne.

### **Clever eller Nortec**

Der er fordele og ulemper ved begge leverandører for boligorganisationerne og afdelingerne.

Overordnet set anbefales Clever, da de er erfarne leverandører indenfor ladestandere, og står for en markant del af det nordiske ladestandernetværk allerede. Særligt er Clever konkurrencedygtig på pris og ladestandernetværk uden for afdelingen.

Nortec anbefales, da boligorganisationerne allerede har et godt samarbejde med virksomheden omkring afdelingernes fællesvaskerier. Nortec kan således levere et produkt, der er velkendt for mange beboere, og det kan let integreres ind i vores beboeres hverdag.

Nortec bygger videre på deres allerede eksisterende betalingssystem til fællesvaskerierne således, at beboerne i en afdeling med Nortecs ladestandere kan betale opladningen af biler med Nortecs vaskebrik. Dermed betales beboerens udgift til opladningen af bilen via huslejen, ligesom det er tilfældet med beboerens udgift til vaskeriet i dag.

Det er også muligt at betale for opladningen via en app i Nortecs løsning (MobilePay eller alle kreditkort). På denne måde kan betalingen for opladningen også gå udenom huslejebetalingen, hvis det ønskes.

### **Bilag med detaljer om muligheder**

Der er mange forhold at tage stilling til, når det skal besluttes, hvilken løsning, der skal anvendes i den enkelte afdeling. Se vedlagte bilag, for en skematisk gennemgang af forholdene hos de to leverandører. I bilaget redegøres også for begreber, erfaringer og valg, der er truffet i sagen.

### **Finansiering af ladestandere**

Ud over finansieringsløsningen der er nævnt ovenfor, hvor leverandøren finansierer etableringen, kan ladestandere finansieres via flere forskellige modeller. Valget af finansieringsmodel afhænger af de konkrete forhold for både boligorganisation og afdeling.

- Organisationsbestyrelserne har mulighed for at stille hel eller delvis finansiering til rådighed for afdelingerne, via boligorganisationernes arbejdskapital.
- Afdelingerne kan tage lån i egne midler
- Der er mulighed for at anvende råderetten.

Uanset hvilken finansieringsmodel der vælges, skal dette beboerdemokratisk godkendes.

### **Tidsplan**

Hvis bestyrelsen godkender rammen for etableringen af ladestandere i boligorganisationen, er det muligt for en afdeling at starte en proces med etablering af ladestandere. Afdelingen skal afslutningsvist godkende et ladestanderprojekt på et afdelingsmøde.

Når en afdeling har truffet endelig beslutning om etablering af ladestandere, indgås aftale efter de praktiske forhold med leverandøren.



Skulle der bestilles fremføring af ampere i dag, kan der være op til 12 ugers leveringstid efter indgået aftale.

Da ladestandermarkedet for tiden udvikler sig så hurtigt, har bestyrelsen i RandersBolig besluttet at revurdere rammeaftalen for ladestandere en gang årligt.

**Indstilling:**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender rammen for etablering af ladestandere i boligorganisationerne, hvor der kan vælges mellem en løsning fra Clever eller Nortec.

**Bilag vedlagt:**

- Specifikation af rammen for ladestandere i boligorganisationerne.

**Referat/Beslutning**

**KTH redegjorde for punktet.**

**Afhængig af, om der vælges Clever og eller Nortec ville der være forskellige fordele og ulemper ved begge leverandører.**

**Nortec er allerede velkendt af beboerne fra vaskerierne, mens Clever er mere etableret på ladestander markedet og giver flere valgmuligheder.**

**Under alle omstændigheder vil det være en afvejning af en masse faktorer, som afdelingen skal tage stilling til og beslutte.**

**Clever stiller krav om størrelsen af afdelingen, startende fra 150-200 lejemål. Til gengæld er etablering i denne forbindelse gratis for afdelingen.**

**LJ oplyser, at Clever har annonceret til pressen, at de opsiger alle fastprisaftaler med kunderne.**

**Der var drøftelse i organisationsbestyrelsen omkring emnet.**

**PJ mener, at det er en god ide at fremtidssikre afdelingerne og etablere el ladestandere.**

**KR oplyser, at de, i afdeling 27, har fået at vide, at det vil koste omkring 70 tkr. at trække strøm til el ladestandere.**

**KTH og LJ oplyser, at det er en anden sag, fordi det er en del af byggesagen i Vorup.**

**Der er fra lovgivning krav om klargøring for el ladestandere.**

**PN spørger om, hvordan vi kan vide, hvor mange el ladestandere der er brug for.**

**Tiderne skifter, og i fremtiden vil der sikkert være behov for flere ladestandere end et par enkelte.**

**KTH oplyser, at det er nemmere at tilføje flere ladestandere efter etablering.**

**ARK tilføjer, at vi ikke kan forudsige fremtiden og afdelingen tager beslutning baseret på de nuværende beboeres behov og ønsker.**

**Det er RandersBoligs anbefaling, at der i forbindelse med etablering af el ladestandere laves en forundersøgelse i selve afdelingen for at forventningsafstemme, hvad beboernes behov og ønsker er.**

**Organisationsbestyrelsen godkendte rammen for etablering af el ladestandere i boligorganisationen.**

## **242. Genindførelse af den kollektive råderet for BF Kronjylland**

Den kollektive råderet har været suspenderet siden 2013 som en nødretsforanstaltning i forbindelse med daværende økonomi.

I og med, at afdeling 15 stemte for genindførelse af den kollektive råderet på det ekstraordinære møde den 5. maj 2022 og henset til, at boligorganisationen har en bedre økonomi nu, pålægges organisationsbestyrelsen at tage stilling til, hvorvidt den kollektive råderet ønskes genindført i hele boligorganisationen.

I forbindelse med selve genindførelse af den kollektive råderet skal råderetskataloget revideres.

Administrationen foreslår, at udkastet bliver forelagt afdelingerne til godkendelse i forbindelse med det førstkommende ordinære afdelingsmøde, efter at repræsentantskabet har taget stilling til den kollektive råderet.

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender genindførelse af den kollektive råderet for hele boligorganisationen samt godkender udkast til råderetskatalog.

### **Bilag**

- Sagsfremstilling som fremlagt på det ekstraordinære afdelingsmøde i afd. 15
- Udkast til råderetskatalog

### **Referat/Beslutning**

**KTH redegjorde for punktet.**

**Når og hvis boligorganisationen stemmer for genindførelse af den kollektive råderet, skal punktet tiltrædes af repræsentantskabet og dernæst skal sagen fremlægges afdelingsmøderne til godkendelse.**

**Selve brug af den kollektive råderet er frivillig og beslutter man at gøre brug af det, så betales arbejderne som et tillæg til huslejen.**

**Når det bliver relevant, skal afdelingen optage et realkreditlån. Man kan evt. samle alle råderetssager i en samlet sag, for et år ad gangen, for at simplificere processen.**

**Mellefinansiering er brug af dispositionsfond og /eller afdelingernes egne midler.**

**Der kan besluttes et max beløb til selve renovering af køkkener og/ eller bad.**

KTH er tilhænger af den kollektive råderet, men mener, at det skal holdes enkelt og skal kun indeholde mulighed for renovering/modernisering af køkken, bad og carporte, der hvor de sidstnævnte er relevante.

KTH indstiller, at der på dette møde tages stilling til genindførelse af den kollektive råderet. På næste møde fremlægges et udkast til rammerne for anvendelse af den kollektive råderet samt finansiering.

PN mener, at man fra RandersBolig skal være opmærksom på, at man evt. ikke laver lappeløsninger med renovering af køkken og bad, når faldstammer, som trænger til at skiftes, ikke røres ved.

KTH oplyser, at det er altid en konkret vurdering, som RandersBolig vil kunne foretage.

Driften skal være ind under hele processen.

Der var spørgsmål til råderetskataloget.

ARK informerer om, at RandersBolig er i gang med at revidere alle råderetskataloget, så der er ensartethed på tværs af boligforeninger.

LJ mener, at der burde være individuelle forskelle, der hvor det giver mening for den enkelte afdeling.

Administrationen arbejder videre på det.

KTH anbefaler, at man på de kommende afdelingsmøder tager stilling til den kollektive råderet, mens råderetskatalogerne er et andet punkt, idet disse også indeholder den individuelle råderet. Man kan derfor risikere en sammenblanding, hvis det behandles under samme punkt.

Organisationsbestyrelsen principbesluttede at genindføre den kollektive råderet og besluttede at behandle betingelserne i forbindelse med genindførelse af den kollektive råderet i næstkommende bestyrelsesmøde.

## **243. Renoveringssager i afdeling 15**

### **a) Kloakseparering for afdelingen 15.**

Vandmiljø Randers under Randers Kommune er i fuld gang med separering af de offentlige regn- og spildevandskloakker i det nordlige Randers.

Separering af regn- og spildevandskloakker foretages, fordi øgede regnmængder og stadigt flere boliger belaster de gamle og ofte underdimensionerede kloaknet. Kloaksepareringen sikrer desuden, at rensningsanlæggene belastes mindre, da regnvandet herefter ledes direkte til vandløb og søer.

Når den offentlige del af kloaksepareringen er gennemført, vil der komme et påbud fra Randers Kommune om kloakseparering på privat grund – og dermed også i almene boligafdelinger, med en frist på et år for gennemførelse af kloaksepareringen.

Administrationen ved RandersBolig stiller derfor forslag om, at kloakseparering i afdelingen godkendes allerede nu.

Jf. vedlagte forkalkulation udgør de samlede udgifter til kloakseparering i afdelingen i alt 3.208.920 kr.

Afdelingen har 1. mio. kr. i opsparede midler, hvorfor der skal optages lån for restbeløbet i afdelingen på i alt 2.248.920 kr. (inkl. låneomkostninger) med en årlig ydelse på 124.839,43 kr. i 30 år.

Dette medfører en huslejestigning på 3,15%

#### **b) Konvertering fra naturgas til fjernvarme**

Konvertering fra naturgas til fjernvarme er ikke kun godt for den grønne omstilling og i tråd med regeringens Klimaaftale 2020, hvor der blev det besluttet, at olie- og gasfyr skal udfases i hele Danmark inden 2030. Det er også nødvendigt i en tid med stigende gas og energipriser.

Afdelingen 15 har naturgas som primær varmekilde og derfor vil beboerne finde alternativer til opvarmning af deres bolig. Driften har lavet en forkalkulation på, hvad det vil koste afdelingen for at udfase gas og konvertere til fjernvarme.

Afdelingen har ikke opsparede midler til projektet og jf. den vedlagte forkalkulation udgør de samlede udgifter til konverteringen i afdelingen i alt 4.192.847,50 kr., med en årlig ydelse på 236.962,24 kr. Dette vil medføre en huslejestigning på 5,99 %.

Verdo, som skal stå for udfasningen af gas og etablering af fjernvarme har oplyst at, de planlægger at forsyne med fjernvarme i området hurtigst muligt.

Set i lyset af afdelingens manglende henlæggelser, anbefaler administrationen at boligorganisationen støtter disse to projekter med midler fra trækingsretten.

Både kloakseparering og konvertering til fjernvarme kræver en godkendelse fra afdelingsmødet.

Administration anbefaler således afholdelse af endnu et ekstraordinært afdelingsmøde.

Da afdelingen pt. ikke har en afdelingsbestyrelse, er det organisationsbestyrelsen, der indkalder beboerne til mødet. Der skal varsles senest to uger før afholdelse af mødet jf. § 15, stk. 7 i boligforeningens vedtægter.

#### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen støtter kloakseparering samt overgang fra naturgas til fjernvarme med midler fra trækingsretten.

#### **Bilag**

- Forkalkulation ifm. kloakseparering
- Forkalkulation ifm. overgang fra naturgas til fjernvarme
- Trækingsretsprognose

#### **Referat/Beslutning**

**ARK redegjorde for punktet.**

**Afdelingen har 1 mio. kr. opsparede midler i forhold til kloakseparering, men ingen opsparede midler til konvertering til fjernvarme.**

**Organisationsbestyrelsen har mulighed for at støtte disse to projekter med midler fra trækingsretten; hvor meget og hvilket projekt, det er op til bestyrelsen selv.**

**LJ oplyser, at driften har fået et godt tilbud på konvertering til fjernvarme i forbindelse med kloakseparering.**

**Der er enighed i bestyrelsen om, at kloakseparering ikke støttes finansielt.**

**Organisationsbestyrelsen vil støtte finansiering af konvertering til fjernvarme.**

**LJ tilføjer, at hvis bestyrelsen støtter og giver tilskud til afdeling 15, skal man også gøre det med afdeling 22, som har samme ønske om at konvertere til fjernvarme.**

**PN mener, at bestyrelsen skal støtte begge afdelinger med overgang fra naturgas til fjernvarme.**

**Organisationsbestyrelsen besluttede at støtte konvertering til fjernvarme med det fulde beløb fratrukket de midler, som afdelingen har henlagt til i forhold til vedligeholdelse af gasinstallationer.**

**Administrationen indkalder afdelingen til et ekstraordinært afdelingsmøde snarest muligt herefter.**

**Efterskrift i referat.**

**Organisationsbestyrelsen har pr. mail, den 22. juli 2022, som en hastesag, godkendt at give et tilskud fra dispositionsfonden på 400 tkr. til den igangværende byggesag i afd. 6, da resultatet af licitationen blev dyrere end budgetteret med.**

## **244. Styringsdialog med Randers Kommune 2022**

Der blev den 17. juni 2022 afholdt styringsdialogmøde mellem Tilsynet med almene boliger ved Randers Kommune, RandersBolig og BF Kronjylland. Fra sidstnævnte deltog LJ og FJ.

På mødets dagsorden var bl.a. boligorganisationens og afdelingens økonomi, helhedsplan samt effektiv drift.

### **Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### **Bilag**

- Redegørelse fra tilsynet 2022

### **Referat/Beslutning**

**LJ redegjorde for pkt.**

**Mødet med tilsynet gik godt. Der var ikke bemærkninger.**

Vi har haft en klage fra en beboer, som Tilsynet har behandlet.

Tilsynet har i den forbindelse givet RandersBolig medhold i, at vi ikke kan påvirke beboerdemokratiet og dets beslutninger.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning

## 245. 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 juni til august 2022 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 2023/24, som vist i skemaet nedenfor.

Til sammenligning fremgår det også af skemaet, hvad der er vedtaget at henlægge på konto 120 i 2022/23

Afdeling	Henlæggelser kto. 120 22/23	Henlæggelser kto. 120 23/24	Difference i kr.	Difference i %
1	2.465.000	2.458.000	-7.000	-0,3
6	2.197.000	2.262.000	65.000	3,0
7	398.000	414.000	16.000	4,0
9	3.216.000	3.203.000	-13.000	-0,4
11	1.536.000	1.551.000	15.000	1,0
12	305.000	309.000	4.000	1,3
13	810.000	804.000	-6.000	-0,7
14	1.532.000	1.552.000	20.000	1,3
15	984.000	914.000	-70.000	-7,1
16	357.000	368.000	11.000	3,1
17	771.000	797.000	26.000	3,4
18	914.000	1.012.000	98.000	10,7
20	144.000	150.000	6.000	4,2
21	849.000	847.000	-2.000	-0,2
22	531.000	529.000	-2.000	-0,4
23	319.000	334.000	15.000	4,7
24	1.044.000	1.062.000	18.000	1,7
25	68.000	70.000	2.000	2,9
26	758.000	650.000	-108.000	-14,2
27	8.383.000	7.907.000	-476.000	-5,7

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### **Referat/Beslutning**

**Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## **246. Orientering fra formanden og øvrige bestyrelsesmedlemmer**

Formanden og øvrige bestyrelsesmedlemmer orienterer om nyt fra organisationen.

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### **Referat/Beslutning**

**LJ havde et spørgsmål omkring leje af festsalene til andre end afdelingernes beboere.**

**Der afholdes et ekstraordinært afdelingsmøde i afd. 24. FJ deltager fra organisationsbestyrelsen.**

**Nyt forsamlingshusmøde i BL-regi med den nye formand for BL, Allan Werge.**

**Et bestyrelsesmøde i RandersBolig blev aflyst pga. sygdom. Det afholdes snarest, når ny dato er fundet.**

**Organisationsbestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.**

## **247. Orientering fra byggeudvalgsmøderne**

Der orienteres kort om de igangværende renoveringer og møderne hertil.

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### **Referat/ Beslutning**

**Byggesagen i afd. 18 er afsluttet. Byggeregnskabet er sendt til kommunen.**

**Byggesagen i afd. 6 er startet op. Resultatet af licitationen er højere end forventet.**

**Derfor har organisationsbestyrelsen besluttet at støtte med midler fra dispositionsfonden som ovenfor nævnt.**

**Der har været samarbejdsvanskeligheder i byggesagen i afd. 11. Projektet er lidt forsinket, men holder for nuværende budgettet.**

**Der blev afholdt byggeudvalgsmøde i afd. 27 sidste uge. Mødet var af orienterende karakter. Lidt respons fra workshops.**

**Nordea Fonden udlodder pt. 50 mio. til grønne tiltag. Landskabsarkitekten er sat i gang med at undersøge, om vi kan få støtte til vores græstag.**

**Diskussion omkring budget i helhedsplanen. De næste workshops vil involvere beboerne mere.**

**PJ vil gerne have sendt referaterne fra byggeudvalgsmøderne.**

## **248. Orientering fra administrationen**

### **a) Nyt fra RandersBolig**

Pia Camin er gået på barsel. Hun har fået en lille pige.  
Louise P. Justesen, vores tidligere praktikant, er ansat som Pias barselsvikar.

Hanne Pedersen, forvaltningssekretær i RandersBolig har valgt at gå på efterløn fra 1. september 2022, efter 33 år.

Fra den 15. august 2022 er der ansat en ny direktionskonsulent.  
Hun hedder Susanne Linaa og kommer fra BL.

Lis Solsbæk, som har været vikar i Boligbutikken, startede som boligrådgiver fra 1. september 2022.

Genhusningskonsulent, Christina Lund, som er pt. sygemeldt, har valgt at fratræde sin stilling pr. 30. november 2022.

Med afsæt i det, har RandersBolig lavet en omstrukturering således, at genhusningskonsulentens arbejde er fordelt mellem 5 medarbejdere i Boligbutikken.

Vores udlejningschef Jeanet Hauschildt har valgt at stoppe pr. 30. september 2022. Administrationen er i gang med rekruttering af en ny chef.

Den 30. august 2022 blev der afholdt Boligkonference i RandersBolig.

Den 1. september 2022 startede en ny kontorelev, Zino Taher på Marsvej.

Der bliver afholdt et Temamøde om el-ladestandere den 4. oktober 2022.

### **b) Status af tomgang og fraflytning pr. 31. august 2022**

### **c) Budgetkontrol for BF Kronjylland pr. 30. juni 2022**

#### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

#### **Bilag**

- Tomgangsliste pr. 31. august.2022
- Budgetkontrol pr. 30. juni 2022

#### **Referat/Beslutning**

##### **A) KTH redegjorde for punktet.**

**Der er mulighed for indefrysning af elregninger. Der er ikke kommet en lovbekendtgørelse endnu, men der arbejdes på højtryk på sagen.**



Endvidere er der lavet en fastpris aftale for tre år, på 2,39 øre per kwh for fællesarealerne.

LJ tilføjer, at boligkonferencen var meget lærerigt.

**B) ARK redegjorde for punktet.**

Boligorganisationen har pt. ingen ledige boliger.

LJ oplyser, at der er en del opsigelser på vej i afd. 22.

KTH tilføjer i denne sammenhæng, om ikke organisationsbestyrelsen vil overveje at give huslejetilskud, således at beboerne kan blive boende.

KR påpeger, at tomgangslisten har de gamle afdelinger, som nu er sammenlagt i én, afd. 27.

Administrationen beklager fejlen og retter listen fremover.

**C) KTH redegjorde for punktet**

Vi er inde i tredje kvartal. Der forventes en underskud på 527. tkr.

Underskuddet er primært resultat af negative renter.

Boligforeningen har pr. 30. juni 2022 realiseret et tab på ca. 7,5 mio. kr., som følge af de massive rentestigninger og faldende kurser på obligationer.

Kurstab og kursgevinster videreføres normalt fra boligorganisationen ud i afdelingerne jf. allerede gældende regler.

Da boligforeningen har haft store kurstab, vil dette kunne resultere i en situation, hvor huslejen stiger endnu mere end hos private.

Man har politisk fundet en midlertidig løsning med ændring af driftsbekendtgørelsen omkring kursregulering.

Med den nye løsning henføres urealiserede kurstab til henlæggelseskontoen.

Boligorganisationen har en solid dispositionsfond.

Organisationsbestyrelsen kan overveje at give tilskud til afdelingerne fra dispositionsfonden, således at saldoen kan sættes ned.

**Organisationsbestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.**

## 249. Mødekalender

<b>Bestyrelsesmøder 2022</b>	
Torsdag 1. december 2022 kl. 16.30	Bestyrelsesmøde
Torsdag 12. januar 2023, kl. 16.30	Best./Regnskabsmøde- foreløbig
Torsdag 9. marts 2023, kl. 16.30	Rep.møde- foreløbig

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager mødekalenderen til efterretning.

### **Referat/ Beslutning**

LJ oplyser, at der er modtaget oversigt over afdelingsmøder for 2023.

Organisationsbestyrelsen kan mødes og fordele møderne imellem i lighed med sidste år.

Organisationsbestyrelsen tog orientering til efterretning.

## 250. Eventuelt

Diskussion omkring julelysene i afdelingerne.

LJ mener, at det er op til afdelingen selv.

PN tænker på signalværdien og at vi skal udvise samfundssind.

Organisationsbestyrelsen er enige om, at det er afdelingen selv som skal bestemme.

Som KTH oplyste, så er der fast pris for fællesarealerne for de næste tre år.

Sponsorering af julebanko. Principielt støtter boligorganisationen ikke sådanne arrangementer.

Spørgsmål fra KR omkring indkøbsaftalen med Domea. KTH oplyser, at det har organisationsbestyrelsen godkendt.

ARK sender referat fra det møde, hvor indkøbsaftalen blev godkendt til KR.

PJ spørger omkring muligheden for den enkelte beboer at købe med medlemsrabat hos Bolind.

KTH oplyser, at dette ikke er muligt.

PJ oplyser, at de billeder, som repræsenterer afd. 27 på vores hjemmeside, er daterede og kommer fra den førhen værende afd. 2.

FJ er lidt kritisk over, hvordan hjemmesiden er bygget på.

Administrationen vil gennemgå og optimere hjemmesiden.

**Forplejning til bestyrelsesmøderne er blevet lidt dyrere, som alt andet i samfundet i øjeblikket. Forplejning fastholdes, trods prisstigningerne.**

**En ejendomsfunktionær har sagt op og en går snart på pension.**

**PJ efterspørger en liste med kontaktinformationer for samtlige bestyrelsesmedlemmer.**

**Dette sættes som et pkt. i det næstkommende bestyrelsesmødes dagsorden.**