

A/B Andelsbo

Referat fra bestyrelsesmøde

Tirsdag den 19. marts 2024 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
Rasmus Blom (RB)

Administrationen: Kenneth T. Hansen (KTH)
Susanne Linaa (SLI)

Afdeling	Navn	Antal Boliger	Leje pr. 01/10-23
1	Teglvej 20-30	24	877
2	Teglvej 29-35	24	641
3	Teglvej 17-27	6	751
4	Klostervej 12A -12B Klostervej14-28 Klostervej 15-35 Palstrupvej 4-6	28	614
6	Bjellerupparken 1A-4A 1B-5B 1C-6C 1D-11D 1E-5E	206	817
10	Børneinstitution Tjærbyvej 47	1	935
11	Hjortholmvej 2-26 Ålholmvej 2-10 Matrupvej 1-9, 2-8	27	449
12	Rugårdsvej 1-33, 2-32	28	958
13	Jadedalen 1-9, 2-78	63	901
14	Ankerhusvej 10-56	24	1.094
15	Egholmsvej 2, lejl. 1-18	18	968
16	Teglvej 39, lejl. 1-10 Teglvej 41, lejl. 1-10	20	993

Dagsorden	Side
2415 Godkendelse af dagsorden.....	4
2416 Godkendelse af referat.....	4
2417 Revisionsprotokol	4
2418 Budgetkontrol.....	4
2419 Afdelingernes budgetter 2024/25	5
2420 Kredsvalgmøde i BL 10. kreds	6
2421 Fibernet fra Norlys	7
2422 Afdelingssager til beslutning.	8
2423 Orientering fra formanden	9
4324 Orientering fra administrationen	10
2425 Repræsentantskabsmøde 2024	11
2426 Mødekalender	11
2427 Eventuelt	12

2415 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/beslutning

Dagsorden godkendt

2416 Godkendelse af referat

Referat fra bestyrelsesmødet den 30.01.24 er udsendt til bestyrelsen d. 31.01.24. 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/beslutning

Referat godkendes

2417 Revisionsprotokol

Der er intet nyt indført i revisionsprotokollatet.

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/beslutning

Orienteringen tages til efterretning

2418 Budgetkontrol

Sagsfremstilling:

Administrationen har udarbejdet budgetkontrol til organisationsbestyrelsen pr. 31. december 2023. Budgetkontrollen fremlægges til orientering.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning
- At bestyrelsen godkender budgetkontrol samt prognoserne for dispositionsfond og arbejdskapital

Referat/beslutning

KTH gennemgår kort budgetkontrol og prognoser –

Kto 502: budgetoverskridelse skyldes køb af ny mobiltelefon. Da budgetkontrollen dækker 1. kvartal af regnskabsåret slår dette mere tydeligt ud i budgettet.

Kto. 512 og 601: Dækker forretningsførelsen – her er der lavet en justering grundet stigningen af administrationsbidraget

Det forventede overskud på 141.000 kr. skyldes renteindtægt fra arbejdskapital og kursgevinst på obligationsbeholdningen.

Alt i alt viser 1. kvartal en positiv udvikling – der er således, inkl. afdelingerne, en renteindtægt på i alt 3 mio. kr. inkl. kursreguleringer på 2,1 mio. kr.

Bilag vedlagt:

- Dispositionsfondsprognose
- Prognose for arbejdskapital
- Budgetkontrol

2419

Afdelingernes budgetter 2024/25

Der er afholdt afdelingsmøder i alle A/B Andelsbo's afdelinger.

Alle afdelinger, undtaget afd. 3, har ved udsendelse af dagsordenen, godkendt deres regnskab for 2022/23 og budget for 2024/25, samt valgt medlemmer til repræsentantskabet.

Afd. 3 afholder E.O afdelingsmøde d. 18. marts 2024 mhp. godkendelse af budget og regnskab.

Se skemaet nedenfor, for et overblik over afdelingernes økonomi.

Afd.		Regnskab godkendt	Budget godkendt	Stigning i budget 2024/25	Leje-niveau 2024/25
1	Teglgården	Ja	Ja	0,42%	881
2	Teglvej	Ja	Ja	0,00%	641
3	Rækkehuse Teglvej	Ja	Ja	0,00%	880
4	Dobbelthuse Klostervej	Ja	Ja	0,00%	614
6	Bjellerupparken	Ja	Ja	0,00%	817
10	Institutioner	Ja	Ja	0,00%	935
11	Kædehuse	Ja	Ja	2,11%	459
12	Kædehuse	Ja	Ja	0,00%	958
13	Jadedalen	Ja	Ja	0,00%	958
14	Ankerhusvej	Ja	Ja	0,00%	901
15	Egholmsvej	Ja	Ja	0,00%	968
16	Teglparken	Ja	Ja	0,00%	993

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender afdelingernes budgetter for 2024/25.

Referat/beslutning

Afdelingernes budgetter godkendes.

Afdeling 3 godkendte på et ekstraordinært afdelingsmøde d. 18.03.24 deres budget.

2420

Kredsvalgmøde i BL 10. kreds

Der afholdes valg til BL 10. kreds d. 24. april 2024.

A/B Andelsbo har hidtil været repræsenteret i kredsrepræsentantskabet af bestyrelsesformand Allan Rasmussen. Allan har, skrivende stund, ikke meddelt hvorvidt han ønsker genvalg. Såfremt Allan ønsker genvalg, bedes bestyrelsen tilkendegive hvorvidt de kan bakke op om Allans kandidatur. Givet at Allan Rasmussen ikke ønsker genvalg skal der findes en kandidat til kredsrepræsentantskabet, såfremt man ønsker samme repræsentation som hidtil.

Kredsvalgmødet holdes på Hotel Scandic Aarhus Vest kl. 19.00. Der er mulighed for at deltage i spisning inden mødet kl. 18.00, mod egenbetaling på 230 kr. A/B Andelsbo dækker egenbetalingen for deltagerne herfra. Deltagelse i spisningen vil således være gratis for den enkelte beboer. Deltagelse i selve valgmødet er gratis. Tilmelding til kredsvalgmødet sker ved at give besked til Susanne Linaa på sli@randersbolig.dk Fristen for tilmeldingen er 01.04.24.

Stemmeret: A/B Andelsbo udpeger selv de kredsvalgdelegerede, som har stemmeret på valgmødet. Antal delegerede afhænger jf. BL's vedtægter af antallet af lejligheder beliggende i kredsen pr. 01.04.23. I A/B Andelsbo var (og er) der i alt 464 boliger d 1. april 2023. Svarende til at Møllevænget & Storgaarden kan stille med 2 stemmeberettigede personer.

§7 Stk. 8. På kredsmødet kan hvert medlem lade sig repræsentere af 2 stemmeberettigede personer for hvert påbegyndt antal af 500 lejligheder i kredsen, som indberettet til den årlige statistik, jf. § 6. Hver afdeling kan kun tælle med i én kreds, jf. stk. 1 og 3. Medlemmer uden lejligheder (almene administrationsorganisationer o.l.) kan deltage med 2 stemmeberettigede personer.

Det er muligt at deltage med flere til kredsmødet, end det antal man har delegerede til. Dog er det kun de delegerede, der har stemmeret.

BL har oprettet en kredsvalg hjemmeside www.bl.dk/kredsvalg. Her vil løbende blive lagt information om kredsvalget.

Indstilling

- Det indstilles at organisationsbestyrelsen indstiller kandidater til kredsrepræsentantskabet i BL 10. kreds
- Det indstilles at organisationsbestyrelsen udpeger 2 delegerede til deltagelse i kredsvalgmødet.

Referat/beslutning

Allan Rasmussen ønsker gengenvalg til kredsrepræsentantskabet. Kandidaturet bakkes op af den øvrige organisationsbestyrelse.

Allan Rasmussen og Dan Bruun deltager i kredsvalg mødet som delegerede med stemmeret til kredsvalget.

2421 Fibernet fra Norlys

Norlys har afsat en pulje i deres kommende budget til boligorganisationerne under RandersBolig, til etablering af fibernet. Det medfører at Norlys forventer de med grønt eller blågrå markerede afdelinger i nedenstående oversigt kan/vil få lagt fiber ind enten i 2024 eller 2025.

Der er områder som ikke kan blive omfattet af aftalen, fordi de enten er for små eller ligger uden for Norlys' område. Det er primært BS2014 som bliver berørt af dette.

I visse områder har Verdo og/eller YouSee lagt fiberkabler i nærheden af boligafd. Her er der mulighed for at man kan blive tilsluttet via Norlys, men man skal selv gøre opmærksom på at det er et ønske.

Det er ikke forbundet med nogen krav at få indlagt fiber og afdelinger med kollektive aftaler fra YouSee kan fortsat beholde disse.

Bestyrelsen i RandersBolig behandlede sagen på deres seneste møde, og vedtog her at indstille til de enkelte organisationsbestyrelser at tilbuddet fra Norlys accepteres, således at der indlægges fibernet i alle lejemål hvor dette er muligt.

Man vedtog endvidere at få en oversigt over nuværende og kommende tv-aftaler i de forskellige selskaber, samt en angivelse af hvor der vil blive lagt fiber ind som følge af tilbuddet fra Norlys

Gråblå farve = Der bliver lagt fiber ind i alle lejemålene i løbet af første halvår af 2025

Grøn farve = Beboerne kan tilmelde sig individuelt, da kablerne ligger i jorden i nærheden. Norlys betaler for at føre det ind i boligen.

		Nuværende aftaler	Nuværende aftaler	Kommende
13 A/B Andelsbo		YouSee	Individuelle aftaler	
Afd.	Adresse	Kollektiv		
1	Teglvej 20 - 30		YouSee/Norlys	
2	Teglvej 29 - 35		YouSee	Norlys fra første halvår 2025
3	Teglvej 17 - 27	Koll. grundpakke		Norlys fra første halvår 2025
4	Klostervej 12 A – 12 B Klostervej 14 – 28	Koll. grundpakke		Mulighed for individuel tilmelding - forventes klar fra april 2024

	Klostervej 15 – 35 Tjærbyvej 51 – 61 Palstrupvej 4 - 6			
6	Bjellerupparken 1 A - 4 A Bjellerupparken 1 B 5 B Bjellerupparken 1 C - 6 C Bjellerupparken 1 D - 5 D Bjellerupparken 6 D - 11 D Bjellerupparken 1 E – 5 E		YouSee/Norlys	
11	Hjortholmvej 2 - 26 Ålholmvej 2 - 10 Matrupvej 1 - 9	Koll. grundpakke		Mulighed for individuel tilmelding - forventes klar fra april 2024
12	Rugårdsvej 1 - 33 Rugårdsvej 12 - 32	Koll. grundpakke		Mulighed for individuel tilmelding - forventes klar fra april 2024
13	Jadedalen 1 - 14 Jadedalen 22 - 78	Koll. grundpakke		Mulighed for individuel tilmelding - forventes klar fra april 2024
14	Ankerhusvej 10 - 56	Koll. grundpakke		
15	Egholmsvej 2	Koll. grundpakke		
16	Teglvvej 39 og 41		YouSee/Norlys	

Indstilling

- Det indstilles at tilbuddet vedr. fibernet i ovenstående lejemål i A/B Andelsbo accepteres.

Referat/beslutning

Tilbuddet fra Norlys godkendes.

2422

Afdelingssager til beslutning.

Afdeling 13 – Jadedalen

Det er konstateret at klimaskærmen (vinduer og døre) i afdelingen flere steder er i meget ringe stand. Vinduer og døre, herunder særligt tagvinduer, er utætte og tjenlige til udskiftning.

Vinduer og døre er de originale fra afdelingens opførelse, og er således fra 1991. Afdelingen har givet udtryk for at man, hvis muligt, ønsker udskiftning af døre og vinduer i 2024.

Byggeafdelingen anbefaler således at døre og vinduer skiftes snarest muligt.

Renoveringen vil medføre en gennemsnitlig huslejestigning på 52 kr./m² pr. år. Den gennemsnitlige husleje pr. m² vil således efter renoveringen stige til 952,69 kr.

Økonomi

Udskiftning af døre og vinduer beløber sig til i alt 11.502.497,88 kr.

Udgiften foreslås finansieret på følgende måde:

Trækningsret:	1.500.000 kr.
Dispositionsfonden:	2.000.000 kr.
Henlæggelser:	3.984.000 kr.
Realkreditlån:	<u>4.018.497 kr.</u>
	11.502.497 kr.

Trækningsretten vil, efter implementering af ovenstående, ultimo 23/24 være på 2.793.295 kr.

Dispositionsfonden vil, efter implementering af ovenstående, ultimo 23/24 være på 6.742.989 kr.

Der gøres i den forbindelse opmærksom på at der i 2025 forventes at være et behov for at disponere 3 mio. kr. fra dispositionsfonden og 1 mio. kr. fra trækningsretten til renovering af klimaskærm og tekniske installationer i afd. 11.

Indstilling

- Det indstilles at organisationsbestyrelsen godkender renoveringen af afdeling 13 - Jadedalen. Herunder tilskud fra trækningsretten på 1.500.000 kr. og tilskud fra dispositionsfonden på 2.000.000 kr.
- Det indstilles at organisationsbestyrelsen indstiller til afdelingsmødet at ovenfor beskrevne renovering, inkl. den foreslåede finansiering, godkendes.

Referat/beslutning

Renoveringen godkendes inkl. den foreslåede økonomi.

Bestyrelsen indstiller renoveringen til godkendelse af afdelingsmødet.

Bilag

- Forkalkulation
- Prognose for dispositionsfonden
- Prognose for trækningsretten

2423 Orientering fra formanden

Formanden orienterer om nyt fra organisationen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/beslutning

Formand Allan Rasmussen har deltaget som dirigent i MS's og Bf. Kronjyllands repræsentantskabsmøder. Det har været et par gode og interessante aftner som gav et fint indblik i hvad der rører sig i de 2 boligorganisationer.

Formandskabet arbejder bl.a. på baggrund af inspiration fra temadagen for organisationsbestyrelsesmedlemmer med en ide om dialogmøder i bestyrelsen u. deltagelse fra RandersBolig.

Orienteringen tages til efterretning

2424

Orientering fra administrationen

a) Der orienteres om nyt fra administrationen.

Orientering om Taskforcen for tomgang u. pkt. 2424 b

b) Tomgang mv. pr. 29. februar 2024

Administrationen har udarbejdet en oversigt, hvor tomgang og tab ved fraflytning fra starten af regnskabsåret den 1. oktober 2023 og frem til den 31. januar 2024 er påført. Igangværende tomgang er, i vedlagte bilag, markeret med gul linje.

Der er pr. 31.01.24 ingen lejemaal som er gået i tomgang i A/B Andelsbos afdelinger.

Tilsvarende har selskabet pr. 07.03.24 ingen ledige boliger udbudt på RandersBoligs hjemmeside.

En bolig udbydes på RandersBoligs hjemmeside, når der ikke er venteliste til boligen.

Andelsbo har i indeværende regnskabsår haft tomgang i 2 boliger i en periode på hhv. 1 og 3 måneder. Det har medført en tomgangsudgift på 30.542 kr. hvilket er et fald på ca. 25 % set ift. samme tid sidste år.

Tab ved fraflytning udgør i indeværende regnskabsår pr. 31.01.24, 34.404 kr. Det er ca. 6.000 kr. mindre end samme tid sidste år.

Udgiften stammer fra fraflytninger i hhv. afd. 1, 6, Bjellerupparken og afd. 13, som har medført øgede udgifter til istandsættelse på baggrund af misligholdelse af lejemaal, samt evt. anden ubetalt gæld til boligorganisationen.

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/beslutning

Orienteringen tages til efterretning.

KTH gennemgår kort tomgangsproblematikken. Denne er ikke så relevant for Andelsbo, da der sjældent er tomgang eller ledige boliger generelt i selskabet.

Der er nedsat en taskforce som skal arbejde med tomgang, idet problemet er større i andre af selskaberne under RandersBolig – størst ift. MS og 1940.

Bestyrelsen udtrykker deres glæde ved at A/B Andelsbo ikke er ramt af tomgangsproblemer i samme grad som deres kolleger, men bakker op om tiltaget med Taskforcen.

Spørgsmålet om hvad man generelt kan gøre ift. at nedbringe tomgang drøftes. Herunder spørgsmålet om pris og kvalitet i de almene boliger set ift. private udlejere, og hvorvidt vi er gode nok til at gøre opmærksom på at man får en god bolig til en fornuftig pris i den almene boligmasse.

Boligkravene hos potentielle lejere er anderledes end dengang mange af de almene boliger blev opført. Det har medført at det typisk er i den ældre, billige boligmasse at tomgangen er størst. Prisen er ikke længere den eneste/primære faktor når man beslutter sig for en bolig.

Spørgsmålet om private udlejere >< almene boliger drøftes , herunder spørgsmålet om serviceniveau m.v. hos de 2 udbydere, samt hvordan den almene sektor kan/skal promoveres (fortæl de positive historier om os selv >< fremhæve mindre positive sider/historier om private udlejere). Der er bred enighed om at den bedste fremgangsmåde er at sætte fokus på hvad den almene sektor og RandersBolig selv kan og er gode til.

Bilag

- Oversigt over tomgang mv. pr. 31. januar 2024

2425 Repræsentantskabsmøde 2024

Boligorganisationens repræsentantskabsmøde afholdes umiddelbart efter dagens bestyrelsesmøde. Næstformand Dan Bruun er af organisationsbestyrelsen indstillet til dirigent for repræsentantskabsmødet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter det efterfølgende repræsentantskabsmøde.

Referat/beslutning

Som dirigent foreslås Dan Bruun
Som referent foreslås Susanne Linaa

Rasmus Blom ønsker at træde ud af bestyrelsen af personlige årsager, der skal derfor vælges i alt 3 repræsentanter til bestyrelsen. Det 3. medlem vælges for 1 år og indtræder i stedet for Rasmus.

2426 Mødekalender

Bestyrelsesmøder 2024	
Tirsdag 19. marts 2024 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde inden rep.møde
Tirsdag 19. marts 2024 kl.	Konstituerende bestyrelsesmøde
Tirsdag 7. maj 2024 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde
Tirsdag 27. august 2024 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde – Teams møde
Tirsdag 22. oktober 2024 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde

Repræsentantskabsmøder 2024	
Tirsdag 19. marts 2024 kl. 19.00	Repræsentantskabsmøde A/B Andelsbo

Øvrige møder 2024	
Onsdag d. 11. september 2024	Styringsdialog, holdes på Marsvej OBS at kun formandskabet deltager

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager mødekalenderen til efterretning

Referat/beslutning

Taget til efterretning

2427

Eventuelt

Gave til Rasmus – SLI finder gaveregulativet.

Formanden udtrykker sin tak for samarbejdet til Rasmus Blom