

Møllevænget & Storgaarden

Referat fra bestyrelsesmøde

tirsdag den 4. april 2017 kl. 17.00

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ



Mødedeltagere:**Bestyrelsen**

Lars Krogsdorf-Jensen	(LKJ)
Preben Søndergaard	(PS)
Elsebeth Andersen	(EA)
Vibeke Leensbak	(VL)
Peter Rosborg	(PR)
John Holse Pedersen	(JHP)
Jette Christiansen	(JEC)

Administrationen

Kenneth Hansen	(KTH)
Karin Jensen - referent	(KAJ)

Afd.	Navn:	Afd.	Navn:
1	Fuglebakken Fuglebakken 53-81	29	Børneinstitution Gl. Jennumvej 2-4
2	Fuglebakken 1 Fuglebakken 48-52, Lodsejervej 17-21	31	Platanvænget Platanvej 1A-47B
3	Fuglebakken 2 Fuglebakken 40-46, Nattergtalvej 16-22	33	Nobilislunden/Citronlunden Nobilislunden 1-53, Citronlunden 1-51
6	Rosenvænget 1 H. Stillingsvej 7-13, Stadfeldtsvej 1-17	34	Mariagervej 38
7	Rosenvænget 2 Stadfeldtsvej 19-39, P. Knudsensvej 14-18	36	Mariagervej 29-31
8	Rosenvænget H. Stillingsvej 12-26, Scandiagade 2-8	37	P. Knudsensvej 4
9	Rosenvænget 3 P. Knudsensvej 20-30, H. Stillingsvej 15-25, Stadfeldtsvej 2-18	40	Stemannsgade 3A
10	Højgården Mariagervej 28-36	41	Nobilislunden Nobilislunden 50-68, & 55-65
11	Rosenvænget 4 Stadfeldtsvej 26-36, H. Stillingsvej 27-43	42	Anemonevej 16-42
12	Møllehuset Flintebjerg Allé 11-13, Gl. Hadsundsvej 5a,b,c	43	Villabyen 1 Nørrebrogade 159-173, Artillerivej 2-16, Majorvej 31-37
13	Rosendal H. Stillingsvej 8A-10B	44	Villabyen 2 Gardervej 1-13, Glarbjergvej 59-67, Majorvej 2-26 & 3-25, Pionervej 1-10
14	Mariehøj Mariagervej 11-13	45	Lillegården Langgade 2, Mariagervej 71-73
15	Rosenvænget 5 H. Stillingsvej 28-30, P. Knudsensvej 32-36	46	Gl. Lervang Gl. Lervang 21-31
16	Rosenvænget 6 H. Stillingsvej 38-52	47	Gl. Hadsundvej Gl. Hadsundvej 6
17	Rosenvænget 7 H. Stillingsvej 54-64	48	Glarbjergvej Glarbjergvej 57
18	Rosenvænget 8 P. Knudsensvej 8-12	49	Højhuset Glarbjergvej 148-156
19	Østervænget Stadfeldtvej 41-45, M. Andersensvej 2-18	50	Glarbjergvej-Nørrebrogade Glarbjergvej 110-122, Nørrebrogade 140-148
20	Østervænget M. Andersensvej 20-34	51	Jennumparken 3 Husarvej 1-17, Kompagnivej 2-18, Garnisonsvej 31-35
21	Rosenvænget 9 H. Stillingsvej 66-72	52	Gl. Hadsundvej 20
22	Garager M. Andersensvej (garageanlæg)	53	Myrdalsvej Myrdalsvej 1-75 & 2-54
23	Østervold Nørrestræde 1	54	Spindervej Rebslagervej 8-10 & 14-16, Reberbanevej 12
24	Ungskuepladsen Falkevej 9-41, Glarbjergvej 124-146	56	Flyvervej 5
25	Område Glarbjergvej Glarbjergvej 109-111, Brigadevej 1-21, Infanterivej 9-19	57	Spindervej Spindervej 8
26	Område Infanterivej Infanterivej 1-7	67	Skovvænget Schaldemosevej 9-19, 8-14 & 21-27
27	Jennumparken 1 Flyvervej 2-26, Garnisonsvej 1-3	68	Garnisonsvej Garnisonsvej 10A-26D, 5A-5K
28	Jennumparken 2 Gl. Jennumvej 6-14, Husarej 2-40, Garnisonsvej 7-19	69	Adelgade Adelgade 21-23, Stemannsgade 9A & 9B, Ungdomsboliger

Dagsorden

side

677.	Godkendelse af dagsorden	6
678.	Godkendelse af referat	6
679.	Revisionsprotokol	6
680.	Forretningsorden for organisationsbestyrelsesmøder	7
681.	Konstituering	7
a	- Konstituering af suppleanter til RandersBolig	7
b	- Valg af repræsentantskabsmedlem til RandersBolig	8
c	- Konstituering af Markedsføringsudvalg	8
d	- Konstituering af Byggeudvalg	8
e	- Konstituering af kursusudvalg	9
f	- Konstituering af bestyrelsens repræsentant i Bysekretariatet	9
g	- Konstituering af bestyrelsens repræsentant i Helhedsplan	9
	Glarbjergvejområdet/Infrastruktur	9
682.	Bestyrelsesvederlag	10
683.	Byggeudvalgsvederlag	10
684.	Fuldmagtsforhold	11
685.	Årshjul for organisationsbestyrelsen	11
686.	Budgetopfølgning	12
687.	Kursus for beboerdemokrater	12
688.	Afdelingssager	13
a	- Afd. 13 og 42 – Status for helhedsplaner	13
b	- Afd. 22, Garager M. Andersensvej – Økonomi	14
c	- Afd. 33, Nobilislunden/Citronlunden – Ansøgning om realkreditlån	16
d	- Afd. 33 og 41 - Tinglyst servitut fællesvej	16
689.	Evaluerings af repræsentantskabsmøde 14. marts 2017	17
690.	Tilbud på fotografering af afdelinger	18
691.	Fordeling af afdelingsmøder	19
692.	Afdelingssager til orientering	19
a	- Afd. 16, H. Stillingsvej 38-52, afsluttet byggeregnskab	19
b	- Afd. 20, M. Andersensvej 20 – 34, afsluttet byggeregnskab	19
c	- Afd. 41, Nobilislunden 55-65 og 50-68, afsluttet byggeregnskab	20
d	- Afd. 46, Gl. Lervang 21-31, LBF endelig fastsættelse af	20
	trækningsretsmidler	20
693.	Orientering fra formanden	21
694.	Orientering fra RandersBolig v/formanden	21
695.	Orientering fra Byggeudvalget	21
696.	Orientering fra Markedsføringsudvalget	22

697.	Orientering fra Bysekretariatet.....	22
698.	Orientering fra administrationen	23
a	- Afd. 57, klage til Tilsynet fra beboer.....	23
b	- Almene Boligdage 2017	23
c	- Forsikringssag, fald på trappe.....	24
699.	Aktionsplan.....	24
700.	Fremtidig mødeoversigt.....	24
701.	Meddelelser.....	25
702.	Eventuelt	25

677. Godkendelse af dagsorden

Sagsfremstilling:

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

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender dagsordenen

Bilag vedlagt:

- Dagsorden med bilag – fremsendt pr. e-mail 28. marts 2017 til bestyrelsen

Referat:

LKJ bød velkommen til mødet med en særlig velkomst til det nye bestyrelsesmedlem JEC og direktør KTH.

Dagsorden blev godkendt.

JHP ønskede, at afdelingsoversigten kom til at indeholde antal lejemål og kvm. priser.

Administrationen arbejder videre med sagen.

678. Godkendelse af referat

Sagsfremstilling:

Referat fra ordinært møde i bestyrelsen tirsdag den 7. februar 2017, udsendt til bestyrelsen pr. e-mail den 16. februar 2017.

Referat fra konstituerende møde efter afholdt repræsentantskabsmøde tirsdag den 14. marts 2017, udsendt til bestyrelsen pr. e-mail den 28. marts 2017.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender referatet fra 7. februar 2017
- At bestyrelsen godkender referatet fra 14. marts 2017

Bilag vedlagt:

- Referat fra mødet den 7. februar 2017
- Referat fra mødet den 14. marts 2017

Referat:

Bestyrelsen godkendte begge referater og underskrev disse.

679. Revisionsprotokol

Sagsfremstilling:

Der har ikke været foretaget revision siden sidste ordinære bestyrelsesmøde den 7. februar 2017.

Revisionsprotokollen medbringes på mødet og fremlægges til orientering.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

680. Forretningsorden for organisationsbestyrelsesmøder

Sagsfremstilling:

På repræsentantskabsmødet den 14. marts 2017, besluttede repræsentantskabet, at organisationsbestyrelsen konstituerer sig selv med formand. Administrationen har derfor lavet et udkast til forretningsorden for bestyrelsesmøde i Møllevænget & Storgaarden.

Bestyrelsen skal drøfte og beslutte indholdet i forretningsordenen.

Indstilling:

- At bestyrelsen drøfter og beslutter indholdet i forretningsordenen
- At bestyrelsen godkender og underskriver forretningsordenen

Bilag vedlagt:

- Udkast til forretningsorden for organisationsbestyrelsen

Referat:

LKJ orienterede om ændringen i forretningsordenen §4 konstituering.

Desuden orienterede han om, at bestyrelsen bl.a. skulle være opmærksomme på §10 inhabilitet og §14 tavshedspligt, samt at det er forventet at materiale til møder er læst inden møderne.

Bestyrelsen godkendte og underskrev den nye forretningsorden.

681. Konstituering

Formand og næstformand blev konstitueret på konstituerende bestyrelsesmøde umiddelbart efter repræsentantskabsmødet den 14. marts 2017.

Lars Krogsdorf-Jensen blev enstemmigt valgt til formand.

Preben Søndergaard blev enstemmigt valgt til næstformand.

a - Konstituering af suppleanter til RandersBolig

Sagsfremstilling:

Konstituering af suppleanter for formand og næstformand i RandersBolig efter repræsentantskabsmødet den 14. marts 2017.

Indstilling:

- At bestyrelsen konstituerer sig med suppleanter for formand og næstformand

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

PR fortsætter som suppleant for formanden.

VL fortsætter som suppleant for næstformanden.

b - Valg af repræsentantskabsmedlem til RandersBolig**Sagsfremstilling:**

Da bestyrelsen har otte pladser i RandersBoligs repræsentantskab bedes bestyrelsen udpege en ekstra repræsentant.

Indstilling:

- At bestyrelsen vælger et repræsentantskabsmedlem til RandersBolig

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Bestyrelsen besluttede, at 1. suppleanten er det 8. medlem for Møllevænget & Storgaarden til repræsentantskabet i RandersBolig.

c - Konstituering af Markedsføringsudvalg**Sagsfremstilling:**

Konstituering af Markedsføringsudvalg efter repræsentantskabsmødet den 14. marts 2017.

Indstilling:

- At bestyrelsen konstituerer sig med en formand samt 2 medlemmer til Markedsføringsudvalget

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

EA fortsætter som formand for Markedsføringsudvalget.

VL og PS fortsætter som medlemmer af markedsføringsudvalget.

d - Konstituering af Byggeudvalg**Sagsfremstilling:**

Konstituering af Byggeudvalg efter repræsentantskabsmødet den 14. marts 2017.

Indstilling:

- At bestyrelsen konstituerer sig med 2 medlemmer til Byggeudvalget

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

JHP og PR fortsætter som medlemmer af Byggeudvalget.

e - Konstituering af kursusudvalg

Sagsfremstilling:

Formanden for bestyrelsen foreslår, at der nedsættes et kursusudvalg på 3 medlemmer, han foreslår at formanden bliver en del af udvalget.

Indstilling:

- At bestyrelsen beslutter om der skal nedsættes et kursusudvalg
- At bestyrelsen konstituerer sig med formand samt 2 medlemmer til kursusudvalget

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

LKJ fremlagde sin begrundelse for at nedsætte et kursusudvalg.

Bestyrelsen havde en kort drøftelse omkring forslaget.

LKJ blev formand for kursusudvalget og JEC og VL blev medlemmer af kursusudvalget.

f - Konstituering af bestyrelsens repræsentant i Bysekretariatet

Sagsfremstilling:

Konstituering af bestyrelsens repræsentant i Bysekretariatet efter repræsentantskabsmødet den 14. marts 2017.

Indstilling:

- At bestyrelsen konstituerer sig med en repræsentant i Bysekretariatet

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

VL fortsætter som bestyrelsens repræsentant i Bysekretariatet.

g - Konstituering af bestyrelsens repræsentant i Helhedsplan

Glarbjergvejområdet/Infrastruktur

Sagsfremstilling:

Konstituering af bestyrelsens repræsentant i Styregruppen for Helhedsplan Glarbjergvejområdet/Infrastruktur efter repræsentantskabsmødet den 14. marts 2017.

Indstilling:

- At bestyrelsen konstituerer sig med en repræsentant i Helhedsplan Glarbjergvejområdet/Infrastruktur

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

VL fortsætter som bestyrelsens repræsentant i Helhedsplan Glarbjergvej-området/Infrastruktur.

682. Bestyrelsesvederlag**Sagsfremstilling:**

Ved etablering af den nye bestyrelse for Møllevænget & Storgaarden skal bestyrelseshonoraret fordeles mellem bestyrelsesmedlemmerne.

Det maksimale beløb på konto 501 er 132.910,11 kr.

Vederlaget udbetales med 1/12 pr. måned.

Sidste år var fordelingen 30% til formand, 20% til næstformand og 10% til de fem øvrige bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsen bedes drøfte og beslutte fordelingen af bestyrelsesvederlag frem til næste konstituerende bestyrelsesmøde.

Indstilling:

- At bestyrelsen beslutter fordelingen af bestyrelsesvederlag

Bilag vedlagt:

- Ingen

Referat:

Bestyrelsen besluttede, at fortsætte med samme fordeling som året før.

Formand 30%

Næstformand 20%

Bestyrelsesmedlem 10%

683. Byggeudvalgsvederlag**Sagsfremstilling:**

Bestyrelsesformanden har foreslået, at der fremadrettet indregnes vederlag til byggeudvalget ved opstart af byggesager.

Maksimalt byggeudvalgsvederlag			
først	0,20%	op til	3,7 mio. kr.
herefter	0,15%	op til	22,3 mio. kr.
herefter	0,10%	op til	58,0 mio. kr.
herefter	0,05%	af restbeløb	

Vederlaget beregnes fra sag til sag og det foreslås, at vederlaget fordeles ligeligt mellem de to udvalgsmedlemmer.

Bestyrelsen bedes drøfte og beslutte fordelingen af byggeudvalgsvederlag frem til næste konstituerende bestyrelsesmøde.

Indstilling:

- At bestyrelsen beslutter om byggeudvalget fremover skal have vederlag
- At bestyrelsen beslutter fordelingen af bestyrelsesvederlag

Bilag vedlagt:

- Ingen

Referat:

Bestyrelsen drøftede kort vederlags størrelse samt udbetalingsmuligheder.

KAJ undersøger hvornår og hvorledes andre boligorganisationer udbetaler vederlaget.

(Udenfor referat) Der er én boligorganisation, der udbetaler byggeudvalgsvederlag. Her udbetales vederlaget ved projekters afslutning.

Betingelser samt vederlagets størrelse skal beslattes på bestyrelsesmødet den 13. juni 2017.

684. Fuldmagtsforhold

Sagsfremstilling:

Pr 1. marts 2017 er Kenneth Taylor Hansen tiltrådt som ny direktør for RandersBolig. Han skal i den forbindelse bemyndiges af bestyrelsen til at kunne handle på vegne af Møllevænget & Storgaarden og diverse fuldmagter skal underskrives.

Indstilling:

- At bestyrelsen bemyndiger direktør Kenneth Taylor Hansen til at kunne handle og underskrive som daglig leder på vegne af Møllevænget & Storgaarden

Bilag vedlagt:

- Fuldmagt til Kenneth Taylor Hansen, direktør for RandersBolig

Referat:

Bestyrelsen bemyndigede direktør Kenneth Taylor Hansen til at kunne handle og underskrive som daglig leder på vegne af Møllevænget & Storgaarden og underskrev fuldmagten.

685. Årshjul for organisationsbestyrelsen

Sagsfremstilling:

Formanden har lavet et årshjul for organisationsbestyrelsen. Hjulet starter ved regnskabsårets start i oktober.

Bestyrelsesmøder og andre kendte møder er indsat i årshjulet. Herudover er der forslag til formandsmøder og seminarer.

Bestyrelsen bedes drøfte oplægget og komme med eventuelle input til årshjulet.

Indstilling:

- At bestyrelsen drøfter årshjul for organisationsbestyrelsen

Bilag vedlagt:

- Årshjul med start i oktober for organisationsbestyrelsen

Referat:

LKJ præsenterede årshjulet, som bestyrelsen tilsluttede sig.

Bestyrelsen drøftede afholdelse af kommende bestyrelsesseminar og hvem der eventuelt kunne være oplægsholder. Der var en generel stemning for at afholde et weekendseminar.

Bestyrelsen besluttede, at kursusudvalget skulle arbejde videre med et oplæg til afholdelse af seminaret samt oplægsholder.

KTH vil være behjælpelig med at kontakte eventuelle oplægsholdere.

686. Budgetopfølgning

Sagsfremstilling:

Budgetopfølgning pr. 28. februar 2017.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Budgetopfølgning pr. 28. februar 2017

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

687. Kursus for beboerdemokrater

Sagsfremstilling:

Formanden har talt med Preben Jørgensen fra BL om afholdelse af kursus for beboerdemokrater. Preben Jørgensen kan holde kursus i Randers den 6. juni 2017. Prisen for kurset forventes at ligge på niveau med prisen for kurset i 2016.

Oplæg til emner for kurset er:

- Hovedbestyrelsens og afdelingsbestyrelsens kompetence i boligorganisationen
- Afdelingsbestyrelsens arbejde (aktiv eller passiv afdelingsbestyrelse)
- Ny lovgivning (hvad betyder dette)
- Hvordan inddrager vi beboerne i afdelingerne på demokratisk vis (styrkelse af beboerdemokratiet)
- Kommunikation – God takt og tone (Hvordan når afdelingsbestyrelsen (hovedbestyrelsen) ud til beboerne)

Bestyrelsen bedes drøfte tid og sted for kurset samt deltagerantal, forplejning og afdelingernes deltagergebyr for kurset.

Indstilling:

- At bestyrelsen beslutter dato og sted for kurset
- At bestyrelsen beslutter hvor mange der kan deltage
- At bestyrelsen træffer beslutning om der skal opkræves deltagergebyr

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

LKJ orienterede om, at der var kommet svarmail fra Preben Jørgensen fra BL. Kurset bliver lidt dyrere end sidste år.

Bestyrelsen drøftede indhold og deltagerbetaling for kurset.

Der var enighed om at afholde kurset den 6. juni 2017 på Memphis Mansion med deltagerbetaling fra afdelingerne på 500 kr. pr. deltager. Boligorganisationen betaler det resterende beløb.

Administrationen kontakter Preben Jørgensen fra BL for at få oplyst, det maksimale deltagerantal, der kan være på kurset.

688. Afdelingssager

a - Afd. 13 og 42 – Status for helhedsplaner

Sagsfremstilling:

I afdeling 13 og 42 har Kuben Management udarbejdet byggetekniske rapporter og lavet skitsetegninger med fremtidige lejemål i afdelingerne.

Kuben Management vil - såfremt organisationsbestyrelsen godkender - indsende rapporterne med bilag til Landsbyggefonden, som herefter vil behandle helhedsplanerne.

Kuben Management forventer, at der vil gå mere end et år, før LBF retter henvendelse for besigtigelse af afdelingerne.

Rapporter fra Kuben omkring helhedsplanerne for de 2 afdelinger medbringes på mødet

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender at Kuben Management fremsender de byggetekniske rapporter samt skitsetegninger til LBF for videre behandling

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

JHP orienterede om, at der havde været Byggeudvalgsmøde med Kuben Management dagen før, hvor det materiale der indsendes til LBF blev udleveret. Der var desværre ikke en rapport til hvert bestyrelsesmedlem. Han orienterede desuden om, at der var lavet aftale mellem RandersBolig og Kuben Management frem til skema C for begge afdelinger.

Bestyrelsen besluttede, at rapporterne for afdeling 13 og 42 skulle stå ved KAJ, hvor bestyrelsesmedlemmerne kunne henvende sig for lån af rapporterne.

Martin Holst fra Kuben havde på mødet foreslået, at materialet blev afleveret til Tilsynet i Randers Kommune med forslag om afholdelse af et møde. På mødet med kommunen ville Martin Holst deltage, for at orientere om indholdet i rapporterne.

Bestyrelsen godkendte, at Kuben Management indsender rapporterne for afdeling 13 og 42 til LBF for viderebehandling.

Bestyrelsen besluttede, at KAJ skulle kontakte Tilsynet for at aftale et møde om rapporterne. Fra bestyrelsen deltager formanden og Byggeudvalget, fra Kuben Management Martin Holst og fra administrationen KTH og KAJ.

b - Afd. 22, Garager M. Andersensvej – Økonomi**Sagsfremstilling:**

På bestyrelsesmøde den 1. september 2015 besluttede bestyrelsen, at der skulle igangsættes følgende tiltag i afdelingen for at nedbringe afdelingens underskud.

Der skulle

- Etableres parkeringskontrol i området
- Opsættes generelt opslag om udlejning af garager og p-pladser i Lokalkontoret
- Laves generelt opslag om udlejning af garager og p-pladser på hjemmesiden
- Udlejningspriserne på P-pladserne skulle justeres

85 garager, 55 p-pladser og 10 knallertpladser				
Udlejede	Pris	Antal	Indtægt pr. år	Kr.
Garager	345	71	293.940	
P-pladser	75	25	22.500	
Knallert i garage	60	6	4.320	
i alt			320.760	320.760

Ikke udlejede	Pris	Antal	Manglende pr. år	Kr.
Garager	345	14	57.960	
P-pladser	75	30	27.000	
Knallert i garage	60	4	2.880	
i alt			87.840	87.840

Hvis alt var udlejet var årslejen i 2016/2017	408.600
--	----------------

De foreslåede tiltag er iværksat, men har desværre ikke haft den fornødne effekt.

Afdelingens situation er, at afdelingen har

- Restgæld lån i dispositionsfonden 253.000 kr.
- Opsamlet resultat pr 1. oktober 2016 266.000 kr.
- Forventet underskud regnskabsår 2016/2017 132.000 kr.

Lånet i dispositionsfonden afvikles med 50.000 kr. om året og forventes færdigafviklet i 2022.

Det forventede underskud i afdelingen vil være ca. 398.000 kr. ved udgangen af regnskabsåret 2016/2017.

Ud over ovenstående forventes det at der skal afsættes midler til

- Udskiftning af garageporte 48 stk. i alt 480.000 kr. i år 18/19
- Udskiftning af tagpap på de murede garager 100.000 kr. i år 18/19
- Udskiftning af tagpap/jorddækkede 250.000 kr. i år 26/27

Pt. males træportene hvert 5 år, pris ca. 70.000 kr. pr. gang
(udgår ved udskiftning af garageporte)

Administrationen har udarbejdet 2 udkast til budget 2017/2018 - vedlagt dagsorden.

Budgetudkast 1: forudsætter en lejeindtægt på 500 kr. pr. garage pr. måned.
Her vil den årlige drift samt afdrag 50.000 kr. pa. til dispositionsfonden kunne være udgiftsneutral.

Budgetudkast 2: forudsætter en lejeindtægt på 360 kr. pr. garage pr. måned.
Her vil det være nødvendigt at eftergive afdelingens restlån i dispositionsfonden samt indfri underskuddet på resultatkontoen.

Det er en forventet udgift på ca. 651.000 kr. og det forventes herefter, at der ikke oparbejdes underskud i afdelingen.

Bestyrelsen bedes drøfte fremtiden for afdelingen samt eventuelle muligheder for nedbringelse af afdelingens gæld til boligorganisationen.

Indstilling:

- At bestyrelsen drøfter afdeling 22s fremtid og eventuelt beslutter at et af de to budgetforslag godkendes

Bilag vedlagt:

- Udgave 1: budget 2017/2018
- Udgave 2: budget 2017/2018

Referat:

Bestyrelsen drøftede muligheder for afdelingen.

Byggeudvalget blev bemyndiget til at gennemgå afdelingen og afdække løsningsmuligheder. Herefter beslutter Byggeudvalget, hvad der skal ske med afdeling 22.

Beslutningen fremlægges på bestyrelsesmødet den 13. juni 2017 til orientering.

c - Afd. 33, Nobilislunden/Citronlunden – Ansøgning om realkreditlån**Sagsfremstilling:**

Administrationen har som tidligere lovet igen ansøgt Nykredit om lånetilbud på et kontantlån til afd. 33, Møllevenget & Storgaarden til indfrielse af lån i dispositionsfonden. Afdelingen har pt. et lån med restgæld på 1.621.785 kr., renten er diskontoen + 1% og ydelsen er 202.000 kr. pr. år. Gælden forventes at være indfriet om ca. 8 år. Nykredit har tidligere afvist låneanmodningen med begrundelsen, at Møllevenget & Storgaardens dispositionsfond var negativ.

Nykredit har igen afvist låneanmodningen, men vil, når dispositionsfonden er positiv – højst sandsynligt til næste år, gerne låne afdelingen det ansøgte lån, dog med en bidragssats på ca. 2,50%. Det er en meget høj bidragssats, da der normalvis betales ca. 0,27% i bidragssats.

På grund af den meget høje bidragssats, at dispositionsfonden er meget tæt på positiv samt at boligorganisationen kan svare alle afdelinger sit, foreslår administrationen, at bestyrelsen beslutter, at afd. 33 ikke skal indfri lån i dispositionsfonden, før det er muligt for afdelingen at låne i realkreditinstitut med en normal bidragssats.

Indstilling:

- At bestyrelsen beslutter, at afd. 33 ikke skal indfri lån i dispositionsfonden, før det er muligt at låne på bedre vilkår i realkreditforening

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

KTH orienterede om, at han havde haft møde med Nykredit. Baggrunden for Nykredits høje bidragssats var både afdelingens og boligorganisationens økonomi.

Bestyrelsen besluttede, at afd. 33 ikke skal indfri lån i dispositionsfonden, før det er muligt for afdelingen at låne på bedre vilkår i realkreditforening.

d - Afd. 33 og 41 - Tinglyst servitut fællesvej**Sagsfremstilling:**

Servitut for fællesvej på matrikelnr. 14g er tinglyst pr. 31. januar 2017. Begge afdelinger er informeret.

Formanden for afdeling 41 har gjort indsigelse mod et bilag til servitut med luftfoto af området, hvor fællesvejen er markeret af landmåleren.

Det er korrekt, som formanden for afdeling 41 påpeger, at markeringen af vejen ikke er fyldestgørende. Dette er forelagt landmåleren som forklarer, at det er uden betydning, luft fotografiet er medtaget for at visualisere vejen i området.

Det gælder som det er beskrevet i servitutten *"Deklarationen omfatter renholdelse og vedligeholdelse af vej beliggende på matr.nr 14g Romalt By"* og senere *"Følgende arbejder er ikke dækket af aftalen:.....Sideveje/stikveje til garageanlæg tilhørende afdeling 33...."*

Administrationen mener i lighed med landmåleren, at der ikke er behov for at ændre indtegnning på fotografi, men at servitutten er fyldestgørende.

Indstilling:

- At bestyrelsen beslutter, at tinglysning af servitut med indtegnning på bilag er fyldestgørende

Bilag vedlagt:

- Tinglyst servitut
- Luftfoto af området med oprids af vej

Referat:

LKJ orienterede om sagen.

Bestyrelsen besluttede, at tinglysning af servitut med indtegnning på bilag var fyldestgørende.

KAJ orienterer formanden for afdeling 41.

689. Evaluering af repræsentantskabsmøde 14. marts 2017

Sagsfremstilling:

På repræsentantskabsmødet besluttede repræsentantskabet at bestyrelsen fremover konstituerer sig selv med formand. Forretningsordenen for repræsentantskabsmøder og bestyrelsesmøder er efterfølgende tilrettet.

Bestyrelsen bedes evaluere repræsentantskabsmødet.

Indstilling:

- At bestyrelsen evaluerer repræsentantskabsmødet

Bilag vedlagt:

- Tilrettet forretningsorden for repræsentantskabsmøder

Referat:

Alle syntes, at repræsentantskabsmødet var forløbet godt med en god stemning. Der havde været flere tilbagemeldinger, hvor repræsentantskabsmedlemmer havde været glade for, at der havde været flere bestyrelsesmedlemmer med til fremlæggelse af den mundtlige beretning.

KTH syntes, at det var et spændende initiativ med beretningen – det virkede godt og viser at bestyrelsen arbejder sammen.

Der var ros til KTH for fremlæggelsen af regnskab og budget, fremlæggelsen var gjort på en enkel og forståelig måde.

LKJ orienterede om, at der var lavet et evalueringsskema, som udsendes til repræsentantskabet sammen med referatet.

Kursusudvalget undersøger mulighederne for forplejning inden næste repræsentantskabsmøde.

690. Tilbud på fotografering af afdelinger

Sagsfremstilling:

Billedmateriale til brug på hjemmesiden og andre steder er meget dårligt, og mange af billederne har en del år på bagen.

Administrationen har derfor indhentet flere tilbud fra professionelle fotografer, da der i flere sammenhænge er behov for mere tidssvarende billedmateriale.

Det bedste tilbud kom fra DIAKRIT, som tager billeder for flere kæder indenfor ejendomsmæglerbranchen.

Der er to muligheder for fotos, med eller uden mastefoto. Eksempler på foto fra jorden og fra mast er vedlagt som bilag.

Hvis bestyrelsen beslutter at få taget foto af afdelingerne, vil det blive udført i 2017 (forår/sommer), når der er kommet lidt farve på omgivelserne igen.

Standardpakke:

Fotografering af ejendomme i Randers med specifik navngivning filnavnet.

Pris pr. afdeling: 360,00 kr. excl. moms (op til 10 billeder)

Udgiften for fotos af samtlige afdelinger vil blive ca. 22.500 inkl. moms

Pakke med 2 mastefotos:

Fotografering af ejendomme i Randers med specifik navngivning filnavnet.

Pris pr. afdeling: 460,00 kr. excl. moms (op til 10 billeder inkluderet 2 mastefotos).

Udgiften for fotos i pakke med 2 mastefotos af samtlige afdelinger vil blive ca. 28.750 kr. inkl. moms.

Indstilling:

- At bestyrelsen beslutter, om der skal tages nye fotos af afdelingerne i Møllevænget & Storgaarden
- At bestyrelsen beslutter, hvilken pakke der skal købes.
- At bestyrelsen beslutter, at benytte midler fra konto 541 til fotografering af afdelingerne

Bilag vedlagt:

- Foto fra jorden
- Foto fra mast

Referat:

Bestyrelsen besluttede, at der skulle tages nye fotos af afdelingerne og valgte "pakke med 2 mastefotos".

Udgiften dækkes af konto 541, markedsføring.

691. Fordeling af afdelingsmøder

Sagsfremstilling:

Afdelingsmøderne er fordelt frem til og med den 6. april 2017.

Bestyrelsen bedes fordele de resterende afdelingsmøder imellem sig.

Indstilling:

- At bestyrelsen fordeler afdelingsmøderne imellem sig

Bilag vedlagt:

- Oversigt over afdelingsmøder i Møllevænget & Storgaarden

Referat:

Bestyrelsen fordelte de resterende afdelingsmøder mellem sig.

692. Afdelingssager til orientering

a - Afd. 16, H. Stillingsvej 38-52, afsluttet byggeregnskab

Sagsfremstilling:

Det endelige byggeregnskab for renoveringsprojekt "Køkken- og badrenovering" er afsluttet og sendt til Randers Kommune, som har godkendt det endelige byggeregnskab.

Afdelingsbestyrelsen er orienteret og har modtaget kopi af byggeregnskabet.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Endeligt byggeregnskab, byggeregnskabsforklaring og Randers Kommunes godkendelse af endeligt byggeregnskab

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

b - Afd. 20, M. Andersensvej 20 – 34, afsluttet byggeregnskab

Sagsfremstilling:

Det endelige byggeregnskab for renoveringsprojekt "Udskiftning af vinduer og døre" er afsluttet og sendt til Randers Kommune, som har godkendt det endelige byggeregnskab.

Afdelingsbestyrelsen er orienteret og har modtaget kopi af byggeregnskabet.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Endeligt byggeregnskab, byggeregnskabsforklaring og Randers Kommunes godkendelse af endeligt byggeregnskab

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

c - Afd. 41, Nobilislunden 55-65 og 50-68, afsluttet byggeregnskab**Sagsfremstilling:**

Det endelige byggeregnskab for udbedring af byggeskade er afsluttet og sendt til Byggeskadefonden, som har godkendt det endelige byggeregnskab. Afdelingsbestyrelsen er orienteret og har modtaget kopi af byggeregnskabet.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Endeligt byggeregnskab og Byggeskadefondens godkendelse af endeligt byggeregnskab

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

d - Afd. 46, Gl. Lervang 21-31, LBF endelig fastsættelse af trækingsretsmidler**Sagsfremstilling:**

Bestyrelsen har på bestyrelsesmøde den 26. oktober 2015 godkendt at der benyttes trækingsretsmidler på maksimalt 500.000 kr. til vinduesudskiftning i afdelingen.

Landsbyggefonden har ved brev af 8. marts 2017 endeligt fastsat og udbetalt tilskuddet kr. 362.000 fra trækingsretten til afdeling 46.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- LBF – Endelig fastsættelse og udbetaling af tilskud til forbedrings- og opretningsarbejder

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

693. Orientering fra formanden

Sagsfremstilling:

Formanden orienterer om sidste nyt.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

LKJ orienterede om en fraflytningssag i afdeling 40. Fraflytter havde indbragt sagen for Beboerklagenævnet og havde fået medhold, hvorfor sagen var tabt.

694. Orientering fra RandersBolig v/formanden

Sagsfremstilling:

Formanden orienterer om sidste nyt fra RandersBolig.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Intet.

695. Orientering fra Byggeudvalget

Sagsfremstilling:

JHP orienterer fra Byggeudvalget om

- Afdeling 1
- Afdeling 12
- Afdeling 13
- Afdeling 42
- Afdeling 43
- Afdeling 43 og 44
- Afdeling 53
- Afdeling 56
- Afdeling 57

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Referat fra byggeudvalgsmøde den 6. marts 2017

Referat:

JHP orienterede om, at der havde været byggeudvalgsmøde den 6. marts 2017, hvor afdelingssagerne var gennemgået.

Han orienterede om, at Kuben Management havde lavet et notat vedrørende afdeling 43 og 44. Notatet beskrev hvilke muligheder der var for at lave helhedsplan i afdelingerne. KAJ sender notatet til bestyrelsen.

JHP forklarede kort, at LBF ikke giver støtte til kældre, da kældre ikke er en del af lejemålet. Der gives støtte til køkken/bad og evt. klimaskærm. Hvis der skal arbejdes videre, skal der findes helt andre muligheder. Det kræver sammenlægning af afdeling 43, 44 og 48.

Eventuelt nybyggeri kræver, at Randers Kommune er med i processen, da der kræves medfinansiering fra kommunen ved nybyggeri.

En helhedsplan kommer til at koste ½ - 1 mio. kr. og så vil der gå ca. 5-7 år, inden sagen er afsluttet.

På bestyrelsesmødet den 13. juni 2017 vil der blive fremlagt en plan for den fremadrettede proces i afdeling 43, 44 og 48.

I afdeling 56 har der været forligsmøde mellem parternes advokater, udfaldet kendes endnu ikke. Lejlighederne, der i en periode ikke var udlejede, er istandsatte og frigivet til kommunen pr. 15. marts 2017.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

696. Orientering fra Markedsføringsudvalget**Sagsfremstilling:**

EA orienterer om nyt fra Markedsføringsudvalget.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Intet.

697. Orientering fra Bysekretariatet**Sagsfremstilling:**

VL orienterer om sidste nyt fra Bysekretariatet.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

VL orienterede om, at den Boligsociale Helhedsplan 2017-2021 nu var endelig godkendt i LBF og starter pr. 1. juni 2017.

Der tages første spadestik i Helhedsplan Glarbjergvejområdet/Infrastrukturforbedringer den 10. maj 2017. Både borgmesteren og RandersBoligs formand deltager.

Der er inviteret til kredsmøde i Sabroe den 9. maj 2017.

698. Orientering fra administrationen

Sagsfremstilling:

Direktøren informerer om sidste nyt.

a - Afd. 57, klage til Tilsynet fra beboer

Sagsfremstilling:

En beboer i afdeling 57 har klaget til Tilsynet i Randers Kommune over diverse sager.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Klage til Tilsynet
- Tilsynets høring
- Administrationens svar til Tilsynet
- Tilsynets afgørelse

Referat:

KTH orienterede kort om sagen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

b - Almene Boligdage 2017

Sagsfremstilling:

Bestyrelsen er ved mail af 3. marts 2017 orienteret om at der afholdes Almene Boligdage 2017 den 17. og 18. november 2017. Bestyrelsen skal beslutte hvem der skal deltage og om det skal være med spisning og overnatning.

Indstilling:

- At bestyrelsen beslutter hvem der deltager

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Hele bestyrelsen deltager undtagen PR. 6 personer er tilmeldt.

c - Forsikringssag, fald på trappe

Sagsfremstilling:

Codan Forsikring har pr. brev af 17. marts 2017 orienteret om at de har udbetalt 261.678 kr. i forbindelse med fald på trappe den 2. januar 2013.

Administrationen har tidligere orienteret om, at sagen har været behandlet i Byretten, hvor Møllevenget & Storgaarden blev gjort erstatningsansvarlig. Codan forsikring dækker erstatning til sagsøger, sagsomkostninger samt de udgifter der måtte opstå i det videre forløb, minus en selvrisiko på 5.000 kr.

Selvrisikoen på 5.000 kr. er udbetalt til Codan Forsikring.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Orienteringsbrev fra Codan Forsikring

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

699. Aktionsplan

Sagsfremstilling:

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

Indstilling:

- Det indstilles, at bestyrelsen kommer med forslag til aktionsplanen

Bilag vedlagt:

- Aktionsplan

Referat:

VL ønskede, at chikane mod beboervalgte bliver behandlet på et bestyrelsesmøde.

KTH oplyste, at udfordringen er sanktionsmulighederne. Der gives ikke særlig beskyttelse til beboervalgte fra lovgivning.

Punktet sættes i aktionsplanen for drøftelse.

700. Fremtidig mødeoversigt

Bestyrelsesmøder:	
Tirsdag den 13. juni 2017 kl. 17.00	Ordinært bestyrelsesmøde
Tirsdag den 19. september 2017 kl. 17.00	Ordinært bestyrelsesmøde
Tirsdag den 14. november 2017 kl. 17.00	Ordinært bestyrelsesmøde

Afdelingsmøder 2017:	
Uge 8 og 9 – 16 afdelinger	Afdelings-/regnskabsmøder
Uge 14, 16, 18 og 19 – 34 afdelinger	Afdelings-/budgetmøder

Forslag til kommende møder:	
Tirsdag den 6. juni 2017 kl. 17.00	Kursus for beboerdemokrater
Indkaldelsen til Styringsdialogmøde:	
Torsdag den 14. september 2017	

Indstilling:

- Det indstilles, at bestyrelsen godkender mødeplanen

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

De kommende møder blev godkendt af bestyrelsen.

701. Meddelelser

Forvaltningen udsender "Forvaltningen informerer" efter behov.
Der er udsendt følgende orientering til organisationsbestyrelsen:

Forvaltningen informerer – Info nr. 2 - 2017

Indhold:

- Status for tab ved tomgange
- Økonomisk status for tab ved tomgange og tab ved fraflytning
- Afd. 1, 18, 19, 25, 49 – Lånekonvertering

Referat:

Taget til efterretning.

702. Eventuelt

JHP spurgte til hvordan renoveringssager overdrages fra projekt til drift og vedligeholdelse med henblik på garantistillelse.

KTH var ikke klar over om der var en skriftlig procedure. Ansvar for DV-planer ligger i driftsafdelingen.

JHP havde haft en samtale med inspektør og ejendomsmester om afdeling 56s vedtagne vedligeholdelsesreglement og hvordan informationerne kommer videre til rette vedkommende.

KTH svarede, at kommandoveje bør være klare.

Der var herefter en drøftelse af kommandoveje og procedure for informationer fra beboerdemokrati til administration.

Hvis det kan nås, ønskede bestyrelsen, på bestyrelsesmødet den 13. juni 2017 at få en gennemgang af, hvordan proceduren for videregivelse af opgaver og udførsel af opgaver foregår.

JHP meddelte, at Byggeudvalget ikke var orienteret om afdeling 16 og 20s 1 års byggegennemgang.