

A/B Andelsbo

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde

**Tirsdag den 7. maj 2024 kl. 17.30**

Mødested: Driftscentret v. Bjellerupparken



## Mødedeltagere

**Bestyrelsen:** Allan Rasmussen (AR)  
Dan Bruun (DB)  
Brian Rytter (BR)  
Jill Rasmussen (JR)  
Torben Rønsted (TR)

**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

<b>Dagsorden</b>	<b>Side</b>
2434 Godkendelse af dagsorden .....	4
2435 Godkendelse af referat.....	4
2436 Revisionsprotokol .....	4
2437 Budgetkontrol .....	4
2438 Styringsdialog med Randers Kommune .....	5
2439 Billedelegitimering af organisationsbestyrelsesmedlemmer .....	6
2440 Repræsentantskabsmøde 2024 .....	7
2441 Udlodning til ejerkredsen .....	8
2442 Orientering fra formanden .....	8
2443 Orientering fra administrationen .....	9
2444 Mødekalender .....	12
2445 Eventuelt .....	12

## 2434 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. Dagsordenen inkl. bilag er udsendt d. 30. april 2024

### Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender dagsordenen.

### Referat/beslutning

Dagsorden godkendt

## 2435 Godkendelse af referat

Referaterne fra bestyrelses-, repræsentantskabs- samt konstitueringsmøde fra 19 marts 2024 er udsendt til organisationsbestyrelsen den 21. marts 2024. Administrationen har ikke modtaget bemærkninger eller rettelser til de udsendte referater.

Referaterne er udsendt til godkendelse og underskrift i Penneo

### Indstilling

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

### Referat/beslutning

Referatet godkendes og underskrives via Penneo.

## 2436 Revisionsprotokol

Der er ingen tilføjelser til revisionsprotokollen siden sidste møde

### Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### Referat/beslutning

Orienteringen tages til efterretning.

Det besluttet at revisionsprotokollen fremadrettet ikke skal medbringes/fremvises på mødet. Dette da revisor fremsender evt. tilføjelser direkte til bestyrelsen, hvis der er tilføjelser til revisionsprotokollen. Den fysiske protokol opdateres derfor ikke længere.

## 2437 Budgetkontrol

Administrationen fremlægger budgetkontrollen for 1. kvartal af regnskabsåret 2023/24. herunder orienteres om udviklingen ift. dispositionsfond og arbejdskapital.

### Indstilling:

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

#### **Bilag vedlagt:**

- Dispositionsfondsprognose
- Prognose for arbejdskapital
- Budgetkontrol

#### **Referat/beslutning**

Orienteringen tages til efterretning

Budgetkontrol samt prognose for arbejdskapitalen og dispositionsfondsprognose godkendes.

KTH. gennemgår kort budgetkontrol og prognoser. Der henvises i øvrigt til det med dagsordenen medsendte materiale.

Budgetkontrollen dækker 1. halvår af regnskabsåret. Der forventes et overskud på ca. 1,1 mio. kr. som følge af renteutviklingen samt udlodning fra RandersBolig til ejerkredsen.

Som følge af udviklingen er det akkumulerede kurstab næsten halveret. Givet at nuværende udvikling fortsætter vil kurstabet være udlignet i næste regnskabsår.

Bestyrelsen drøfter kort udlodningen af ejerkapital. Der er enighed om at udlodningen er positivt, og sender et godt signal til beboerne. Dette også henset til stigningen i administrationsbidraget.

### **2438 Styringsdialog med Randers Kommune**

Hvert år afholdes et styringsdialogmøde mellem Tilsynet med almene boliger ved Randers Kommune, RandersBolig og A/B Andelsbo. Sidstnævnte kan deltage med to repræsentanter. Herudover deltager også 3 repræsentanter for administrationen i RandersBolig.

Tilsynet med almene boliger udsender en dagsorden 14 dage forud for mødet, der afholdes den 11. september 2024 kl. 9.00.

Til brug for styringsdialogen udarbejdes en dokumentationspakke bestående af en styringsrapport, oplysningsskema fra afdelingerne og regnskabsmateriale m.v.

I henhold til den godkendte procedure, vedlægges et udkast til styringsrapporten for boligorganisationen til bestyrelsens godkendelse.

#### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender udkast til styringsrapport samt drøfter sin deltagelse i og eventuelle emner til styringsdialogmødet med Randers Kommune.

### **Bilag**

- Udkast til styringsrapport for boligorganisationen 2024

### **Referat/beslutning**

Udkast til styringsrapport godkendes.

Deltagere til styringsdialogmødet bliver formand Allan Rasmussen, samt næstformand Dan Bruun. Fra administrationen deltager KTH, JHL og SLI.

Mødet holdes på Marsvej.

Bestyrelsen ønsker at drøfte affaldshåndteringen, herunder anvendelsen sensorer som angiver hvornår en molok/container er fyldt og skal tømmes. Dette set i lyset af udgiftsniveauet på Kto. 109 – renovation.

## **2439 Billedlegitimering af organisationsbestyrelsesmedlemmer**

For at være en del af en organisationsbestyrelse kræves at man kan legitimere sig, hvis påkrævet, ift. til eks, banker, realkreditinstitutter o.lign.

Legitimering skal gøres via fremvisning af 2 identifikationspapirer, hvoraf det ene skal være med billede. Typisk et pas eller kørekort og et sygesikringsbevis.

Såfremt et organisationsbestyrelsesmedlem ikke besidder et af disse identifikationsmidler skal det anskaffes for at bestyrelsesmedlemmet kan udføre sit hverv. Dette medfører at pågældende bestyrelsesmedlem påføres en udgift, som følge af et frivilligt arbejde i boligorganisationen.

Beløb op til 1.300 kr. dækkes/udbetales skattefrit som en godtgørelse. Revisor anbefaler at en udbetaling modregnes i evt. anden godtgørelse/honorering som udbetales for at dække bestyrelsesmedlemmers udgifter ifm. bestyrelsesarbejdet.

Bestyrelsen bedes derfor drøfte hvorvidt boligorganisationen skal afholde en evt. udgift til anskaffelse af et pas til bestyrelsesmedlemmer, som ikke er i besiddelse af anden form for gyldig billedlegitimation på tidspunktet for deres valg til organisationsbestyrelsen.

Administrationen bemærker i relation hertil at denne procedure tidligere er blevet brugt i et af de øvrige boligselskaber under RandersBolig. Der er således præcedens for at påføre boligorganisationen en sådan udgift.

Det bemærkes endvidere at det nyvalgte bestyrelsesmedlem Torben Rønsted har måttet erhverve sig et pas efter indtræden i organisationsbestyrelsen og således har været påført en udgift hertil.

## Økonomi

Jf. Borger.dk koster et pas, inklusive gebyr for optagelse af fingeraftryk (2024 priser):

- Personer 18 år - folkepensionsalderen: 893 kr.
- Personer i folkepensionsalderen: 381 kr.

Såfremt man ikke har et udløbet pas der kan fremvises ifm. udstedelse af et nyt fordobles prisen.

Hertil kommer evt. udgift til et pasfoto.

## Indstilling

- Det indstilles at boligorganisationen fremadrettet afholder udgiften til udstedelse af et pas til indvalgte organisationsbestyrelsesmedlemmer, som på tidspunktet for deres valg, ikke er i besiddelse af gyldig billedlegitimation.
- Det indstilles at bestyrelsen godkender refusion af udgiften til udstedelse af et pas, til bestyrelsesmedlem Torben Rønsted.

## Referat/beslutning

Bestyrelsen beslutter at udgifter til anskaffelse af gyldig billedlegitimation (et Pas), til indvalgte organisationsbestyrelsesmedlemmer, som på tidspunktet for deres valg, ikke er i besiddelse af gyldig billedlegitimation fremadrettet afholdes af boligorganisationen.

Torben Rønsted refunderes udgiften til udstedelse af et pas. Torben Rønsted fremsender kvittering for den afholdte udgift.

Bestyrelsen drøfter det principielle i at boligorganisationen skal dække udgifter til et pas/billedlegitimation for at sikre at alle har mulighed for at deltage i bestyrelsesarbejdet, samt hvorvidt det kan være rimeligt. Der er enighed om at der mangler lovgivning på området så det bliver muligt at benytte et legitimationskort.

## 2440 Repræsentantskabsmøde 2024

### Sagsfremstilling:

Repræsentantskabsmødet blev afholdt tirsdag den 19. marts 2024 på Restaurant Fjordgården. Bestyrelsen bedes evaluere mødet.

### Indstilling:

- At bestyrelsen evaluerer repræsentantskabsmødet

### Referat/beslutning

Repræsentantskabsmødet evalueres.

Generelt er vurderingen at mødet forløb godt. Der var god stemning.

Spørgsmålet om frivillighed og villigheden til at indgå i frivilligt arbejde drøftes. Herunder problemerne med at rekruttere nye medlemmer til afdelings- og organisationsbestyrelse. Bestyrelsen udtrykker tilfredshed med at det lykkedes at få indvalgt et bestyrelsesmedlem som ikke bor i Bjellerupparken. Der er et ønske om så stor spredning på afdelinger som muligt i organisationsbestyrelsen,

## 2441 Udlodning til ejerkredsen

RandersBoligs bestyrelse vedtog d. 04.04.24 en udlodning til ejerkredsen fra selskabets frie reserver i henhold til nedenstående fordeling:

Møllevænget & Storgaarden	4.175.885 kr.
Randers Boligforening af 1940	4.175.885 kr.
Boligforeningen Kronjylland	2.911.179 kr.
AB Andelsbo	940.841 kr.
Randers Arbejderes Byggeforening af 1874	<u>323.866 kr.</u>
Udlodning i alt	<u>12.527.656 kr.</u>

Endvidere blev besluttet at Boligselskabet af 2014 ydes et nedslag i administrationsbidraget til RandersBolig i de kommende 12 måneder på 1.666 kr. pr. lejemålsenhed (138,83 kr. pr. måned), startende fra maj måned 2024 til og med april måned 2025. Det samlede nedslag vil udgøre 2.472.344 kr. og svarer til den udlodning, som ejerkredsen modtager.

Udlodningen til ejerkredsen samt reduktionen i administrationsbidraget fra BS2014 medfører en samlet reduktion i RandersBoligs egenkapital på 15 mio. kr.

Der foretages ikke yderligere udlodning eller nedslag.

### Indstilling:

- At orienteringen tages til efterretning

### Referat/beslutning

Orienteringen tages til efterretning.

Sagen er behandlet under pkt. 2437 - Budgetkontrol

## 2442 Orientering fra formanden

Formanden orienterer om nyt fra organisationen.



## **Indstilling**

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## **Referat/beslutning**

Orienteringen tages til efterretning.

### Valg til BL 10. kreds

Allan Rasmussen blev genvalgt.

### Markvandring

Markvandringerne er i gang. I alle afdelinger uden afdelingsbestyrelse er markvandringerne afholdt.

### Studietur til Andelsbos afdelinger

Taskforce for bekæmpelse af tomgang har inviteret bestyrelsen til at deltage i en studietur/rundtur til de forskellige afdelinger i selskabet.

Bestyrelsen vil gerne acceptere tilbuddet.

### Høringsmøde vedr. Klimabroen

Formanden har deltaget i et høringssvar. I høringssvaret er/var der fokus på adkomstmulighederne til og fra Dronningborg Boulevard og specifikt ift. Bjellerupparken. Dette i relation til den forventede øgede trafikmængde på Boulevarden. Eksempelvis er gjort opmærksom på muligheden for etablering af buslommer, udjævning af bump på cykelstien, samt skolevejen og sikkerheden for børnene ved en øget trafik på DronningBorg Boulevard.

### Mødelokalet i driftscentret.

Der er indlagt internetadgang og strøm i mødebordet. Service/køkkentøj er blevet opdateret og suppleret op ift. evt. mangler.

## **2443 Orientering fra administrationen**

### **a) Der orienteres om nyt fra administrationen.**

#### Personale

- Tharane Sivapalan er ansat som genhusningskonsulent pr. 01.04.24. Tharane er ansat i projektafdelingen og skal udover opgaven med genhusning assistere med projekterne her. Tharane er uddannet socialrådgiver.

#### Taskforce vedr. tomgang

Administrationen har tidligere informeret bestyrelsen om nedsættelse af en Taskforce for bekæmpelse af tomgang.

Taskforcen er nu effektueret, og i gang. Opgaven går på 2 ben – dels en her og nu indsats med fokus på udlejning af ledige boliger og ekstra indsats ift. markedsføring og "opdatering" af lejemaal på hjemmeside og SoMe. Dels en analyse af

bagvedliggende årsager til tomgangen mhp. at finde en mere varig løsning på udfordringen med tomgang.

Der er udarbejdet en strategi som blev forelagt RandersBoligs bestyrelse på seneste møde d. 4. april.

### Tilfredshedsundersøgelsen 2023

I efteråret 2023 blev gennemført en tilfredshedsundersøgelse blandt beboerne.

Undersøgelsen viste at der overordnet set er en meget høj tilfredshed med RandersBolig blandt beboerne.

40 % giver karakteren 9 eller 10 på fra en skala fra 0-10. (= meget tilfreds). Kun 5, 1 % har givet karakteren 1-3 (= utilfreds).

Der er rum for forbedring ift. indflytningsproceduren og ift. selve boligen og fællesområderne.

Ift. indflytningsproceduren gives udtryk for at vi kan blive bedre ift. klargøring af boligerne samt ift. information, og forventningsafstemning med den kommende lejer.

Boligen og fællesområderne scorer en middelkarakter. Det kan hænge sammen med at boligerne generelt er af ældre dato hvilket også afspejler sig i boligens kvalitet og faciliteter.

Herudover gives udtryk for at man gerne vil have at der gøres mere ud af vedligeholdelse og renovation af boligerne. Der er endvidere stor interesse ift. at gøre mere for biodiversiteten og et ønske om mere beboerinddragelse.

### Krænkelspolitik

Der er udarbejdet en krænkelspolitik for RandersBolig, som dermed lever op til lovgivningens krav på området.

Krænkelspolitikken omhandler forebyggelse af og konsekvenser ved krænkende adfærd, samt ift. uretmæssige anklager for krænkende adfærd.

Krænkelspolitikken er godkendt af RandersBolig bestyrelse d. 4. april 2024 og i samarbejdsudvalget d. 12. april 2024, og vil nu blive indarbejdet i personalepolitikken for RandersBolig.

### **c) Tomgang mv. pr. 31. marts 2024**

Administrationen har udarbejdet en oversigt, over tomgang og tab ved fraflytning. Igangværende tomgang er, i vedlagte bilag, markeret med gul linje.

Der er for pr. 31. marts 2024 registreret tomgang i 2 lejemål. det drejer sig om afd. 6 hhv. Bjellerupparken 10 D 3 Th. og Bjellerupparken 11 D 1. Mf. Begge lejemål er tilgængelighedsboliger.

Det totale tomgangstab for indeværende regnskabsår udgør 43.691 kr. hvilket er knapt 8 % mindre end samme tid sidste år.

Tilsvarende har selskabet pr. 18.04.24, 2 boliger udbudt på RandersBoligs hjemmeside; Bjellerupparken 10 D 3 th (i tomgang) og 10 D st. th. Begge disse lejemål er tilsvarende tilgængelighedsboliger.

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

Der er ikke umiddelbart nogen grund til at nævnte lejemål er ledige. Der er tale om gode, nyrenoverede boliger. Årsagen kan være en del af trenden "tomme ventelister". Folk skriver sig mindre på venteliste til en ny bolig, når udbuddet af ledige boliger er så stort som det er tilfældet i øjeblikket.

Meldingen fra Boligbutikken er dog at der er tale om en "let omsættelig vare", hvorfor alle tre boliger forventes udlejet snarest.

#### Tab ved fraflytning

Tab ved fraflytning udgør pr. 31.03.24 42.607 kr. hvilket er ca. 34% mindre end samme tid sidste år. Udgiften er fordelt på 3 lejemål/fraflytninger, hvoraf den dyreste udgør 17.379 kr. og tilhører afd. 1

#### **Indstilling**

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

#### **Referat/beslutning**

Tilfredshedsundersøgelsen viser at der er stor tilfredshed med servicen i RandersBolig blandt de nuværende beboere, samt at tilfredsheden er stigende set ift. seneste måling af tilfredsheden.

Ift. indflytningsproceduren er der fortsat rum til forbedring – Spørgsmålet om hvordan og had der kan gøres ift. at forbedre indflytningssituationen, er taget op med de relevante medarbejdergrupper/afdelinger.

Der er vedtaget en Krænkelspolitik, som er gældende for alle medarbejdere under RandersBolig. Da der ikke er et ansættelsesretsligt forhold mellem RandersBolig og Bestyrelserne er krænkelspolitikken formelt set ikke gældende for bestyrelsesmedlemmerne. Der var dog ved behandlingen i RandersBoligs bestyrelse enighed om at bestyrelsesmedlemmerne også skal overholde retningslinjerne i krænkelspolitikken desuagtet at de ikke kan sanktioneres af ledelse/direktion i RandersBolig.

Ift. Tomgang er der også i Andelsbo begyndt at være enkelte lejemål som går i tomgang. Andelsbo er dog fortsat ikke særligt hårdt ramt af lejeledighed. Dronningborg er fortsat et meget attraktivt område.

Bestyrelsen giver i relation hertil udtryk for solidaritet med de boligselskaber som i højere grad har problemer med tomgang, og støtter derfor naturligvis også op om tiltag som Taskforcen m.v.

#### **Bilag**

- Oversigt over tomgang mv. pr. 31 marts 2024

## 2444 Mødekalender

Bestyrelsesmøder 2024	
Tirsdag 27. august 2024 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde – Teams møde
Tirsdag 22. oktober 2024 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde

Andre møder i 2024:	
Onsdag d. 11. sept. 2024 kl. 12.00 på Marsvej	Styringsdialogmøde <b>OBS kun formandskabet deltager</b>
Mandag d. 11. november 2024 på Marsvej	Boligkonference

### Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager mødekalenderen til efterretning.

### Referat/beslutning

Mødekalenderen tages til efterretning

## 2445 Eventuelt

Der udsendes en liste med kontaktoplysninger til organisationsbestyrelsens medlemmer. Brian Rytter adspørges om han ønsker sine oplysninger delt, inden udsendelse.