

# Møllevænget & Storgaarden

Referat fra ekstraordinært repræsentantskabsmøde

**torsdag den 29. juni 2023 kl. 17.00**

Mødested: Mødesal 4, Marsvej 1, 8960 Randers SØ

Penneo dokumentnøgle: 8H706-K6M4K-BS4M6-VOOVK-30ZG6-IDM1D



**Mødedeltagere:** Repræsentantskabsmedlemmer fra Boligorganisationen Møllevænget & Storgården

**Deltagere:** 63 stemmeberettigede repræsentantskabsmedlemmer var fremmødt

<b>Bestyrelsen</b>	Preben Søndergaard	(PS)
	Vibeke Leensbak	(VL)
	Jette Christiansen	(JEC)
	Knud Rothmann	(KNR)
	Nicholaj Kristensen	(NK)
	Tom Jespersen	(TJ)
	Jørgen Thorsen	(JT)
<b>Administrationen</b>	Kenneth Hansen	(KTH)
	Susanne Linaa	(SLI)
	Signe Pedersen	(SIP)
	Kim Møller	(KIM)

## 1. Valg af:

- a. Dirigent:  
Kurt Helge, afd. 53 blev enstemmigt valgt
- b. Mødesekretær:  
Susanne Linaa, fra administrationen blev valgt
- c. Stemmeudvalg:
  - Jimmy Birch, afd. 28
  - Charlotte Gormsen, afd. 13
  - Grete Andersen, afd. 19
  - Esben Johansen, afd. 21

## 2. Godkendelse af forretningsorden

Dirigenten konstaterer at repræsentantmødet er rettidigt indkaldt og dermed er beslutningsdygtigt.

Forretningsordenen godkendes.

## 3. Beretning fra Bestyrelsen

Formand Preben Søndergaard fremlægger beretningen.  
Beretningen tages til efterretning.

I beretningen fremlægger formanden "Rigets tilstand" for så vidt angår Møllevænget & Storgaarden.

Generelt går det rigtig godt, økonomien er god – kurstabet fra seneste regnskabsår vindes ind igen hurtigere end forventet.

Der er kommet ny lovgivning ift. investeringer, så boligorganisationen nu må investere op til 30% af formuen i aktier.

Det planlagte byggeri af rækkehuse i Stevnstrup tages op til genovervejelse i bestyrelsen, da projektet er blevet mindre attraktivt – Der er bygget 50 nye rækkehuse og der mangler klarhed over hvornår man kan forvente at Fjernvarmen kommer til byen.

Til gengæld har bestyrelsen stadig et ønske/plan om at bygge på Herman Stillingsvej, afd. 22 (garageafdelingen). Man vil derfor formentligt søge om grundkapital til et byggeri af Seniorboliger på grunden.

## 4. Behandling af forslag om køb af byggefelt ved Flodbyen.

### Forslag til repræsentantskabet om køb af byggefelt i Flodbyen samt opførelse af boliger på grunden

Organisationsbestyrelsen i Møllevænget & Storgaarden stiller forslag om køb af byggefelt samt opførelse af ca. 3.300 etagemeter boliger på grunden.

Byggefeltet er beliggende i byzone og vil blive udstykket fra matr. nr. 4a og 4b Randers Bygrunde, beliggende Trangstræde 4, 8900 Randers C.

Anskaffelsessummen for byggefeltet er 2.500 kr. inkl. moms pr. etagemeter, svarende til en forventet anskaffelsessum på 8.250.000 kr.

Boligernes antal og gennemsnitlige størrelse vil blive fastlagt ved udarbejdelse af det endelige byggeprojekt, og repræsentantskabet anmodes om at bemyndige organisationsbestyrelsen til at gennemføre byggeprojektet.

Etableringen budgetteres indenfor en budgetramme på ca. 81,5 mio. kr. inkl. moms. Rammebeløbet for de 3.300 m<sup>2</sup> boliger udgør ca. 75,5 mio. kr. Herudover er estimeret ekstraordinære udgifter på ca. 6 mio. kr., som foreslås dækket af boligorganisationens egne midler.

Byggeprojektet er godkendt af organisationsbestyrelsen på bestyrelsesmødet i Møllelægnet & Storgaarden den 13. juni 2023. Projektet er endvidere betinget af godkendelse på byrådsmøde i Randers Kommune.

Boligerne vil have en attraktiv beliggenhed i Randers, og boligerne vurderes at være lette at udleje.

### **Indstilling**

Det indstilles, at repræsentantskabet godkender køb af ovennævnte byggefelt og bemyndiger organisationsbestyrelsen til at opføre boliger på grunden.

### **Beslutning**

Forslaget vedtages med 55 stemmer for og 8 stemmer i mod.

Møllelægnet og Storgaarden vedtager at købe den i forslaget nævnte grund og bemyndiger organisationsbestyrelsen til at bygge boliger på arealet.

KTH fremlægger kort planen for byggeriet/projektet:

Projektet er betinget af godkendelse fra kommunen, og der skal laves en ny lokalplan for området. Projektet vil forventeligt medføre et byggeri på op til 5 etager

Hvis projektet skal være økonomisk bæredygtigt skal der bygges min. 3300 m<sup>2</sup>.

Der skal dispenseres fra Kommunens nuværende parkeringsnorm, da der formentligt ikke vil være plads til tilstrækkeligt p-pladser til at leve op til denne.

Drøftelse:

Der spørges ind til parkeringsforhold

Samt evt. støjgener fra busterminal, som ligger lige ved siden af byggeriet.

Ift. busteminalen vil der blive anvendt støjdæmpende materialer ved byggeriet. Eks vil blive benyttet såkaldte "russer vinduer" som er ekstra støjdæmpende. Endvidere forventes det at busteminalen vil blive flyttet og/eller at man vil være overgået til el-drift ift. busserne i Randers Kommune ved projektets færdiggørelse.

Ift. parkeringsforhold, anslås at en del af lejerne i Flodbyen ikke vil have bil, qua at man bor og arbejder i byen og derfor ikke har behov for en bil. Hvis behovet opstår for flere P-pladser, vil man indgå aftale med nuværende P- virksomheder/P-huse i nærheden.

Rentabiliteten i projektet drøftes – der er enighed i bestyrelsen om at det er en god ide at være med i projektet ved Flodbyen, og at det vil blive attraktive lejligheder som vil være nemme at leje ud. Ergo er vurderingen at rentabiliteten i projektet er i orden. Endvidere er det vurderingen at der er vigtigt at man også fornyer sig og følger med tiden som boligforening.

Der spørges ind til huslejeniveau – det er svært at svare på for nuværende, da man ikke er så langt i projektet endnu. Det anslås at niveauet vil lægge på ca. 1000 – 1050 kr./m<sup>2</sup>

Risikoen ved projektet drøftes, herunder hvorvidt budgettet kan holde - Ift. den estimerede pris for projektet er der indhentet ekstern rådgivning af den førende rådgivningsvirksomhed på området (SWECO) ift. jordbundsforhold m.v. Herudover er projektet betinget af godkendelse i Randers Kommune. I og med at kommunen skal sikre grundskudskapitalen vil de ikke indgå i et projekt hvor økonomien ikke holder.

Der vil altid være en procesrisiko ved at bygge nyt – som MS i dette tilfælde vil skulle bære.

Attraktiviteten ved boligerne og beliggenheden drøftes – hvem er målgruppen for boligerne? Den primære målgruppe forventes at være yngre seniorer, som har solgt huset og nu gerne vil ind til byen og kulturlivet. I relation hertil drøftes også spørgsmålet om hvorvidt der bygges for meget i Randers og om man vil kunne leje boligerne ud til prisen. Det er vurderingen at det vil være tilfældet.

## 5. Eventuelt

Intet under evt.

Referatet godkendt af:

Dato:

Dato:

\_\_\_\_\_  
Kurt Helge – dirigent

\_\_\_\_\_  
Preben Søndergaard  
Formand

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Preben Bruun Søndergaard

### Underskriver

På vegne af: Møllevænget & Storgaarden, formand

Serienummer: 75637515-39c8-43c1-bf82-007d56cced38

IP: 91.144.xxx.xxx

2023-10-11 10:44:40 UTC



## Kurt Helge Andersen

### Underskriver

På vegne af: Møllevænget & Storgaarden, dirigent

Serienummer: f4e6151d-e48c-48ba-ab85-82ccef3aad43

IP: 128.0.xxx.xxx

2024-01-18 17:40:26 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**