

Møllevænget & Storgaarden

Referat fra bestyrelsesmøde

tirsdag den 9. februar 2016 kl. 17.00

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ



Mødedeltagere:

Bestyrelsen	Kaj Herholdt Madsen	(KHM)
	Lars Krogsdorf-Jensen	(LKJ)
	Elsebeth Andersen	(EA)
	Vibeke Leensbak	(VL)
	Peter Rosborg	(PR)
	John Holse Pedersen	(JHP)
	Preben Søndergaard	(PS)
Gæst	Torben Rohde Pedersen, Deloitte	(TRP)
	Kenneth Biirsdahl, Deloitte	(KEB)
Administrationen	Susanne Kyra Jensen	(SKJ)
	Karin Jensen - referent	(KAJ)

Dagsorden	Side
526. Godkendelse af dagsorden	4
527. Godkendelse af referat.....	4
528. Årsregnskab 2014/2015	4
529. Revisionsprotokol.....	6
530. Budget 2016/2017.....	7
531. Tilskud til afdelinger - Godkendelse af tilskud fra dispositionsfonden.....	8
532. Repræsentantskabsmøde den 15. marts 2016.....	8
533. Regnskabsåret – flytning af skæring.....	9
534. EMO.....	9
535. Status for tomgangslejemål og tab ved fraflytning	10
a - Økonomisk status for tab ved tomgange og fraflytninger	10
b - Status for tab ved tomgange pr. 15. januar 2016.....	11
536. Helhedsplaner	11
537. Bysekretariatet	12
a - Valg af bestyrelsens repræsentant i Bysekretariatet.....	12
b - Nyt fra formanden for styregruppen og administrationen	13
538. Afdelingsager	13
a - Afdeling 1 – Tagrenovering med ovenlysvinduer og ventilation i kældre.....	13
b - Afdeling 12 – Tildeling af trækingsretsmidler, udskiftning af vinduer og døre samt etablering af ventilationsanlæg.	14
c - Afdeling 33 – Ekstern belåning	16
d - Afdeling 33 og 41 – fælles vejret	16
e - Afdeling 37 P. Knudsensvej 4 – Legionella i brugsvandssystemet.....	17
f - Afdeling 40 – omfordeling af lejetilskud fra dispositionsfonden	18
g - Afdeling 57 – Afregning med rådgiver.....	19
h - Afdeling 57 – Vandindrængen	20
539. Nyt fra byggeudvalget	20
540. Nyt fra markedsførings- og oplysningsudvalget	21
541. Formandens orientering	21
542. Orientering fra øvrige bestyrelsesmedlemmer	22
543. Nyt fra administrationen.....	22
a - Afdeling 31 – Henvendelse fra beboer.....	22
b - Afdeling 56 – Syn og skøn.....	23
c - Øvrig information	23
544. Aktionsplan.....	23
545. Fremtidig mødeoversigt.....	24
546. Eventuelt	24

526. 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 dagsorden

Bilag vedlagt:

- Dagsorden med bilag – fremsendt pr. e-mail den 2. februar 2016 til bestyrelsen

Referat/beslutning:

KHM bød alle velkommen til mødet og en særlig velkomst til Torben Rohde Pedersen og Kenneth Biirsdahl fra Deloitte.

Bestyrelsen godkendte dagsordenen.

527. Godkendelse af referat

Sagsfremstilling:

Referat af ekstraordinært møde i bestyrelsen mandag den 26. oktober 2015 samt referat af ordinært møde i bestyrelsen tirsdag den 17. november 2015, udsendt til bestyrelsen pr. e-mail den 2. december 2015.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender referatet fra den 26. oktober 2015
- At bestyrelsen godkender referatet fra den 17. november 2015
- At bestyrelsen underskriver de godkendte referater

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat/beslutning:

Referatet fra den 26. oktober 2015 og referatet fra den 17. november 2015 blev godkendt og underskrevet.

528. Årsregnskab 2014/2015

Sagsfremstilling:

Der er nu udarbejdet årsregnskab, spørgeskema og ledelsesberetning for boligorganisationen Møllevænget & Storgaarden samt afdelingerne. Administrationen gennemgår regnskaberne og ledelsesberetningen på mødet.

Indstilling:

- At bestyrelsen behandler regnskabet og træffer beslutning om godkendelse

Bilag vedlagt:

- Hovedorganisationens regnskab 2014/2015
- Spørgeskema
- Ledelsesberetning
- Prognose dispositionsfond

Referat/beslutning:

KAJ gennemgik årsregnskab og ledelsesberetning.

Årsregnskab 14/15, her var det gået rigtigt godt med den økonomiske udvikling.

Årets resultat – Boligorganisationen

Udgifter var ca. 900.000 mindre end budgetteret, hvorfor det kostægte administrationsbidrag som var budgetteret til 475 kr. blev realiseret til 340 kr. pr. lejemålsenhed.

- **Mødeudgifter var mindre end forventet. Derfor mindre i Budget 2016/17**
- **Personale udgifter var højere end forventet. Budget 2016/17 er gjort mindre da**
 - **MKV telefonvagt er opsagt pr. maj 2015, besparelse ca. 2000 kr. pr. md.**
- **Forretningsførelse var mindre end forventet**
 - **antallet af lejemål var nedsat fra 2771 til 2763**
- **Kontorholdudgifter var lavere end forventet. Budget 2016/17 er derfor nedsat**
- **Kontorlokale udgifter, der var færre udgifter til den tidligere administrationsbygning end budgetteret**
 - **mindre vedligeholdelse end forventet.**
- **Renteudgifter og indtægter har været væsentlig større end budgetteret.**
 - **Positiv balance mellem renteindtægter og udgifter på 0,019%**

Der var overskud i boligorganisationen på 41.666 kr. grundet for meget afsat til revision og salg af brugt EBD til tidl. formand – beløbet er overført til Arbejdskapitalen.

Genopretningsplanen følger planen og de sidste 911 kr. pr. lejemålsenhed betales i 2016/2017.

Ved årets udgang er den disponible del af dispositionsfonden -7,4 mio. kr., hvilket er en forbedring på 15,3 mio. kr. fra sidste år. – Det er rigtig godt gået. Heri er, at Dispositionsfondens dækning af tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning er faldet fra 2,95 mio. kr. til 1,8 mio. kr.

Momsfritagelse i RandersBolig

Momsfritagelsen medfører at det oprindelige indskud i RandersBolig nedskrives til 0 kr. og tidligere lån konverteres til nye indskud.

Det samlede indskud i RandersBolig er 9 mio. kr. heraf er MS indskud 3 mio. kr. Restgælden på tidligere indskud i RandersBolig er en del af genopretningsplanen. 288.297 kr. er fratrukket dispositionsfonden (en del af genopretningsplanen). Restbeløb 2,4 mio. kr. på det nye indskud (oprindeligt 3 mio. kr.) og udlån fra egen boligorganisation på 425.000 er bundet i arbejdskapitalen.

Momsfriheden anvendes til at afdrage på beløbene i arbejdskapitalen.

Arbejdskapitalens disponible del udgør ved årets udgang ca. 3,5 mio. kr., hvorfor der fortsat kan opkræves særlige bidrag. – 156 kr. pr. lejemål i 2014/15.

Trækningsrettens disponible del udgør ved årets skæring ca. 17 mio. kr., heraf er ca. 6,2 mio. kr. disponeret til renoveringsprojekter.

Afdelingerne generelt:

- Renteindtægt (0,019%) i stedet for renteindtægt (1%) som budgetteret
- Fokus på vedligehold – besparelse/mådehold.
 - Alle afdelinger på nær en afdeling har kunnet dække årets arbejder med henlæggelser
 - Samlet set er henlæggelserne øget med 8,1 mio. kr. i regnskabsåret
 - Størstedelen af afdelingerne har rimelige henlæggelser
- Istandsættelse ved fraflytning – Fokus på henlæggelser
 - Alle afdelinger på nær en afdeling har kunnet dække årets arbejder med henlæggelser

Det ser rigtigt fornuftigt ud for MS, – der er et godt samarbejde og der er gjort en meget stor indsats af alle - lejere, afdelingsbestyrelser, hovedbestyrelsen og administrationen.

Bestyrelsen godkendte årsregnskabet for 2014/2015.

529. Revisionsprotokol

Sagsfremstilling:

Udkast til revisionsprotokollat udsendes i anledning af afslutning af årsregnskab sammen med dagsorden. Revisor Torben Rohde Pedersen fra Deloitte er tilstede på mødet for gennemgang af revisionsprotokollat og tilhørende regnskab.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender revisionsprotokollatet

Bilag vedlagt:

- Revisionsprotokollat 2014/2015

Referat/beslutning:

TRP gennemgik revisionsprotokollatet. En del af revisors bemærkninger var nævnt under forrige punkt.

Han var enig i at fremgangen i boligorganisationen var meget bedre end det var forventet sidste år.

Lejeledighed og tab ved fraflytning var nedbragt ud over det forventede. Næsten alle lån der tidligere havde været i dispositionsfonden var nu konverteret til ekstern belåning.

Forretningsgange og interne kontroller var løftet væsentligt de seneste år. Der er dog fortsat behov for videreudvikling af disse områder.

Det blev anbefalet at der indføres ½ årlige vurderinger/opdateringer af fordelingsnøgler og budgetkontroller.

SKJ bekræftede, at det var planen at indføre ½ årlige kontroller.

Der er i lighed med tidligere år taget forbehold for indregningen af den tidligere administrationsbygning i boligorganisationen.

Administrationens kommentar efter mødet: Administrationsbygningen er overført til selvstændig afdeling hvorfra den lejes. Der er ikke tale om egentlig erhverv, idet der ikke er en fortjeneste på udlejning af bygningen til privat virksomhed. Der er alene tale om begrænsning af tab for boligorganisationen. Randers Kommune er orienteret om forholdet og at der grundet manglende balance i økonomien ved udlejning ikke vil blive oprettet særskilt selskab hvorfra udlejning vil foregå, idet et sådan selskab ikke vil være økonomisk stabilt.

Han sluttede af med endnu engang at rose alles arbejde for at få Mølløvænget & Storgaarden på fode.

Bestyrelsen godkendte og underskrev revisionsprotokollatet.

TRP orienterede om, at han havde fået nyt arbejde og derfor takkede af.

Bestyrelsen takkede TRP for et godt samarbejde.

TRP og KEB forlod herefter mødet.

530. Budget 2016/2017

Sagsfremstilling:

Der er udarbejdet budgetforslag for hovedforeningen for driftsåret 1. oktober 2016 – 30. september 2017.

Indstilling:

- At bestyrelsen behandler budgettet og træffer beslutning om godkendelse

Bilag vedlagt:

- Budgetforslag 2016/2017 for hovedorganisationen

Referat/beslutning:

KAJ gennemgik budgettet.

Bestyrelsen godkendte med enkelte ændringer budget 2016/17 for boligorganisationen.

531. Tilskud til afdelinger - Godkendelse af tilskud fra dispositionsfonden.

Sagsfremstilling:

I budget 2016/17 er der indregnet et tilskud fra dispositionsfonden til

Boligsocial helhedsplan Jennumparken	55.000 kr.
Tilskud til boligsocial rådgiver	90.000 kr.
Forebyggelse af tomgangstab afdeling 40	24.000 kr.
Tilskud til dækning af resultatkonto afdeling 69	<u>49.000 kr.</u>
I alt	218.000 kr.

Afdeling 69 har i en årrække fået driftsstøtte fra hovedforeningen pga. afdelingens økonomiske problemer.

Desuden udlejes til Randers Kommune 3 lejemål med lejenedsættelse på hver 500 kr. pr. måned.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender tilskud på 55.000 kr. fra dispositionsfonden til boligsocial helhedsplan i Jennumparken
- At bestyrelsen godkender tilskud på 90.000 kr. fra dispositionsfonden til boligsocial rådgiver
- At bestyrelsen godkender tilskud på 24.000 kr. fra dispositionsfonden til forebyggelse af tomgangstab i afdeling 40
- At bestyrelsen godkender tilskud på 49.000 kr. fra dispositionsfonden til dækning af resultatkonto i afdeling 69

Bilag vedlagt:

- Ingen

Referat/beslutning:

Bestyrelsen godkendte alle de indstillede tilskud.

532. Repræsentantskabsmøde den 15. marts 2016

Sagsfremstilling:

Repræsentantskabsmødet er fastsat til tirsdag den 15. marts 2016 kl. 17.30 på Restaurant Skovbakken. Søren Madsen er forhåndsbooket som dirigent.

Administrationen har udarbejdet udkast til indkaldelse.

Administrationen har forespurgt den boligsociale rådgiver Diana Christensen om hun vil fremlægge et oplæg om sit arbejde som boligsocial rådgiver for RandersBolig på boligorganisationernes repræsentantskabsmøder. Bestyrelsen bedes derfor beslutte om den økonomiske boligsociale rådgiver skal deltage i Møllevænget & Storgaardens repræsentantskabsmøde.

Indstilling:

- At bestyrelsen drøfter arrangementet
- At bestyrelsen drøfter indhold til bestyrelsens beretning
- At bestyrelsen drøfter status på kandidater
- At bestyrelsen drøfter eventuelle forslag til dagsordenen
- At bestyrelsen beslutter om den økonomiske boligsociale medarbejder skal deltage

Bilag vedlagt:

- Udkast til indkaldelse til repræsentantskabsmøde med følgebrev

Referat/beslutning:

KHM orienterede om at han i samarbejde med forvaltningssekretæren havde lavet et udkast til bestyrelses beretning. Der var stor tak til hende for hjælpen.

Bestyrelsen drøftede arrangementet, bestyrelsens beretning og forslag til dagsordenen.

De bestyrelsesmedlemmer der er på valg ønsker alle genvalg. Bestyrelsen undersøger om der er emner til suppleanter.

Bestyrelsen besluttede at den boligsociale økonomiske medarbejder skulle inviteres til mødet.

533. Regnskabsåret – flytning af skæring**Sagsfremstilling:**

Administrationen har udarbejdet et oplæg til bestyrelsen om flytning af regnskabsåret, da regnskabsåret ønskes flyttet til 1. april – 31. marts.

Indstilling:

- At bestyrelsen beslutter at flytte regnskabsåret fra 1. oktober – 30. september til 1. april – 31. marts

Bilag vedlagt:

- Oplæg - flytning af skæringsdato for regnskaber

Referat/beslutning:

KHM præciserede at hvis bestyrelsen besluttede at ændre regnskabsårets skæring måtte det ikke medføre personalereduktion.

SKJ fastslog, at det ene og alene var for at kunne yde bedre service til alle boligorganisationerne. Administrationen er hårdt belastet i en stor del af året når alle boligorganisationer har regnskabsskæring på samme dato. Dette regner man med vil ændre sig, hvis Møllelægnet & Storgaarden ændrer skæringsdato.

Bestyrelsen besluttede, at indstille til repræsentantskabet at regnskabsårets skæring flyttes fra 1. oktober – 30. september til 1. april - 31. marts. Indeværende regnskabsår forlænges til 18 måneder 1. oktober 2015 – 31. marts 2017, hvorefter skæringen er 1. april – 31. marts for regnskabsåret 2017/18.

534. EMO**Sagsfremstilling:**

På bestyrelsesmøde den 24. februar 2015 blev bestyrelsen orienteret om at Rambøll skulle udarbejde energimærker for alle afdelinger. Honoraret for energimærkningen var kr. 688.957.

Rambølls honorar var ikke udtryk for mængden af arbejde i de enkelte afdelinger, men opbygget efter BBR meddelelsen i afdelingerne. Dvs. ejendomsstype, alder på byggeriet mm., hvorfor honoraret var meget forskelligt i afdelingerne.

Administrationen foreslår, at honoraret for energimærkningen i lighed med honoraret for udbuddet af EMO fordeles efter m2, herefter er prisen pr. m2 kr. 3,29. I de afdelinger, hvor fakturaerne er modtaget vil der blive foretaget en intern omfordeling af honoraret.

Indstilling:

- At bestyrelsen beslutter at honoraret for energimærkningen i alle afdelinger fordeles efter m2

Bilag vedlagt:

- Aftale om teknisk rådgivning, fordelt pr. afdeling

Referat/beslutning:

Bestyrelsen havde en drøftelse omkring at der ved ændring i klimaskærmen i afdelingerne også skulle ændres i afdelingens energimærkning. P.t. gælder en energimærkning i 5 år, uanset hvilke arbejder der udføres i afdelingen. Dette skulle indarbejdes i fremtidige aftaler om energimærkning.

Administrationen kigger nærmere på mulighederne for løsning af ovenstående og vender tilbage med forslag på et senere tidspunkt.

Bestyrelsen besluttede at ændre fordelingen af honorar for energimærkning i alle afdelinger fra pr. afdeling til pr. m2.

535. Status for tomgangslejemål og tab ved fraflytning

a - Økonomisk status for tab ved tomgange og fraflytninger

Sagsfremstilling:

Tomgangslejetabet der dækkes af dispositionsfonden udgør pr. 1. januar 2016 77.141 kr.

Fra år til dato forventes det årlige huslejetab at være ca. 309.000 kr.

Tab ved fraflytning udgør pr. 1. januar 2016 kr. 319.809. Intrum Justitia har inddrevet ca. kr. 93.600 og der dækkes kr. 205.469 af afdelingerne. Herefter udgør tabet der dækkes af dispositionsfonden pr. 1. januar ca. kr. 20.700.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Oversigt over tab ved tomgangslejemål pr. 1. januar 2016
- Oversigt over tab ved fraflytning pr. 1. januar 2016

Referat/beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

b - Status for tab ved tomgange pr. 15. januar 2016

Sagsfremstilling:

Status for tomgangslejemål. Der er pr. 15. januar 2016 3 tomgange. MS har i januar 2016 et månedligt lejetab på 12.212 kr.

Afd.	Navn	Adresse	Indflytning	Udflytning	Husleje pr. måned
7	Tomgang	Stadfeldtsvej 19, 2. tv.	20-11-2015		4.680
69	Tomgang	Stemannsgade 9A, 1. lejl. 3	01-01-2016		3.766
69	Tomgang	Stemannsgade 9A, 1. lejl. 4	01-01-2016	31-01-2016	3.766

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat/beslutning:

KAJ orienterede kort om at lejemålet i afdeling 7 fortsat var ledigt, hvorimod lejemålene i afdeling 69 var udlejede.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

536. Helhedsplaner

Sagsfremstilling:

Punktet var på bestyrelsesmødet den 17. november 2015, hvor bestyrelsen ønskede en besigtigelsestur til de relevante afdelinger. Bestyrelsen har den 4. februar 2016 været på tur med administrationen til afdelingerne og her set enkelte lejemål og mødt afdelingsbestyrelserne.

Det fremgår af renoveringsoversigten at afdeling 2, 3, 13, 42, 43, 44 og 48 er afdelinger, hvor der er behov for særlige renoveringer – helhedsplaner.

Møllevænget & Storgaarden har ikke økonomi til at sætte alle renoveringerne i gang på en gang ligesom RandersBolig ressourcemæssigt ikke kan håndtere samtlige renoveringer samtidigt.

Der er derfor behov for en prioritering af igangsætningen af konkrete tiltag i forhold til de enkelte helhedsplaner. I det følgende gives en kort opsummering af baggrund for de enkelte helhedsplaner:

Afdeling 2 og 3 er etageejendomme. I forbindelse med en helhedsplan vil det være en fordel med en sammenlægning af afdelingerne idet mulighederne for støtte til begge afdelinger øges. Begge afdelinger er stærkt nedslidte med betydelige indeklimaproblemer. Lejlighederne er for nutidig standard uhensigtsmæssigt indrettet og generelt små. Lejligheder kan derfor med fordel sammenlægges og der kan ligeledes etableres tilgængelighedsboliger i afdelingerne. Der er år tilbage lavet byggeteknisk rapport der hurtigt kan opdateres i forhold til nutidig stand, hvorefter skitseforslag ligeledes hurtigt kan udarbejdes.

Afdeling 43 og 44 er rækkehuse og enkeltstående huse og afdeling 48 er en lille afdeling med en ejendom på 4 boliger. Generelt er boligerne nedslidte og med en del indeklimaproblemer. Det er vanskeligt at lave tilgængelighedsboliger i parcelhusene og sammenlægning af disse er umulig. Dette hæmmer mulighederne for støtte til afdelingerne, hvor dog en sammenlægning af afdelingerne vil øge disse. Alternative løsninger i forhold til en helhedsplan må derfor overvejes.

Det foreslås at bestyrelsen godkender, at det indledende arbejde med helhedsplaner for 2 afdelinger opstartes i indeværende regnskabsår.

Indstilling:

- At bestyrelsen beslutter i hvilke afdelinger der skal påbegyndes helhedsplaner

Bilag vedlagt:

- Revideret renoveringsoversigt

Referat/beslutning:

SKJ takkede bestyrelsen for besigtigelsesturen. Hun omdelte en folder med billeder fra turen.

Bestyrelsen drøftede tilstanden i afdeling 42, hvor der er optrængende fugt nedefra gennem kælderen til stueetagen.

Samtidig er der påbud fra Randers Kommune om separering af kloakkerne i afdelingen inden udgangen af 2017.

Bestyrelsen besluttede at lade en rådgiver komme med et oplæg til afdeling 42. Der gives tilskud fra arbejdskapitalen til betaling af rådgiver, hvis afdelingen ikke selv har midlerne.

SKJ undersøger altanernes tilstand i afdeling 13.

Bestyrelsen besluttede at punktet medtages på næste bestyrelsesmøde i april 2016.

537. Bysekretariatet

a - Valg af bestyrelsens repræsentant i Bysekretariatet

Sagsfremstilling:

På det konstituerende møde den 7. april 2015 blev bestyrelsens repræsentant i Bysekretariatet ikke valgt. Det foreslås derfor, at der på dette møde vælges en repræsentant frem til det konstituerende møde den 5. april 2016.

Indstilling:

- At bestyrelsen vælger en repræsentant til Bysekretariatet

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat/beslutning:

Bestyrelsen valgte VL som bestyrelsens repræsentant i Bysekretariatet.

b - Nyt fra formanden for styregruppen og administrationen

Sagsfremstilling:

Formanden for styregruppen og administrationen orienterer på mødet om seneste nyt fra Bysekretariatet.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat/beslutning:

VL orienterede om, at der skulle findes en ny medarbejder til Bysekretariatet.

SKJ orienterede om, at afdelingernes driftsstøtteskemaer var indtastet til brug for prækvalifikation til den sociale helhedsplan 2017-2021. Der forventes svar til maj 2016.

SKJ har haft møde med lederen af Bysekretariatet om det fremtidige samarbejde.

Der er 2 nye ansatte frem til 2020 via Veluxfonden.

538. Afdelingssager

a - Afdeling 1 – Tagrenovering med ovenlysvinduer og ventilation i kældre

I afdeling 1 er det nuværende tag gammelt og utæt og der er behov for et nyt tag. Afdelingsmødet har i februar 2015 godkendt at tagbelægningen udskiftes, der isættes ovenlysvinduer og der opsættes soldreven ventilation til udluftning af fugt i kældrene.

Udskiftningen af tagbelægningen med eternitplader er nødvendig, da der er mange revnede plader på nordsiden og en nedbrydning af taget går hurtigt. Det medfører en forøget risiko for vandskader.

Ovenlysvinduerne isættes for at skabe god ventilation på 1. sal i lejemålene.

I kældrene er der dårlig ventilation, hvorfor der opsættes solcelle dreven ventilation til hver kælder.

Arbejdet forventes udført i 3. kvartal 2016.

Den anslåede udgift til projektet er 2,6 mio. kr. og der er i november 2015 tildelt trækingsretsmidler på maksimalt 1 mio. kr. for at holde udgiften inden for det på afdelingsmødet besluttede.

Projektet forventes finansieret med realkreditforeningslån på 3% med løbetid 30 år.

Det medfører en lejestigning pr. m2 på 5,83 kr. eller 12,32% pr. måned svarende til en huslejestigning på mellem 380 og 515 kr. pr. måned.

Afdelingens husleje 2015/2016		
Areal i m2		1470
Antal boliger		15
Årlig leje i kroner		854.000
Leje i kr. pr. m2		581
Mindste leje i kr. pr måned		3.158
Største leje i kr. pr. måned		4.278

Renoveringens budgetindflydelse med trækingsret 1 mio. kr.		
Årlig leje i kroner	2015/2016	854.000
Lejestigning årligt i alt		102.500
Stigning i %		12,32%
Stigning i kr. pr. m2 pr. år		70
Ny leje i kr. pr. m2 pr. år		651
Stigning mindste leje i kr. pr. måned	380	3.538
Stigning største leje i kr. pr. måned	515	4.793

Projektet er på den reviderede renoveringsoversigt prioriteret som meget presserende opgave.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender projektet i afdeling 1 og at der hjemtages lån i kreditforening til finansiering af projektet

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat/beslutning:

Bestyrelsen godkendte renoveringsprojektet i afdeling 1 samt at der hjemtages kreditforeningslån til finansiering af projektet.

b - Afdeling 12 – Tildeling af trækingsretsmidler, udskiftning af vinduer og døre samt etablering af ventilationsanlæg.

Sagsfremstilling:

På bestyrelsesmøde den 17. november 2015 besluttede bestyrelsen at udsætte dette punkt, da der opstod tvivl i bestyrelsen om hvilke arbejder der var godkendt i afdelingen.

Det er nu afklaret og der var ingen tidligere godkendte arbejder. Punktet tages derfor med på dette møde.

Administrationen kan desværre konstatere at afdelingens vinduer og terrassedøre er i en særdeles dårlig forfatning, der omfatter råd, problemer med utætheder, manglende muligheder for justering m.v. Det er derfor påkrævet, at der indledes arbejder med henblik på udskiftning af vinduer og døre i afdelingen.

Afdelingen er desuden ramt af indeklimate problemer på grund af fugt. I forbindelse med isætning af nye vinduer og terrassedøre må det forventes, at indeklimate problemerne optræder, såfremt der ikke etableres ventilationsanlæg i afdelingen med tvangsudsugning.

De anslåede udgifter til henholdsvis udskiftning af vinduer og altandøre samt etablering af nyt ventilationsanlæg udgør kr. 9.959.459. Såfremt organisationsbestyrelsen vælger at tildele kr. 6.000.000 i egen trækingsret vil dette medføre en huslejestigning på 9,59 % til en ny husleje på kr. 727 pr. m²/pr. år.

Afdelingens husleje 2015/2016		
Areal i m ²		3.712
Antal boliger		55
Årlig leje i kroner		2.462.000
Leje i kr. pr. m ²		663
Mindste leje i kr. pr måned		2.733
Største leje i kr. pr. måned		5.271

Renoveringens budgetindflydelse med trækingsret 6 mio. kr.		
Årlig leje i kroner	2015/2016	2.462.000
Lejestigning årligt i alt		236.000
Stigning i %		9,59%
Stigning i kr. pr. m ² pr. år		64
Ny leje i kr. pr. m ² pr. år		727
Stigning mindste leje i kr. pr. måned	262	2.995
Stigning største leje i kr. pr. måned	505	5.776

Det skal bemærkes, at afdelingen på kort sigt også vil få behov for renovering af køkken og bad samt diverse tekniske installationer (såvel køkken/bad og tekniske installationer er fra afdelingens opførelse i 1950). Med det allerede nuværende høje huslejeniveau på kr. 663 pr. m²/pr. år sammenholdt med afdelingens øvrige økonomiske status gør, at istandsættelsesarbejderne i afdelingen bør prioriteres etapevis, da huslejestigningen ellers vil nå et urealistisk højt niveau. Administrationen mener derfor i dette særligt tilfælde, at der bør foretages udskiftning af vinduer, terrassedøre og ventilationsanlæg. Renovering af køkken og bad med tilhørende tekniske installationer bør afvente i en årrække.

Det skal bemærkes at renoveringsforslaget endnu ikke har været behandlet på et afdelingsmøde i afdelingen.

Såfremt afdelingsmødet afviser renoveringen bortfalder det tildelte tilskud fra trækingsretten.

Indstilling:

- At bestyrelsen beslutter, at tildele afdeling 12 trækingsretsmidler på maksimalt 6 mio. kr. på ovenstående betingelser

Bilag vedlagt:

- Prognose for trækningsret 2013/2014 – 2024/2025

Referat/beslutning:

Bestyrelsen besluttede, at tildele afdeling 12 trækningsretsmidler på maksimalt 6 mio. kr., såfremt afdelingsmødet godkender renoveringsforslaget.

c - Afdeling 33 – Ekstern belåning**Sagsfremstilling:**

I afdeling 33 er der tidligere ansøgt om lån hos Nykredit til erstatning af lån i dispositionsfonden. Lånets provenu var på kr. 2.337.000. Nykredit meddelte at lånet ikke kunne finansieres, men at der kunne findes plads til lånet inden for lånegrænsen på 80% efter låneafdraget 31.12.2015.

Administrationen har derfor på vegne af afdeling 33 søgt om nyt lån hos Nykredit med provenu på kr. 1.820.000 og løbetid på 15 år.

Der er efterfølgende modtaget svar fra Nykredit, at de ikke p.t. ønsker at yde lån til Møllevænget og Storgaarden afd. 33, primært p.g.a. den negative disponible dispositionsfond i hovedorganisationen.

Administrationen afventer genoprettelse af dispositionsfonden, hvorefter der igen vil blive ansøgt om lån til afdeling 33.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Ingen

Referat/beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

d - Afdeling 33 og 41 – fælles vejret**Sagsfremstilling:**

I afdeling 33 Nobilislunden hvor afdeling 41 har gennemkørselsret har der ikke tidligere være lavet aftale om fælles vejret og økonomi i samme.

Ifølge afdelingsformanden i afdeling 41 er der i 2003 fastlagt retningslinjer der stadfæster at hver afdeling selv afholder udgiften til renholdelse, vedligeholdelse og forbedringer for deres del af vejen. Aftalen blev bekræftet af daværende forretningsfører på et afdelingsmøde i afdeling 41 i 2005.

I december 2013 blev der mellem afdeling 33 og 41 indgået en ikke skriftlig aftale om vintervedligeholdelse af den del af Nobilislunden der ligger på afdeling 33s matrikel. I april 2014 opsagde afdeling 41 denne aftale.

Afdelingerne har hidtil hver især sørget for vejen på egen matrikel.

Afdeling 33 henvendte sig første gang til administrationen i efteråret 2014 og igen ved brev af 24. marts 2015 med ønske om at problematikken blev forelagt bestyrelsen for Møllevænget & Storgaarden.

Administrationen har siden forsøgt at lave en aftale om fælles vejret mellem afdelingerne på den del af Nobilislunden der ligger på afdeling 33s matrikel. Afdeling 33 har godkendt en aftale om fælles vejret, men det har desværre ikke kunnet lade sig gøre at få en aftale med afdeling 41.

Administrationen vil drøfte sagen med Randers Kommune. Herefter tages der stilling til det videre forløb.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Brev fra afdeling 33 med ønske om fælles vejret
- Udkast til aftale om fælles vejret mellem afdeling 33 og 41

Referat/beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og afventer administrationens drøftelse af sagen med Randers Kommune.

e - Afdeling 37 P. Knudsensvej 4 – Legionella i brugsvandssystemet

To beboere blev i oktober 2015 indlagt på Regionshospitalet i Randers til observation for legionellainfektion.

På baggrund heraf blev ekstern rådgiver, CheckPoint World, rekvireret til et bygningssyn.

Anbefalinger fra rådgiver blev gennemført – herunder diverse reparationer, udskiftninger og ændringer i distributionen af koldt og varmt brugsvand (se i øvrigt skrivelse fra Randers Kommune af 15.12.2015).

Handlingsplan – henstilling fra Randers Kommune for fremadrettet at sikre beboerne:

- Udarbejdelse af tegningsmateriale over den faktiske rørføring
- Krav om afkalkninger, gennemskylninger mm. med bestemte frekvenser
- Udskiftning af diverse stigstrengsreguleringsventiler mm.
- Genetablering af udsugning fra badeværelser mm.

(Se i øvrigt side 3 i skrivelse fra Randers Kommune af 15.12.2015).

Udgifter:

Firma	Kr. incl. moms
Rådgiver, CheckPoint World til dato:	62.500,00
Bravida, udgifter før handlingsplan	52.647,17
Rådgiver, Vognsen - OVERSLAG	83.437,50
Bravida, udgifter ifm. handlingsplan – OVERSLAG	238.750,00
Udgifter ialt	437.334,67

Ingeniør Vognsen anbefaler at man overvejer et kuldioxidanlæg, som benyttet flere steder i Århus Kommune.

Yderligere udgift: ca. 150.000 kr.

Da afdelingen ikke kan løfte opgaven alene, indstilles det at der ydes økonomisk bistand fra arbejdskapitalen i Møllevænget & Storgarden til det påkrævede arbejde. De fremadrettede merudgifter i driften foreslås dækket af lejestigning.

Randers Kommune har i første omgang givet en henstilling om foranstaltninger mod Legionella i brugsvandssystemet i Rosenlund. Såfremt henstillingen ikke efterkommes, ændres henstillingen til et påbud. Det er derfor uklogt ikke at efterkomme kommunens henstilling.

Indstilling:

- At bestyrelsen beslutter at efterkomme kommunens henstilling
- At bestyrelsen beslutter at yde økonomisk bistand fra Møllevænget & Storgaardens arbejdskapital

Bilag vedlagt:

- CheckPoint World Legionella rapport del 1 og 2
- Randers kommune, henstilling om foranstaltninger mod Legionella i brugsvandssystemet i Rosenlund, P. Knudsens Vej 4

Referat/beslutning:

KHM: Defekte ventiler, fejlkonstruktion af rørene i kombination med dårlig udsugning er hovedårsagerne til problemet.

Han anbefalede at følge kommunens henstilling til handling i afdelingen.

JHP ønskede at vide hvorfor der er betalt for tegninger hos ingeniør Vognsen.

(Udenfor referat) Ifølge inspektør Johnni Sørensen var tegningerne på WEB-data ikke korrekte, hvorfor det var nødvendigt med nye tegninger.

Bestyrelsen besluttede at byggeudvalget går ind i arbejdet i afdelingen.

Bestyrelsen besluttede at følge kommunens henstilling.

Bestyrelsen besluttede at yde økonomisk bistand fra Møllevænget & Storgaardens arbejdskapital til det påkrævede arbejde, de fremadrettede merudgifter i driften dækkes af lejestigninger.

f - Afdeling 40 – omfordeling af lejetilskud fra dispositionsfonden

Sagsfremstilling:

På ordinært bestyrelsesmøde den 5. september 2012 besluttede bestyrelsen at give tilskud på maksimalt 1.500 kr. pr. lejemål til udlejning af 2 ledige lejligheder i afdelingen. Det blev på samme møde besluttet at der senere skulle kigges på hvad man gjorde ved den 3. lejlighed.

Der har siden starten af 2014 været givet 1.000 kr. i lejetilskud fra dispositionsfonden til 2 lejemål i afdelingen, svarende til 24.000 kr. om året. Lejlighederne har været udlejet kontinuerligt siden september 2014 og risikoen for tomgange i afdelingen er ikke længere den samme.

Administrationen foreslår at tilskuddet i første omgang omfordeles således alle 3 lejemål får samme tilskud. Det foreslås at tilskuddet udlignes over en 2 årig periode. Herefter kan tilskuddet fra dispositionsfonden nedtrappes over en 4 årig periode.

Omfordeling af tilskuddet medfører at lejemål 2897 nedsættes kr. 333 pr. måned i husleje. Lejemålene 2898 og 2899 stiger begge kr. 167 pr. måned. Ændringen er gældende i årene 2016/2017 og i 2017/2018 (se tabel)

Herefter kan lejen stige kr. 167 pr. måned for alle lejemålene i en 4 årig periode, hvilket vil nedbringe tilskuddet fra dispositionsfonden med 500 kr. pr. måned svarende til 6.000 kr. pr. år (se tabel). Efter den 4 årige periode vil afdelingen ikke længere modtage tilskud fra dispositionsfonden.

Afdeling 40				Ændring						
Lejemål	Leje pr. måned	Husleje reduktion	I alt	2016 2017	2017 2018	2018 2019	2019 2020	2020 2021	2021 2022	i alt
02897	7.076	0	7.076	-333	-333	167	167	167	167	7.076
02898	8.118	-1.000	7.118	167	167	167	167	167	167	8.117
02899	7.224	-1.000	6.224	167	167	167	167	167	167	7.223
Total	22.418	-2.000	20.418	0	0	500	500	500	500	22.416

Såfremt bestyrelsen beslutter at omfordele lejetilskuddet, udsendes ændringen med lejeveraringen i juni med ikrafttrædelse pr. 1. oktober 2016.

Indstilling:

- At bestyrelsen beslutter at tilskuddet skal omfordeles til alle 3 lejemål over en 2 årig periode 2016/2017 og 2017/2018
- At bestyrelsen beslutter at tilskuddet fra dispositionsfonden til afdelingen efterfølgende nedtrappes over en 4 årig periode

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat/beslutning:

Bestyrelsen besluttede, at tilskuddet skal omfordeles til alle 3 lejemål over en 2 årig periode 2016/2017 og 2017/2018.

Bestyrelsen besluttede, at tilskuddet fra dispositionsfonden til afdelingen efterfølgende nedtrappes over en 4 årig periode.

g - Afdeling 57 – Afregning med rådgiver

Sagsfremstilling:

Byggeregnskabet for opførelsen af afdeling 57 – Spindervej blev forelagt bestyrelsen til behandling i februar 2015. Byggeregnskabet blev i den forbindelse godkendt.

I byggeregnskabet var der afsat 100.000 kr. til slutfregning med rådgiver – Henneby A/S – idet denne havde fremsendt en del fakturaer til afregning af sagen med beløb der lå over hvad der var aftalt kontraktligt.

Efterfølgende har rådgiver fremsendt nye fakturaer på ekstraarbejder og samtidig åbnet en voldgiftssag. Sidstnævnte for at undgå forældelse af kravet. Der er derfor anvendt ekstern bistand i form af advokat til at vurdere berettigelsen af kravet.

Det omtalte krav ved aflæggelsen af byggeregnskabet er uberettiget som også omtalt på daværende tidspunkt. Imidlertid er det rejste krav om betaling for ekstraarbejde berettiget, idet byggetidspunkt ved genoptagelse af byggeriet blev udskudt grundet manglende byggekredit. Rådgiver kan dokumentere fremsendelse af oprindelige fakturaer hvorimod bygherre ikke kan dokumentere indsigelse imod disse eller at de ikke er modtaget.

Advokatens klare vurdering er derfor, at ifald sagen blev ført for en egentlig voldgift ville det komme til at koste 293.000 kr. i erstatning til rådgiver idet der ville blive tillagt renter af beløbet gældende fra juni 2012. Hertil skal lægges udgifter til egen advokat til at føre sagen.

Der har derfor været forhandling parterne imellem og den endelige slutafregning med rådgiver udgør herefter 123.000 kr. Der er anvendt 15.000 kr. i salær til advokat og 2.225 kr. til frigivelse af bygningsdokumentation fra Byggeweb. Herved er der anvendt 40.225 kr. mere end afsat i byggeregnskabet.

Beløbet er tillagt tilgodehavende vedrørende Spindervej som afvikles som en del af genopretningsplanen og vil ikke medføre en forlængelse af denne.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat/beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

h - Afdeling 57 – Vandindtrængen

Sagsfremstilling:

I afdeling 57 er der vand indtrængen i nogle af lejlighederne. Administrationen har gennemgået Byggeskadefondens 1 års rapport og er i færd med at undersøge om alle skaderne efterfølgende er udbedret. Herefter klarlægges det om der kan gøres brug af Byggeskadefonden til afhjælpning af de resterende skader.

Der orienteres nærmere på mødet.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Notat vandindtrængen
- 1 årsrapport BSF

Referat/beslutning:

SKJ orienterede om, at hun ville tale med byggechefen i DAB, om han kunne anbefale en ingeniør, der var ekspert i beton.

Byggeskadefonden involveres når alle informationer er indsamlet, her vil byggeudvalget blive involveret.

Sagen har høj prioritet, det indtrængende vand skal stoppes.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

539. Nyt fra byggeudvalget

Sagsfremstilling:

JHP orienterer om sidste nyt fra udvalget.

Der er for tiden nedsat byggeudvalg i 1 afdeling:
Afdeling 46, udskiftning af vinduer og kloakseparering. Her er der opstarts møde ca. den 15. marts 2016.

I afdeling 1 tagrenovering og afdeling 53 udskiftning af vinduer, carporttage mm. er der modtaget lånetilbud fra RD.
Accept af renoveringerne og finansieringerne afventes fra kommunen.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat/beslutning:

Der var en kort drøftelse af hvornår byggeudvalget involveres i afdelingernes renoveringssager.

(Udenfor referat) Byggeudvalget og administrationen vil efterfølgende afholde møde om tidspunktet for byggeudvalgets indtræden i sagerne m.m.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

540. Nyt fra markedsførings- og oplysningsudvalget

Sagsfremstilling:

EA orienterer om sidste nyt fra udvalget.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat/beslutning:

EA orienterede om, at udvalget havde gennemgået flere afdelingers husordener med de respektive afdelingsbestyrelser. Disse skal endelig besluttes på afdelingsmøderne.

Der udestår at udsende afslutningsbrev til afdelingerne.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

541. Formandens orientering

Sagsfremstilling:

Orientering fra formanden.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat/beslutning:

KHM orienterede om at han på næste bestyrelsesmøde i RandersBolig ville høre om referaterne fra RandersBolig må udsendes til bestyrelsen i Mølevænget & Storgaarden.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

542. Orientering fra øvrige bestyrelsesmedlemmer

Sagsfremstilling:

Bestyrelsesmedlemmerne orienterer om sidste nyt af fælles interesse.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringerne til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat/beslutning:

VL orienterede om at der havde været afholdt styregruppemøde i den infrastrukturelle helhedsplan for Glarbjergvejområdet. Ark-park var valgt som rådgivende landskabsarkitekt. Der vil blive afholdt 4 Workshops i marts måned.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

543. Nyt fra administrationen

a - Afdeling 31 – Henvendelse fra beboer

Sagsfremstilling:

Administrationen har modtaget en henvendelse fra en beboer i afdeling 31. Beboeren ankede over at de ikke kunne holde varmen samt at der var fugt i huset. Administrationen har tidligere været i forbindelse med beboeren og sagen har senest for 1 år siden været forelagt Tilsynet ved Randers Kommune. Der er ikke bygningsmæssige fejl og huset lever op til reglementet for tiden, hvor det blev opført. Problemerne må derfor tilskrives beboernes adfærd.

Ejendomsmesteren er sat på sagen og har været inde i boligen for at tilsikre at ventilationen i badeværelset er fuld funktionsdygtig. Desuden iværksættes andre tiltag.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat/beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

b - Afdeling 56 – Syn og skøn

Sagsfremstilling:

Der har været afholdt syn- og skønsforretning med destruktive undersøgelser af facaden den 18 januar 2016.

Det vides endnu ikke om der skal flere undersøgelser til, før skønsmanden kan udarbejde rapporten, der kan således godt gå noget tid endnu, før rapporten foreligger.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat/beslutning:

SKJ orienterede om at stillads og inddækning ikke bliver tjekket af entreprenør Vinter & Lassen som aftalt.

Administrationen følger op på sagen.

c - Øvrig information

Sagsfremstilling:

Øvrig information fra administrationen.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat/beslutning:

SKJ orienterede om, at Randers Kommune afholder boligkonference den 8. juni. Her ønsker kommunen at kommunens anvisningsret bliver et emne. Kommunen vil gerne have store lejligheder til delejligheder. Det er ok, hvis kommunen lejer lejlighederne og står inde for leje, forbrug og fraflytning.

Hun har været til møde med integrationsafdelingen om opstart af samarbejde.

544. Aktionsplan

Sagsfremstilling:

Forslag fra bestyrelsen om konkrete sager til beslutning samt spørgsmål der kræver udredninger foreslås fastsat og prioriteret ved hjælp af dette redskab.

Indstilling:

- At bestyrelsen kommer med forslag til aktionsplanen

Bilag vedlagt:

- Aktionsplan

Referat/beslutning:

VL: Bysekretariatet skal være fast punkt på dagsordenen.

545. Fremtidig mødeoversigt

Bestyrelsesmøder:	
Tirsdag den 5. april 2016 kl. 17.00	Ordinært bestyrelsesmøde
Tirsdag den 7. juni 2016 kl. 17.00	Ordinært bestyrelsesmøde
Tirsdag den 13. september 2016 kl. 17.00	Ordinært bestyrelsesmøde
Tirsdag den 22. november 2016 kl. 17.00	Ordinært bestyrelsesmøde

Repræsentantskabsmøde:	
Tirsdag den 15. marts 2016 kl. 17.30	Ordinært repræsentantskabsmøde

Budgetcaféer:	
Onsdag den 10. februar 2016 kl. 17.00	Budgetcafé
Onsdag den 9. marts 2016 kl. 17.00	Budgetcafé
Torsdag den 10. marts 2016 kl. 17.00	Budgetcafé

Afdelingsmøder 2016:	
Uge 9 og 10 – 14 afdelinger	Afdelings-/regnskabsmøder
Uge 18, 19, 20 og 21 – 36 afdelinger	Afdelings-/budgetmøder

Indstilling:

- Det indstilles at det fastsatte bestyrelsesmøde **tirsdag den 13. september 2016 flyttes til tirsdag den 6. september 2016**, da administrationen skal indsende materiale til Randers Kommune vedrørende den infrastrukturelle helhedsplan i Nordbyen senest ved udgangen af uge 36
- Det indstilles at bestyrelsen fordeler afdelingsmøderne

Bilag vedlagt:

- Oversigt over afdelingsmøder 2016

Referat/beslutning:

Bestyrelsen besluttede at flytte bestyrelsesmødet tirsdag den 13. september 2016 til tirsdag den 6. september 2016.

Bestyrelsen fordelte afdelingsmøderne mellem sig frem til repræsentantskabsmødet. De sidste fordeles på bestyrelsesmødet den 5. april 2016.

546. Eventuelt

JHP foreslog at der skulle være en repræsentant fra bestyrelsen til de afdelinger der ikke har en afdelingsbestyrelse.