

Randers Arbejderes Byggeforening af 1874

Referat af organisationsbestyrelsesmøde

Tirsdag den 17. juni 2025 kl. 16.00

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ.



Mødedeltagere

Bestyrelsen:	Maria Dyrborg	(MDB)
	Lars Klok	(LK)
	Gitte Strangholt	(GS)
	Malene Dyrborg	(MD)
	Lone Lund Jensen	(LJ)

Administrationen:	Kenneth T. Hansen	(KTH)
	Matilde Gyldenborg	(MGY)

Dagsorden

2511.	Godkendelse af dagsorden	3
2512.	Godkendelse af referat	3
2513.	Revisionsprotokol	3
2514.	Konstituering af bestyrelsen	4
2515.	Bestyrelseshonorar	5
2516.	Fuldmagt til direktøren for RandersBolig	7
2517.	Orientering om helhedsplanen fra projektafdelingen	7
2518.	Orientering fra formanden	9
2519.	Orientering fra administrationen	9
2520.	Mødekalender 2025	11
2521.	Eventuelt	11

2511. 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 allerede er inkluderet i denne dagsorden.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender dagsordenen.

Bilag:

- Intet.

**Referat: MD bød velkommen til mødet.
Bestyrelsen godkendte dagsordenen.**

2512. Godkendelse af referat

Sagsfremstilling:

Referat fra ekstra ordinært bestyrelsesmødet den 6. februar 2025 er udsendt til bestyrelsen den 17. februar 2025.

Referat fra bestyrelsesmødet den 27. februar 2025 er udsendt til bestyrelsen den 28. februar 2025.

Referatet er sendt til bestyrelsen til underskrift i penneo.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender og underskriver referaterne i penneo.

Bilag:

- Referat af ekstraordinært bestyrelsesmøde d.6.2.2025 - bilag nr.2512.1.
- Referat af bestyrelsesmøde d.27.2.2025 - bilag nr.2512.2.

**Referat: bestyrelsen godkendte referaterne.
Bestyrelsen underskrev referaterne d.d. i Penneo.**

2513. Revisionsprotokol

Sagsfremstilling:

Revisionsprotokol fremlægges til orientering.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag:

- Revisionsprotokol 2023/2024 - bilag nr.2513.1.

**Referat: KTH fremlagde revisionsprotokollen.
Bestyrelsen tog orientering til efterretning.**

2514. Konstituering af bestyrelsen

Sagsfremstilling:

På generalforsamlingen i Randers Arbejderes Byggeforening af 1874 den 27. februar 2025 var to bestyrelsesmedlemmer på valg. Bestyrelsen ser herefter således ud:

Bestyrelsesmedlem	Valgt af	Valgt indtil
Maria Dyrborg, formand	generalforsamlingen	februar 2026
Lars Klok	generalforsamlingen	februar 2027
Lone Lund Jensen	generalforsamlingen	februar 2027
Malene Dyrborg	generalforsamlingen	februar 2027
Gitte Strangholt	generalforsamlingen	februar 2026

Boligorganisationens administrator er RandersBolig.

Næstformand

Som en del af konstitueringen skal bestyrelsen vælge en næstformand blandt sine medlemmer.

Byggeudvalg

Bestyrelsen har mulighed for at konstituere et byggeudvalg til varetagelse af bestyrelsens interesser i forbindelse med større byggesager i boligorganisationen.

Samtykkeerklæring

Som en del af GDPR-lovgivningen bedes bestyrelsens medlemmer tage stilling til hvilke oplysninger, der kan offentliggøres omkring deres individuelle rolle som bestyrelsesmedlem. Administrationen sender en samtykkeerklæring til underskrift af hvert bestyrelsesmedlem i penneo.

Indstilling:

At bestyrelsen:

- konstituerer sig med en næstformand
- konstituerer sig med et byggeudvalg
- udfylder og underskriver samtykkeerklæringen sendt i penneo

Bilag:

- Intet.

Referat: Bestyrelsen konstituerede sig med Lars Klok som næstformand.

Sekretær på afdelingsbestyrelsesmøderne går på omgang i bestyrelsen.

Byggeudvalg:

Hele bestyrelsen sidder i byggeudvalget.

Bestyrelsen har tidligere underskrevet konstitueringen og samtykkeerklæring i penneo Da det skulle bruges i forbindelse med færdiggørelse af helhedsplanen.

2515. Bestyrelseshonorar

Sagsfremstilling:

Det er muligt for organisationsbestyrelsens medlemmer at få udbetalt godtgørelse og honorar i forbindelse med deres bestyrelsesarbejde.

Honorar

Bestemmelserne om det samlede årlige honorar til organisationsbestyrelsen findes i § 14 i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. nr. 70 af 26. januar 2018.

Det fremgår heraf, at det samlede årlige vederlag til bestyrelsen i et regnskabsår ikke må overstige 69,86 kr. pr. lejemaalshenhed for de første 100 lejemaalshenheder i boligorganisationen og 41,91 kr. pr. lejemaalshenhed for boligorganisationens øvrige lejemaalshenheder. Beløbene kan dog hvert år reguleres i overensstemmelse med det af Danmarks Statistik beregnede lønindeks for den private sektor.

Ved regulering i overensstemmelse hermed udgør beløbene henholdsvis **95,61 kr.** og **57,36 kr.** for regnskabsår, der påbegyndes efter d. 31. september 2025.

Bestyrelseshonorar i RAB af 1874, marts 2025

Antal lejemaal	167
----------------	-----

Honorarsatser

Pris for de første 100 lejemaal kr.	95,61	9.561
Pris for de øvrige lejemaal kr.	57,36	<u>4.474,08</u>
I alt		14.035,08

Bestyrelsesvederlag

Pr. år	14.035,08
--------	-----------

Pr. kvartal	3.508,77
-------------	----------

Godtgørelse

Hvis organisationsbestyrelsesmedlemmerne ikke modtager honorar for bestyrelsesarbejdet, er det muligt at modtage en skattefri godtgørelse for bestemte udgifter indtil en fastsat bagatelgrænse på flg.:

1.450 kr. for udgifter til kontorhold
2.400 kr. for udgifter til telefon
3.850 kr. i alt

Overskrides de ovenfor nævnte beløb er godtgørelsen skattepligtig.

Herudover kan der godtgøres udgifter til transport i forbindelse med bestyrelsesarbejdet.

Derudover har bestyrelsesmedlemmerne iPads til rådighed, og formanden har tillige internet.

Fordeling 2025

Fordelingen af honorar og godtgørelse for 2025 blandt bestyrelsens medlemmer:

Titel	Navn	Fordeling	Jun. 2025	Sep. 2025	Dec. 2025	Mar. 2026
Formand	Maria Dyrborg	Honorar 14.035,08	3.508,77,	3.508,77	3.508,77	3.508,77
Næstformand	Lars Klok	Godtgørelse 3.850	3.850	0	0	0
Medlem	Marlene Dyrborg	Godtgørelse 3.850	3.850	0	0	0
Medlem	Gitte Strangholt	Godtgørelse 3.850	3.850	0	0	0
Medlem	Lone Jensen	Godtgørelse 3.850	3.850	0	0	0

Indstilling:

- At bestyrelsen fastlægger fordelingen af honorar og godtgørelse for 2025.

Bilag:

- Intet.

Referat: Bestyrelsen godkendte samme fordeling af honorar som i det foregående år.

2516. Fuldmagt til direktøren for RandersBolig

Sagsfremstilling:

For at fremme sagsbehandlingstiden hos Landsbyggefonden foreslås det, at direktøren får fuldmagt til at underskrive tilsagn om tilskud til forbedrings- og opretningsarbejder. Bestyrelsen kan udstede fuldmagt til direktøren ifølge Randers andelsboligforenings vedtægt § 13, stk. 4.

For at træffe beslutninger i henhold til vedtægternes § 13 stk. 4, til at lede den daglige drift, samt forpligtige Randers andelsboligforenings og de enkelte afdelinger ved underskrift sammen med 2 bestyrelsesmedlemmer, hvoraf den ene skal være bestyrelsens formand eller næstformand.

Indstilling:

- At bestyrelsen underskriver de 2 fuldmagter til direktøren i penneo.

Bilag:

- Fuldmagt til direktøren for RandersBolig - bilag nr.2516.1.
- Fuldmagt til direktøren for RandersBolig til ansøgning om trækningsret ved Landsbyggefonden - bilag nr.2516.2.

Referat: Bestyrelsen har tidligere underskrevet fuldmagter i penneo Da det skulle bruges i forbindelse med færdiggørelse af helhedsplanen.

2517. Orientering om helhedsplanen fra projektafdelingen

Sagsfremstilling:

Administrationen orienterer omkring seneste nyt vedrørende den igangværende helhedsplan.

Byggesagen nærmer sig sin afslutning og indflytning i de sidste af de nyrenoverede boliger i afsnit 4 samt afsnit 5, forventes at ske senest d. 1. juli 2025 eller d. 1. august 2025.

Udeområderne forventes færdige ca. d. 1. august 2025.

Økonomien er stærkt overskredet, bygherrerådgiver Kuben Management er i dialog med Landsbyggefonden om, hvordan overskridelsen finansieres.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orientering til efterretning.

Bilag:

- Intet.

Referat:

KTH fremlagde indstillingen.

KTH redegjorde med en status for den økonomiske situation vedr. helhedsplanen.

Budgettet for helhedsplanen udgjorde i henhold til skema B i alt 120 mio. kr. Det seneste estimat lyder på 163 mio. kr., og vi har således en overskridelse på 43 mio. kr.

Landsbyggefonden har tidligere godkendt en overskridelse på 17 mio. kr., så der er for nuværende en yderligere overskridelse på 26 mio. kr.

Forhandlinger med LBF pågår lige nu. Udfordringen bliver finansieringen af overskridelserne på de understøttede arbejder, hvor vi må håbe, at LBF vil yde driftsstøtte. Alternativet er en yderligere huslejestigning, som vi naturligvis helst vil undgå.

I forhold til dispositionsfond, arbejdskapital og trækningsret, må vi forvente at "tømme" disse ned til den fastsatte grænse. Bestyrelsen udtrykte forståelse og opbakning til dette.

Ville gerne jeg kunne konkludere i dag. Det kan jeg ikke. Vi er ikke færdige, med forhandlingerne med LBF.

Der afholdtes byggeudvalgsmøde i tirsdags.

Helhedsplan samt nybyg er afleveret, og de ledige lejemål er sat til udlejning pr. 1. juli 2025, der henstår mindre, mangler i lejemålene som udbedres i den kommende periode.

Ligeledes er bestyrelsen orienteret om, at de udvendige arbejder i anlægget vil være afsluttet senest d. 1. juli 2025 - der er afsat midler i byggetransaktionen til færdiggørelse af arbejderne.

Ang. økonomien, så er bestyrelsen orienteret om, at den samlede økonomi for byggesagen er stærkt overskredet, samt at alle gode kræfter arbejder på sammen med LBF, at finde den endelige finansiering.

På onsdag i denne uge, skal Kuben advokat, Henrik Sloth, Stokvad, samt undertegnede have forligsdrøftelser med de 3 store entreprenører med henblik på, at lande forlig således at sager i Voldgiftsretten undgås.

Det understreges, at ingen kender resultatet af disse drøftelser, det kan gå begge veje.

MGY: Udlejning - Bygning 2 er så godt som udlejet – tror det var ca. 18-20 boliger, der stod til udlejning. Der er en enkelt i opgang 8 st., som netop er blevet opsagt. Ellers er alt udlejet, hvilket jeg synes er VILDT flot og godt gået af alle!

Bygning 4 og 5 er ved at blive udlejet. Enkelte beboere er flyttet tilbage men derudover er der omkring de 20 boliger til udlejning. Vi afholdte et åbent hus torsdag d. 12. juni, hvor der var mange besøgende (særligt unge, der skal flytte hjemmefra). Stemningen var god og mange var interesserede i boligerne. Dags dato er der kommet 7 samtykkeerklæringer

og i går d.16.6. er der sendt 4 kontrakter. Så indtil videre, så ser det lovende ud.

Vi føler status nøje og gør hvad vi kan for at få boligerne lejet ud hurtigst muligt.

Individuelle koldvandsmålere? Stemt på afd.møde. MGY følger op.

Bestyrelsen tog orientering til efterretning.

2518. Orientering fra formanden

Sagsfremstilling:

Formanden orienterer om nyt fra organisationen:

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag:

- Intet.

Referat: MD intet nyt. Vi har været til vores sidste byggeudvalgsmøde, og ser frem til en afslutning.

Vi vil ikke holde en indvielse, men en jubilæumsfest, når vi kommer efter sommerferien.

Antenne: kan vi må nogen måde undersøge, hvad vi betaler i antenne bidrag? Vedr. coax.

Bestyrelsen afventet en status på hvornår der kommer fiber ind i de eksisterende lejligheder.

Vi holder som udgangspunkt den sidste tirsdag hver måned et afdelingsbestyrelsesmøde.

2519. Orientering fra administrationen

Sagsfremstilling:

Der orienteres om nyt fra administrationen; herunder blandt andet:

- Ny udlejningschef Anita Skaarregaard Dideriksen startet d.14. april 2025, hun kommer med en masse god erfaring b.la. fra boligkontoret Danmark.
- Den 10. marts bød vi velkommen til vores nye HR Manager, Lars Kamstrup Lyngsbo. Lars kommer med en stærk baggrund inden for HR-verdenen, hvor han op til flere gange har bygget en HR-funktion op fra bunden og har mange års

erfaring med bl.a. rådgivning og støtte til både medarbejdere og ledere. Lars er nu også indtrådt i rollen som arbejdsmiljøleder (AML) for RandersBolig og alle

- Benjamin Madsen er blevet fastansat i Boligbutikken d.1. juni 2025 han er ansat som Boligrådgiver, men vil ikke få en portefølje, men derimod have fokus på de ledige boliger. salg og fremvisning af disse.
- Ny boligsocial medarbejder i Bysekretariatet, Helle Aabjerg startede i marts som ny boligsocial medarbejder - og er fuldtid fra juni. Helle er uddannet pædagog og skal primært arbejde med børnefamilierne i boligområderne. Vi byder Helle velkommen til og ser frem til et godt samarbejde ifm. den sociale helhedsplan i Randers.
- Ny økonomichef Jesper Riis Johansen starter d.1.juni 2025.
- Task Force er nedlagt - Task Force har ikke opnået de nødvendige resultater og boligorganisationerne havde i 2024 det hidtil største tab. Bestyrelsen i RABO har tiltrådt en handleplan for 2025, der vil blive implementeret i vores forskellige teams.
- Studietur med Kuben den 19. juni 2025.

C) Budgetkontrol

Der orienteres omkring resultaterne af budgetkontrollen pr. 31. marts 2025 i boligorganisationen.

Tomgang

- Sjællandsgade 23,3.th. - er udlejet igennem ejendomsmægler pr.1.6.2025.
- Chr. Hauns Alle 8.st.th. - der har været afholdt åbent hus-arrangement, der er taget billeder samt lavet video fremvisning, den markedsføres på de sociale medier.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag:

- Budgetkontrol pr. 31. marts 2025 - bilag nr.2519.1.
- Prognose for dispositionsfonden - bilag nr.2519.2.
- Prognose for arbejdskapital - bilag nr.2519.3.
- Trækningsret prognose - bilag nr.2519.4.

KTH fremlagde indstillingen.

Vi skal tømme ned til grænsen dispositionsfonden, arbejdskapitalen til helhedsplanen.

Bestyrelsen godkendte budgetkontrollen.

Bestyrelsen tog dispositionsfond og arbejdskapital til efterretning.

MGY orienteret omkring tomgang, Chr. Hauns Allé 8, st.th. er markedsført med billeder og video, den er udlejet pr.15.6.2025.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2520. Mødekalender 2025

Møder 2025	
Bestyrelsesmøder	
Torsdag den 28. august 2025 kl.16.00 Marsvej 1, 8960 Randers SØ.	Bestyrelsesmøde
Mandag den 15. december 2025 kl.16.00 Marsvej 1, 8960 Randers SØ.	Bestyrelsesmøde med revisor

Indstilling:

- At bestyrelsen tager mødekalenderen til efterretning.

Bilag:

- Intet.

Referat: bestyrelsen tog mødekalender til efterretning.

Møderne afholdes fremover på Marsvej med mødestart kl.16.00.

2521. Eventuelt

Referat: MD takket for et godt møde.

Bestyrelsen drøfter jubilæum, der afholdes efter sommerferien.