

# Møllevænget & Storgaarden

Referat fra bestyrelsesmøde

**tirsdag den 8. februar 2022 kl. 15.00**

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ



## Mødedeltagere:

<b>Bestyrelsen</b>	Preben Søndergaard	(PS)
	Vibeke Leensbak	(VL)
	Peter Rosborg	(PR)
	Jette Christiansen	(JEC)
	Knud Rothmann	(KR)
	Nicholaj Kristensen	(NK)
	Tom Jespersen (afbud)	(TJ)
<b>Administrationen</b>	Kenneth Hansen	(KTH)
	Trine Christensen	(TRC)
<b>Revisor</b>	Lars Jørgen Madsen	(LJM)
<b>AL-Bank</b>	Anders Rahbæk (til og med pkt. 1160)	(AR)
	Jacob Højholdt (til og med pkt. 1160)	(JH)

Afd.	Navn:	Antal lejl.	M2 leje pr. 01/10-21	Afd.	Navn:	Antal lejl.	M2 leje pr. 01/10-21
1	Fuglebakken Fuglebakken 53-81	15	716	29	Børneinstitution Gl. Jennumvej 2-4		636
2	Fuglebakken 1 Fuglebakken 48-52, Lodsejervej 17-21	24	709	31	Platanvænget Platanvej 1A-47B	66	688
3	Fuglebakken 2 Fuglebakken 40-46, Nattergalvej 16-22	32	756	33	Nobilislunden/Citronlunden Nobilislunden 1-53, Citronlunden 1-51	53	957
6	Rosenvænget 1 H. Stillingsvej 7-13, Stadfeldtsvej 1-17	78	735	34	Mariagervej 38	8	893
7	Rosenvænget 2 Stadfeldtsvej 19-39, P. Knudsensvej 14-18	78	734	36	Mariagervej 29-31	19	907
8	Rosenvænget H. Stillingsvej 12-26, Scandiagade 2-8	12	599	37	P. Knudsensvej 4	32	1044
9	Rosenvænget 3 P. Knudsensvej 20-30, H. Stillingsvej 15-25, Stadfeldtsvej 2-18	130	677	40	Stemannsgade 3A	3	897
10	Højgården Mariagervej 28-36	47	730	41	Nobilislunden Nobilislunden 50-68, & 55-65	16	807
11	Rosenvænget 4 Stadfeldtsvej 26-36, H. Stillingsvej 27-43	109	653	42	Anemonevej 16-42	81	612
12	Møllehuset Flinteberg Allé 11-13, Gl. Hadsundsvej 5a,b,c	55	777	43	Villabyen 1 Nørrebrogade 159-173, Artillerivej 2-16, Majorvej 31-37	20	776
13	Rosendal H. Stillingsvej 8A-10B	27	576	44	Villabyen 2 Gardervej 1-13, Glarbjergvej 59-67, Majorvej 2-26 & 3-25, Pionervej 1-10	46	714
14	Mariehøj Mariagervej 11-13	18	703	45	Lillegården Langgade 2, Mariagervej 71-73	18	536
15	Rosenvænget 5 H. Stillingsvej 28-30, P. Knudsensvej 32-36	31	543	46	Gl. Lervang Gl. Lervang 21-31	36	656
Afd.	Navn:	Antal lejl.	M2 leje pr. 01/10-21	Afd.	Navn:	Antal lejl.	M2 leje pr. 01/10-21
16	Rosenvænget 6 H. Stillingsvej 38-52	43	759	47	Gl. Hadsundvej Gl. Hadsundvej 6	14	677
17	Rosenvænget 7 H. Stillingsvej 54-64	35	613	48	Glarbjergvej Glarbjergvej 57	4	777
18	Rosenvænget 8 P. Knudsensvej 8-12	23	709	49	Højhuset Glarbjergvej 148-156	70	737
19	Østervænget Stadfeldtsvej 41-45, M. Andersensvej 2-18	86	628	50	Glarbjergvej-Nørrebrogade Glarbjergvej 110-122, Nørrebrogade 140-148	75	668
20	Østervænget M. Andersensvej 20-34	60	736	51	Jennumparken 3 Husarvej 1-17, Kompagnivej 2-18, Garnisonsvej 31-35	135	565
21	Rosenvænget 9 H. Stillingsvej 66-72	32	682	52	Gl. Hadsundvej 20	22	903
22	Garager M. Andersensvej (garageanlæg)			53	Myrdalsvej Myrdalsvej 1-75 & 2-54	64	897
23	Østervold Nørrestræde 1	6	556	54	Spindervej Rebslagervej 8-10 & 14-16,	41	983

					Reberbanevej 12		
24	Ungskuepladsen Falkevej 9-41, Glarbjergvej 124-146	181	725	56	Flyvervej 5	32	849
25	Område Glarbjergvej Glarbjergvej 109-111, Brigadevej 1-21, Infanterivej 9-19	106	715	57	Spindervej Spindervej 8	24	989
26	Område Infanterivej Infanterivej 1-7	24	649	67	Skovvænget Schaldemosevej 9-19, 8-14 & 21-27	86	652
27	Jennumparken 1 Flyvervej 2-26, Garnisonsvej 1-3	90	549	68	Garnisonsvej Garnisonsvej 10A-26D, 5A-5K	40	1.120
28	Jennumparken 2 Gl. Jennumvej 6-14, Husarej 2-40, Garnisonsvej 7-19	207	591	69	Adelgade Adelgade 21-23, Stemannsgade 9A & 9B, Ungdomsboliger	54	1.025

## Referat

side

1160. Godkendelse af dagsorden .....	6
1161. Godkendelse af referat .....	6
1162. Kapitalforvaltning – Orientering om årets afkast .....	6
1163. Årsregnskab 2020/2021 .....	7
1164. Revisionsprotokol.....	7
1165. Budget 2022/2023 .....	8
1166. Dispositionsfond og arbejdskapital.....	9
1167. Status tomgang og tab ved fraflytning .....	9
1168. Leverandøraftale med Domea.dk.....	11
1169. Afdelingssager til beslutning .....	12
a. Afdeling 8 – Scandiagade 2.....	12
b. Afdeling 12 – Modernisering af køkkener og badeværelser.....	13
c. Afdeling 14 – Udskiftning af vinduer og entredøre med nyt låsesystem.....	14
d. Afdeling 19 – Modernisering af køkken/bad med balanceret ventilation .....	14
e. Afdeling 24 – Udskiftning af vinduer og entredøre med nyt låsesystem .....	15
1170. Trækningsretsprognose og renoveringsoversigt.....	16
1171. Repræsentantskabsmøde den 22. marts 2022.....	16
1172. Afdelinger uden afdelingsbestyrelse .....	17
1173. Byggeudvalg .....	17
1174. Spørgsmål til udvalg .....	18
1175. Orientering fra formanden .....	18
1176. Orientering fra administrationen .....	18
1177. Aktionsplan .....	19
1178. Fremtidig mødeoversigt .....	20
1179. Eventuelt .....	20

## 1160. 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 den 1. februar 2022 til bestyrelsen

### **Referat:**

**PS bød velkommen til mødet og til gæsterne Anders Rahbæk og Jacob Højholdt fra AL-Bank, samt Lars Jørgen Madsen fra Deloitte.**

**Bestyrelsen godkendte herefter dagsordenen.**

## 1161. Godkendelse af referat

### **Sagsfremstilling:**

Det indstilles at bestyrelsen godkender følgende referat:

- Referat fra bestyrelsesmødet den 16. november 2021, udsendt til bestyrelsen pr. e-mail den 23. november 2021

### **Indstilling:**

- At bestyrelsen godkender og underskriver referatet fra bestyrelsesmødet den 16. november 2021

### **Bilag vedlagt:**

- Referat af den 16. november 2021

### **Referat:**

**Bestyrelsen godkendte og underskrev referatet fra den 16. november 2021.**

## 1162. Kapitalforvaltning – Orientering om årets afkast

### **Sagsfremstilling:**

AL-Bank inviteres med på det årlige regnskabsmøde for at orientere om årets afkast. Fra AL-Bank deltager Anders Rahbæk (muligvis via Teams).

### **Indstilling:**

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

### **Bilag vedlagt:**

- Intet

**Referat:**

AR fra Arbejdernes Landsbank fremlagde en præsentation vedrørende Boligorganisationens obligationsbeholdning. Afkastet for Møllevænget & Storgaardens portefølje for regnskabsåret 2020/2021 har givet et negativt afkast på -2,12%. Det har generelt været et meget dårligt år for obligationer pga. de kraftige rentestigninger i 2021 og 2022.

AR fremlagde derudover den fremtidige investeringsstrategi for Møllevænget & Storgaardens portefølje.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Præsentationen vedlægges som bilag til referatet.

## 1163. Årsregnskab 2020/2021

**Sagsfremstilling:**

Der er nu udarbejdet årsregnskab, spørgeskema og ledelsesberetning for boligorganisationen Møllevænget & Storgaarden samt afdelingerne.

Administrationen gennemgår regnskabet for hovedforeningen og ledelsesberetningen på mødet.

Hovedorganisationens og afdelingernes regnskab 2020/2021 med spørgeskema og ledelsesberetning er udleveret inden mødet.

**Indstilling:**

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning
- At bestyrelsen godkender regnskabet for boligorganisationen og afdelingerne
- At bestyrelsen underskriver regnskabet

**Bilag vedlagt:**

- Hovedorganisationens regnskab 2020/2021 med spørgeskema
- Ledelsesberetning

**Referat:**

KTH fremlagde regnskabet og gennemgik ledelsesberetningen.

Årets resultat var et overskud på 666.158 kr.

KR spurgte om de faktiske udgifter vedrørende e-Syn, havde ændret sig i forhold til budgetoverslaget? TRC lovede at undersøge dette.

Bestyrelsen godkendte og underskrev regnskabet for boligorganisationen og afdelingerne. Regnskabspræsentationen vedlægges som bilag til referatet.

## 1164. Revisionsprotokol

**Sagsfremstilling:**

Udkast til revisionsprotokollat udsendes i anledning af afslutning af årsregnskab sammen med dagsorden. Revisor Lars Jørgen Madsen fra Deloitte deltager i mødet (muligvis via Teams) for gennemgang af revisionsprotokollat og tilhørende regnskab.

**Indstilling:**

- At bestyrelsen godkender og underskriver revisionsprotokollatet

**Bilag vedlagt:**

- Revisionsprotokollat 2020/2021

**Referat:**

LJM fremlagde revisionsprotokollatet, og orienterede om, at protokollatet havde en blank påtegning.

LJM fortalte, at regnskabet og økonomien for Møllevænget & Storegaarden var virkelig flot og at bestyrelsen kunne være rigtig stolte over boligforeningen.

Bestyrelsen roste KTH for arbejdet med økonomien i boligforeningen.

**Spørgsmål fra bestyrelsen til oplægget:**

-KR spurgte uddybende til side 660, hvor der var fald på konto 115, men 116 var steget. LJM fortalte, at overordnet og samlet set, så det stadig rigtig fint ud og at det var godt at vedligeholdelsesudgifterne blev budgettet i DV-planen.

-KR spurgte uddybende til side 662, specifik til størrelsen på tab ved fraflytninger. Emnet blev drøftet, herunder at uheldige enkeltsager desværre havde fyldt meget.

-PS spurgte til side 668 fraflytningsomkostninger. PS ønskede at vide hvorfor MS lå højere end RB1940 i fraflytningsomkostninger, i Benchmark sammenligning med RB1940? Emnet blev drøftet og spørgsmålet bringes videre til driften.

Bestyrelsen takkede for fremlæggelsen og godkendte og underskrev revisionsprotokollatet.

**1165. Budget 2022/2023****Sagsfremstilling:**

Administrationen orienterer om budgetforslag for hovedforeningen for regnskabsåret den 1. oktober 2022 – den 30. september 2023.

**Indstilling:**

- At bestyrelsen behandler budgettet og træffer beslutning om godkendelse

**Bilag vedlagt:**

- Budgetforslag 2022/2023 for hovedorganisationen

**Referat:**

KTH fremlagde budgettet. KTH fortalte, at i budgetforslaget 2022/2023 kommer administrations bidraget ned på 3.907 kr. Der er et fald i bruttoadministrationsudgifter på ca. 438.000 kr. i forhold til budget 2021/2022, og det skyldes salget af den gamle administrationsejendom på Reberbanevej 8. Derudover, frafalder bidrag til dispositionsfonden fra afdelingerne, da grænsen er nået.

Bestyrelsen godkendte budgettet for 2022/2023.



## 1166. Dispositionsfond og arbejdskapital

### Sagsfremstilling:

Administrationen orienterer om aktuel status for udviklingen i dispositionsfonden og arbejdskapital.

Der gives tilskud til afdeling 43 og 44 til hjemfald, men da dette tilskud er lovbestemt, så skal det ikke godkendes.

Der gives tilskud til afdeling 40 til huslejenedsættelse. Tilskud er allerede godkendt på møde i organisationsbestyrelsen.

Der er tidligere godkendt tilskud til huslejen i afdeling 69 på 18.000 kr. På grund af underskud i afdeling 69, bliver tilskuddet forhøjet til 51.000 kr. til afvikling af resultatkontoen.

### Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning
- At bestyrelsen godkender dispositionsfond og arbejdskapital
- At bestyrelsen godkender tilskud til afdeling 69 på 51.000 kr.

### Bilag vedlagt:

- Dispositionsfond
- Arbejdskapital

### Referat:

**KTH fremlagde dispositionsfonden og arbejdskapitalen.**

**Bestyrelsen godkendte dispositionsfond og arbejdskapital.**

## 1167. Status tomgang og tab ved fraflytning

### Sagsfremstilling:

Fraflytningsprocenten i nogle afdelinger i boligorganisationen har de seneste år ligget over benchmark for andre lignende boligorganisationer. Det er i sig selv ikke en udfordring, hvis boligerne genudlejes, inden de går i tomgang.

Over de seneste måneder har det været en generel oplevelse i boligorganisationerne, der administreres af RandersBolig, at det er tiltagende vanskeligt, at genudleje de fraflyttede boliger, og RandersBolig har derfor skærpet opsynet med denne udvikling.

Dette har ført til, at der fra 1. juli 2019 er indført månedlig analyse af udviklingen af tomgange på boliger og genudlejningsprocessen.

Til bestyrelsens orientering fremlægges hermed fakta omkring tomgange og tab ved fraflytning i boligorganisationen.

### Afdeling 40

Stemannsgade 3A. 2. blev lejet ud d. 01.01.2022.

Der er igangsat følgende ny markedsføring af Stemannsgade 3A. 1., der stadig står ledig:

Boligen bliver fremhævet på Boligportal.dk med fuld eksponering frem til 3. februar:

- Annoncen placeres i toppen af søgningen
- Annoncen er åben for ikke-betalende brugere Boligportal.dk
- Boligen synliggøres ved lignende søgninger og kommer på de boligsøgendes boligagent.

Boligen annonceres på Boligportalens Facebookside:

- Boligen er annonceret som et gratis opslag på RandersBoligs Facebook-side.
- Derudover bliver den synliggjort med en betalt annonce, målrettet en bestemt målgruppe frem til 3. februar.

### **Løsningsmuligheder for at reducere tomgangen i afdeling 69**

Administrationen har den 24. november 2021 halveret depositum for alle lejemaal i afdeling 69. Det er endnu for tidligt at vurdere, om nedsættelsen har haft en positiv effekt.

Forvaltningskonsulenten har d. 19. januar 2022 besigtiget afdeling 69 med henblik på at finde/afprøve nye tiltag til at forbedre tomgangsstatistikken i afdelingen, herunder med fokus på præsentation af afdelingen og de enkelte lejemaal.

Der er taget nye billeder af Stemannsgade 9A. st. 1 og Stemannsgade 9A. 3. 13.

Udearealet i Adelgade trænger til et løft og der arbejdes på at indhente tilbud og finde midler til nye bord-bænke sæt og andet forskønnelse af området.

### **Scandiagade 2 (dødsbo)**

Rækkehuset forventes klar til genudlejning i starten af februar 2022. Der forventes ikke problemer med at leje det ud.

### **Indstilling:**

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

### **Bilag vedlagt:**

- Tomgang pr. 31. december 2021

### **Referat:**

**TRC orienterede om tomgang, herunder den iværksatte markedsføring af Stemannsgade 3A. 1. og opfølgning på de nye tiltag til at forbedre tomgangsstatistikken i afdeling 69 (blandt andet nedsættelsen af depositum). TRC viste billeder af udeområdet i Adelgade, for at høre om bestyrelsen ønskede at finde midler til nye bord-bænke sæt og lidt forskønnelse af gårdhaven/udeområdet.**

**Bestyrelsen bevilligede 50.000 kr. fra dispositionsfonden til udearealerne i afdeling 69 (Adelgade) til nye bord-bænke sæt og til generel forskønnelse af udeområdet.**

**NK foreslog, at der blev reklameret for ungdomsboligerne i afdeling 69 på diverse uddannelsesmesser.**

**KTH svarede, at det var en rigtig god ide, og at administrationen vil undersøge mulighederne.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## 1168. Leverandøraftale med Domea.dk

### **Sagsfremstilling:**

RandersBolig har indgået en leverandøraftale med Domea.dk.

Aftalen betyder, at RandersBolig bliver en del af en fælles indkøbsordning samt at vi får adgang til en række specialistfunktioner, som fx juridisk bistand samt HR-kompetencer i forbindelse med rekruttering, personale, ledelsesudvikling mm.

### **Indkøbssamarbejde**

RandersBolig ønsker at tilbyde de boligorganisationer, som vi administrerer den bedst mulige service. I den forbindelse har vi valgt at indgå i et indkøbssamarbejde med Domea.dk, så vi kan tilbyde de bedste og billigste løsninger for vores beboere. RandersBoligs ledelse og bestyrelse er af den opfattelse, at der er et stort økonomisk potentiale i indkøbsområdet, og det er således vurderingen, at der kan opnås store besparelser ved at professionalisere og systematisere vores indkøb. Det samarbejde, vi indleder, betyder at vi kan få assistance ved udarbejdelse af lokale rammeaftaler, ligesom vi vil kunne benytte de landsdækkende indkøbsaftaler, hvor det giver mening.

Samarbejdet bliver etableret således, at den enkelte boligorganisation individuelt tager stilling til, om man ønsker at benytte sig af indkøbsaftalerne.

Dette giver den enkelte boligorganisation fuldstændig fleksibilitet i forhold til at benytte indkøbsaftalerne, når det giver mening. Samtidig vil fokus på lokale rammeaftaler medvirke til, at vi også lokalt får udnyttet det potentiale, der ligger i at være samlet under fællesskabet i RandersBolig.

### **Økonomi**

Den økonomiske udgift, hvis Møllevænget & Storgaarden vælger at være en del af indkøbs-samarbejdet, vil for nuværende udgøre ca. 40 kr. pr lejemålsenhed, i alt 110.520 kr.

Udgiften fordeles mellem afdelingerne, idet det også er afdelingerne, som får besparelserne på indkøb.

Administrationen kommer med de eksakte tal, når de økonomiske beregninger ligger klar.

Indkøbssamarbejdet forventes at kunne iværksættes fra primo 2022.

### **Jura og HR**

Vores juridiske afdeling har hidtil været outsourcet til Boligkontoret Danmark. I forbindelse med indkøbssamarbejdet, er det helt naturligt, at vi fremover også flytter vores juridiske afdeling til Domea.dk. Denne løsning omfatter også visse HR opgaver. Det juridiske samarbejde omfatter brugen af Domea.dk digitale platforme, hvor vi kan finde dokumenter vedr. f.eks. persondata, fast ejendom, udbud m.v. Der findes også en paradigmesamling for husordenssager, som frit kan benyttes. Sidst men ikke mindst er der adgang til fortolkning af relevant lovgivning.

Den juridiske afdeling kan – præcis som vores nuværende – frit benyttes til løbende rådgivning og sparring.

Samarbejdsaftalen træder i kraft den 1. februar 2022.

### **Indstilling:**

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til deltagelse i indkøbsordning samt tager orientering om outsourcing af jura og HR til Domea.dk til efterretning

**Bilag vedlagt:**

- Intet

**Referat:**

**KTH orienterede om leverandøraftalen med Domea.dk.**

**KTH fortalte, at den fælles indkøbsaftale med Domea.dk, var et led i den nye effektivitetsaftale med regeringen.**

**KTH fortalte, at han mente at indkøbssamarbejdet vil give store økonomiske gevinster for boligforeningen.**

**Indkøbsaftalen koster ca. 40 kr. pr. lejemål, så i alt en årlig udgift på ca. 110.520 kr. for Mølevænget & Storgaarden. Udgiften lægges i afdelingen, da det er afdelingen der opnår besparelse.**

**PR havde en række spørgsmål til muligheden for at benytte og/eller afvise lokale håndværkere og indkøb?**

**KTH svarede, at det ofte vil være lokale håndværkere og landsdækkende kæder, der ligger lokalt, som mange indkøb vil foregå igennem, da det logistisk set ofte gav bedst mening. Men at hovedformålet var, at lejerne fik de bedste produkter og service til den billigste pris.**

**Organisationsbestyrelsen godkendte, at indgå i nærværende indkøbsordning, samt at jura og HR blev outsourcet til Domea.dk**

## 1169. Afdelingssager til beslutning

### a. Afdeling 8 – Scandiagade 2

**Sagsfremstilling:**

Organisationsbestyrelsen har den 14. september 2021 godkendt, at finansiere istandsættelsen af Scandiagade 2 med et realkreditlån på 716.000 kr.

Tilsynet har dog bedt om, at udgifterne deles op i henholdsvis renoveringsudgifter og forbedringsudgifter, og at det alene er forbedringsudgifter, der hjemtages lån til.

Der er udgifter på i alt 726.089 kr. Hvoraf de 453.805 kr. nu er afsat som forbedringer og de 272.284 dækkes af afdelingens henlæggelser.

Den er blevet renoveret med nyt køkken og hvidevarer, nyt gæstetoilet, samt gulve med gulvvarme i køkken, stue, værelse, gæstetoilet.

Nuværende husleje	4.597,00	
Frikøbsleje	183,00	
Modernisering bad	750,00	Bortfalder 30.07.2023.
Modernisering ny	1.840,00	

I alt 7.370,00 pr. måned.

**Indstilling:**

- At bestyrelsen godkender at udgifterne deles op i henholdsvis renoveringsudgifter og forbedringsudgifter.

- At bestyrelsen godkender lån til forbedringsudgifter på 453.805 kr.
- At bestyrelsen godkender en ny husleje for Scandiagade 2 på i alt 7.370 kr. for lejemålet.

**Bilag vedlagt:**

- Kalkulation renoveringsudgifter og forbedringsudgifter.

**Referat:**

**Bestyrelsen godkendte lån til forbedringsudgifter på 453.805 kr., samt en ny husleje for Scandiagade 2 på i alt 7.370 kr. for lejemålet.**

**På afdelingsmøderne i 2021 blev der godkendt renoveringsprojekter i afdeling 12, 14, 19 og 24. Projekterne skal nu forelægges organisationsbestyrelsen.**

**b. Afdeling 12 – Modernisering af køkkener og badeværelser**

**Sagsfremstilling:**

Forslaget blev godkendt på afdelingsmødet den 6. september 2021. Afdelingen består af 55 familieboliger 1-2-3 og 4 rums fordelt på 3.712 kvm.

Afdelingens gennemsnitlige huslejeniveau er på 777 kr. pr. kvm pr. år i 2021/22.

Den samlede overslagspris på projektet inkl. moms og omkostninger er 20.158.450 kr.

Godkendes og gennemføres denne renovering vil det have følgende konsekvenser for afdelingen:

- Procentvis stigning 32.95 %.
- Ny leje 1.033 kr. pr. kvm pr. år

Administrationen er bekymret for den høje husleje og har derfor lavet en ny kalkulation med tildeling af trækingsret på 6 millioner. Dette bringer huslejen ned på følgende niveau:

- Procentvis stigning 23,29 %.
- Ny leje 958 kr. pr. kvm pr. år

**Indstilling:**

- At bestyrelsen godkender renoveringen i afdeling 12.
- At bestyrelsen godkender huslejestigning i afdelingen på 23,29 %.

**Bilag vedlagt:**

- Referat fra ordinært afdelingsmøde i afdeling 12
- Ny forkalkulation afdeling 12 (med trækingsret)

**Referat:**

**KTH fremlagde punktet, herunder at administrationen anbefalede et tilskud på 6 mio. kr. Tilskuddet er for at undgå tomgang i afdelingen, da huslejestigningen ellers bliver for høj.**

**Bestyrelsen godkendte renoveringen i afdeling 12, med tildeling af trækingsret på 6 mio kr., samt en huslejestigning på 23,29 %.**

### c. Afdeling 14 – Udskiftning af vinduer og entredøre med nyt låsesystem

#### Sagsfremstilling:

Forslaget blev godkendt af afdelingen ved urafstemning den 17. november 2021. Afdelingen består af 18 familieboliger 2-3 og 4 rum, fordelt på 1.447 kvm. Afdelingens gennemsnitlige huslejeniveau er på 703 kr. pr. kvm pr. år i 2021/2022.

Den samlede overslagspris på projektet inkl. moms og omkostninger er 2.336.752 kr. Heraf tildeles afdelingen 1.000.000 kr. i trækingsret fra Mølløvænget & Storgaarden, så restbeløb afdelingen selv skal finansiere bliver 1.336.752 kr.

Godkendes og gennemføres denne renovering vil det have følgende konsekvenser for afdelingen:

- Årlig lejestigning i alt 58.273 kr.
- Procentvis stigning 5.83 %.
- Stigning i kr. 41 kr. pr. kvm pr. år
- Ny leje 744 kr. pr. kvm pr. år

Der gøres opmærksom på at kvm prisen er gennemsnitlig, så der kan være mindre differencer på den endelige husleje.

#### Indstilling:

- At bestyrelsen godkender renoveringen i afdeling 14
- At bestyrelsen godkender huslejestigning i afdeling 14 på 5,83%.

#### Bilag vedlagt:

- Resultat af urafstemningen i afdeling 14

#### Referat:

**Bestyrelsen godkendte renoveringen i afdeling 14, med en huslejestigning på 5,83%. Bestyrelsen godkendte ligeledes trækingsretten på 1.000.000 kr.**

### d. Afdeling 19 – Modernisering af køkken/bad med balanceret ventilation

#### Sagsfremstilling:

Forslaget blev godkendt på afdelingsmødet den 22. september 2021. Afdelingen består af 86 familieboliger 1-2-3 og 4 rum, fordelt på 5.662 kvm. Afdelingens gennemsnitlige huslejeniveau er på 616 kr. pr. kvm pr. år i 2021/2022. Den samlede overslagspris på projektet inkl. moms og omkostninger er 33.793.068 kr.

Godkendes og gennemføres denne renovering vil det have følgende konsekvenser for afdelingen:

- Årlig lejestigning i alt 1.473.125 kr.
- Procentvis stigning 42.37 %.
- Stigning i kr. 261 kr. pr. kvm pr. år.
- Ny leje 877 kr. pr. kvm pr. år.

Administrationen er bekymret for den høje husleje og har derfor lavet en ny kalkulation med tildeling af trækingsret på 7 millioner. Dette bringer huslejen ned på følgende niveau:

- Procentvis stigning 37,66 %.
- Ny leje 848 kr. pr. kvm pr. år

#### **Indstilling:**

- At bestyrelsen godkender renoveringerne i afdeling 19
- At bestyrelsen godkender huslejestigning i afdeling 19 på 37,66 %

#### **Bilag vedlagt:**

- Referat fra ordinært afdelingsmøde i afdeling 19
- Ny forkalkulation afdeling 19 (med trækingsret)

#### **Referat:**

**KTH fremlagde punktet, herunder at administrationen anbefalede et tilskud fra trækingsretten på 7 mio. kr. Tilskuddet var for at undgå tomgang i afdelingen, da huslejestigningen ellers bliver for høj.**

**Bestyrelsen godkendte renoveringen i afdeling 19, med trækingsret på 7 mio. kr., samt en huslejestigning på 37,66 %.**

### **e. Afdeling 24 – Udskiftning af vinduer og entredeøre med nyt låsesystem**

#### **Sagsfremstilling:**

Forslaget blev godkendt på afdelingsmødet den 8. september 2021.

Afdelingen består af 181 familieboliger 1-2-3-4 og 5 rum, fordelt på 14.926 kvm

Afdelingens gennemsnitlige huslejeniveau er på 725 kr. pr. kvm pr. år i 2021/22

Den samlede overslagspris på projektet inkl. moms og omkostninger er

15.396.123 kr.

Heraf tildeles afdelingen 3.000.000 kr. i trækingsret fra Møllevænget & Storgaarden, så restbeløb afdelingen selv skal finansiere bliver 12.396.123 kr.

Godkendes og gennemføres denne renovering vil det have følgende konsekvenser for afdelingen:

- Årlig lejestigning i alt 543.539 kr.
- Procentvis stigning 5,10 %
- Stigning i kr. 37 kr. pr. kvm pr. år.
- Ny leje 762 kr. pr. kvm pr. år.

Der gøres opmærksom på at kvm prisen er gennemsnitlig, så der kan være mindre differencer på den endelige husleje.

#### **Indstilling:**

- At bestyrelsen godkender renoveringerne i afdeling 24
- At bestyrelsen godkender huslejestigning i afdeling 24 på 5,10 %

#### **Bilag vedlagt:**

- Referat fra ordinært afdelingsmøde i afdeling 24

#### **Referat:**

**Bestyrelsen godkendte renoveringen i afdeling 24, med en huslejestigning på 5,10 %. Bestyrelsen godkendte ligeledes 3.000.000 kr. i trækingsret.**

## 1170. Trækningsretsprognose og reoveringsoversigt

### Sagsfremstilling:

Trækningsretsprognosen er ajourført den 18. januar 2022 med blandt andet de nye reoveringsprojekter i afdeling 14 og 24 i 2022/2023.

Reoveringsoversigten er ajourført den 4. januar 2022 med blandt andet reoveringerne godkendt på afdelingsmøderne i 2021.

### Indstilling:

- At bestyrelsen godkender trækningsretsprognosen
- At bestyrelsen godkender reoveringsoversigten

### Bilag vedlagt:

- Trækningsretsprognose
- Reoveringsoversigt

### Referat:

**KTH fremlagde trækningsretsprognosen og reoveringsoversigten.**

**Bestyrelsen godkendte trækningsretsprognosen og reoveringsoversigten.**

## 1171. Repræsentantskabsmøde den 22. marts 2022

### Sagsfremstilling:

Repræsentantskabsmødet er fastsat til tirsdag den 22. marts 2022 på restaurant Skovbakken.

Efter repræsentantskabsmødet er der konstituerende bestyrelsesmøde.

Administrationen har udarbejdet udkast til indkaldelse til repræsentantskabsmøde med følgebrev.

### Indstilling:

- At bestyrelsen drøfter og godkender indkaldelsen.
- At bestyrelsen drøfter arrangementet, herunder hvem de vil foreslå som dirigent, bestyrelsens beretning, status på kandidater og eventuelle forslag til dagsordenen.

### Bilag vedlagt:

- Udkast til indkaldelse til repræsentantskabsmøde
- Følgebrev til repræsentantskabsmøde

### Referat:

**PR oplyste, at han ikke modtager genvalg til bestyrelsen.**

**PS fortalte, at menuen var fastsat og der skulle serveres Wienerschnitzel.**

**Bestyrelsen indstillede Allan Rasmussen, formand for AB Andelsbo som dirigent. PS kontakter selv Allan.**

**KR fremlægger beretningen fra byggeudvalget.**

**Bestyrelsen godkendte indkaldelsen til repræsentantskabsmødet, samt følgebrevet.**



## 1172. Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

### Sagsfremstilling:

Bestyrelsen har tidligere besluttet at afdelinger uden bestyrelse skal repræsenteres af et organisationsbestyrelsesmedlem.

Siden sidste tildeling af afdelinger har afd. 8 og afd. 42 fået afdelingsbestyrelser. Afdelingsbestyrelsen i afdeling 2 er nedlagt.

Nuværende repræsentation er:

Repræsentant	Afdeling	Repræsentant	Afdeling
PS	34, 48	VL	21, 49
PR	10	LKJ	
JEC	14, 68	JHP	
KNR	40, 69		

### Indstilling:

- At bestyrelsen fordeler repræsentationen i afdelingerne uden bestyrelse.

### Bilag vedlagt:

- Intet

### Referat:

Punktet behandles igen efter repræsentantskabsmødet.

Bestyrelsen vedtog at PS skulle være repræsentant for afdeling 42 og 2.

Nedenstående skema viser den godkendte fordeling:

Repræsentant	Afdeling	Repræsentant	Afdeling
PS	2, 34, 42, 48	VL	21, 49
PR	10	LKJ	
JEC	14, 68	JHP	
KNR	40, 69		

## 1173. Byggeudvalg

### Sagsfremstilling:

Der har været afholdt ordinært Byggeudvalgsmøde den 13. januar 2022.

### Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

### Bilag vedlagt:

- Referat fra ordinært Byggeudvalgsmøde den 13. januar 2022.

### Referat:

Intet.

## 1174. Spørgsmål til udvalg

### Sagsfremstilling:

Her kan bestyrelsesmedlemmerne stille spørgsmål til udvalgene.

### Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

### Bilag vedlagt:

- Intet

### Referat:

Intet.

## 1175. Orientering fra formanden

### Sagsfremstilling:

Formanden orienterer om sidste nyt.

### Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

### Bilag vedlagt:

- Intet

### Referat:

Intet.

## 1176. Orientering fra administrationen

### Sagsfremstilling:

Administrationen informerer om sidste nyt.

Herunder om:

- BL har offentliggjort boligorganisationernes rapporter for deres bidrag til verdensmålene. Fremadrettet vil BL indsamle data hvert andet år – og ikke hvert år, som det har været tilfældet ind til nu. Der kommer således ikke en opfordring til at indberette oplysninger til BL i det kommende forår, men først i foråret 2023.  
Rapporten "Vores Bidrag 2021 - Møllevej & Storgaarden" er fremsendt pr. e-mail den 18. januar 2022 til bestyrelsen.
- Driften har fået et nyt strukturdiagram i forhold til personale og der er udarbejdet et skema med fordeling af opgaver på personalegrupper i driften.

### Indstilling

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

### Bilag vedlagt:

- Vores Bidrag
- Ny strukturdiagram i MSbolig

- Driftsdiagram for MSbolig

**Referat:**

- KTH fortalte, at der havde været en del nye ansættelser. Maria Paulsen fra økonomi var gået på barsel og Pia Jensen var blevet ansat som barselsvikar. Pia startede den 15. november. Helen Hansen gik på pension den 31. januar 2022, og Isabell Steffensen blev ansat som ny økonomimedarbejder pr. 1. januar 2022. Lene Bjerregaard blev ansat i projektafdelingen pr. 1. februar 2022. Kim var blevet udnævnt til driftschef, således at han varetager ledelsen af både drifts- og projektafdelingen.
- KTH fortalte, at BL havde offentliggjort boligorganisationernes rapporter for deres bidrag til verdensmålene. Rapport for Møllevangen & Storgaarden var vedlagt dagsordenen. KTH fortalte, at udviklingskonsulenten gerne ville komme med sparring til bestyrelsen vedr. deres videre arbejde med verdensmålene. Bestyrelsen besluttede, at udviklingskonsulenten kunne deltage på næste møde.
- KTH informerede, om det nye strukturdiagram fra driften. KTH ønskede et nyt strukturdiagram med kun 3 organisatoriske lag: inspektør, ejendomsmester og ejendomsassistent. PS fortalte, at bestyrelsen ikke var blevet orienteret omkring den nye struktur, før den var blevet implementeret. Bestyrelsen var enige i, at et nyt strukturdiagram med 3 organisatoriske lag var at fortrække, og vil gerne orienteres, når dette var udarbejdet.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## **1177. 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:**

**TRC fortalte, at Aktionsplanen var blevet ajourført jf. sidste referat.**

**Punkterne blev gennemgået med bestyrelsen.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## 1178. Fremtidig mødeoversigt

<b>Bestyrelsesmøder:</b>	
Tirsdag den 22. marts 2022	Bestyrelsesmøde/konstituering
Tirsdag den 5. april 2022	Bestyrelsesmøde
Tirsdag den 31. maj 2022	Bestyrelsesmøde
Tirsdag den 6. september 2022	Bestyrelsesmøde
Tirsdag den 15. november 2022	Bestyrelsesmøde

<b>Repræsentantskabsmøde 2022:</b>	
Tirsdag den 22. marts 2022	Repræsentantskabsmøde

<b>Afdelingsmøder 2022:</b>	
Februar / marts/ april / maj	Afdelings-/budgetmøder

### Indstilling:

- At bestyrelsen tager mødeplanen til efterretning
- At bestyrelsen fordeler afdelingsmøderne imellem sig

### Bilag vedlagt:

- Afdelingsmøder 2022

### Referat:

Bestyrelsesmødet den 5. april flyttes til følgende ny dato: d. 28.03.2022 kl. 15.00.

Bestyrelsen godkendte mødeplanen, og fordelte møderne i uge 8 og 9 imellem sig.

## 1179. Eventuelt

### Referat:

PR spurgte, om der var mulighed for at han kunne beholde sin computer? PR mente at have hørt om et andet bestyrelsesmedlem der havde fået afskrevet sin computer. Bestyrelsen besluttede, at tage punktet omkring afskrivning af IT-udstyr til genovervejelse og punktet behandles på næste bestyrelsesmøde. Det blev aftalt, at TRC udarbejder en sagsfremstilling til næste møde.