

Møllevænget & Storgaarden

Referat fra bestyrelsesmøde

Onsdag den 29. januar 2025 kl. 15.00

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ



Mødedeltagere:

Bestyrelsen	Preben Søndergaard	(PS)
	Vibeke Leensbak	(VL)
	Charlotte Gormsen	(CG)
	Knud Rothmann	(KNR)
	Grethe Andersen	(GA)
	Tom Jespersen	(TJ)
	Jette Christiansen	(JC)
Administrationen	Kenneth Hansen	(KTH)
	Mejrem Berisha	(MEB)
Revisor	Lars Jørgen Madsen	(LJM)
AL-Bank	Anders Rahbæk	(AR)

Afd.	Navn:	Antal lejl.	Afd.	Navn:	Antal lejl
1	Fuglebakken Fuglebakken 53-81	15	29	Børneinstitution Gl. Jennumvej 2-4	
2	Fuglebakken 1 Fuglebakken 48-52, Lodsejervej 17-21	24	31	Platanvænget Platanvej 1A-47B	66
3	Fuglebakken 2 Fuglebakken 40-46, Nattergalvej 16-22	32	33	Nobilislunden/Citronlunden Nobilislunden 1-53, Citronlunden 1-51	53
6	Rosenvænget 1 H. Stillingsvej 7-13, Stadfeldtsvej 1-17	78	34	Mariagervej 38	8
7	Rosenvænget 2 Stadfeldtsvej 19-39, P. Knudsensvej 14-18	78	36	Mariagervej 29-31	19
8	Rosenvænget H. Stillingsvej 12-26, Scandiagade 2-8	12	37	P. Knudsensvej 4	32
9	Rosenvænget 3 P. Knudsensvej 20-30, H. Stillingsvej 15-25, Stadfeldtsvej 2-18	130	40	Stemannsgade 3A	3
10	Højgården Mariagervej 28-36	47	41	Nobilislunden Nobilislunden 50-68, & 55-65	16
11	Rosenvænget 4 Stadfeldtsvej 26-36, H. Stillingsvej 27-43	109	42	Anemonevej 16-42	81
12	Møllehuset Flintebjerg Allé 11-13, Gl. Hadsundsvej 5a,b,c	55	43	Villabyen 1 Nørrebrogade 159-173, Artillerivej 2-16, Majorvej 31-37	20
13	Rosendal H. Stillingsvej 8A-10B	27	44	Villabyen 2 Gardervej 1-13, Glarbjergvej 59-67, Majorvej 2-26 & 3-25, Pionervej 1-10	46
14	Mariehøj Mariagervej 11-13	18	45	Lillegården Langgade 2, Mariagervej 71-73	18

Afd.	Navn:	Antal lej.	Afd.	Navn:	Antal lej.
15	Rosenvænget 5 H. Stillingsvej 28-30, P. Knudsensvej 32-36	31	46	Gl. Lervang Gl. Lervang 21-31	36
16	Rosenvænget 6 H. Stillingsvej 38-52	43	47	Gl. Hadsundvej Gl. Hadsundvej 6	14
17	Rosenvænget 7 H. Stillingsvej 54-64	35	48	Glarbjergvej Glarbjergvej 57	4
18	Rosenvænget 8 P. Knudsensvej 8-12	23	49	Højhuset Glarbjergvej 148-156	70
19	Østervænget Stadfeldtsvej 41-45, M. Andersensvej 2-18	86	50	Glarbjergvej-Nørrebrogade Glarbjergvej 110-122, Nørrebrogade 140-148	75
20	Østervænget M. Andersensvej 20-34	60	51	Jennumparken 3 Husarvej 1-17, Kompagnivej 2-18, Garnisonsvej 31-35	135
21	Rosenvænget 9 H. Stillingsvej 66-72	32	52	Gl. Hadsundvej 20	22
22	Garager M. Andersensvej (garageanlæg)		53	Myrdalsvej Myrdalsvej 1-75 & 2-54	64
23	Østervold Nørrestræde 1	6	54	Spindervej Rebslagervej 8-10 & 14-16, Reberbanevej 12	41
24	Ungskuepladsen Falkevej 9-41, Glarbjergvej 124-146	181	56	Flyvervej 5	32
25	Område Glarbjergvej Glarbjergvej 109-111, Brigadevej 1-21, Infanterivej 9-19	106	57	Spindervej Spindervej 8	24
26	Område Infanterivej Infanterivej 1-7	24	67	Skovvænget Schaldemosevej 9-19, 8-14 & 21-27	86
27	Jennumparken 1 Flyvervej 2-26, Garnisonsvej 1-3	90	68	Garnisonsvej Garnisonsvej 10A-26D, 5A-5K	40
28	Jennumparken 2 Gl. Jennumvej 6-14, Husarej 2-40, Garnisonsvej 7-19	207	69	Adelgade Adelgade 21-23, Stemannsgade 9A & 9B, Ungdomsboliger	54

Dagsorden	side
2501 Godkendelse af dagsorden	5
2502 Godkendelse af referat	5
2503 Kapitalforvaltning – Orientering om årets afkast	5
2504 Årsregnskab 2023/2024.....	6
2505 Dispositionsfond og arbejdskapital.....	6
2506 Revisionsprotokol.....	7
2507 Budget 2025/2026	7
2508 Forvaltningsrevision.....	8
2509 Afdeling 69 - Tilskud til budget 2025/2026.....	10
2510 Status på tomgang og tab ved fraflytning	11
2511 Repræsentantskabsmøde 2025	13
2512 Byggeudvalg	13
2513 Spørgsmål til udvalg.....	14
2514 Orientering fra formanden	15
2515 Orientering fra administrationen	15
2516 Fremtidig mødeoversigt	18
2517 Eventuelt	19

2501 Godkendelse af dagsorden

Sagsfremstilling:

Under dette punkt er der mulighed for at kommentere dagsordenen og eventuelt stille forslag til behandling af vigtige og presserende punkter, som ikke er medtaget på denne dagsorden.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender dagsordenen.

Bilag:

- Dagsorden med bilag – fremsendt pr. e-mail den 22. januar 2025 til bestyrelsen.

Referat/beslutning:

PS bød velkommen til det ordinære bestyrelsesmøde. Revisor, Lars Jørgen Madsen deltog på mødet og fra AL-Bank deltog, Anders Rahbæk. Bestyrelsen godkendte dagsordenen.

2502 Godkendelse af referat

Sagsfremstilling:

Referat fra ordinært møde i bestyrelsen den 27. november 2024, udsendt til bestyrelsen pr. e-mail den 3. december 2024.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender referatet af bestyrelsesmøde den 27.11.2024 og underskriver pr. d.d. i Penneo.

Bilag:

- Referat fra bestyrelsesmøde 27.11.2024 – Bilag nr. 2502.1

Referat/beslutning:

Bestyrelsen underskrev referatet i Penneo.

2503 Kapitalforvaltning – Orientering om årets afkast

Sagsfremstilling:

AL-Bank inviteres med på det årlige regnskabsmøde for at orientere om årets afkast. Fra AL-Bank deltager Anders Rahbæk.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag:

- Intet.

Referat/beslutning:

Anders Rahbæk fremlagde årets afkast. Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Der lægges op til at investere en andel af porteføljen i aktier. Der kan investeres op til 30%. Global vækst er i ok form og inflationen falder. Centralbankerne er i gang med rentesænkninger. Der forventes, at renterne i nationalbanken falder under 2% fordi økonomien i USA falder og sænkes i 2025. Nuværende forecast for indeværende regnskabsår er ca. 3% i afkast.

2504 Årsregnskab 2023/2024

Sagsfremstilling:

Fremlægelse af regnskabet for Boligselskabet Møllevænget & Storgaarden samt de tilhørende afdelingers årsregnskab for 2023/24.

Boligorganisationens revisor deltager på mødet under dette punkt.

Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen godkender:
 - Regnskab for Boligselskabet Møllevænget & Storgaarden inkl. spørgeskema for 2023/24.
 - Regnskab for afdelingerne for 2023/24.
 - Ledelsesberetningen for Boligselskabet Møllevænget & Storgaarden for 2023/24.

Bilag:

- Regnskab for Boligselskabet Møllevænget & Storgaarden inkl. spørgeskema for 2023/24 – Bilag nr. 2504.1
- Regnskab for afdelingerne for 2023/24 – (fremsendt i Penneo)
- Ledelsesberetning for 2023/24 – Bilag nr. 2504.3

Referat/beslutning:

KTH gennemgik regnskabet.

Bestyrelsen godkendte regnskabet inkl. spørgeskema for 2023/24.

Bestyrelsen godkendte og underskrev afdelingernes regnskaber 2023/2024 i Penneo.

Bestyrelsen godkendte ledelsesberetningen for 2023/24.

Der henvises til det medsendte materiale til dagsordenen, samt PowerPoint brugt på mødet (vedlagt referatet som bilag).

2505 Dispositionsfond og arbejdskapital

Sagsfremstilling:

Administrationen orienterer om aktuel status for udviklingen i dispositionsfonden og arbejdskapital.

Dispositionsfondsprognosen indeholder et tilskud til byggesagen i Trangstræde i regnskabsåret 2026/27 på 6 mio. kr. Det indstilles, at tilskuddet ydes fra arbejdskapitalen i henhold til tidligere beslutning om disponering af udlodning fra RandersBolig til arbejdskapitalen.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender, at tilskud til byggesagen i Trangstræde disponeres fra arbejdskapitalen.
- At bestyrelsen godkender prognoserne for dispositionsfond og arbejdskapital.

Bilag:

- Prognose arbejdskapital 31.12.24 – Bilag nr. 2505.1
- Prognose dispositionsfond 31.12.24 – Bilag nr. 2505.2

Referat/beslutning:

Bestyrelsen godkendte, at tilskud til byggesagen i Trangstræde disponeres fra arbejdskapitalen.

Bestyrelsen godkendte prognoserne for dispositionsfond og arbejdskapital.

2506 Revisionsprotokol**Sagsfremstilling:**

Udkast til revisionsprotokollat udsendes i tilknytning til afslutning af årsregnskab sammen med dagsorden. Revisor Lars Jørgen Madsen fra Deloitte deltager i mødet for gennemgang af revisionsprotokollat.

Indstilling:

- At bestyrelsen underskriver revisionsprotokollatet i Penneo.

Bilag:

- Revisionsprotokollat 2023/2024 – Bilag nr. 2506.1

Referat/beslutning:

Lars Jørgen Madsen fra Deloitte fremlagde revisionsprotokollatet.

Bestyrelsen underskrev revisionsprotokollatet i Penneo.

Årsregnskabet er forsynet med en erklæring uden forbehold.

Der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes midler.

Revisionen har gennemgået RandersBoligs forvaltningsrevision.

2507 Budget 2025/2026**Sagsfremstilling:**

Administrationen orienterer om budgetforslag for selskabet for regnskabsåret den 1. oktober 2025 – den 30. september 2026.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender budget for selskabet for året 2025/26.

Bilag:

- 0200 budgetforslag 2025 2026 - Bilag nr.2507.1

Referat/beslutning:

KTH gennemgik budgetforslaget.

Administrationsbidraget til RandersBolig fastholdes på 3.250 kr. pr. lejemålsenhed. Bidraget til Mølløvænget & Storgaarden stiger med 21 kr. pr. lejemålsenhed til 923 kr. Årsagen er primært stigende lønudgifter på baggrund af de seneste overenskomstforhandlinger.

Der ydes ikke bidrag fra afdelingerne til dispositionsfond og arbejdskapital, da grænsen er nået.

Der henvises i øvrigt til det medsendte materiale til dagsordenen samt PowerPoint brugt på mødet.
Bestyrelsen godkendte budgettet 2025/26.

2508 Forvaltningsrevision

Sagsfremstilling:

Bestyrelsen vedtog d. 26.04.21 en proces for gennemførelse af forvaltningsrevision. På den baggrund gennemfører RandersBolig årligt en forvaltningsrevision af udvalgte områder. Det er revisionens ansvar at efterse, at der er gennemført forvaltningsrevision og påtegne denne med eventuelle bemærkninger.

For boligforeninger, som er administreret af en almen administrationsorganisation, er det normalt tilstrækkeligt at administrationsorganisationen gennemfører forvaltningsrevision på de administrerede boligorganisationers vegne. Det vil i praksis sige, at RandersBoligs forvaltningsrevision udføres stikprøvevis på tværs af boligorganisationerne.

Forvaltningsrevisionen er gennemført i perioden fra juni til august 2024. De reviderede områder er udvalgt af ledelsen, og udgør en række vitale områder for både RandersBoligs, og de administrerede boligorganisationers drift. Kontrollen er foretaget for perioden 1. oktober 2023 til 30. august 2024. Udvælgelsen er endeligt godkendt ved beslutning i RandersBoligs bestyrelse.

De områder, der er udtaget til dette års forvaltningsrevision, er følgende:

- Beboerklager
- Byggesager
- Kontrol af priser
- Udflytningssager
- Fælles formueforvaltning

Notat om forvaltningsrevision 2024 er vedlagt dagsordenen. Notatet er udleveret til revisionen til deres brug. Desuden indarbejdes notatet i de kommende ledelsesberetninger og revisionsprotokollater for RandersBolig og de administrerede boligorganisationer.

Forretningsgangen og rotationsplanen blev på bestyrelsesmødet den 30. november 2021 godkendt af bestyrelsen. De udvalgte områder til revision i 2024 blev tilsvarende godkendt af bestyrelsen i juni 2024.

Konklusionen på forvaltningsrevisionen er som følger:

Testresultatet for ”klager – husorden” viser at sagsbehandlingen sker i overensstemmelse med lovgivningen og forretningsgangen for området. Testresultatet viser en høj grad af målopfyldelse, og ledelsen anser resultatet som tilfredsstillende. Den udførte test giver ikke anledning til bemærkninger. Funktionen er flyttet fra Boligbutikken til forvaltningen uden påvirkning af kvaliteten, hvorimod effektiviteten og beboerservice er kommet i fokus for at optimere timeforbruget.

Testresultatet for ”Byggesager” viser, at arbejdsgangen fungerer efter hensigten. Ledelsen er i forbindelse med revisionen blevet opmærksom på gennemløbstiden, hvor det vurderes, at der kan opnås forbedringer. Synergien skal komme fra

koordinations- og statusmøderne, hvor deltagerne skal have fokus på processen omkring byggesager.

Testresultatet for ”kontrol af priser” anses af ledelsen som værende tilfredsstillende. Det af ledelsen valgte fokus har resulteret i store forbedringer på området omkring at dokumentere kontrol af indhentede tilbud. Tidligere kontrol af området har givet anledning til revurdering af forretningsgangen samt anledning til øget fokus på forretningsgangen. Denne fokus vil fortsat have fokus og interesse, da området vurderes yderst vigtigt.

Testresultatet for ”udflytningsager” anses af ledelsen for værende tilfredsstillende. Arbejdsgangen fungerer efter hensigten og efterlever de af ledelsen opsatte servicemål.

Testresultat for ”fælles formueforvaltning” fungerer særdeles tilfredsstillende. Der er en målopfyldelse på 100% for alle servicemål. Alle boligorganisationer har uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes midler.

I 2023 blev 54 og i 2024 blev 20 forretningsgange ajourført og godkendt.

Indstilling:

- At orienteringen tages til efterretning.

Bilag:

- Forretningsgangen ”Forvaltningsrevision” - Bilag nr.2508.1
- Notat om forvaltningsrevision 2024 - Bilag nr.2508.2

Referat/beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen tages til efterretning.

KTH gennemgår kort forvaltningsrevisionens resultater.

Ift. klagesager kan man med fordel se på sagsgangen ift. om der her er et optimeringspotentiale.

Ift. kontrol af priser er der blevet strammet op omkring procedurerne for at foretage priskontrollen. Der er stadig udfordringer ift. at udgiften til et arbejde bliver større end først antaget (eks. opgaver ift. rottebekæmpelse) og dermed kommer over tærskelværdien for hvornår der skal foretages et udbud. Her er det op til inspektørerne at vurdere hvorvidt det giver mening at stoppe et allerede igangsat arbejde for at sende opgaven i udbud >< at færdiggørelse af opgaven med den valgte leverandør. Som hovedregel færdiggøres opgaven med den valgte leverandør.

Ift. flytteopgørelser skal vi være mere OBS på deadlines da det kan være dyrt, hvis formalia ift. frister m.v. ikke overholdes. Er formalia ikke overholdt afvises/tabes sagen i beboerklagenævnet, og det bliver sværere at få et krav hjem.

Ift. formueplejen kan man se på hvorvidt dele af formuen med fordel kan placeres i aktier.

2509 Afdeling 69 - Tilskud til budget 2025/2026

Sagsfremstilling:

Der er udarbejdet budgetforslag 2025/2026 for afdeling 69 i MSbolig. Budgettet er udarbejdet med et tilskud på 357.000 kr. fra dispositionsfonden.

For at man ikke kommer ud med en budgetstigning, så skal organisationsbestyrelsen godkende følgende tilskud fra dispositionsfonden:

Tilskud til afvikling af resultatkonto	137.000 kr. (1)
Tilskud til huslejenedsættelse	89.000 kr. (2)
Tilskud til driften	<u>131.000 kr. (3)</u>
I alt tilskud i 2025/2026	<u>357.000 kr.</u>

- (1) Organisationsbestyrelsen har for mange år siden besluttet, at afvikling af årets underskud betales af dispositionsfonden. Vi budgetterer med fuld ungdomsboligbidrag, men pga. lejetab og udlejning til andre får vi ikke fuld ungdomsboligbidrag. Derfor får afdelingen et større underskud. Afvikling af opsamlet underskud udgør i 2025/2026 137.000 kr.
- (2) Den 14. november 2023 godkendte organisationsbestyrelsen et tilskud til huslejen på op til 82.804 kr. i et år frem. Dette tilskud er givet fra 1. februar 2024. Efter udregning skal det årlige tilskud være på 88.644 kr. Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender et årligt tilskud på 88.644 kr. frem til 30. september 2026.
- (3) Budgettet for 2025/2026 viser efter tilskud punkt 1 og 2 en huslejestigning på 5,35% = 131.000 kr. Hvis organisationsbestyrelsen godkender et driftstilskud på 131.000 kr. i budgettet for 2025/2026, så er huslejestigning 0%. (ligesom i 2023/2024 hvor der blev godkendt et driftstilskud på 177.000 kr.)

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender tilskud fra dispositionsfonden på i alt 357.000 kr. fordelt til afvikling af resultatkonto, til huslejenedsættelse frem til 30. september 2026, og til driftstilskud.

Bilag:

- Afdeling 02069 budgetforslag 2025-2026 - Bilag nr. 2509.1

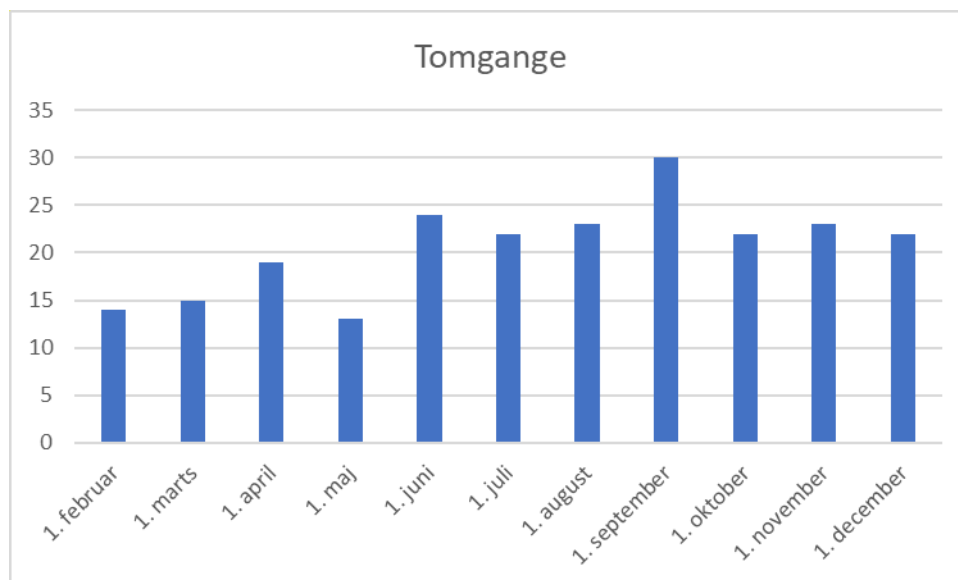
Referat/beslutning:

Bestyrelsen godkendte tilskud fra dispositionsfonden på i alt 357.000 kr. fordelt til afvikling af resultatkonto, til huslejenedsættelse frem til 30. september 2026, og til driftstilskud.

2510 Status på tomgang og tab ved fraflytning

Sagsfremstilling:

Den 1. januar havde boligorganisationen 25 tomgange. Med baggrund i aftalen med en ejendomsmægler, som RandersBolig har indgået, er 11 af MS' boliger sendt til udlejning hos Danbolig Randers. Fordelingen af boligerne fremgår nedenfor.



Aktuelle tomgange den 1. januar 2025

Afdeling	Adresse		Tomgangsstart	Handling
2	Lodsejervej	19. 1.Th.	01-10-2024	Ejendomsmægler
2	Fuglebakken	52. 1.Tv.	01-12-2024	Ejendomsmægler – Forventes udlejet. Underskrift mangler
10	Mariagervej	36B. 2.Tv.	01-09-2024	Ejendomsmægler – Parkeringsforhold undersøges i afdelingen
10	Mariagervej	28. 3.Th.	01-10-2024	Forventes udlejet. Underskrift mangler
12	Gl. Hadsundvej	5A. 1.Mf.	01-08-2024	Kommende reovering
12	Gl. Hadsundvej	5A. 3.Th.	01-08-2024	Ejendomsmægler
12	Flintebjerg Alle	13. 2.Th.	01-09-2024	UDLEJET 01-02-2025
12	Gl. Hadsundvej	5A. 4.Th.	01-09-2024	Kommende reovering
12	Flintebjerg Alle	13. 4.Th.	01-10-2024	UDLEJET 15-01-2025
12	Gl. Hadsundvej	5B. 3.Tv.	01-01-2025	NY
17	Hermann Stillings Vej	54. 2.Tv.	01-10-2024	Ejendomsmægler – Markedsføring med mulighed for ekstra værelse iht. "Det lille løft"
18	P. Knudsens Vej	10. 3.	01-01-2024	Ejendomsmægler – Dialog om istandsættelse – kort oplæg fra Peter vedr. lejemålet til bestyrelsesmødet 29.01.2025
19	Stadfeldtsvej	41. 3.Tv.	01-11-2024	Kommende reovering
19	Mærsk Andersens Vej	6. 3.Tv.	01-11-2024	Kommende reovering
21	Hermann Stillings Vej	72. 2.Tv.	01-08-2024	Ejendomsmægler

24	Falkevej	19. 1.Th.	01-11-2024	Kommende renovering - Udlejet 01-02-2025
24	Glarbjergvej	136. 1.Tv.	01-12-2024	Ejendomsmægler
24	Glarbjergvej	132. Kld.	01-12-2024	ERHVERV -Tidligere brugt af driften.
34	Mariagervej	38. 3.Tv.	01-04-2024	UDLEJET – 15-03-2025
49	Glarbjergvej	154. 1.Tv.	01-09-2024	Ejendomsmægler
49	Glarbjergvej	150. 1.Tv.	01-11-2024	Ejendomsmægler
49	Glarbjergvej	154. 2.Tv.	01-12-2024	Ejendomsmægler
50	Nørrebrogade	142. 2.Th.	01-01-2024	Køkkenet istandsat – Sendes til ejendomsmægler
69	Adelgade	21. 2.	01-01-2025	NY - Ungdomsbolig - Forventes udlejet.

Fra 1. februar til 1. december 2024 har Mølløvænget og Storgaarden haft knap 21 boliger i tomgang i gennemsnit hver måned. Der er dog en lille stigende tendens ved årsskiftet. Den 1. januar var der 25 tomgangsboliger i boligorganisationen. I starten af 2024 havde boligorganisationen mellem 13-19 tomgange. Der er altså en stigning i antallet af tomgange, set i forhold til sidste år ved denne tid. Afdelingerne 12, 19 og 24 alle står overfor større renoveringer af afdelingerne. Det er umiddelbart vanskeligt at finde nye lejere til afdelinger i denne situation. Der er 9 boliger på tomgangslisten fra disse afdelinger. To af boligerne er sendt til ejendomsmægler, og udlejningen i RandersBolig har også fokus på den særlige situation omkring disse boliger. Som det også fremgår af listen ovenfor, er data for tomgange flygtige – Der sker mange forandringer over tid. Fem boliger er således potentielt lejet ud fra listen, da dagsordenen er skrevet. Her kan særligt fremhæves boligen på Mariagervej 38. 3. tv. der har været i tomgang siden april 2024. Ligesom to boliger i afdeling 12 er udlejet til trods for den kommende renovering. Ligeledes hæfter Task Force sig ved, at der kun er to nye tomgange på listen, hvor der potentielt er lejet fem boliger ud, hvilket er en positiv udvikling.

Ansøgning til Landsbygefonden om støtte til istandsættelse af afdeling 49

Afdeling 49 har løbende udfordringer med tomgang eller ledige boliger. Afdelingen er en del af Glarbjergvejsområdet og Nordbyen. For at imødekomme udlejningsvanskelighederne har Task Force ansøgt om støtte til et større projekt, der har til formål at gøre afdelingen mere attraktiv for nye lejere.

Igennem Landsbygefondens fond for blandede byer, har Task Force ansøgt om støtte til et projekt til tilpasning til ældres behov. Projektet har til hensigt at støtte op mulighederne for fællesskab og trivsel i afdelingen og mindske antallet af ensomme beboere.

Projektet i afdelingen skal forbedre arealerne uden for afdelingens opgangsdøre, så de i højere grad indbyder til ophold til ældre, socialt udsatte, eller dårligt gående beboere.

Der er ansøgt om ca. 1,5 mio. kr. til projektet. Ansøgningen er indsendt ult. november, og der forventes ca. 3 måneders sagsbehandlingstid inden vi hører, om vi er blevet tilkendt støtten.

Skulle vi modtage midler til projektet fra fonden, vil dette blive udført i samarbejde med eksternt samarbejdspartner og driften for boligorganisationen.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag:

- Dan Bolig oversigt over lejemål - Bilag nr.2510.1

Referat/beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen tages til efterretning.

Peter Petersen deltog på møde og gav et kort oplæg om kommende istandsættelsen af P. Knudsens Vej. 10. 3. Formålet med istandsættelsen er at boligen fremstår mere moderne og attraktiv, således den nemmere kan genudlejes ved bl.a. at vælte en væg og skabe et stort køkken-alrum, fjerne badekar og sætte en bruseniche op, og sætte nye elementer ind i køkkenet. Peter kommer med et oplæg på hvor meget arbejdet vil koste at udføre.

Mejrem fremlagde pkt. tomgang, og fortalte at 2 lejemål er lejet ud på den aktuelle tomgange liste pr. 1. januar 2025.

2511 Repræsentantskabsmøde 2025

Sagsfremstilling:

Repræsentantskabsmødet afholdes mandag den 3. marts 2025 på Arena Randers.

På valg for 2 år: Preben Søndergaard, Charlotte Gormsen og Tom Jespersen.
Alle modtager genvalg.

Bestyrelsen bedes drøfte:

- Dagsordenen
- Arrangementet
- Bestyrelsens beretning
- Dirigent på mødet

Indstilling:

- At bestyrelsen drøfter ovenstående punkter.
- At bestyrelsen godkender indkaldelsen til repræsentantskabsmødet.

Bilag:

- Indkaldelse til repræsentantskabsmødet den 3. marts 2025 – bilag nr.2511.1

Referat/beslutning:

Bestyrelsen godkendte indkaldelsen til repræsentantskabsmødet.

Bestyrelsen drøftede emner til repræsentantskabsmødet.

Preben: Vi regner med at Allan deltager som dirigent.

2512 Byggeudvalg

Sagsfremstilling:

Byggeudvalget orienterer om sidste nyt.

Berigtigelse

Landsbyggefonden har fastsat tilskud fra trækingsretten til afd. 13.
Der er i alt modtaget 540.000 kr. se bilag med yderligere info.

Renoveringssager:

- Afd. 13 – Skema C er godkendt vedr. altanrenovering.
- Afd. 13 – Skema C er godkendt vedr. helhedsplan.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag:

- Berigtigelse – Bilag nr.2512.1
- Godkendelse skema C MS afd. 13 altan - Bilag nr.2512.2
- Godkendelse skema C MS afd. 13 helhedsplan - Bilag nr.2512.3

Referat/beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen tages til efterretning.

- **Afd. 12 er lige startet op, Vognsen & Co. er rådgiver i samarbejde med Randers Arkitekten. Afdelingen har ingen afdelingsbestyrelse – Knud blev valgt som repræsentant for afdelingen.**
- **Afd. 13 mangler udbudringer, som er igangsat.**
- **Afd. 14 har 1 års eftersyn. Nyt tag på. Start af februar er der besigtigelse – nødreparation af tag.**
- **Afd. 19 i rådgiverudbud.**
- **Afd 24 opstart forventes marts/april 2025**
- **Afd. 27, 28 og 51 - Helhedsplan**
- **Afd. 27, 28, 51 og 29 Kloak - igangværende besigtigelse med efterfølgende projektering.**
- **Afd. 42 afsluttes medio marts 2025 – stort overskridende budget.**
- **Afd. 45 afsluttet.**
- **Afd. 43, 44, 48 forslag om sammenlægning på kommede afd.møder.**
- **Afd. 57 nye undersøgelser, stillads op pga. fuger som skal udbedres, grundet vand indtrængning.**

2513 Spørgsmål til udvalg

Sagsfremstilling:

Her kan bestyrelsesmedlemmerne stille spørgsmål til udvalgene.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag:

- Intet.

Referat/beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen tages til efterretning.

2514 Orientering fra formanden

Sagsfremstilling:

Formanden orienterer om sidste nyt.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag:

- Intet.

Referat/beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen tages til efterretning.

Bestyrelse drøftede, at bestyrelsesmøder planlægges fremadrettet mandage kl.15.00 eller tirsdage kl.16.00

Forvaltningen følger op på dette til planlægning af mødekalenderen i året 2026.

Preben: Standard vedligeholdelsen er ikke god nok, det er primært slutrengøringen der er tale om.

KTH: Jeg anbefaler en workshop dag med inspektøren – hvor der sammen med bestyrelsen kan drøfte jeres holdninger.

Preben: Hvor står vi ift. arbejdsmiljøsituationen?

KTH: Vi har haft et uanmeldt eftersyn med arbejdstilsynet d. 5. januar, hvor vores handlingsplan blev gennemgået med positiv tilbagemelding. Desuden kunne vi konstatere, at der er sket forbedringer i det psykiske arbejdsmiljø. Sagen er lukket fra arbejdstilsynet, og vi har ingen påbud mere.

Preben: Vi oplever mange klager fra beboere over personalet på lokalkontoret.

KTH: Jeg anbefaler at drøfte dette med inspektøren på en workshop. Alle klager skal tages alvorligt.

Preben: Jeg ønsker også, at lokalinspektøren deltager i workshoppen.

2515 Orientering fra administrationen

Sagsfremstilling:

Administrationen informerer om sidste nyt herunder:

Nyt fra kommunen:

- Orientering om Kontanthjælpsreform 2025

Personale nyt:

- Ny AMR og AML i RandersBolig: Louise Kragh overtager rollen som arbejdsmiljøleder og kommunikationskonsulent, Pia Camin, er blevet valgt som AMR.
- RandersBolig søger en HR-manager og en udlejningschef.
- Chef for Forvaltningen og Boligbutikken, Mogens Clingman, har valgt at træde ud af sin position som chef og ledelsesopgaverne i disse to afdelinger. Mogens træder i stedet ind som RandersBoligs controller, hvor han har fokus på

økonomistyring, analyse og rapportering. Boligbutikken kører i den mellemliggende periode som selvstyrende team med Karina Simonsen som faglig leder. Kenneth T. Hansen er midlertidig chef for forvaltningen.

Klager:

Bestyrelsen i RandersBolig besluttede d. 12.11.2024, at forretningsgangen vedr. klagesager skal forelægges de enkelte bestyrelser. Dette mhp. en drøftelse af og bedre forståelse for klagesagsgangen.

- Forretningsgang for klagesager

De nye ældreboliger:

- Inspektør: Henning Langhoff og ejendomsmester: Tommy Mortensen, der begge startede pr. 1. januar 2025. Begge kommer fra lignende stillinger hos LejerBo, der tidligere administrerede kommunens ældreboliger. Henning og Tommy skal bl.a. sikre driftsstyringen og foretage ind- og fraflytningssyn. Kommunen har selv driftspersonale og vagttelefon.
- Økonomimedarbejder: Glenn Ditlevsen, startede d. 1. januar 2025 og vil få ansvaret for de nye ældreboliger i samarbejde med vores økonomimedarbejder Emma Andersen.
- To boligrådgivere: den ene er Samanda Kronborg, som allerede er ansat i Boligbutikken samt en ny boligrådgiver Carina Hyldgaard, der startede hos os allerede 2. december 2024.

Status over udsatte boligområder 2024:

De vigtigste opmærksomhedspunkter i Randers:

- Glarbjergvej-området er udgået af listen over udsatte boligområder. Boligområdet ligger i år under grænsen for samtlige 5 parallelsamfundskriterier, hvor det tidligere har ligget over grænsen på to kriterier; andelen af beboere uden for arbejdsmarkedet samt andelen af beboere, der har grundskole som højeste uddannelsesniveau. Først og fremmest betyder det, at der ikke længere er en øvre grænse for daginstitutionernes optag af børn med adresse i Glarbjergvej-området.
- Glarbjergvej-området er i stedet kommet på statens liste over såkaldte forebyggelsesområder. Her fastholdes kravet om, at kommunen skal undgå at foretage social boliganvisning til boligområdet.
- Gl. Jennumparken fastholder status som udsat boligområde som følge af høj andel beboere uden for arbejdsmarkedet samt høj andel med grundskole som højeste uddannelse. Gl. Jennumparken ligger kun 7 personer fra vippetil at komme under grænsen for andelen af beboere med kun grunduddannelse, hvilket vil kunne få boligområdet af listen over udsatte boligområder. Boligområdet er længere væk fra kriteriegrænsen for andelen, der står uden for arbejdsmarkedet.

- Andelen af dømte er faldet i både Gl. Jennumparken og Glarbjergvej-området, men er steget i Hermann Stillingsvej-området.
- Hermann Stillingsvej er kommet under 1000 beboere og er derfor ikke længere omfattet af parallelsamfundslovgivningen. Ellers ville boligområdet være kommet på listen over udsatte boligområder, idet andelen af dømte overstiger grænsen på tre gange landsgennemsnittet samt fortsat høj andel uden for arbejdsmarkedet.
- Der er ingen parallelsamfundsområder i Randers.

Tabellen nedenfor viser boligområdernes status i Randers Kommune:

Område	Beboere (+1000) 1. Januar 2024	Uden for arb.marked > 40 pct. År 2022-23	Dømte ≥ 2,12 % År 2022-23	Kun grundskole > 60 pct. 1. jan 2024	Gns. Indkomst < 55 pct År 2023	E & I ikke-vestlige > 50 pct. 1. jan 2024
Jennumparken	1270	42,8	1,24	61,5	56,8	44,1
Glarbjergvej	1378	37,7	1,07	56,9	61,0	34,0
Hermann Stillings Vej	976	44,2	2,21	51,6	58,3	19,3

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag:

- Kontanthjælpsreform 2025 - Bilag nr.2515.1
- Forretningsgang beboerklager i husordenssager (ny struktur) - Bilag nr.2515.2

Referat/beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen tages til efterretning.

Økonomichef Jette Halkjær stopper den 28. februar 2025, hun har fået nyt job som bogholder fra 1. marts 2025 i et dyrlægehus i Randers.

KTH: Ift. kontanthjælpsreformen arbejder Louise Kragh med at finde ud af, hvor mange af vores beboere bliver ramt af denne reform.

KTH: Ved udgangen af februar bliver der udvalgt en udlejningschef og en HR-manager blandt kandidaterne, som så skal starte til marts.

KTH: Ældreboligerne kører nu stille og rolig derude af.

2516 Fremtidig mødeoversigt

Bestyrelsesmøder 2025:	
Onsdag d. 29. januar 2025 kl. 15.00 Mødelokale 1, Marsvej 1, 8960 Randers SØ	Bestyrelsesmøde/regnskabsmøde
Mandag d. 3. marts 2025 Arena Randers Fyensgade 1, 8900 Randers C	Bestyrelsesmøde/Konstitueringsmøde
Onsdag d. 28. maj 2025 kl. 15.00 Mødelokale 1, Marsvej 1, 8960 Randers SØ	Bestyrelsesmøde
Mandag d. 1. sep. 2025 kl. 15.00 Mødelokale 1, Marsvej 1, 8960 Randers SØ	Bestyrelsesmøde
Mandag d. 8. dec. 2025 kl. 15.00 Mødelokale 1, Marsvej 1, 8960 Randers SØ	Bestyrelsesmøde
Budgetcafe 2025:	
Torsdag 6. februar 2025 Mødelokale 4, Marsvej 1, 8960 Randers SØ	Budgetcafe
Tirsdag 18. februar 2025 Mødelokale 4, Marsvej 1, 8960 Randers SØ	Budgetcafe
Repræsentantskabsmøde 2025:	
Mandag den 3. marts 2025 kl. 17.00 Formødet starter kl. 16.00 Arena Randers Fyensgade 1, 8900 Randers C	Repræsentantskabsmøde
Afdelingsmøder 2025:	
Februar 2025	40, 69, 25, 44
Marts 2025	57, 43, 48, 17, 31, 14, 67, 50, 10, 36, 47, 52 34, 19, 24, 46
April 2025	1, 49, 2, 3, 26, 12, 18, 54, 23, 42, 56, 45, 41 27, 8, 9, 15, 16, 37, 68, 6, 21, 28, 13, 20, 53 51, 11, 33, 7

Sagsfremstilling:

Mødeplanen blev sidst godkendt den 27. november 2024.

Indstilling:

- At mødeplanen tages til efterretning.

Bilag:

- Oversigt over afdelingsmøder 2025 med fordeling af medarb. - Bilag nr.2516.1

Referat/beslutning:

Bestyrelsen tog mødeplanen tages til efterretning.

Oversigt over afdelingsmøder fra uge 9 til uge 10 blev fordelt mellem bestyrelsen. Resten bliver fordelt til bestyrelsesmødet d. 3. marts 2025.

2517 Eventuelt

Bestyrelsen arbejder videre med velkomstmappen og indholdet hertil.