

Møllevænget & Storgaarden

Referat fra bestyrelsesmøde

tirsdag den 9. juni 2015 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)

Administrationen

Ulla Gregor	(UG)
Karin Jensen - referent	(KAJ)

Dagsorden	Side
450. Godkendelse af dagsorden	4
451. Godkendelse af referat.....	4
452. Revisionsprotokol	4
453. Budgetopfølgning	5
454. Status for tomgangslejemål og tab ved fraflytning	5
a - Økonomisk status for tab ved tomgange og fraflytninger	5
b - Status for tab ved tomgange pr. 15. maj 2015	6
455. Separat forvaltning	7
a - Lån i 22 afdelinger.....	7
b - Status for genopretningsplan.....	8
456. Lånekonverteringer i afdelinger	9
457. Bysekretariatet – årsrapport 2014	10
458. Lokalkontor.....	11
a - Status for driften af lokalkontoret pr. 20. maj 2015.....	11
b - Nedlæggelse af lokalinspektørstillingen.....	12
459. Økonomisk boligsocial medarbejder	14
460. Styringsdialog med Randers Kommune	15
461. Vagtaftale med Skadeservice Danmark.....	16
462. Afdelingsmøderne i 2015.....	17
a - Evaluering af afdelingsmøderne i 2015	17
b - Godkendelse af budget 2015/16 på afdelingsmøderne.....	18
463. Afdelingssager til beslutning	19
a - Afdeling 9 - Forsikringskade	19
b - Afdeling 33 – Advokatsag.....	19
c - Afdeling 41 – Byggeskade	20
d - Afdeling 56 - Råderetskatalog	20
e - Afdeling 56 - Byggeskade.....	20
464. Bygherrerisiko	21
465. Nyt fra udvalg	23
a - Nyt fra byggeudvalget.....	23
b - Nyt fra markedsførings – og oplysningsudvalget	23
466. Orienteringer	24
a - Formandens orientering	24
b - Orientering fra øvrige bestyrelsesmedlemmer	24
c - Nyt fra administrationen.....	25
467. Aktionsplan.....	25
468. Fremtidig mødeoversigt.....	26
469. Eventuelt	26

450. 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. juni 2015 til bestyrelsen

Referat/beslutning:

KHM bød velkommen og orienterede om at det var en lang dagsorden.

Dagsordenen blev herefter godkendt.

451. Godkendelse af referat

Sagsfremstilling:

Referat af ordinært møde i bestyrelsen tirsdag den 7. april 2015, udsendt til bestyrelsen pr. e-mail den 20. april 2015.

Der er inden mødet modtaget følgende bemærkninger til referatet fra 7. april 2015.

Indkommet rettelse fra LKJ:

P 437.

LKJ udbad sig kode til hjemmesiden.

Indstilling:

- at bestyrelsen godkender referatet
- at bestyrelsen underskriver det godkendte referat

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat/beslutning:

Referatet blev godkendt, rundsendt og underskrevet uden kommentarer.

452. Revisionsprotokol

Sagsfremstilling:

Der har ikke været foretaget revision siden sidste ordinære bestyrelsesmøde den 7. april 2015.

Revisionsprotokollen medbringes på mødet og fremlægges til orientering.

Indstilling:

- Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat/beslutning:

Revisionsprotokollen blev rundsendt og taget til efterretning.

453. Budgetopfølgning**Sagsfremstilling:**

Budgetopfølgning pr. 31. maj 2015.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Budgetopfølgning pr. 31. maj 2015
- Prognose for dispositionsfonden 19. maj 2015

Referat/beslutning:

UG orienterede om, at forbruget i hovedforeningen så fornuftigt ud i forhold til det budgettede og forventningen var, at budgettet blev overholdt på årsbasis. Likviditeten var forventeligt pr. 30. juni på 113 mio. kr. Konto 511 var over budget, da julegaver til personale og telefonvagten var bogført på denne konto.

Hun orienterede om, at man i prognosen for dispositionsfundsudviklingen kunne se afdelingernes bidrag til dispositionsfonden.

KAJ orienterede om, at ekstra opkrævning på 1.000 kr. pr lejemål i alt 2.763.000 kr. ikke fremgik som et selvstændigt tal, men indgik i nedskrivningerne fra dispositionsfonden til lokalkontor, Spindervej og indskud i RandersBolig.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

454. Status for tomgangslejemål og tab ved fraflytning**a - Økonomisk status for tab ved tomgange og fraflytninger****Sagsfremstilling:**

Tomgangslejetabet der dækkes af dispositionsfonden udgør pr. 15. maj 2015 268.735 kr.

Fra år til dato forventes det årlige huslejetab at være 429.976 kr.

Tab ved fraflytning udgør pr. 15. maj 2015 kr. 1.367.485. Intrum Justitia har inddrevet kr. 363.687 og der dækkes kr. 609.263 af afdelingerne. Herefter udgør tabet der dækkes af dispositionsfonden pr. 15. maj kr. 494.915 og det forventede årlige tab der dækkes af dispositionsfonden kr. 791.864.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Oversigt over tab ved tomgangslejemål pr. 15. maj 2015
- Oversigt over tab ved fraflytning pr. 15. maj 2015

Referat/beslutning:

KHM orienterede om, at formandskabet havde drøftet tomgangene, herunder om det var muligt at lave tiltag i afdelingerne til minimering af tabene. I det seneste år havde administrationen effektiviseret og strammet op på udljningsprocedurerne. Han håbede, at tabene på tomgange fortsat ville falde. Han foreslog, at der blev afholdt et formandsmøde i efteråret, hvor emnet forskønnelse af afdelingerne og hvordan gør vi afdelingerne mere attraktive kunne indgå, så man kunne få formændenes syn på problematikken.

Bestyrelsen havde herefter en længere drøftelse af hvad der kunne gøres. Hjemmesiden og tilbudsbrevne skal indeholde de rigtige data, der vises ikke altid de rigtige priser og m2.

Der kan opfordres til at alle holder egne afdelinger, herunder opgangene i orden, måske kunne husordenerne omdeles igen, som påmindelse til lejeren.

I Nordbyen er det påtrængende at få affaldsstationen lavet i henhold til det afdelingerne tidligere har besluttet. Inspektøren arbejder på sagen. Dog er der en udfordring i forhold til økonomien.

KHM konkluderede, at det var et emne, der fortsat skulle arbejdes med.

Bestyrelsen tog orienteringen om tab ved tomgange og fraflytninger til efterretning.

b - Status for tab ved tomgange pr. 15. maj 2015**Sagsfremstilling:**

Status for tomgangslejemål. Der er pr. 15. maj 2015 2 tomgange, heraf 1 på ½ måned. MS har et månedligt lejetab på 5.647 kr.

Afdeling	Adresse	Tomgang fra	Genudlejet fra	Månedlig leje
69	Adelgade 21. St. Lejl. 5	01-05-2015	31-05-2015	3.779
69	Adelgade 21. St. Lejl. 8	15-05-2015	31-05-2015	1.868
			i alt	5.647

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Ingen

Referat/beslutning:

UG orienterede om, at antallet af tomgange i Møllevænget & Storgaarden var på niveau med landsgennemsnittet.

Hun orienterede om, at der var indgået aftale med Randers Kommune om leje af 3 boliger i afdeling 69, de ville blive udlejet til kommunen fra juli 2015.

Bestyrelsen drøftede dilemmaet mellem hurtig genudlejning med korte svarfrister fra boligsøgende og længere svarfrister, der så kunne medføre tomgangstab.

Bestyrelsen besluttede, at der på næste ordinære bestyrelsesmøde skulle være en gennemgang af udlejningsproceduren i RandersBolig. EA sender eksempler på problemstillinger til administrationen. Problemstillingerne kan bruges som oplæg på mødet.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

455. Separat forvaltning**a - Lån i 22 afdelinger****Sagsfremstilling:**

Alle lånehjemtagelserne i 22 afdelinger er færdigbehandlede.

I 16 af afdelingerne er der hjemtaget de aftalte lån. I afdeling 26, 37 og 48 var lånebehovet så lille at det ikke kunne betale sig at hjemtage lånene. I afdeling 28 ønsker realkreditinstituttet 100 % kommunal garanti og i afdeling 33 kan der søges om lån efter 31. december 2015. Afdeling 16 fik lånet finansieret i forbindelse med køkken/bad renovering.

Provenuet på lånene blev noget større end først antaget, hovedårsagen til dette var at lånehjemtagelsen stod på i 1½ år, hvor afdelingerne fortsat indbetalte til lånene. Der er lavet aftale med Realkredit Danmark om ekstraordinære afdrag på lånene i 10 afdelinger, således at lånenes løbetider bliver kortere. I 5 afdelinger er der optaget F10 lån, for disse lån er det for omkostningstungt at indbetale ekstraordinære afdrag. Afdelingerne har derfor midlerne stående på en særlig konto til overfinansiering. Det skal herefter aftales med afdelingerne om der er arbejder der kan fremrykkes. Afdeling 67 har en lille underfinansiering som udgiftsføres.

Møllevænget og storgaarden Separat forvaltning Lånehjemtagelse 22 lån				
afd	Hovedstol	Provenue	Overfinansiering	Bemærkninger
1	783.000	766.043	205.302	Kan bruges i afdelingen
7	1.230.000	1.211.925	47.423	Indbetales på lånet
8	446.000	429.885	81.719	Kan bruges i afdelingen
9	1.067.000	1.026.425	204.516	Indbetales på lån i Nordea
11	1.271.000	1.252.823	45.727	Indbetales på lånet
12	645.000	628.388	38.526	Indbetales på lånet
14	798.000	781.005	119.837	Indbetales på lånet
16	0	0		Hjemtaget med køkken/bad renovering

23	323.000	307.193	58.075	Indbetales på lånet
26	0	0		Lån for lille til hjemtagelse
27	1.328.000	1.309.680	216.402	Indbetales på lån i egne midler
28	0	0		RD kræver 100 % kommunal garanti
33	0	0		Kan hjemtages efter 31. december 2015
37	0	0		Lån for lille til hjemtagelse
43	1.517.000	1.466.044	355.186	Kan bruges i afdelingen
44	3.627.000	3.541.013	739.194	Kan bruges i afdelingen
45	587.000	570.533	22.082	Indbetales på lånet
48	0	0		Lån for lille til hjemtagelse
50	981.000	963.548	28.925	Indbetales på lånet
51	3.115.000	3.092.213	1.198.712	Kan bruges i afdelingen
67	850.000	832.875	-217	Beløbet udgiftsføres
68	512.000	495.720	20.425	Indbetales på lånet
	19.080.000	18.675.309	3.381.834	

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat/beslutning:

UG orienterede om, at lånesagerne var afsluttede.

Hun gennemgik oversigten og orienterede om, at overfinansiering i de fleste afdelinger var brugt til nedbringelse af restgælden. I 5 afdelinger var der for mange omkostninger ved den løsning. Her kunne overfinansieringen bruges i afdelingerne.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

b - Status for genopretningsplan

Sagsfremstilling:

Administrationen har den 18. maj været til statusmøde med Randers Kommune, hvor statusnotat III for genopretningsplanen blev gennemgået.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Statusnotat III – genopretningsplan

Referat/beslutning:

UG orienterede om mødet med Tilsynet. Tilsynet var godt tilfreds med status for genopretningsplanen, og ønskede derfor ikke yderligere møder med administrationen før styringsdialogmødet den 29. september 2015.

Bestyrelsen var glade for orienteringen og tog den til efterretning.

456. Lånekonverteringer i afdelinger

Sagsfremstilling:

Med det nuværende rente og kursniveau er det fordelagtigt at omlægge nogle af afdelingernes ustøttede lån. I denne proces lægges blandt andet vægt på lånets hovedstol, lånets resterende løbetid, samt forventet besparelse ved låneomlægningen.

I Mølløvænget & Storgaarden er det i øjeblikket fordelagtigt for 11 afdelinger. Låneomlægningen har virkning fra 30. juni 2015. På skemaet ses afdelingernes forventede besparelser ved låneomlægningen.

Afdeling	Nuværende ydelse p.a.	Ydelse jf. tilbud fra RD	Forventet årlig Besparelse	Ny hovedstol (forventet)	Gl. Hovedstol	løbetid
6	475.332	436.445	38.887	4.692.000	6.593.000	13,0
6	33.228	30.767	2.461	529.000	550.000	25,3
7	511.764	465.537	46.227	5.265.000	7.227.000	13,9
10	128.900	115.126	13.774	925.000	1.570.000	8,5
10	100.048	90.349	9.699	798.000	1.305.000	9,6
11	404.536	355.167	49.369	3.137.000	5.242.000	9,6
11	394.632	355.921	38.711	4.944.000	6.105.000	18,6
11	434.064	391.556	42.508	5.439.000	6.715.000	18,3
12	238.872	197.906	40.966	1.748.000	3.115.000	9,3
20	168.048	160.043	8.005	1.508.000	2.227.000	11,3
20	398.140	360.568	37.572	5.859.000	6.000.000	23,7
26	34.524	31.351	3.173	325.000	630.000	12,6
27	255.376	254.500	875	2.544.000	3.316.000	12,0
27	39.456	35.509	3.947	395.000	720.000	13,6
46	179.132	167.329	11.803	1.736.000	2.472.000	12,6
50	377.700	326.327	51.373	3.630.000	5.320.000	13,6
50	86.504	83.216	3.288	735.000	1.012.000	9,6
67	103.908	99.868	4.040	941.000	1.377.000	11,3
67	126.792	106.345	20.447	1.684.000	1.800.000	22,8

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat/beslutning:

UG orienterede om, at det p.t. kunne betale sig at omlægge lån i 11 afdelinger. Der var lavet fastkursaftale på lånene, hvilket var godt pga. den stigende rente. Låneomlægningerne er gældende fra 30. juni 2015, og den endelige afregning fra kreditforeningen kommer efter sommerferien.

457. Bysekretariatet – årsrapport 2014

Sagsfremstilling:

Årsrapport og reguleringskontoopgørelse vedr. "Helhedsplanen for Randers Nordby 2013-2017" for 2014 er færdiggjort og behandlet på styregruppemøde den 21. april 2015.

Den nuværende helhedsplan "Helhedsplanen for Randers Nordby 2013-2017" trådte i kraft 1. maj 2013 med den overordnede vision for Helhedsplanen: *Randers Nordby er et godt sted at bo.*

Det skal den boligsociale indsats bidrage til at sikre ved at:

- Fremme det aktive medborgerskab og hermed beskæftigelsen
- Forebygge sociale problemer
- Styrke netværk, fællesskab og tryghed i boligområderne
- Styrke Nordbyens omdømme som et attraktivt boligområde med gode lejligheder, grønne områder og mange muligheder for beboerne.
- At give den enkelte mulighed for at udvikle sig selv og sin rolle gennem læring og samvær.

I Bysekretariatets årsrapport, der er vedlagt som bilag, kan findes en uddybning af de resultater der er skabt i 2014, og som sammen med årsregnskabet er blevet godkendt af styregruppen for helhedsplanen den 21. april 2015.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager Årsrapport og reguleringskonto til efterretning

Bilag vedlagt:

- Bysekretariatet reguleringskontoopgørelse 2014
- Bysekretariatet årsrapport 2014

Referat/beslutning:

UG orienterede om, at Bysekretariatet selv indsender den udarbejdede årsrapport til Randers Kommune.

VL supplerede med at Bysekretariatet snart skal i gang med prækvalificering for en mulig ny periode og at LBF har indført nye kriterier for ansøgningerne.

UG orienterede kort om, at der er tildelt 30 mio. kr. fra LBF til infrastruktur, et projekt der dækker 3 boligorganisationer og 11 afdelinger. I første omgang er Kuben bedt om at komme med et oplæg til hvordan man kan inddrage afdelingerne i sagerne.

På næste ordinære bestyrelsesmøde vil der blive orienteret nærmere om sagen.

EA: Vi er stolte af arbejdet deroppe, de er hammer dygtige.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

a - Status for driften af lokalkontoret pr. 20. maj 2015**Sagsfremstilling:****Kontoret:**

- Der er udarbejdet statistik på en periode fra uge 4 til 19 (16 uger) på personlige besøg. Der er gennemsnitligt 48,28 besøg pr. uge. Besøgene er typisk imellem kl. 9.00-10.00 samt på torsdage imellem kl. 15.00-16.00. Umiddelbart vurderes det ikke nødvendigt at ændre på åbningstiderne for personlige besøg. På sigt kan man dog vurdere nødvendigheden i, at holde åbent torsdag efter kl. 16.00, da der generelt er stille her.
- Der er lavet statistik på telefonopkald fra uge 6 til 12 (7 uger). Der er i alt 2039 opkald svarede til gennemsnitligt 291 opkald pr. uge. Der er klart flest opkald imellem kl. 9.00-10.00. Af de 2039 opkald er de 221 ikke blevet besvaret, svarende til 10,84 %, hvilket må betragtes som for mange. Der er desværre mange som ringer efter åbningstiden imellem kl. 12.00-15.00. En løsning kan være en bedre markedsføring af åbningstiden udover en generel markedsføring af lokalkontoret. I den forbindelse forslås udarbejdet en flyer til omdeling blandt beboerne. Telefonsvareren på lokalkontorets hovednummer er blevet ændret, så i stedet for at henvise til vagttelefonen udenfor åbningstiden, henvises der først til vagttelefonen efter kl. 15.00. På mandage til torsdage fra kl. 12.00-15.00 tilstræbes det desuden løbende, at kontakte de beboere som har indtalt en besked på telefonsvareren. Pt. vurderes dette at fungere udmærket.
- Generelt bliver vi ikke mødt af meget kritik omkring åbningstiderne.
- Der er stor travlhed hos den administrative medarbejder. I forbindelse med etablering af lokalkontoret, har man helt klart undervurderet opgavemængden. Dette behandles også under forslag til nedlæggelse af lokalinspektørstilling.
- Vi bliver generelt stadigvæk mødt positivt fra beboerne.

Blå mænd:

- Der spores forsat god fremdrift og positivt engagement hos de 2 medarbejdere. Der er forsat nok opgaver at løse.
- Det kan blive nødvendigt med justeringer på det ledelsesmæssige område, såfremt bestyrelsen nedlægger stillingen som lokalinspektør, skal den daglige ledelse af blå mænd placeres hos en ejendomsmester.
- Det vurderes fortsat at 2 "blå mænd" er et passende antal.

Grønne mænd:

- Man har nu arbejdet i snart et halvt år under den nye konstruktion. Det virker som om der er en stigende trivsel blandt medarbejderne med den nye struktur, hvilket giver sig udtryk i et stigende engagement og positivitet. Større opgaver i afdelingerne løses i gennem samarbejde i teams med stor succes.
- Der er stadigvæk visse ledelsesmæssige udfordringer. Man er i Møllevænget & Storgaarden gået fra en knap synlig ledelse til en mere markant lokal ledelse. Dette kræver tilvænning både fra dem der leder og dem der bliver ledet.
- Der er pt. 2 medarbejdere som er deltidssygemeldte (det har de været hele år 2015), hvilket ligger yderligere pres på de øvrige medarbejdere, og det vil derfor sandsynligvis være nødvendigt med noget vikarhjælp henover sommeren.

Udlicitering:

- Der er pt. lavet aftaler med samtlige afdelinger, som har ønsket udlicitering.
- "Udliciteringsprojektet" fik en meget dårlig start, især vinterberedskabet udført af OKNygaard var i starten af meget ringe kvalitet. I forbindelse med evalueringssamtaler er der dog blevet rettet op på dette.
- I forbindelse med udlicitering af den øvrige renholdelse har der også været lidt opstartsvanskeligheder, men også her er entreprenørerne meget løsningsorienteret, når de bliver mødt med kritik.
- De afdelinger, som har udliciteret, vil omkring sommerferien blive kontaktet af inspektøren med henblik på, om hvem der skal foretage vinterbekæmpelse i den kommende vinter. Det er vigtigt at få et overblik over hvem der skal foretage glatførebekæmpelse allerede lige efter sommerferien, idet vores ejendomsfunktionærer skal varsles inden 1. oktober, hvor glatførebekæmpelse ikke er udliciteret. Desuden kan det måske blive aktuelt for nogle afdelinger, at skifte udbyder af entreprenør.

Økonomi:

- Pr. 1. juni 2015 er der udarbejdet endeligt regnskab for etablering/ombygning af lokalkontoret. Som det fremgår af vedlagte regnskab overstiger de samlede udgifter ikke det samlede oprindelige budget.
- Pt. er der udsigt til at den i efteråret udmeldte forventede besparelse på 1,3 millioner på konto 114 samlet for samtlige afdelinger holder. Det er dog meget varierende, hvor stor en besparelse den enkelte afdeling opnår.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Regnskab for etablering/ombygning af lokalkontor

Referat/beslutning:

KHM Det udarbejdede budget holder perfekt. Hatten af for den tidligere kontorchef, han lovede at budgettet holdt. KHM er stolt af lokalkontoret, det er kommet meget bedre i gang end man kunne forvente.

VL har ikke oplevet lang ventetid på telefonen.

KHM: Balancen er ved at være fundet, der er dog altid behov for forbedringer. Tak for det til inspektøren.

PR orienterede om at de 2 seneste lejere havde fået vaskekortene for sent. Administrationen har taget hånd om det.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

b - Nedlæggelse af lokalinspektørstillingen

Sagsfremstilling:

Administrationen foreslår at stillingen som lokalinspektør i MS nedlægges og i stedet for ansættes endnu en administrativ medarbejder/kontorassistent.

I samarbejde med den nuværende kontorassistent skal den nye medarbejder skrive opslag, beboerinformationer/henvisninger, uarbejde vaskekort, anmeldelser til forbrugsværker, udarbejdelse af rekvisitioner, daglig styring af arbejdsopgaver for de

”blå mænd” m.v. Desuden vil den nye kontorassistent bidrage til telefonbetjeningen og dermed kunne medvirke til, at højne effektiviteten på telefonbesvarelser og dermed levere en bedre service til beboerne.

Det vurderes at den daglige lokale ledelsesfunktion på lokalkontoret i form af en lokalinspektør kan undværes, da der i det seneste år er kommet mere struktur på driften i MS i forbindelse med indførelse af lokalkontoret og inddeling af medarbejdere i teams, ligesom samarbejdet med afdelingsbestyrelserne er blevet mere konstruktivt. De 3 ejendomsmestre er desuden ”vokset” med opgaven som lokale ledere.

Såfremt der ikke ansættes en ny lokalinspektør vil dette dog kræve en gensidig forståelse hos afdelingsbestyrelserne omkring samarbejdet. Eksempelvis kan det blive nødvendigt med en begrænsning på kontakten og især mødefrekvensen imellem nogle afdelingsbestyrelser og inspektøren. En løsning på dette kan være en slags elektronisk protokol som i afdeling 56, hvor kommunikationen og diverse opgaver/ønsker samles. Desuden skal der være en forståelse for, at opgaver skal prioriteres og ikke alle kan løses fra ”dag til dag”.

Økonomisk kan der forventes en væsentlig besparelse på ca. 10.000 kr. pr. måned.

Indstilling:

- At bestyrelsen beslutter at nedlægge lokalinspektørstillingen og i stedet ansætte en fuldtids kontorassistent

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat/beslutning:

Bestyrelsen havde en længere drøftelse af forslaget og den fremtidige fordeling af opgaver i lokalkontoret. En kontorassistent ville kunne overtage en væsentlig del af ejendomsmestrenes administrative arbejde, så ejendomsmestrene kunne bruge mere tid ved beboerne.

Bestyrelsen var noget i tvivl, om man kunne undvære en inspektør i lokalkontoret. I så fald skulle en af ejendomsmestrene overtage den daglige ledelse.

UG orienterede om, at man i DAB ikke havde en lokalinspektør på lokalkontoret, det var godt i en opstartsfasen, herefter skulle ejendomsmestrene overtage opgaverne og selvfølgelig spørge inspektøren, når de var i tvivl. Lokalkontorets flaskehals er ved beboerkontakt og derfor er der brug for en kontorassistent. Hun foreslog at åbningstiden blev bibeholdt, så assistenterne havde mulighed for at få ro til kontorarbejdet. Lettere første gang henvendelser til beboerne og opslag hører til i lokalkontoret. Vaskekort rykker også ud i lokalkontoret, når det er muligt.

På det ordinære bestyrelsesmøde i november evalueres tiltagene.

Bestyrelsen besluttede at nedlægge lokalinspektørstillingen og i stedet ansætte en kontorassistent snarest muligt. En af ejendomsmestrene udnævnes til ejendomsleder. Åbningstiderne i lokalkontoret forbliver som hidtil.

459. Økonomisk boligsocial medarbejder

Sagsfremstilling:

RandersBolig har fra 1. marts 2015 ansat en økonomisk boligsocial medarbejder. Medarbejderen har flere års erfaring indenfor socialrådgiver faget. Hovedopgaven, i de 1½ år som projektet vedrører, er at varetage boligorganisationernes gældsrådgivning.

I perioden er kontakten med beboerne af afgørende betydning for at opnå projektets mål. Der tages kontakt til de beboere der har modtaget to rykkere ved huslejerestance og der er lavet flyer med tilbud om økonomisk rådgivning til omdeling i afdelingerne.

Beboerne tilbydes støtte til udarbejdelse af:

- Budget
- Kontakt til kommunen
- Kontakt til kreditorer
- Støtte til ansøgning af diverse ydelser, gældssanering m.m.

Der vil være en helhedsorienteret tilgang til beboeren for at sikre, at beboeren får den nødvendige støtte. Det nærmere forløb vil være præciseret i en handleplan, der udarbejdes i samarbejde med beboeren.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Flyer om økonomisk rådgivning

Referat/beslutning:

UG orienterede om, at den økonomiske boligsociale medarbejder var kommet godt i gang. Hun kontaktede beboere, der havde fået rykker 2, hun stemte dørklokker samt deltog i diverse arrangementer.

Hun havde været i dialog med over 40 beboere, haft samtale med ca. 15 og 5 restancesager var stoppet.

Der var lavet en flyer, der udsendes sammen med rykker 1 og flyers er lagt rundt omkring i byen.

PR var glad for, at hun kom ud og ringede på folks døre.

Der var en kort drøftelse af flyerens udtryk og formuleringer.

UG kunne fortælle, at der ikke havde været negative tilbagemeldinger på flyerens indhold, men at hun noterede bestyrelsens kommentarer.

På bestyrelsesmødet i november fremlægges en delrapport om tiltagene.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

460. Styringsdialog med Randers Kommune

Sagsfremstilling:

I lighed med sidst år, afholdes der styringsdialogmøder med Randers Kommune i efteråret 2015.

Styringsdialogmødet for Møllevænget & Storgaarden er planlagt til den 29. september 2015 kl. 09.00-12.00. Administrationen og boligforeningen er inviteret til at deltage i dialogen.

Til brug for styringsdialogen skal der udarbejdes en "dokumentationspakke" for boligorganisationen, samt de enkelte afdelinger. Dokumentationspakken består af:

- Styringsrapport for boligorganisationen
- Oplysningskema for hver enkelt afdeling
- Revisionsprotokollat
- Årsberetning
- Redegørelse – udarbejdes af Randers Kommune efter afholdes af styringsdialogmødet (referat af mødet)

Oplysningskemaerne udarbejdes af administrationen i samarbejde med afdelingerne. I praksis udsendes rapporten til afdelingsbestyrelsen, med anmodning om tilbagemelding. Hvis afdelingsbestyrelsen ønsker det, er der mulighed for at den enkelte afdelingsbestyrelse kan afholde møde med administrationen om udfyldelsen af oplysningskemaet.

Oplysningskemaerne er udsendt til afdelingerne i uge 21 og forventes retur i uge 24.

Styringsrapporten for en *almen boligorganisation med egne boligafdelinger* omfatter:

- A. En konklusion vedrørende målopfyldelse og behov for indgåelse af aftaler.
- B. En gennemgang af forhold i den centrale boligorganisation med udgangspunkt i lovens målsætninger.
- C. En gennemgang af særlige problemer i de enkelte afdelinger
- D. En opfølgning på tidligere aftaler mv.

Styringsrapporten og oplysningskemaerne er sammensat af flere forskellige typer af information, der samlet belyser, hvor godt boligorganisationen lever op til sektorens målsætninger:

- Åbne spørgsmål i form af *vurderingsfelter*. Boligorganisationen evaluerer her sin egen virksomhed på baggrund af spørgsmål om blandt andet større udfordringer og påtænkte og igangsatte initiativer.
- *Afkrydsningsfelter* med en række specifikke og overbliksgivende spørgsmål vedrørende bestemte initiativer, vurderinger af forhold osv.
- *Nøgletal*, herunder regnskabstal. Der indgår overvejende automatisk overførte data og der gennemføres benchmarking på en stor del af tallene. Boligorganisationen vil altid kunne kommentere nøgletal, men der vil være krav om, at stærkt afvigende/kritiske nøgletal skal kommenteres.

Styringsdialogmødet med Randers Kommune er fastsat ved lov, som en årligt tilbagevendende begivenhed. Administrationen vil således også fremadrettet udsende oplysningskemaer til afdelingerne, samt indberette materialet fra afdelingerne til Landsbyggefonden. Det anbefales således bestyrelsen, at principgodkende

proceduren for dette, som den er beskrevet ovenfor. Ligeledes anbefales det, at lade administrationen udfylde et oplæg til boligorganisationens styringsrapport fremadrettet. Bestyrelsen vil efterfølgende få mulighed for at godkende rapporten, inden den indberettes til Landsbyggefonden. Af rapporten fremgår også de væsentligste udfordringer afdelingerne står overfor, der er trukket med over fra afdelingernes oplysningsskemaer.

Indstilling:

- At bestyrelsen drøfter deltagelsen fra boligorganisationen
- Principgodkender den kommende proces for afdelingernes bidrag til styringsdialogen som en årligt tilbagevendende begivenhed
- Bemyndiger administrationen til fremadrettet at udfylde og indsende skemaerne for afdelingerne til Randers Kommune
- Bemyndiger administrationen til fremadrettet at udarbejde et oplæg til boligorganisationens styringsrapport til bestyrelsens endelige godkendelse

Bilag:

- Intet

Referat/beslutning:

Hele bestyrelsen deltager i styringsdialogmødet med Randers kommune såfremt de har tid til det.

KHM, LKJ, JHP, PR og PS tilmeldes. EA og VL melder tilbage til administrationen om de kan deltage.

Bestyrelsen principgodkendte den kommende proces for afdelingernes bidrag til styringsdialogen som en årligt tilbagevendende begivenhed.

Bestyrelsen bemyndigede administrationen til fremadrettet at udfylde og indsende skemaerne for afdelingerne til Randers Kommune.

Bestyrelsen bemyndigede administrationen til fremadrettet at udarbejde et oplæg til boligorganisationens styringsrapport til bestyrelsens endelige godkendelse.

461. Vagtaftale med Skadeservice Danmark

Sagsfremstilling:

RandersBolig har siden 2012 benyttet Kloak selskabet MKV. Aftalen omfattede betjening af vores lejere efter normal arbejdstid. Alle vores lejere kunne kontakte vores hovednummer 70 26 00 76 og blev derfra viderestillet til MKV.

Arbejdsopgaverne fordelte MKV mellem vores lokale håndværkere eller klarede opgaven selv. De vurderede om opgaven kunne vente til næste arbejdsdag, eller om det var et akut problem.

Først på året valgte MKV at indgå samarbejde med FKSSlamson. I den forbindelse ønskede de ikke længere at udføre opgaven for RandersBolig til den samme pris som tidligere. I samarbejde med FKSSlamson aftalte vi at samarbejdet skulle ophøre. Udgiften til aftalen med MKV kostede selskaberne i RandersBolig 6.250,00 kr. pr. md. til beredskabsvederlag, hertil kom fakturering af arbejdet udført i afdelingerne.

Vi har efterfølgende kontaktet Bravida og Skadeservice Danmark. Bravida er ikke parate til, at servicere RandersBolig på nuværende tidspunkt.

Skadeservice Danmark har fremsendt en aftale, som omfatter bl.a. følgende ting:

- Korrekt håndtering af samtlige skader
- Pasning af Randersbolig's telefon efter lukketid, weekender og helligdage
- Rapportering af alle data via Seskaden.dk eller via mails med rapport og foto
- Assistance garanti – døgnet rundt (max. 60 minutter under normale forhold)
- Mulighed for skadeopgørelse i forbindelse med brand, vandskader og skimmel
- Overordnet kontakt via en skadeleder
- Kunden er selv ansvarlig for oprettelse og vedligehold af de elektroniske forholdsordrer.

Der betales IKKE et beredskabsvederlag i forbindelse med aftalen, men det prioriteres, at det er Skadesservice Danmark man kontakter i forbindelse med en eventuel skade.

Der gives rabat på alle gældende priser. Rabatten ligger fra 9 til 15 % afhængig af opgavens art.

Aftalen løber 1 år med start pr. 1. juni 2015.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat/beslutning:

KHM orienterede om, at Skadesservice Danmark overtager telefonvagten udenfor normal arbejdstid, dette gøres uden fast månedligt gebyr, de skal så helst have de opgaver der viser sig.

De har et godt ry og han håber det bliver et godt samarbejde.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

462. Afdelingsmøderne i 2015

a - Evaluering af afdelingsmøderne i 2015

Sagsfremstilling:

Bestyrelsen bedes drøfte og evaluere de afsluttede afdelingsmøder.

Indstilling:

- At bestyrelsen drøfter og evaluerer afdelingsmøderne i 2015

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat/beslutning:

Bestyrelsen drøftede og besluttede, at det ikke længere var nødvendigt for dem at tage referater fra afdelingsmøderne og rundsende dem til hinanden.

På afdelingsmøderne tages et referat, der underskrives af formand og dirigent. Referatet lægges herefter på afdelingens side på hjemmesiden.

Hvis der skulle vise sig problemer på enkelte afdelingsmøder, kan man fortsat sende oplysninger om det til de andre.

Bestyrelsen havde generelt gode oplevelser ved afdelingsmøderne.
Bestyrelsen vil invitere nye bestyrelsesformænd til en snak om hvordan det er at være formand i en bestyrelse.

UG orienterede om, at der bliver afholdt 3 typer kurser til efteråret, økonomikursus, "ny i afdelingen" og dirigentkursus. Invitationerne udsendes til afdelingsbestyrelserne.

b - Godkendelse af budget 2015/16 på afdelingsmøderne

Sagsfremstilling:

På afdelingsmøderne godkendte hovedparten af afdelingerne budget 2015/16. Den budgetterede stigning fremgår af oversigten.

Budget 2015/2016 blev ikke godkendt på afdelingsmødet i afdeling 42, da der ikke var nogen fremmødte.

Budget 2015/2016 blev ikke godkendt på afdelingsmødet i afdeling 8, da de fremmødte var utilfredse med stigningen i administrationsbidrag på konto 112 og henlæggelser til planlagt vedligeholdelse konto 120.

Den budgetterede stigning i administrationsbidraget skyldes hovedsageligt repræsentantskabets beslutning i september 2014, om at opkræve ekstraordinært administrationsbidrag på kr. 1.000 pr. lejemål i afdelingerne til dækning af den negative kapital i boligforeningens dispositionsfond. Udgiften budgetteres første gang i budget 2015/2016.

Henlæggelserne til planlagt vedligeholdelse er, som det fremgår af driftsplanen, budgetteret ud fra de fremtidige arbejder i afdelingen.

Administrationen har den 5. maj 2015, indsendt tvist om budget 2015/16 med afdeling 8 til Tilsynet i Randers Kommune. Tilsynet afventer bestyrelsens fastholdelse af budgettet, hvorefter der træffes afgørelse i sagen.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender afdeling 42s budget for 2015/2016
- At bestyrelsen beslutter at fastholde budget 2015/2016 i afdeling 8

Bilag vedlagt:

- Budgetstigninger 2015/16 alle afdelinger

Referat/beslutning:

Bestyrelsen godkendte afdeling 42s budget for 2015/2016.

Bestyrelsen besluttede at fastholde budget 2015/2016 i afdeling 8.

463. Afdelingssager til beslutning

a - Afdeling 9 - Forsikringskade

Sagsfremstilling:

I forbindelse med afstemning af bogføringen ved afslutningen af en forsikrings sag er det nødvendigt at udgiftsføre et resterende beløb kr. 462.615. Sagen angik en brand, der opstod i et køkken i MS afd. 9 den 28. marts 2010. Skaderne i forbindelse med branden var meget omfattende, og der er udbetalt erstatning fra forsikringen i Alm. Brand kr. 8.530.574.

I sagen er der udført ekstra arbejde, der ikke er dækket af forsikringen, bl.a. udskiftning af éntredøre, lofter samt radiatorer. Udgiften kr. 271.045 dækkes af afdelingens henlæggelser i overensstemmelse med arbejderne i drifts- og vedligeholdelsesplanen. Der resterer et beløb kr. 195.570 (462.615 – 271.045), der skal udgiftsføres.

Det bemærkes, at sagen opstod før opstarten af RandersBolig, hvorfor det ikke er muligt at afklare historikken i sagen yderligere. En eventuel difference for afholdte udgifter i en forsikrings sag kan enten udgiftsføres i afdelingen eller søges dækket af boligorganisationen. Grundet økonomien i boligorganisationen foreslås beløbet udgiftsført via konto 116 i afdelingen.

Indstilling:

- At bestyrelsen noterer sig det skete og tiltræder udgiftsførelsen og dermed afslutningen af sagen

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat/beslutning:

Bestyrelsen noterede sig det skete og tiltrådte udgiftsførelsen og dermed afslutningen af sagen.

b - Afdeling 33 – Advokatsag

Sagsfremstilling:

Administrationen har modtaget brev med spørgsmål fra advokat, repræsenterende en beboer i afdeling 33, vedrørende afholdelse af afdelingsmødet 2015 i afdeling 33 samt afdelingsbestyrelsens manglende udsendelse af dagsordener og referater i forbindelse med afdelingsbestyrelsesmøder.

Administrationen har besvaret advokatens spørgsmål skriftligt. Herefter forventes der ikke yderligere i sagen.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat/beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

c - Afdeling 41 – Byggeskade

Sagsfremstilling:

Der gennemføres pt. udbedring af byggesag i afdeling 41.

Udgifterne til udbedring af skaden er til entreprenør kr. 401.812,50 inkl. moms. Hertil kommer udgifterne til rådgiver. I første omgang skal afdelingen selv lægge ud, hvorefter Byggekadefonden betaler.

Organisationsbestyrelsen orienteres herom, da der er risiko for at afdelingen i en periode får negativ saldo på mellemregningen med boligorganisationen.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat/beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

d - Afdeling 56 - Råderetskatalog

Sagsfremstilling:

Afdeling 56 har på det ordinære afdelingsmøde den 23. april 2015 godkendt råderetskatalog for afdeling 56. Råderetskataloget skal herefter godkendes af hovedbestyrelsen for at kunne træde i kraft.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender råderetskataloget for afdeling 56

Bilag vedlagt:

- Afdeling 56 – råderetskatalog

Referat/beslutning:

JHP orienterede om, at afdelingsbestyrelsen havde udarbejdet råderetskataloget i samarbejde med inspektørerne. Det er sikret, at det meste skal godkendes af administrationen.

UG kommenterede, at det var en rigtig god ide med råderetskataloget, således afdelingen har taget stilling til hvad de må i afdelingen.

Bestyrelsen syntes det var et flot stykke arbejde og godkendte råderetskataloget.

e - Afdeling 56 - Byggeskade

Sagsfremstilling:

Det har været nødvendigt at sende sagen til advokat og begære syn og skøn, herunder har advokaten udarbejdet skønstema som er modtaget. Det skal afklares om det er rådgivers projekteringsfejl eller entreprenørens udførselsfejl.

Der afventes nu, at der sammen med de andre parter i sagen (arkitekt samt entreprenør) udpeges en skønsmand, som skal udarbejde rapporten som skal danne grundlag, for den efterfølgende retssag i Voldgiftsnævnet for Byggeri og Anlæg om skyldsspørgsmålet.

Advokaten anslår startomkostningerne op til retssagen på ca. kr. 125.000,- inkl. moms hertil skal lægges udgifter til evt. hjælp fra entreprenører, hvis konstruktionen skal skilles ad.

Der gøres opmærksom på, at ovennævnte er et estimat, det kan meget vel blive dyrere.

Det er svært, at fastsætte et tidsforløb i sådanne sager, da parterne når skønsrapporten foreligger, kan stille supplerende spørgsmål til denne, dette vil forlænge tidsforløbet yderligere - der skal efter bedste skøn, ses minimum 1 år ud i fremtiden, måske 2 år, før der forligger en afgørelse i sagen.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat/beslutning:

JHP orienterede om vandskade på østfacaden af bygningen, skaden har været kendt siden 2011. Afdelingsbestyrelsen har presset på for, at det ikke skulle blive for gammel en skade.

UG orienterede om at sagen er ved advokat og at Voldgiftsretten er i færd med at udpege en skønsmand. Og at der altid vil være udgifter for afdelingen i en sådan sag, også selvom der gives medhold. Der må ikke udbedres på skaderne, før retten giver tilladelse til det. Typisk først når voldgiftssagen er afsluttet.

JHP spurgte efter anmeldelse til Byggeskadefonden. Hvortil UG svarede, at Byggeskadefonden kommer evt. ind i billedet ved byggeskader, hvor der ikke er rådgiver eller entreprenører at gøre ansvarlige.

JHP ønskede, at de nedtagne plader på bygningen blev sat op igen, da det var belastende for afdelingen at have pladerne stående.

UG frarådede ændringer eller udbedringer og sagde at der jo skal være adgang for skønsmanden. Der må ikke foretages noget udenom advokaten og Voldgiftsretten.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

464. Bygherrerisiko

Sagsfremstilling:

Begrebet bygherrerisiko er en dækkende betegnelse over de risici en byggesag indebærer for en boligorganisation, når denne optræder som bygherre i forbindelse med sager om nybyggeri (herunder grundkøb og tilbygning) samt renoveringer af eksisterende byggeri.

For en nærmere juridisk beskrivelse af hvad bygherrerisiko indebærer, henvises til vedlagte notat om bygherrerisiko ved almene byggesager, bestilt af DAB's bestyrelse og udarbejdet af ekstern juridisk ekspert.

Centralt for forståelsen af bygherrerisiko er, at det er boligorganisationen, der er bygherre, og som sådan har boligorganisationen (organisationsbestyrelsen), ansvaret

for byggeriet/renoveringen, og for at tilsi­kre, at der er passende kompetencer til­stede under byggeriets udførelse til at varetage sagen.

I kort form dækker bygherrerisiko over følgende områder:

- Der er en risiko for tab, når der bygges nyt eller renoveres i afdelingerne
- Der kan ske skade på eventuelle naboer
- Jordbundsforhold – fundering udgør en risiko
- Forurening af jord – bortskaffelse mv.
- Dækning af uforudsete omkostninger
- Entreprenør konkurs
- Vejrlig (tidsfristforlængelser)
- Økonomiske overskridelser (ved projektmangler)
- Asbest, PVC, metaller – dyr bortskaffelse
- Tidens viden (byggeskik, rådgivningsskik mv.) (F.eks. flade tage i '60erne, betonbyg mv.)
- Materialevalg
- Kommunal afvisning skema A
- Overskridelser på byggebudget
- Opfølgning på fejl og mangler

For Møllevænget & Storgaarden har der i de senere år været flere store sager, hvor boligforeningen har været udsat for betydelige bygherrerisici, hvor dispositionsfonden har måttet træde til med støtte til færdiggørelse og finansiering af sager. Især kan nævnes

- Udlæg ved færdiggørelse af renoveringsprojekt i afdeling 56, Flyvervej,
- Totalentreprenørs konkurs ved nybyggeri af afdeling 57, Spindervej
- Afdeling 19, "mankoen" ved ombygning af erhvervslejemål til mandskabsbygning på Stadfeldtsvej.

Generelt skal det anbefales, at renoveringer kun iværksættes efter nøje prioritering, og således at der anvendes ekstern lånehjemtagelse og / eller anvendelse af egen træk­ningsret til finansiering af sagerne. Der bør undgås anvendelse af totalentreprenør, og ved større sager kan ekstern bygherre rådgiver overvejes, af hensyn til ressource træk­ket i organisationen.

Indstilling:

- Det indstilles at bestyrelsen drøfter dagsordenspunktet og tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Notat om bygherrerisiko

Referat/beslutning:

UG orienterede om notatet, der var udarbejdet i DAB. Notatet beskriver, at det i byggesager er organisationsbestyrelsen og organisationens midler der er i spil, da boligorganisationen har det juridiske ansvar i en byggesag.

Det er altid dyrt for bygherren når der sker konkurs, om det er totalentreprenør eller fagentrepriser. Man skal altid sikre, at entreprenørerne kan stille sikkerhed og at der ved fagentrepriser benyttes en dygtig rådgiver.

Der er 3 års forældelsesfrist for anmeldelse af fejl og mangler, uagtet Byggeskadefondens 5 års eftersyn.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

465. Nyt fra udvalg

a - Nyt fra byggeudvalget

Sagsfremstilling:

Byggeudvalget har lavet et oplæg til drejebog for Byggeudvalg. Bestyrelsen bedes drøfte punkterne i oplægget og træffe beslutning om drejebogen.

Indstilling:

- At bestyrelsen træffer beslutning om drejebog for Byggeudvalg

Bilag vedlagt:

- Oplæg til drejebog for Byggeudvalg

Referat/beslutning:

JHP orienterede om oplægget til drejebog for byggeudvalg. Byggeudvalget har savnet et notat om byggeudvalgets opgaver i renoverings- og byggesager, hvad skal de være med til. Derfor dette oplæg til en drejebog.

KHM foreslog at punkterne blev gennemgået.

JHP byggeudvalget har 2 funktioner

- Sikre at der ikke kommer efterregninger og bakke op om afdelingens byggeudvalg
- Sikre at arbejdet bliver lavet færdigt og afleveret

UG supplerede, at byggeudvalget både varetager afdelingens interesser og boligorganisationens. Så organisationsbestyrelsens repræsentanter er med til at sikre at økonomien og kvaliteten holdes og at godkendelsen respekteres.

UG: Byggemøder er rådgivers møde med håndværkere, på sådanne møder kan bestyrelsesmedlemmer komme til at beslutte noget på afdelingens vegne, hvis de deltager i møderne. Man bør derfor ikke deltage som lægmænd i disse møder. Det er for risikabelt.

På byggeudvalgsmøderne holder rådgiver møder med byggeudvalget.

Derfor foreslog hun at punkt 5 i oplægget udgik, samt at punkt 1 blev omformuleret til ”1. Organisationsbestyrelsen har et stående byggeudvalg bestående af to personer. Disse indgår i afdelingens byggeudvalg og deltager i alle byggeudvalgsmøder.”

KHM roste byggeudvalget for det gode arbejde.

Bestyrelsen besluttede at punkt 1. skulle omformuleres og punkt 5. slettes.

Bestyrelsen tog byggeudvalgets orientering til efterretning.

b - Nyt fra markedsførings – og oplysningsudvalget

Sagsfremstilling:

Udvalget holder møde den 3. juni 2015.

EA orienterer om sidste nyt fra udvalget.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat/beslutning:

EA orienterede om, at markedsførings- og oplysningsudvalget havde holdt møde. Administrationen har udfærdiget en flyer, som udvalget har besluttet at udsende til beboerne samtidig med udsendelse af huslejevarslingerne i juni. Udsendelse af flyers skal endelig godkendes af bestyrelsen på dette møde.

PS vil undersøge hvad det koster at få annoncer med teksten fra flyers i avisen over 3-4 gange omkring august.

VL orienterede om, at udvalget ønskede at lave nye velkomstmapper med husorden og øvrige orienteringer til indflyttere i alle afdelinger. Udvalget vil sende brev til samtlige formænd om at udvalget i efteråret vil hjælpe med at gennemgå afdelingens velkomstpapirer og udfærdige nye mapper.

Bestyrelsen syntes det var en god ide og tog orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen godkendte udsendelsen af flyers i forbindelse med huslejevarslingerne.

466. Orienteringer

a - Formandens orientering

Sagsfremstilling:

Formanden orienterer om sidste nyt.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat/beslutning:

KHM orienterede om, at modtagelsen af ham i afdelingerne havde været overvældende.

Der havde været afholdt formandsmøde, hvor UG kom med et godt indlæg. Det havde været et godt møde og der havde været gode tilbagemeldinger fra deltagerne. Det var han meget glad for.

KHM orienterede om, at der var afholdt formandskabsmøde inden bestyrelsesmødet. Det var et udbytterigt møde der lovede godt.

b - 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:

LKJ havde været til hjemmesideudvalgsmøde i RandersBolig regi. Referater fra afdelingsbestyrelsesmøder kan fremover lægges på nettet. Eventuel kommende e-syn af lejligheder og sms beskeder vil der komme informationer om senere.

PS orienterede om en sag i hans afdeling.

UG bad ham forelægge den for administrationen, så vil administrationen se på sagen og evt. hjælpe med at rydde op i den.

c - Nyt fra administrationen**Sagsfremstilling:**

Sekretariatschef Ulla Gregor orienterer om sidste nyt fra administrationen.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringerne til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat/beslutning:

UG orienterede om, at alle bestyrelsesmedlemmer var inviteret til boligkonferencen med Randers Kommune den 17. juni 2015.

UG orienterede om at dagsordenens indholdsfortegnelse fremover skulle offentliggøres samtidig med udsendelse af dagsordenen til bestyrelsesmedlemmerne.

467. 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:

- Det indstilles at bestyrelsen kommer med forslag til aktionsplanen

Bilag vedlagt:

- Aktionsplan

Referat/beslutning:

Bestyrelsen drøftede behovet for et bestyrelsesseminar. Alle var enige om behovet og der blev nedsat en arbejdsgruppe med KHM og LKJ der kommer med oplæg til seminaret på næste bestyrelsesmøde.

468. Fremtidig mødeoversigt

Bestyrelsesmøder:	
Tirsdag den 1. september 2015 kl. 17.00	Ordinært bestyrelsesmøde
Tirsdag den 17. november 2015 kl. 17.00	Ordinært bestyrelsesmøde

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

Forslag til fremtidige bestyrelsesmøder:	
Tirsdag den 9. februar 2016	Ordinært bestyrelsesmøde/ regnskabsmøde
Tirsdag den 5. april 2016	Ordinært bestyrelsesmøde
Tirsdag den 7. juni 2016	Ordinært bestyrelsesmøde

Referat/beslutning:

Bestyrelsen godkendte den fremtidige mødeoversigt.

469. Eventuelt

Intet.