

Møllevænget & Storgaarden

Referat fra bestyrelsesmøde

tirsdag den 18. september 2018 kl. 17.00

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ



Mødedeltagere:**Bestyrelsen**

Lars Krogsdorf-Jensen	(LKJ)	
Preben Søndergaard	(PS)	
Vibeke Leensbak	(VL)	(Afbud)
Peter Rosborg	(PR)	
John Holse Pedersen	(JHP)	
Jette Christiansen	(JEC)	
Knud Rothmann	(KNR)	

Administrationen

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

Afd.	Navn:	Antal lejl.	M2 leje pr. 01/10-17	Afd.	Navn:	Antal lejl.	M2 leje pr. 01/10-17
1	Fuglebakken Fuglebakken 53-81	15	663	29	Børneinstitution Gl. Jennumvej 2-4		
2	Fuglebakken 1 Fuglebakken 48-52, Lodsejervej 17-21	24	619	31	Platanvænget Platanvej 1A-47B	66	643
3	Fuglebakken 2 Fuglebakken 40-46, Nattergalvej 16-22	32	675	33	Nobilislunden/Citronlunden Nobilislunden 1-53, Citronlunden 1-51	53	894
6	Rosenvænget 1 H. Stillingsvej 7-13, Stadfeldtsvej 1-17	78	724	34	Mariagervej 38	8	824
7	Rosenvænget 2 Stadfeldtsvej 19-39, P. Knudsensvej 14-18	78	713	36	Mariagervej 29-31	19	837
8	Rosenvænget H. Stillingsvej 12-26, Scandiagade 2-8	12	485	37	P. Knudsensvej 4	32	1022
9	Rosenvænget 3 P. Knudsensvej 20-30, H. Stillingsvej 15-25, Stadfeldtsvej 2-18	130	677	40	Stemannsgade 3A	3	894
10	Højgården Mariagervej 28-36	47	694	41	Nobilislunden Nobilislunden 50-68, & 55-65	16	766
11	Rosenvænget 4 Stadfeldtsvej 26-36, H. Stillingsvej 27-43	109	641	42	Anemonevej 16-42	81	579
12	Møllehuset Flintebjerg Allé 11-13, Gl. Hadsundsvej 5a,b,c	55	667	43	Villabyen 1 Nørrebrogade 159-173, Artillerivej 2-16, Majorvej 31-37	20	695
13	Rosendal H. Stillingsvej 8A-10B	27	533	44	Villabyen 2 Gardervej 1-13, Glarbjergvej 59-67, Majorvej 2-26 & 3-25, Pionervej 1-10	46	547
14	Mariehøj Mariagervej 11-13	18	656	45	Lillegården Langgade 2, Mariagervej 71-73	18	505
15	Rosenvænget 5 H. Stillingsvej 28-30, P. Knudsensvej 32-36	31	518	46	Gl. Lervang Gl. Lervang 21-31	36	605

Afd.	Navn:	Antal lejl.	M2 leje pr. 01/10-17	Afd.	Navn:	Antal lejl.	M2 leje pr. 01/10-17
16	Rosenvænget 6 H. Stillingsvej 38-52	43	726	47	Gl. Hadsundvej Gl. Hadsundvej 6	14	653
17	Rosenvænget 7 H. Stillingsvej 54-64	35	566	48	Glarbjergvej Glarbjergvej 57	4	652
18	Rosenvænget 8 P. Knudsensvej 8-12	23	689	49	Højhuset Glarbjergvej 148-156	70	698
19	Østervænget Stadfeldtsvej 41-45, M. Andersensvej 2-18	86	604	50	Glarbjergvej-Nørrebrogade Glarbjergvej 110-122, Nørrebrogade 140-148	75	598
20	Østervænget M. Andersensvej 20-34	60	707	51	Jennumparken 3 Husarvej 1-17, Kompagnivej 2-18, Garnisonsvej 31-35	135	545
21	Rosenvænget 9 H. Stillingsvej 66-72	32	634	52	Gl. Hadsundvej 20	22	798
22	Garager M. Andersensvej (garageanlæg)			53	Myrdalsvej Myrdalsvej 1-75 & 2-54	64	862
23	Østervold Nørrestræde 1	6	515	54	Spindervej Rebslagervej 8-10 & 14-16, Reberbanevej 12	41	953
24	Ungskuepladsen Falkevej 9-41, Glarbjergvej 124-146	181	686	56	Flyvervej 5	32	754
25	Område Glarbjergvej Glarbjergvej 109-111, Brigadevej 1-21, Infanterivej 9-19	106	671	57	Spindervej Spindervej 8	24	852
26	Område Infanterivej Infanterivej 1-7	24	453	67	Skovvænget Schaldemosevej 9-19, 8-14 & 21-27	86	627
27	Jennumparken 1 Flyvervej 2-26, Garnisonsvej 1-3	90	533	68	Garnisonsvej Garnisonsvej 10A-26D, 5A-5K	40	1060
28	Jennumparken 2 Gl. Jennumvej 6-14, Husarej 2-40, Garnisonsvej 7-19	207	573	69	Adelgade Adelgade 21-23, Stemannsgade 9A & 9B, Ungdomsboliger	54	975

Dagsorden

side

827.	Godkendelse af dagsorden	5
828.	Godkendelse af referat	5
829.	Revisionsprotokol.....	5
830.	Budgetopfølgning.....	6
831.	Styringsdialog med Randers Kommune 2018.....	6
832.	Elevpladser i Møllevænget & Storgaarden	7
833.	Weekendseminar 7.- 8. september 2018.....	7
834.	Repræsentantskabsmøde 2019	8
835.	Afdelingssager til beslutning	8
a.	Afdeling 42 – ekstra bevilling til forundersøgelser ifb. med helhedsplan	8
b.	Afdeling 42 – Tilgængelighed	9
836.	Afdelingsmøder 2019	10
a.	Udsendelse af materiale til afdelingsmøderne	10
b.	Afdelingsmøder 2019	10
837.	Fast e-mailadresse til afdelingsbestyrelser.....	11
838.	Kørsel på stisystem	12
839.	Afdelingssager til orientering.....	12
a.	Afdeling 12 - Byggeudvalgsvederlag	12
b.	Afdeling 22 - Ejendomsvurdering	12
c.	Afdeling 43, 44 og 48 – orientering om renoveringsforslag.....	13
840.	Eventualforpligtelse i afdelingernes årsregnskab	15
841.	Spørgsmål til udvalg.....	16
842.	Orientering fra formanden	16
843.	Orientering fra administrationen	17
844.	Aktionsplan	17
845.	Fremtidig mødeoversigt	18
846.	Meddelelser	19
847.	Eventuelt	19

827. 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 11. september 2018 til bestyrelsen

Referat:

Formanden bød velkommen og orienterede om at der var afbud fra VL.

Dagsordenen blev derefter godkendt.

828. Godkendelse af referat

Sagsfremstilling:

Referat fra ordinært møde i bestyrelsen tirsdag den 4. juni 2018, udsendt til bestyrelsen pr. e-mail den 18. juni 2018.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender og underskriver referatet fra det ordinære bestyrelsesmøde tirsdag den 4. juni 2018

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Referatet blev godkendt og underskrevet.

829. Revisionsprotokol

Sagsfremstilling:

Der har ikke været foretaget revision siden sidste ordinære bestyrelsesmøde den 4. juni 2018.

Revisionsprotokollen medbringes på mødet og fremlægges til orientering.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:
Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

830. Budgetopfølgning

Sagsfremstilling:
Budgetopfølgning pr. 30. juni 2018.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Budgetopfølgning pr. 30. juni 2018

Referat:
KTH orienterede om budgetkontrollen pr. 30. juni 2018.
Der var gået 3 kvartaler af året og der var brugt under 75% af det budgetterede. Prognosen forudså et overskud på ca. 2,5 mio. kr., hvilket skyldtes at der har været tilbagebetaling af administrationsbidrag fra RandersBolig på ca. 2,8 mio. kr. og der har været tilskud til helhedsplaner på ca. 0,3 mio. kr. Der er 184,5 mio. kr. i likviditet og afdelingernes indestående er 165,7 mio. kr. Den overskydende likviditet er 18,8 mio. kr. og dermed er der god dækning for afdelingernes indestående.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

831. Styringsdialog med Randers Kommune 2018

Sagsfremstilling:
Styringsdialogmødet med Tilsynet i Randers Kommune blev afholdt den 11. september 2018.
Bestyrelsen bedes evaluere møde med Tilsynet.

Indstilling:

- At bestyrelsen evaluerer mødet med Tilsynet i Randers Kommune

Bilag:

- Intet

Referat:
LKJ orienterede om, at det havde været et godt møde, hvor begge parter havde været godt tilfredse.

KTH supplerede med, at administrationen fremover ønsker at påvirke dagsordenen lidt, den bør være mere fremadrettet, f.eks. kan der være mere om byggeprojekter og helhedsplaner.

LKJ mindede om, at det ikke er nødvendigt at alle bestyrelsesmedlemmer deltager på møderne, men at alle selvfølgelig er velkomne.

832. Elevpladser i Møllevænget & Storgaarden

Sagsfremstilling:

RandersBolig har modtaget forskudsopgørelse fra Arbejdsgivernes Uddannelsesbidrag. Her fremgår det at Møllevænget & Storgaarden aktuelt har ansat for få elever. Hvis det ikke ændres skal Møllevænget & Storgaarden betale et bidrag til Praktikplads-AUB på 8.827,35 kr. for 2018. Den endelige opgørelse modtages i juni 2019.

Bestyrelsen bedes i den forbindelse drøfte den principielle holdning til ansættelse af elever i boligorganisationen og i RandersBolig.

Indstilling:

- At bestyrelsen drøfter den principielle holdning til ansættelse af elever i Møllevænget & Storgaarden og i RandersBolig

Bilag:

- Forskudsopgørelse 2018 for Praktikplads-AUB i Møllevænget & Storgaarden

Referat:

KTH oplyste, at administrationen ønskede bestyrelsens principielle holdning, for at få den indskrevet i ansættelsespolitikken.

JHP problematiserede, at de af viceværterne, som har gennemgået uddannelse, har en højere aflønning, hvilket kan belaste afdelingernes udgiftsniveau på konto 114.

KTH forklarede, at viceværterne aflønnes på grundlag af jobfunktion.

Bestyrelsens principielle holdning var et ønske om, at være med til at løfte samfundsopgaven ved at have elever.

833. Weekendseminar 7.- 8. september 2018

Sagsfremstilling:

Bestyrelsen har afholdt weekendseminar den 7.-8. september 2018.

Indstilling:

- At bestyrelsen drøfter og evaluerer seminaret

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Der var en længere drøftelse omkring weekendseminaret.

Der var forslag til, at der næste år er et oplæg lørdag formiddag.

Oplægget fra Eseebase havde været godt og skulle nu bearbejdes.

Drøftelsen med inspektøren havde givet indblik, inspektøren skulle nu have tid til at arbejde videre med Lokalkontoret.

Der havde været tre hovedtemaer, som der skulle arbejdes videre med

- E-syn, henlægges til visions arbejdsgruppen, der laver beregninger og kommer med oplæg til den øvrige bestyrelse

- Lokalkontoret, her kommer administrationen med oplæg til bestyrelsen, hvis der skal ske ændringer
- Vedtægtsændringer, administrationen kommer med oplæg til bestyrelsen

Bestyrelsen var enige om, at der skal være et seminar igen til næste år, det skal dog foregå et andet sted.

834. Repræsentantskabsmøde 2019

Sagsfremstilling:

Repræsentantskabsmøde 2019 er fastlagt til afholdelse den 22.-23. marts 2019. Bestyrelsen bedes beslutte, hvor repræsentantskabsmødet skal afholdes samt planlægge dages indhold.

Indstilling:

- At bestyrelsen beslutter hvor repræsentantskabsmøde 2019 skal afholdes
- At bestyrelsen planlægger programmet for dagene

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Bestyrelsen besluttede at repræsentantskabsmødet 2019 skal afholdes på hotel Comwell Rebild bakker.

Repræsentantskabsmødet afholdes fredag eftermiddag inden spisningen. Kursusudvalget kommer med oplæg til det øvrige program på mødet i november.

835. Afdelingssager til beslutning

a. Afdeling 42 – ekstra bevilling til forundersøgelser ifb. med helhedsplan

Sagsfremstilling:

Bestyrelsen bevilligede 17. april 2018 600.000 kr. inkl. moms til afdeling 42 til brug for yderligere undersøgelser i forbindelse med helhedsplan i afdelingen. Beløbet tages fra arbejdskapitalen.

Det bevilligede beløb var et overslag, idet man ikke på daværende tidspunkt nøjagtigt kunne sige, hvad arbejderne ville koste.

Der er nu udarbejdet et overslag på økonomien frem til finansieringsskitsen, i den forbindelse er det nødvendigt med en ekstra bevilling på 200.000 kr. inkl. moms. Det foreslås, at beløbet tages fra arbejdskapitalen.

Ledelsen i RandersBolig finder det uacceptabelt, at udgifterne til rådgiverydelser stiger allerede forud for opgaveudførelsen. Vi vil derfor indlede en forhandling med rådgiverne om honorarbetingelserne.

Administrationen foreslår dog, at der for god ordens skyld og for ikke at forhale sagen bevilliges det ekstra beløb.

Indstilling:

- At bestyrelsen bevilliger ekstra 200.000 kr. til forundersøgelser i afdeling 42 fra arbejdskapitalen

Bilag vedlagt:

- Afdeling 42 – revideret overslag

Referat:

KTH uddybede, at den ekstra bevilling er nødvendig for at sikre fortsat fremdrift i projektet uden forsinkelser. Det er imidlertid ledelsens opfattelse, at vi ser en bekymrende udvikling i rådgiverhonorarerne. De store stigninger allerede før projektstart er uacceptable, og der skal derfor ske en vurdering af de eksisterende rådgiveraftaler.

JHP orienterede om, at der var flere problemstillinger, bl.a. at der ikke var enighed med LBF om behandlingen af opstigende fugt i afdelingen, hvorfor det var besluttet, at få facaden undersøgt af en uvildig ekspert.

Bestyrelsen besluttede, at bevillige ekstra 200.000 kr. til forundersøgelser i afdeling 42. Beløbet tages fra arbejdskapitalen.

b. Afdeling 42 – Tilgængelighed

Sagsfremstilling:

I helhedsplanen for afdeling 42 er der indkalkuleret tilgængelighed. LBF kan som udgangspunkt støtte op til max. 30% tilgængelige boliger i en afdeling, hvilket svarer til 24 boliger.

I forslaget arbejdes der med at etablere tilgængelighed i 36 boliger. Dette for at fremtidssikre området med tilgængelighedsboliger, da Møllevænget & Storgaarden ikke i forvejen har tilgængelighedsboliger i dette område. Det skønnes desuden at de 36 tilgængelighedsboliger er dækkende for området. For at hæve rammen til 36 tilgængelighedsboliger er der behov for at medtage afdeling 45 med 18 boliger og afdeling 46 med 36 boliger i beregningen.

Såfremt rammefordelingen besluttet, kan afdeling 45 og 46 ikke på et senere tidspunkt få lavet tilgængelighedsboliger. Grunden til at inddrage afdeling 45 og 46 er muligheden for at fremtidssikre området med tilstrækkelige tilgængelighedsboliger samt at det ikke er muligt at etablere tilgængelighed i afdeling 45, da opgangsdørene er ud til gaden og afdeling 46 er nyrenoveret i 2016.

Bestyrelsen bedes beslutte, om afdeling 45 og 46 skal indgå i rammen for tilgængelighedsboliger i afdeling 42.

Randers Kommune skal efterfølgende godkende at afdeling 45 og 46 indgår i rammefordelingen.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender at afdeling 45 og 46 indgår i rammefordelingen for tilgængelighed i afdeling 42

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Bestyrelsen godkendte, at afdeling 45 og 46 indgår i rammefordelingen for tilgængelighed i afdeling 42, herefter forespørges Randers Kommune.

836. Afdelingsmøder 2019

a. Udsendelse af materiale til afdelingsmøderne

Sagsfremstilling:

RandersBolig indfører med virkning fra efteråret 2018 en ny procedure for udsendelse af materiale til afdelingsmøder.

Indkaldelsen omdeles som hidtil til alle beboere, men nu vedlægges en vejledning til at finde alt øvrigt materiale – det vil sige endelig dagsorden samt bilag, regnskab og budget – på RandersBoligs hjemmeside. Materialet vil være tilgængeligt på hjemmesiden senest en uge før et afdelingsmøde.

Såfremt en lejer ønsker det, vil materialet kunne rekvireres i papirformat ved henvendelse til RandersBolig eller Lokalkontoret, hvilket vil fremgå af indkaldelsen.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag vedlagt

- Udkast til indkaldelse til afdelingsmøde
- Vejledning til at finde materialet til afdelingsmødet på hjemmesiden
- Udkast til endelig dagsorden
- Vejledning til udarbejdelse af forslag til afdelingsmøder
- Skema forslag til afdelingsmøder – eksempel

Referat:

LKJ gennemgik proceduren for udsendelse af materiale til afdelingsmøderne. Han foreslog, at der laves yderligere en mappe i hvert afdelingskartoteket "afdelingsmøde 2019", hvor al materialet til afdelingsmødet placeres.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

b. Afdelingsmøder 2019

Sagsfremstilling:

Administrationen har udarbejdet en plan for de ordinære afdelingsmøder i 2019 samt budgetcaféer.

De 5 ordinære afdelingsmøder med regnskabsgodkendelse (afd. 11, 25, 40, 44 og 69) er fastsat til afholdelse i uge 9.

De resterende 45 afdelingsmøder er fastsat til afholdelse i uge 14 - 15 samt uge 19 – 22.

For de første 5 afdelinger, bliver der ikke budgetcafé, men afdelingsbestyrelserne inviteres til regnskabs- og budget gennemgang i administrationen.

For de resterende 45 afdelinger bliver der afholdt 3 budgetcaféer, der alle kommer til at ligge i uge 10.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

837. Fast e-mailadresse til afdelingsbestyrelser

Sagsfremstilling:

For at effektivisere arbejdsgange og beskytte privatlivsdata for medlemmer af afdelingsbestyrelserne, foreslår administrationen at afdelingerne får en fast afdelingsmailadresse som aldrig ændres. På den måde bliver det nemmere at adskille bestyrelsesarbejde fra privatliv.

Al fremadrettet kommunikation med afdelingerne vil ske til denne faste adresse. Det vil betyde en forbedret service for afdelingsbestyrelserne, hvor alle bestyrelsesmedlemmer har adgang til afdelingens korrespondance, herudover sikres historikken når medlemmer i afdelingsbestyrelserne udskiftes.

Microsoft tilbyder en løsning til en årlig pris på 378,00 kr. inkl. moms pr. afdeling/mailadresse, svarende til 31,50 kr. pr. måned.

Licensen må installeres på op til 5 forskellige enheder (pc/mac/tablet/mobil) pr. afdeling.

Det foreslås, at de enkelte afdelinger afholder egen udgift til Microsoft.

I Møllevænget & Storgaarden er afdelinger med afdelingsbestyrelse oprettet. Hvis bestyrelsen beslutter tiltaget, aktiveres de i slutningen af september.

Indstilling:

- At bestyrelsen beslutter, at afdelingsbestyrelserne skal have en fast e-mailadresse
- At bestyrelsen beslutter, at afdelingerne afholder udgiften til e-mailadressen

Bilag:

- Intet

Referat:

LKJ orienterede om, at der fremadrettet bliver én e-mailadresse pr. afdeling. E-mailadressen er navngivet og fastlagt for afdelingerne. E-mailadressen kan tilknyttes et utal antal enheder.

Efter en drøftelse besluttede bestyrelsen, at alle afdelinger skal have fast e-mailadresse. Boligorganisationen afholder afdelingernes udgifter hertil.

Der orienteres nærmere om emnet på formandsmøde den 23. oktober 2018. Efter orienteringen vil implementeringen blive iværksat.

838. Kørsel på stisystem

Sagsfremstilling:

I forbindelse med infrastrukturprojektet blev der lagt ny rød belægning på stisystemet i Glarbjergvejområdet. Stierne i området er lavet til gående og cyklister.

Administrationen har konstateret at der køres i bil på stisystemet og det er belægningen ikke beregnet til. Der har aldrig været truffet en formel beslutning om tilladelse til bilkørsel på stierne i afdelingerne.

Administrationen ønsker derfor, at organisationsbestyrelsen drøfter sagen og træffer beslutning.

Såfremt bestyrelsen beslutter, at der ikke må køres i biler på stisystemet, foreslås det at der udsendes information til samtlige lejere i afdelingerne om dette.

Indstilling:

- At bestyrelsen drøfter sagen og træffer beslutning

Bilag vedlagt:

- Kort over Glarbjergvejområde med stisystem

Referat:

Bestyrelsen besluttede, at der skal udsendes information til afdelingsformændene om, at stien er en gang og cykelsti, da stien hverken er beregnet til tung eller hurtig kørsel.

Emnet skal herudover med i næste nyhedsbrev fra Møllevænget & Storgaarden.

839. Afdelingssager til orientering

a. Afdeling 12 - Byggeudvalgsvederlag

Sagsfremstilling:

Renoveringsprojektet i afdeling 12 er færdigt og byggeregnskabet er godkendt af Tilsynet i Randers Kommune.

Der er herefter udbetalt 15.818 kr. i vederlag til Byggeudvalget.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

b. Afdeling 22 - Ejendomsvurdering

Sagsfremstilling:

På bestyrelsesmøde den 4. juni 2018 besluttede bestyrelsen at afdeling 22 skulle vurderes af en ejendomsmægler.

Den 22. august var EDC-mægler og inspektør Peter Pedersen på gennemgang i afdelingen og mægleren har efterfølgende lavet en vurdering af forventet salgspris for afdelingen.

Administrationen har modtaget vurderingsmateriale samt faktura fra ejendomsmægleren.

Det er vurderet at afdeling 22 kan sælges for ca. 1,8 mio. kr.

EDC-mægleren har faktureret 8.750 kr. for vurderingen, beløbet faktureres afdelingen.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Afdeling 22 Vurdering
- Afdeling 22 Bilag til vurdering

Referat:

Bestyrelsen drøftede et salg af afdelingen.

KTH orienterede om, at før man kunne igangsætte skulle repræsentantskab, kommune og LBF godkende salget. Den forventede tidshorisont var ca. 1½ år.

Administrationen undersøger om der er kommunal/lokalplan for området.

(Uden for referat) Der er to kommunalplaner for området, en fra 2009 og en fra 2017. Ingen af planerne nævner noget om området, hvor afdeling 22 er beliggende.

Bestyrelsen var enige om, at der skal arbejdes videre på salg af afdelingen. Forslaget bringes for repræsentantskabsmødet i 2019.

c. Afdeling 43, 44 og 48 – orientering om renoveringsforslag

Sagsfremstilling:

Grundet fugtproblemer i afd. 43 og 44 har byggeudvalget på byggeudvalgsmøde den 22. marts 2018 bevilliget 30.000 kr. ekskl. moms til hver af de to afdelinger samt 10.000 kr. ekskl. moms til den nærliggende afd. 48, til udarbejdelse af uvildige tilstandsrapporter. Beløbene er udlagt fra arbejdskapitalen.

Rapporterne er udarbejdet af ingeniørfirmaet Reeholm og Bredahl A/S i maj 2018 og konkluderer flg.:

Tilstanden og allerede gennemførte renoveringer af boligerne i afd. 43 og 44 varierer, men generelt skønnes det nødvendigt at foretage renovering af tagkonstruktion, ydervægge og udvendige trapper, vinduer og yderdøre, køkken, badeværelse, indvendige vægge, døre og gulve, kælder samt installationer.

I afd. 43, der består af 20 fritliggende enfamiliehuse, anslås håndværkerudgiften til de i rapporten foreslåede renoveringer at udgøre i alt 30.140.000 kr. inkl. moms.

I afd. 44, der består af 46 fritliggende enfamiliehuse, anslås håndværkerudgiften til de i rapporten foreslåede renoveringer at udgøre i alt 77.740.000 kr. inkl. moms.

Afd. 48 består af én ejendom med fire lejligheder samt fælles kælder. Ejendommen er i god stand, og der er således kun behov for mindre tiltag i hver af de forskellige bygningsdele.

Håndværkerudgiften til de i rapporten foreslåede renoveringer i afd. 48 anslås at udgøre i alt 2.160.000 kr. inkl. moms.

Rapporterne er gennemgået af byggeudvalget i MS sammen med administrationen i RandersBolig, og der er i den forbindelse udarbejdet finansieringsforslag med udgangspunkt i flg.:

I finansieringsforslagene for afd. 43 og 44 er renovering af køkken, badeværelse, indvendige vægge, døre og gulve samt installationer udeladt, mens finansieringsforslaget for afd. 48 omfatter alle de i tilstandsrapporten foreslåede renoveringer.

Et passende niveau for ny husleje i alle tre afdelinger vurderes at være 850,- kr. pr. m² pr. år.

Der er i finansieringsforslagene indregnet brug af trækingsret i alle tre afdelinger. Trækingsret vil kunne tildeles afd. 43 og 48 i 2019, hvorefter der tidligst vil være midler til afdeling 44 i slutningen af 2022. Finansieringsforslagene indeholder desuden en besparelse på DV-planen i afd. 43 og 44.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Afdeling 43, tilstandsvurdering
- Afdeling 43, forslag til renovering
- Afdeling 44, tilstandsvurdering
- Afdeling 44, forslag til renovering
- Afdeling 48, tilstandsvurdering
- Afdeling 48, forslag til renovering
- Trækingsret pr. 16.07.2018

Referat:

PS forlod lokalet og deltog ikke i drøftelsen pga. inhabilitet.

Bestyrelsen havde en længere drøftelse af forbruget på trækingsretten samt afdelingernes behov for støtte.

Bestyrelsen var enige om, at trækingsretsmidlerne primært skal bruges til klimaskærm, samt at der fremadrettet skal gøres en indsats for at afdelingerne selv sparer op til vedligeholdelse. Afdelinger skal ikke belønnes for ikke at have afsat midler til renoveringer.

JHP forklarede, at byggeudvalgets begrundelse for at indstille sagen for bestyrelsen var, at der var flere skimmelsvampsager i afdeling 43 og 44. De koster afdelingerne dyrt, uden at der sker en værdiforøgelse.

KTH konstaterede, at såfremt man gav den foreslåede trækingsretsstøtte til de tre nævnte afdelinger, ville der ikke kunne tildeles trækingsretsmidler til andre afdelinger før tidligst i 2023/2024.

Han anerkendte, at der var massive problemer i de nævnte afdelinger og var helt enig i prioriteringen af klimaskærm først. Han mente dog, at det var usædvanligt, hvis der ikke var andre afdelinger der havde brug for støtte, og han fandt det bekymrende at så lille en boligmasse skulle bruge så stort et beløb.

Han anbefalede, at der bliver udarbejdet en trækingsretsprognose og at afdelinger med behov bliver indskrevet i den fremadrettede prognose.

Prognosen forelægges efterfølgende bestyrelsen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

PS vendte tilbage til mødet og fik en kort orientering.

840. Eventualforpligtelse i afdelingernes årsregnskab

Sagsfremstilling:

Indeksregulering af beboerindskud har ikke tidligere været opført i balancen. Team økonomi har været igennem en større afstemning af beboerindskud, således at den bogførte værdi af kt. 409 (beboerindskud) og kt. 414 (forhøjet indskud ved genudlejning) afspejler det faktiske indskud i afdelingen.

I henhold til tidligere gældende regler skulle overskud, der fremkom ved at indbetalinger af indekstillaeg oversteg de udbetalte indekstillaeg indtægtsføres på kt. 203. Denne praksis blev benyttet i samtlige boligorganisationer.

Dette betyder, at vi på kt. 414.9 (indeksring af beboerindskud) vil have en eventualforpligtelse på beregnede indekstillaeg.

Eventualforpligtelsen vil stå opført i årsregnskabet med angivelse af det beregnede indekstillaeg.

Denne metode giver IKKE nogen bemærkning i revisionsprotokollatet.

Tekst i årsregnskab:

Eventualforpligtelse:

Boligorganisationens afdelinger har bogført oprindelige beboerindskud under konto 409 som er en del af finansieringen af ejendommens anskaffelsessum. Forhøjet indskud ved genudlejning bogføres på konto 414.

Indtil 30. september 2006 blev indekstillaeg indtægtsført i henhold til den tidligere anvendte regnskabspraksis. Indekstillægget repræsenterer en eventualforpligtelse for afdelingerne.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Oversigt over eventualforpligtelse for samtlige afdelinger i Møllevænget & Storgaarden

Referat:

(uden for referat) Teksten i årsregnskab ændres til:

Eventualforpligtelse:

Boligorganisationens afdelinger har bogført oprindelige beboerindskud under konto 409 som er en del af finansieringen af ejendommens anskaffelsessum.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

841. Spørgsmål til udvalg

Sagsfremstilling:

Her kan bestyrelsesmedlemmerne stille spørgsmål til udvalgene.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Markedsføringsudvalget arbejder videre på, om der fortsat skal være taxa reklame.

Byggeudvalget foreslog, at bestyrelsen på møde i november drøfter og træffer beslutning om genindførelse af den individuelle brug af kollektiv råderet.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

842. Orientering fra formanden

Sagsfremstilling:

Formanden orienterer om sidste nyt.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

LKJ orienterede om, at der snart udsendes nyhedsbrev til beboerne.

Temaaftener – kursusudvalg sætter sig sammen og planlægger.

Bestyrelsesmøder – rykkes frem fra næste møde til kl. 15.00.

Han oplyste, at punkter til dagsordenen, fra bestyrelsesmedlemmer, ikke behøver at blive godkendt af formanden. Forslag kan sendes enten til formand eller direkte til administration.

Julefrokosten er under planlægning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

843. Orientering fra administrationen

Sagsfremstilling:

Administrationen informerer om sidste nyt.

- Afdeling 7 – opsætning af antenneanlæg.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

KTH orienterede om, at Randers Kommune har administration af ældre- og plejeboliger i udbud. RandersBolig byder ind, det drejer sig om 1.316 ældreboliger og tilbudsfristen er 19. september 2018.

Afdelingerne i Boligselskabet af 2014 har haft afstemninger om at forblive i RandersBolig, alle afdelingerne stemte for at blive. Det er en god nyhed også for de andre selskaber, da det sikrer et stabilt administrationsbidrag fremadrettet.

Personaleforhold, Inge Bahn er ansat i en tidsbegrænset stilling i projektafdelingen.

Der er ansat en elev i Boligbutikken pr. 15. august.

Den nuværende lønbogholder går på pension og en ny er ansat pr. 1. oktober.

Der er kredsweekendkonference i næste weekend.

KAJ oplyste at der var en rettelse til punkt 813b fra 4. juni 2018. Det havde fejlagtigt fremgået, at afdeling 7 på et afdelingsmøde skulle træffe beslutning om opsættelse af antenneposition.

Dette var ikke korrekt. Organisationsbestyrelsens beslutning om opsætning er tilstrækkelig.

844. Aktionsplan

Sagsfremstilling:

Formanden ønsker en drøftelse af nødvendigheden af aktionsplanen.

For at øge bestyrelsen overblik, foreslår han, at der udarbejdes et opfølgingsark der føjes til dette punkt.

Opfølgingsarket skal bruges til løbende at følge med i, hvilke midler der er bevilget og godkendt i regnskabsåret. Det kan dreje sig om midler, der er brugt af udvalgene, arbejdskapitalen samt trækningsretten.

Indstilling:

- At bestyrelsen drøfter aktionsplanen samt træffer beslutning
- At bestyrelsen drøfter opfølgingsarket samt træffer beslutning

Bilag vedlagt:

- Aktionsplan
- Udkast til opfølgingsark

Referat:

Bestyrelsen drøftede aktionsplanen. Det blev besluttet, at den skal fortsætte, men at formen skal ændres, så den bliver mere brugbar.

Opfølgingsarket blev drøftet og bestyrelsen besluttede, at det skal benyttes fremover.

845. Fremtidig mødeoversigt

Bestyrelsesmøder:	
Tirsdag den 20. november 2018 kl. 17.00	Ordinært bestyrelsesmøde
Tirsdag den 5. februar 2019 kl. 17.00	Regnskabsmøde Ordinært bestyrelsesmøde
Tirsdag den 9. april 2019 kl. 17.00	Konstituerende møde Ordinært bestyrelsesmøde
Tirsdag den 18. juni 2019 kl. 17.00	Ordinært bestyrelsesmøde

Repræsentantskabsmøde 2019:	
Fredag og lørdag den 22. og 23. marts 2019	Ordinært repræsentantskabsmøde

Forslag til fremtidige møder:	
Tirsdag den 5. marts 2019 kl. 17.00	Budgetcafé
Onsdag den 6. marts 2019 kl. 17.00	Budgetcafé
Torsdag den 7. marts 2019 kl. 17.00	Budgetcafé

Forslag til afdelingsmøder 2019:	
Uge 9 – 5 afdelinger	Afdelings-/regnskabsmøder
Uge 14, 15, 19, 20, 21, 22 – 45 afdelinger	Afdelings-/budgetmøder

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender mødeplanen

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Bestyrelsen besluttede, at bestyrelsesmøderne fremover skal starte kl. 15.00.

Bestyrelsen godkendte datoer for budgetcaféer og afdelingsmøder.

846. Meddelelser

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

Forvaltningen informerer – Info nr. 04 – 2018

Indhold:

- Status for tab ved tomgange
- Økonomisk status for tab ved tomgange og tab ved fraflytning
- Partshøring/Naboorientering Mariagervej 26 og Rebslagervej 18
- Afdeling 12, Byggeregnskab afsluttet og godkendt
- Afdeling 12, Endelig godkendelse og tildeling af trækingsretsmidler
- Byggeudvalgsmøder
- Kurser i RandersBolig
 - Grundkursus for afdelingsbestyrelser
 - Regnskab og budget

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

847. Eventuelt

Intet.