

Møllevænget & Storgaarden

Referat fra bestyrelsesmøde

tirsdag den 1. september 2015 kl. 17.00

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ



Mødedeltagere:

Bestyrelsen

Kaj Herholdt Madsen	(KHM)
Lars Krogsdorf-Jensen	(LKJ)
Elsebeth Andersen	(EA)
Vibeke Leensbak	(VL)
Peter Rosborg	(PR)
John Holse Pedersen	(JHP)
Preben Søndergaard	(PS)

Administrationen

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

Dagsorden	Side
470. Godkendelse af dagsorden	5
471. Godkendelse af referat.....	5
472. Revisionsprotokol	5
473. Budgetopfølgning	6
474. Status for tomgangslejemål og tab ved fraflytning	6
a - Økonomisk status for tab ved tomgange og fraflytninger	6
b - Afdelingsbestyrelsernes adgang til informationer om flyttesager	7
c - Status for tab ved tomgange pr. 15. august 2015	8
475. Udlejningsprocedure i RandersBolig.....	8
476. Styringsdialog med Randers Kommune	10
477. Helhedsplan Glarbjergvejområdet	10
478. Prækvalifikation og Helhedsplan for Randers Nordbyen 2017 - 2021	13
479. Anmodning om genhusning for beboere i Randers Boligforening af 1940, afdeling 27.	13
480. Lokalkontoret i Mølle vænget & Storgaarden.....	15
a - Personale.....	15
b - Tiltag fra administrationen til styrkelse af Lokalkontoret.....	15
481. Mølle vænget & Storgaardens repræsentant i grundejerforeninger	16
a - Grundejerforeningernes repræsentant.....	16
b - Grundejerforeningernes generalforsamlinger	16
482. Afdelingssager til beslutning	17
a - Afdeling 8, budget 2015/2016.....	17
b - Afdeling 22 Garager, udlejningstiltag og økonomi.....	17
c - Afdeling 53, carporttage- og vinduesrenovering.....	19
d - Afdeling 56 – Status for kapitaltilførsel.....	20
e - Afdeling 56 – Vandindtrængen i østfacaden	21
f - NYT PUNKT 482f - Afdeling 11s udtræden af udliciteringsaftalen	23
g - NYT PUNKT 482g - Afdeling 69 parkeringspladser	24
483. Bestyrelsesseminar den 29. august 2015.....	24
484. Nyt fra byggeudvalget	25
485. Nyt fra markedsførings- og oplysningsudvalget	26
a - Henvendelser til organisationsbestyrelsen.....	26
b - Velkomstmateriale til nye lejere	26
c - Layout for Mølle vænget & Storgaardens materiale	26
d - Kalendere for 2016.....	27
486. Formandens orientering	27
487. Orientering fra øvrige bestyrelsesmedlemmer	29

488.	Nyt fra administrationen – ved sekretariatschef Ulla Gregor	29
a	- Lokalkontoret – besøg fra Arbejdstilsynet	29
b	- Henvendelse om ophavsret	30
c	- Øvrig information	31
489.	Aktionsplan.....	31
490.	Fremtidig mødeoversigt.....	31
491.	Eventuelt	32

470. Godkendelse af dagsorden

Sagsfremstilling:

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

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender dagsorden

Bilag vedlagt:

- Dagsorden med bilag – fremsendt pr. e-mail den 25. august 2015 til bestyrelsen

Referat:

KHM bød velkommen til mødet og orienterede om at der var ændringer samt nye punkter til dagsordenen.

Punkt 474b. Flyttes til formandens orientering.

Punkt 482e. Afdeling 56 – Vandindtrængen i østfacaden. Økonomiske konsekvenser.

Nyt punkt 482f. Afdeling 11s udtræden af udliciteringsaftalen.

Nyt punkt 482g. Afdeling 69 parkeringspladser.

Dagsordenen blev herefter godkendt.

471. Godkendelse af referat

Sagsfremstilling:

Referat af ordinært møde i bestyrelsen tirsdag den 9. juni 2015, udsendt til bestyrelsen pr. e-mail den 19. juni 2015.

Indstilling:

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

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Bestyrelsen besluttede at det fremover kun er formanden der underskriver referater.

Bestyrelsen godkendte referatet og formanden underskrev det.

472. Revisionsprotokol

Sagsfremstilling:

Der har ikke været foretaget revision siden sidste ordinære bestyrelsesmøde den 9. juni 2015.

Revisionsprotokollen medbringes på mødet og fremlægges til orientering.

Indstilling:

- Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede, at revisionsprotokollatet ikke skulle rundsendes, når der ikke var nyt.

473. Budgetopfølgning

Sagsfremstilling:

Budgetopfølgning pr. 15. august 2015.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Budgetopfølgning pr. 15. august 2015

Referat:

UG gav en kort orientering om budgettet.

Den nye hjemmeside er endnu ikke færdig og er derfor ikke konteret endnu.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

474. Status for tomgangslejemål og tab ved fraflytning

a - Økonomisk status for tab ved tomgange og fraflytninger

Sagsfremstilling:

Tomgangslejetabet inkl. forbrug, der dækkes af dispositionsfonden udgør pr. 15. august 2015 441.290 kr.

Det årlige huslejetab inkl. forbrug forventes at være på ca. 504.000 kr.

Tab ved fraflytning udgør pr. 15. august 2015 kr. 1.922.097. Intrum Justitia har inddrevet kr. 469.000 og der dækkes kr. 628.000 af afdelingerne. Herefter udgør tabet der dækkes af dispositionsfonden pr. 15. august kr. 824.024 og det forventede årlige tab der dækkes af dispositionsfonden kr. 941.742.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

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

Referat:

UG orienterede kort om, at omfanget af lejeledighed ser fornuftig ud og er faldende.

Der blev spurgt til, hvorfor der var overskud i tab ved lejeledighed i afdeling 68. Administrationen undersøger; se referentens tilføjelse: Tallet er et øjebliksbillede. Det rigtige tal er negativ -6.507 kr. i tab ved lejeledighed. Tabene gælder forbrug i perioderne uden lejer, idet kommunen dækker lejermålets huslejetab, men ikke forbruget.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

b - Afdelingsbestyrelsernes adgang til informationer om flyttesager**Sagsfremstilling:**

Afdelingsbestyrelserne har mulighed for at benytte EG-bolig, hvor de kan se afdelingens konti. Fraflytninger konteres især på 2 hovedkonti, konto 116 og 117. På konto 116 konteres afdelingens planlagte vedligeholdelse, herunder afdelingens andel til udbedring af slid og ælde ved fraflytning. På konto 117 konteres afdelingens andel af normal istandsættelsen, som fraflytter har opsparet i lejeperioden.

Formanden er blevet bekendt med, at nogle afdelingsbestyrelser ønsker adgang til lejernes flytteopgørelser. Det er ikke den fraflyttendes opgørelse man interesserer sig for, men den del som afdelingen skal betale ved evt. misligholdelse.

En flytteopgørelse er en privat sag for lejer, der ikke kan videresendes til afdelingsbestyrelser. Afdelingerne må have tillid til at ejendomsmestrene, der er uddannede til at varetage flyttesyn og derfor er klædt på til at vide hvad der skal konteres på lejer og hvad der skal konteres på afdelingen, udfører synene samt konteringerne efter forskrifterne. Når først synet er foretaget, kan der ikke lægges yderligere over på fraflytter.

Det er ikke tilrådeligt at afdelingsbestyrelserne deltager i flyttesynet, dette er fraflytters sag. Det kan blive problematisk for synsforretningen, hvis et afdelingsbestyrelsesmedlem i bedste mening kommer til at påvirke synet. Forhold der har afdelingens interesse kan generelt drøftes med inspektør eller ejendomsmester.

Ved tab på fraflyttere, kan der være mulighed for en gennemgang af flytteopgørelsen med afdelingsbestyrelsen. Der kan ske fejlkonteringer, og derfor er administrationen altid åben for drøftelser af konteringer i afdelingerne.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Punktet flyttes til formandens orientering.

c - Status for tab ved tomgange pr. 15. august 2015

Sagsfremstilling:

Status for tomgangslejemål. Der er pr. 15. august 2015 1 tomgang på en ½ måned. MS har denne måned et lejetab på 1.578 kr.

Afd.	Navn	Adresse	Indflytning	Udflytning	Husleje pr. måned
69	Tomgang	Adelgade 23. 1. Lejl. 13	15-08-2015	31-08-2015	3.156

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

475. Udlejningsprocedure i RandersBolig

Sagsfremstilling:

På bestyrelsesmødet den 9. juni 2015 havde bestyrelsen en drøftelse af udlejningsproceduren i RandersBolig. Bestyrelsen så et dilemma mellem hurtig genudlejning med korte svarfrister fra boligsøgende og længere svarfrister, der så kan medføre tomgangstab. Bestyrelsen ønskede derfor at udlejningsproceduren i RandersBolig blev gennemgået på dette møde.

EA ville indsende eksempler på problemstillinger der kunne bruges som oplæg. Administrationen har endnu ikke modtaget eksemplerne.

Teamleder i Boligbutikken Mette Stabell har udarbejdet et notat om udlejningsproceduren.

Når Boligbutikken modtager en opsigelse starter to administrative procedurer – en udflytningssag og en indflytningssag. Udlejningsproceduren er beskrevet i forretningsgang for indflytningssager. Udlejningsproceduren tager udgangspunkt i § 88 stk. 2 i Lov om leje af almene boliger.

§ 88. Opsigelsesvarslet er 3 måneder til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag. For almene ungdomsboliger kan dog aftales et opsigelsesvarsel på mindst 6 uger.

Stk. 2. Fraflytter lejeren inden opsigelsesperiodens udløb, skal udlejeren bestræbe sig på at genudleje det lejede. Hvad udlejeren indvinder eller burde have indvundet ved genudlejning, skal fragå i udlejerens krav over for lejeren.

Boligerne er fordelt i porteføljer. Der er ansat 7 boligrådgivere til at varetage udlejningen af boligerne. Det er den enkelte boligrådgiver der vurderer hvor mange tilbud der skal sendes på de enkelte lejemål. Som udgangspunkt bliver der sendt færre tilbud ud på rækkehuse. Når tilbudsdatoen er overskredet kontaktes den person der har fået boligen og de modtager en lejekontrakt. Det forventes derfor, at alle der har modtaget et tilbud og er interesseret i boligen allerede har besøgt boligen før de svare ja tak til tilbuddet. Skal den nye lejer søge om lån til indskuddet hos kommunen skal lejekontrakten stadig returneres i underskrevet stand. Hvis den nye lejer ikke får lånet skal boligen opsiges og den nye lejer hæfter således for lejen

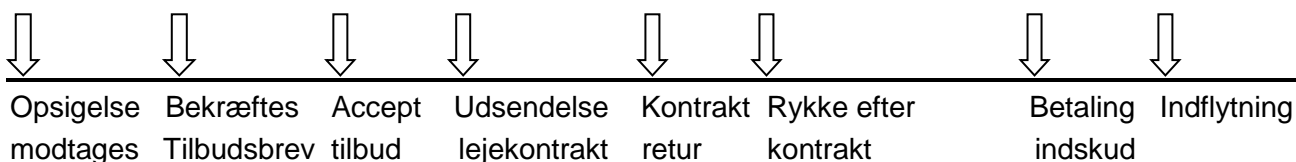
indtil vi finder en ny lejer dog maksimalt 3 måneder. Fraflytter kan ikke lægges til last for, at kommunen har en sagsbehandlingstid der ikke harmonerer med boligorganisationens udlejningsprocedure.

I forretningsgangen for indflytningssager er nedenstående sagsbehandlingstider gældende.

Sagsbehandlingstider

Fra modtagelse af opsigelse til bekræftelse	3 dage
Fra bekræftelse af opsigelse til udsendelse af tilbud	Samme dag
Fra opsigelse til indflytning	Højst 3½ måned
Fra tilbuds-brev til frist for accept	Mindst 5 hverdage
Fra modtagelse af accept til udsendelse af kontrakt til underskrift	3 dage
Fra udsendelse af kontrakt til returnering af underskrevet kontrakt	8 dage
Rykning efter kontrakt før lejekontrakten annulleres	3 dage
Fra kontaktunderskrivelse til betaling af indskud	14 dage før indflytning

Tidslinje



Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

EA havde inden mødet indsendt eksempler på problemstillinger for nye lejere.

UG konstaterede at eksemplerne var fra en anden boligorganisation og ikke MS. Hun gennemgik eksemplerne og besvarede dem.

Bestyrelsen havde herefter en drøftelse af beboersammensætningen i afdelingerne og om muligheden for at differentiere i beboersammensætningen.

UG besvarede, at vi er bundet af ventelisterne. Dog kan man via to forskellige metoder differentiere i beboersammensætningen i afdelinger. Kommunen kan – hvis den ønsker det - via anvisningsretten tilgodese en spredning af de forskellige beboere eller frede opgange eller afdelinger. Den anden metode er, at der indgås en udlejningsaftale, hvor bestyrelsen fastsætter bestemte saglige kriterier for at lade bestemte beboergrupper få fortrin frem for ventelisten. Udlejningsaftalen skal have kommunens godkendelse. Man må aldrig diskriminere grupper i aftalerne.

Administrationen udarbejder et oplæg om mulig udlejningsaftale til bestyrelsesmødet i november.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

476. Styringsdialog med Randers Kommune

Sagsfremstilling:

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

Administrationen har udarbejdet udkast til boligorganisationens styringsrapport, som bestyrelsen bedes drøfte og tage stilling til. Rapporten er sendt til Randers Kommune, men for at bestyrelsen kan komme med rettelser, er rapporten endnu ikke indtastet i den almenestyringsdialog ved LBF.

Afdelingerne har haft lettere ved at udfylde skemaerne i år. Afdelingerne har hovedsageligt været neutrale/positive i deres tilbagemeldinger i skemaerne og der har faktisk ikke været kritik fra afdelingerne.

37 afdelingers oplysningsskemaer er modtaget i administrationen. Administrationen har rykket de øvrige afdelinger for oplysningsskemaet, og herefter udfyldt for 12 afdelinger heri 4 afdelinger uden afdelingsbestyrelse.

Bestyrelsen besluttede på bestyrelsesmødet den 9. juni, at alle bestyrelsesmedlemmer deltager i dialogmødet med Randers Kommune den 29. september 2015 kl. 09.00-12.00.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender boligorganisationens styringsrapport
- At bestyrelsen endelig beslutter hvem fra bestyrelsen, der deltager i dialogmødet med Randers Kommune

Bilag:

- Boligorganisationens styringsrapport

Referat:

Bestyrelsen havde ingen kommentarer til styringsrapporten, men ønskede at man på styringsdialogmødet med kommunen drøftede beboersammensætning i afdelingerne og muligheden for eventuelt at lave en udlejningsaftale med kommunen.

Hele bestyrelsen deltager i styringsdialogmødet med Randers Kommune, på nær VL.

Bestyrelsen godkendte boligorganisationens styringsrapport.

477. Helhedsplan Glarbjergvejområdet

Sagsfremstilling:

Glarbjergvejområdet er opdelt i 11 afdelinger, som er fordelt på 3 boligorganisationer - Møllevænget & Storgaarden, Randers Boligforening af 1940 og AB Gudenå.

Der er flere store fysiske og sociale problemkomplekser i Glarbjergvejområdet. Der er foregået en negativ udvikling af området, hvorved området også i 2014 blev registreret på regeringens liste over ghettoområder. Denne negative udvikling bliver også understøttet af den seneste beboerundersøgelse, hvor beboerne har oplevet øget utryghed i området. Der er igangsat flere boligsociale initiativer, men der er behov for at understøtte hele udviklingen i boligområdet gennem infrastrukturelle

ændringer. Der er derfor blevet ansøgt om støtte til et infrastrukturprojekt på tværs af boligorganisationerne. Ansøgningen er vedlagt dagsordenen som bilag.

Der arbejdes i projektet med at skabe identitet, sammenhæng og fællesskaber i området.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter samt Landsbyggefonden har godkendt at yde fuld støtte til helhedsplanen for området.

Byggeadministration

Henset til det betydelige arbejde og kompleksiteten i opgaven vil det være nødvendigt med ekstern hjælp til koordinering, ansøgningsarbejde samt byggeadministration.

I denne forbindelse forslås det bestyrelsen, at ansætte Kuben Management som bygherrerådgiver under iværksættelsen og byggeadministration under gennemførelsen af helhedsplanen for Glarbjergvejområdet.

Der lægges op til etableringen af en styregruppe med deltagelse fra såvel afdelingsbestyrelser som organisationsbestyrelser.

Kuben Management har, på administrationens opfordring, udarbejdet en handlingsplan for udførelsen af infrastrukturændringerne i Glarbjergvejområdet. Handlingsplanen for helhedsplanen er vedlagt dagsordenen som bilag.

Økonomi og fordeling

Det estimerede anlægsbudget for helhedsplanen indeholder udgifter til rådgivning og anlægsarbejde, og de samlede udgifter til helhedsplanen er budgetteret til 29.150.000 kr.

Udgifterne til helhedsplanen fordeles mellem de involveredes boligorganisationers afdelinger efter antal boliger. Fordelingen fremgår af nedenstående fordelingsnøgle.

Der vil ikke blive tale om eget bidrag i denne sag. Dog vil boligorganisationerne og afdelingerne skulle finansiere udgifterne frem til godkendt regnskab, og først derefter modtages støtten.

Kuben Management har afgivet et tilbud vedrørende honorar i forbindelse med helhedsplanen. For det samlede projekt fordeler honoraret sig således (ekskl. moms):

Projekteringsfase:	150.000 kr.
Udbud af rådgivning (Landskabsarkitekt, der skal stå for projektet):	125.000 kr.
Byggeadministration Kuben Management:	500.000 kr.
<u>Byggeadministration RandersBolig:</u>	<u>120.000 kr.</u>
<u>Total</u>	<u>895.000 kr.</u>

Disse udgifter er indeholdt i ovenstående samlede anskaffelsessum, og fordelingen af rådgiverhonoraret samt den samlede anskaffelsessum fremgår af nedenstående fordelingsnøgle:

Boligorg.	Afdeling	Boliger	Anskaffelsessum	Byggeadministration
MS	24	181	6.474.000	198.773
MS	25	114	4.077.000	125.177
MS	26	24	858.000	26.343
MS	49	70	2.504.000	76.881
MS	50	75	2.683.000	82.377
RB 1940	24	72	2.575.000	79.061
RB 1940	25	83	2.969.000	91.158
RB 1940	27	51	1.824.000	56.003
RB 1940	53	12	429.000	13.172
RB 1940	55	30	1.073.000	32.945
Gudenå	14	103	3.684.000	113.111
		815	29.150.000	895.000

Selvom der er opnået et foreløbigt tilsagn, er projektets gennemførelse afhængigt af de tre boligorganisationers godkendelser, de 11 afdelingers vedtagelser samt derefter godkendelse af skema A (budget) og skema B (budget efter licitation).

Det vil sige, at der er risiko for, at de indledende udgifter til Kuben Management og rådgiver vil være spildte, og skal dækkes af boligorganisationerne som tab. For Møllevænget & Storgaarden drejer det sig om kr. 509.551 ekskl. moms. Hvis sagen kører som planlagt, vil honorardelen indgå i den samlede støttede sag.

Det indstilles at bestyrelsen godkender:

- At Kuben Management ansættes som byggeadministrator
- Budgettet for helhedsplan, og herunder også udgifterne til bygherrerådgivning, byggeadministration og ekstern rådgiver
- Handlingsplanen for Glarbjergvejområdet

Bilag:

- Ansøgning om infrastrukturændringer i Glarbjergvejområdet
- Handlingsplan for infrastrukturændringer for Glarbjergvejområdet

Referat:

UG redegjorde kort for, at midlerne der udlægges til rådgiver og landskabsarkitekt kan gå tabt, hvis ikke støtten til infrastrukturprojektet endeligt bevilliges, hvis bevillingen gives indgår midlerne til rådgiver og landskabsarkitekt i bevillingen.

Kontrakten med Kuben laves først når alle organisationsbestyrelserne har godkendt projektet.

I styregruppen vil der bl.a. deltage en fra hver af de berørte hovedbestyrelser og en fra hver af de berørte afdelinger.

VL orienterede om, at ansøgningen om midlerne var lavet for beboerrådet i området, da der var stor utryghed i området.

Bestyrelsen godkendte

- At Kuben Management ansættes som byggeadministrator
- Budgettet for helhedsplan, og herunder også udgifterne til bygherrerådgivning, byggeadministration og ekstern rådgiver
- Handlingsplanen for Glarbjergvejområdet

478. Prækvalifikation og Helhedsplan for Randers Nordbyen 2017 - 2021

Sagsfremstilling:

Gennem en årrække har der i Randers Nordby været en boligsocial indsats. Fra 2009 har den været funderet i 4 årige Helhedsplaner, og koordineret af Bysekretariatet. Den nuværende Helhedsplan løber frem til udgangen af april 2017. Det betyder, at boligorganisationer og Randers kommune nu skal til at forberede sig på at udarbejde en ny Helhedsplan. I første omgang skal der udarbejdes en prækvalifikation, som der arbejdes på at få fremsendt til Landsbyggefonden (LBF) ultimo 2015. Prækvalifikationen skal sendes til behandling i LBF med udgangen af 2015 for at sikre at en ny helhedsplan kan tage over uden slip når den nuværende udløber i april 2017.

Styregruppen for Helhedsplanen, hvor VL sidder holder møde d. 30. september 2015, her vil punktet omkring prækvalifikation for Helhedsplan 2017-2021 blive drøftet. Herunder vil der være et oplæg til procesplan, som styregruppen har kommenteret inden pr. mail, og der vil være et første udkast til prækvalifikationen.

Bestyrelsen bedes drøfte prækvalificeringen og træffe beslutning.

Indstilling:

- at bestyrelsen beslutter at der skal indsendes prækvalificering til en ny helhedsplan for Randers Nordby 2017 – 2021
- at bestyrelsen giver VL mandat til at træffe beslutninger på bestyrelsens vegne på Styregruppemødet den 30. september 2015

Bilag vedlagt:

- Udkast til Procesplan
- Ide katalog, Prækvalifikation og Helhedsplan for Randers Nordby 2017 – 2021

Referat:

VL orienterede om den nuværende helhedsplan der løber frem til april 2017. Helhedsplanen modtager årligt 4 mio. kr., hvor Møllevangen & Storgaarden bidrager med 54.000 kr. Medfinansieringen i 2017-2021 er endnu ikke opgjort. I denne periode har der bl.a. været ansat en hotspot medarbejder der arbejder med de unge i området, det har forhindret mange problemer i området.

Bestyrelsen godkendte

- at der skal indsendes prækvalificering til en ny helhedsplan for Randers Nordby 2017 – 2021
- at give VL mandat til at træffe beslutninger på bestyrelsens vegne på styregruppemødet den 30. september 2015

479. Anmodning om genhusning for beboere i Randers Boligforening af 1940, afdeling 27.

Sagsfremstilling:

I Randers Boligforening af 1940's afdeling 27 beliggende Glarbjergvej 88-100, arbejdes der i øjeblikket med en omfattende helhedsplan.

Alle boliger i afdelingen skal renoveres i et omfang der gør, at det er nødvendigt at genhuse lejerne i en periode. Da renoveringen omfatter nedlæggelse af et antal lejemaal, vil der være "et antal" lejere der skal permanent genhuses.

Afdeling 27 består af etagebyggeri, med 9 – 1 rums boliger, 4 – 2 rums boliger, 20 – 3 rums boliger, 17 – 4 rums boliger og 1 bolig med 5 rum.

Da helhedsplanen endnu ikke er endelig projekteret og byggeforløbet ikke er fastlagt, er det på nuværende tidspunkt ikke fastsat om samtlige beboere skal genhuses på én gang eller om det skal ske i etaper.

Der bliver brug for 45 midlertidige genhusninger, og "6" permanente genhusninger. De 6 permanente genhusninger er til lejere der på nuværende tidspunkt bor i 1 rums boliger.

Det anslås at genhusningsperioden vil opstarte medio 2016 og løbe frem til udgangen af 2017.

Møllevænget & Storgaardens bestyrelse anmodes om at dispensere fra boligforeningens regler for opnotering på ventelisten for boligforeningen jf., i forbindelse med genhusning af beboerne i afdeling 27, således at disse beboere har mulighed for at vælge en bolig i Møllevænget & Storgaarden til genhusning, hvis de ønsker dette.

Til orientering har bestyrelsen i Randers Boligforening af 1940 besluttet, at dispensere for reglerne for opnotering på ventelisten til afdelinger, der består af boliger, af tilsvarende størrelse og er etagebyggeri.

Indstilling:

- at bestyrelsen imødekommer anmodningen om dispensation fra reglerne om opnotering af ventelisten i forbindelse med genhusning af lejere fra afdeling 27, Randers Boligforening af 1940
- at bestyrelsen imødekommer anmodning om et antal lejemål til permanent genhusning af lejere fra afdeling 27, Randers Boligforening af 1940

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Bestyrelsen godkendte

- **at imødekomme anmodningen om dispensation fra reglerne om opnotering af ventelisten i forbindelse med genhusning af lejere fra afdeling 27, Randers Boligforening af 1940**
- **at imødekomme anmodning om et antal lejemål til permanent genhusning af lejere fra afdeling 27, Randers Boligforening af 1940**

(Udenfor referat: Randers Boligforening af 1940 har på et efterfølgende bestyrelsesmøde den 7. september 2015 besluttet, at interne ventelister i afdelingerne ikke skal dispenseres fra reglerne, hvorfor det samme gøres gældende i Møllevænget & Storgaarden.)

480. Lokalkontoret i Mølløvænget & Storgaarden

a - Personale

Sagsfremstilling:

På et tidligere bestyrelsesmøde blev det besluttet, at der ikke længere skulle være lokalinspektør i lokalkontoret. Der skulle til erstatning for lokalinspektøren ansættes en kontorassistent, og en ejendomsmester skulle udnævnes til ejendomsleder. En egnet ejendomsmester til stillingen som ejendomsleder er fundet, og udvælgelsen af egnede kandidater til kontorassistentstillingen er i fuld gang. Der vil blive informeret nærmere herom på mødet.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

UG orienterede om at der var ansat en kontorassistent i lokalkontoret, hun starter den 15. september 2015.

Den nye ejendomsleder er også fundet blandt ejendomslestrene.

Bestyrelsen håbede, at lokalkontoret hermed kom til at fungere endnu bedre, især telefonservicen til beboerne.

Ansættelsen af kontorassistent til erstatning for lokalinspektør tages med til evaluering på bestyrelsesmødet den 17. november 2015.

b - Tiltag fra administrationen til styrkelse af Lokalkontoret

Sagsfremstilling:

Der er tidligere truffet beslutning om, at administrationen skulle sørge for en vis tilstedeværelse på lokalkontoret af en medarbejder fra boligbutikken. Ud fra en analyse af opgaver og behov, vil administrationen gerne forlægge en plan for bestyrelsen, hvor tilstedeværelsen ændres fra "passiv" sidde på kontoret til aktive tiltag. Planen angår forskellige tiltag, der kan give fordele til M&S og optimere fordelene ved lokalkontoret. Det være sig event arrangementer for ansøgere og beboere. Mulige standard skabeloner til breve og/eller opslag. Der er overvejelser om flere forskellige tiltag, se vedlagte bilag.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager stilling til oplægget og træffer beslutning om tiltagene skal iværksættes til afløsning af den tidligere aftalte tilstedeværelse fra Boligbutikken

Bilag vedlagt:

- Oplæg

Referat:

Bestyrelsen drøftede punktet og mente det kunne være godt, hvis medarbejderne i administrationen havde kendskab til arbejdet i Lokalkontoret og omvendt.

UG kunne bekræfte, at den nye medarbejder skulle introduceres til administrationen i RandersBolig.

Bestyrelsen godkendte, at der fremadrettet ikke skulle være tilstedeværelse i Lokalkontoret fra Boligbutikken. Der skal i stedet laves tiltag fra oplægget i form af åbent hus arrangement først et for beboerne og senere et for eventuelle nye beboere.

481. Mølløvænget & Storgårdens repræsentant i grundejerforeninger

a - Grundejerforeningernes repræsentant

Sagsfremstilling:

Mølløvænget & Storgaarden er p.t. repræsenteret i 3 grundejerforeninger. Det drejer sig om Østervold Ejerlaug, hvor afdeling 23 er repræsenteret, Grundejerforeningen Rebet, hvor afdeling 54 og 57 er repræsenteret og Ejerlauget Underværket - Østergade Kareen, hvor afdeling 40 og 69 er repræsenteret.

Det følger af lovgivningen, at organisationsbestyrelsen varetager afdelingernes interesse. Hidtil har det været inspektøren der har været repræsentanten for boligorganisationen i foreningerne.

Bestyrelsen bedes drøfte sagen og træffe beslutning.

Indstilling:

- At bestyrelsen beslutter, at det skal være inspektøren der repræsenterer Mølløvænget & Storgaarden i grundejerforeningerne

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Bestyrelsen besluttede, at det er inspektøren der repræsenterer Mølløvænget & Storgaarden i grundejerforeningerne.

b - Grundejerforeningernes generalforsamlinger

Sagsfremstilling:

Der har været afholdt generalforsamlinger i de grundejerforeninger hvor MS er repræsenteret.

Den 19. februar 2015 har der været afholdt generalforsamling i Grundejerforening Rebet.

Den 30. april 2015 har der været afholdt generalforsamling i Ejerlauget Underværket - Østergade Kareen.

Den 3. juni 2015 har der været afholdt generalforsamling i Østervold Ejerlaug.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Referat fra generalforsamling i Ejerlauget Underværket - Østergade Kareen
- Referat fra generalforsamling i Østervold Ejerlaug
- Referat fra generalforsamling i Grundejerforening Rebet

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

482. Afdelingssager til beslutning

a - Afdeling 8, budget 2015/2016

Sagsfremstilling:

Til orientering blev afdeling 8s budget 2015/2016 ikke godkendt på afdelingsmødet. De fremmødte var utilfredse med stigningen i administrationsbidrag på konto 112 og henlæggelser til planlagt vedligeholdelse konto 120.

Organisationsbestyrelsen besluttede på mødet i juni at fastholde budgettet, og tvisten blev herefter sendt til Tilsynet i Randers Kommune for afgørelse.

Tilsynet har truffet afgørelse i sagen, og godkendte i juni 2015 det fremlagte budget for 2015/2016.

Der er efterfølgende udsendt huslejevarsling til afdelingen.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Afgørelse fra Tilsynet i Randers Kommune

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

b - Afdeling 22 Garager, udlejningstiltag og økonomi

Sagsfremstilling:

I afdeling 22 der består af garager og p-pladser er der ingen afdelingsbestyrelse, hvorfor organisationsbestyrelsen varetager afdelingens interesser.

I afdelingen har det hidtil ikke været muligt at udleje alle garager og p-pladser. Det har betydet, at afdelingen har haft underskud på driften. I regnskabsåret 2013/2014 var underskuddet kr. 81.764 og det akkumulerede resultat var negativt med -120.000 kr. ved udgangen af samme år.

Den budgetterede stigning i 2015/2016 er på 9,79%. Det forventes dog at der både i indeværende år og 2015/2016 vil være underskud på budgettet.

Såfremt man lavede lejestigning i afdelingen, hvor man tog hensyn til antallet af tomgange, ville der være behov for en stigning på mere end 40%. Det kan ikke lade sig gøre i garagerne, men for p-pladserne kan man godt lave lejestigning.

Underskuddet i afdelingen dækkes for nærværende ikke fra boligorganisationens dispositionsfond, men står som afdelingens underskud på mellemregningen.

Administrationen har drøftet situationen i afdelingen. Der er mange tomgange både i garagerne og på p-pladserne. I dag kan man ikke registrere om der holder biler på p-pladserne der ikke betaler for parkering, da der ved udlejning ikke udleveres parkeringstilladelser til at have liggende i bilerne.

83 garager og 55 p-pladser				
Udlejede	Pris	Antal	Indtægt pr. år	Kr.
Garager	345	68	281.520	
P-pladser	29	25	8.700	
Knallert i garage	59	5	3.540	
i alt			293.760	293.760

Ikke udlejede	Pris	Antal	Manglende pr. år	Kr.
Garager	345	15	62.100	
P-pladser	29	30	10.440	
Knallert i garage	59	5	3.540	
i alt			76.080	76.080

Hvis alt var udlejet var årslejen i 2014/2015	369.840
--	----------------

Administrationen har følgende forslag til at afhjælpe situationen.

- Parkeringskontrol i området
- Generelt opslag om udlejning af garager og p-pladser opsættes i Lokalkontoret
- Generelt opslag om udlejning af garager og p-pladser sættes på hjemmesiden
- Sticker om udlejning af garager og p-pladser sættes på MS-bilerne
- Annonce om udlejning af garager og p-pladser sættes i lokalavis
- Udlejningspriserne justeres på p-pladserne

Administrationen foreslår at der i første omgang iværksættes nedenstående tiltag, da disse tiltag ikke er så omkostningstunge.

- 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 justeres

Bestyrelsen bedes drøfte muligheder og tiltag til fjernelse af underskuddet i afdeling 22.

Indstilling:

- At bestyrelsen beslutter hvilke tiltag der skal gøres i afdeling 22

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Bestyrelsen havde en kort drøftelse af de økonomiske problemer i afdelingen, hvor der parkeres uden kontrol.

Bestyrelsen besluttede på afdeling 22s vegne, at følge administrationens indstilling om tiltag i afdelingen.

c - Afdeling 53, carporttage- og vinduesrenovering

Sagsfremstilling:

Foranlediget af formanden i Møllevænget & Storgaarden sættes denne sag på denne dagsorden i stedet for som de øvrige sager på november mødet.

Grunden er, at renoveringssagen i afdeling 53 har været længe undervejs og ikke kan vente længere. Det er presserende nødvendigt med udskiftning af carport tage og vinduer.

På ordinært afdelingsmøde den 28. april 2014 blev det besluttet, at der skulle nyt tegltag på garagerne tilhørende Myrdalsvej 2-38, anslået pris kr. 282.000. På samme møde blev det vedtaget, at samtlige vinduer i afdelingen skulle gennemgås for råd m.v. Hidtil var praksis i afdelingen, at man skiftede dårlige vinduer efter behov. På dette tidspunkt var det udskiftning af plast tage på carportene, der var på Møllevænget & Storgaardens prioriteringsliste som "ikke presserende opgave".

På ekstraordinært afdelingsmøde den 18. september 2014 besluttedes det, at udvide den tidligere beslutning om udskiftning af ovenstående garagetage med kr. 200.000 til løbende udskiftning af vinduer. Det ville være for omkostningstungt kun at hjemtage 282.000 fra realkreditinstitut til carport tage. Derfor blev det udvidet til, at der skulle hjemtages 500.000 kr. fra realkreditinstituttet til nyt tag på garagerne 2-38 og løbende udskiftning af vinduer.

Organisationsbestyrelsen godkendte på ordinært bestyrelsesmøde den 9. september 2014, at der blev indhentet lånetilbud på 500.000 kr. i realkreditinstitut.

På en efterfølgende gennemgang i afdelingen med afdelingsbestyrelse og inspektør i efteråret 2014, blev samtlige vinduer gennemgået og registreret med hensyn til stand. Rigtig mange vinduer kunne konstateres at være i meget ringe stand. Og man enedes om, at det var bedst at udskifte alle vinduer i en omgang, også for at undgå at havde flere forskellige typer vinduer i husene.

På ekstraordinært afdelingsmøde den 13. maj 2015 besluttede mødet, at alle vinduer i afdelingen skulle udskiftes samtidigt (ikke længere løbende udskiftning). Carporte med fastlock pladetage skulle udskiftes og der skulle findes en løsning med sammenbygning af carportene. Hegnene om haverne skulle udskiftes og udhusene reparerer for råd i samme forbindelse (ændring af konstruktion langs med jorden).

Ved fremlæggelse på afdelingsmødet var den forventede udgift til projektet på ca. 5,4 mio. kr.. Finansieret med et fastforrentet realkreditforeningslån på 2,5% og løbetid 30 år. Med en årlig ydelse på 268.864 kr. Det medførte en lejestigning på 51 kr./m²/år svarende til en boligafgiftsstigning på mellem 302 og 459 kr. pr. måned.

Efter afdelingsmødet i maj er renten steget og forventes pt. at være 3,5%, hvilket giver en årlig ydelse på 311.000 kr. og dermed en lejestigning på 7,57% eller 59 kr./m²/år svarende til en boligafgiftsstigning på mellem 371 og 450 kr. pr. måned.

På ordinært bestyrelsesmøde den 11. november 2014 besluttede bestyrelsen politikken for tildeling af trækningsret. Herefter kan der ydes tilskud op til 2/3 af udgiften bl.a. til renovering af klimaskærm.

Det foreslås at trækningensretten benyttes med 2/3 af udgiften til udskiftning af vinduer og terrassedøre, svarende til ca. 2,24 mio. kr..

Såfremt der tildeles 2/3 trækningensret til vinduer og terrassedøre, vil der skulle lånefinansieres ca. 3,1 mio. kr. med en årlig ydelse på 181.000 kr.. Lejestigning på 4,40% eller 34 kr./m²/år svarende til en boligafgiftsstigning på mellem 216 og 262 kr. pr. måned.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender at renoveringsprojektet i afdeling 53 indsættes i renoveringsoversigten under meget presserende opgaver
- At bestyrelsen godkender projektet i afdeling 53 og at der hjemtages lån i kreditforening til finansiering af projektet
- At bestyrelsen beslutter om der skal bruges trækningensret til renoveringen og i givet fald hvor meget

Bilag vedlagt:

- Overslag på udskiftning af vinduer, terrassedøre, tagbeklædning på dobbelt carporte samt reparation af carporte, udhuse og nye hegn imellem haverne samt beregning af boligafgiftsstigning
- Møllevænget & Storgaardens renoveringsoversigt
- Møllevænget & Storgaardens prognose for trækningensret
- Afdeling 53 prognose for boligafgiftsstigning ved brug af trækningensret

Referat:

Bestyrelsen ønskede at vide om rådgiverhonorar og byggesagshonorar var med i de nye beregninger med benyttelse af trækningensret.

(Udenfor referat: Administrationen verificerer tallene og vender tilbage, hvis der er ændringer til det godkendte.)

Bestyrelsen besluttede

- **At godkende at renoveringsprojektet i afdeling 53 indsættes i renoveringsoversigten under meget presserende opgaver**
- **At godkende projektet i afdeling 53 og at der hjemtages lån i kreditforening til finansiering af projektet**
- **At der skal bruges trækningensret til 2/3 af udgiften til vinduer og terrassedøre**

d - Afdeling 56 – Status for kapitaltilførsel

Sagsfremstilling:

I fortsættelse af orienteringen på bestyrelsesmødet den 24. februar 2015 er der arbejdet videre med gennemførelsen af kapitaltilførslen til afdeling 56. Kapitaltilførslen er en forudsætning for at Landsbyggefonden kan yde driftslån og begge dele er en forudsætning for videreførelsen af afdelingen.

Efter en dialog mellem Landsbyggefonden, Randers Kommune, BRFkredit og administrationen har alle parter tiltrådt kapitaltilførslen. Landsbyggefonden har i forlængelse af endeligt tilsagn til kapitaltilførslen i juli 2015 udbetalt sin andel i form af tilskud og lån. Landsbyggefonden udbetaler kommunens lån til afdelingen når midlerne er modtaget fra Randers Kommune. BRFkredit udbetaler lån når pantebrev er udfærdiget og undertegnet af Møllevænget & Storgaarden. Endelig er boligorganisationens tilskud som besluttet på bestyrelsesmødet den 24. februar i år

overført til afdelingen, idet alle betingelser herfor er til stede. Således er afdelingen tilført følgende midler:

	Tilsagn	Udbetalt	Afventer
Landsbyggefonden - Tilskud	835.000	835.000	-
Landsbyggefonden - Lån	835.000	835.000	-
Randers Kommune - Lån	835.000		835.000
BRF Kredit - Lån	835.000		835.000
Mølløvænget & Storgaarden - Tilskud	835.000	835.000	-
	4.175.000	2.505.000	1.670.000

Midler fra Randers Kommune og BRF Kredit ventes udbetalt ultimo september 2015.

På baggrund af afklaringen omkring kapitaltilførslen har Landsbyggefonden den 1. juli 2015 givet tilsagn om driftslån på 847.000 kr. årligt. Første udbetaling sker ultimo 3. kvartal af 2015. Første udbetaling vil dække perioden 1. oktober 2011 – 30. september 2015, idet Landsbyggefonden giver tilsagnet med tilbagevirkende kraft og gældende fra datoen for oprindelig finansieringsskitse er udarbejdet.

Afdelingen vil således ved udgangen af regnskabsåret 2014/2015 have fået tilført alle de midler der er fastsat i planen for særstøtte frem til samme tidspunkt. Anvendelsen af midlerne vil blive indregnet i afdelingens regnskab for 2014/2015 og budgettet for 2015/2016 er forberedt til at planen iværksættes.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

UG orienterede om, at midlerne fra Randers Kommune var modtaget og at de kommer fra BRF ultimo september 2015.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

e - Afdeling 56 – Vandindrængen i østfacaden

Sagsfremstilling:

Ved 1. års mangelgennemgangen af Byggeskadefonden, blev der konstateret vandindrængen på østfacaden. Det har siden været forsøgt at finde årsagen, dette er som bekendt ikke lykkedes.

Status er, som beskrevet i netop udsendt infoskrivelse til alle lejere, at der afholdes syns- og skønsforretning i uge 37 – efterfølgende skal der af skønsmanden udarbejdes en rapport på sagen – når rapporten foreligger er der mulighed for at parterne kan stille supplerende spørgsmål til denne og sagen kan så indbringes for Voldgiftsretten.

Tidsplanen for ovennævnte kan der ikke gives bud på, da ingen på nuværende tidspunkt kender til, hvor lang tid hvert punkt i sagen tager og slet ikke, hvor lang tid Voldgiftsretten er om at behandle sagen.

Mht. opstilling af stillads som "afværgeforanstaltninger", er vigtig for at holde facaden tæt for regn samt sne og slud indtil der er faldet dom i sagen og arbejdet kan igangsættes.

Det kan ikke loves, at udgiften efterfølgende kan medtages i sagen, det kan godt ende med, at afdelingen selv skal afholde udgiften.

Såfremt der ønskes opstillet stillads anbefales det at vente til sagen har været drøftet med syns- og skønsmanden, af hensyn til hans videre arbejde i sagen.

Garantien på 10% over for entreprenøren (Vinther & Lassen) er ikke nedskrevet, hvorfor der står 10% af entreprisesummen som garanti for, at arbejderne er udført korrekt. Garantien er ikke en anfordringsgaranti, man kan således ikke, hvis det viser sig at entreprenøren får skylden for de konstaterede svigt, blot hæve pengene – hvis entreprenøren bliver dømt, skal man i gang med at kræve garantien udbetalt. Rådgiveren har ikke stillet garanti, hvorfor det højst sandsynligt, er dennes ansvarsforsikring man skal benytte, hvis det ender med, at rådgiveren får skylden.

Sagen kan meget vel ende med, at alle parter, inkl. afdeling 56, bliver dømt en eller anden procentdel af skylden, det er før set.

Administrationen anbefaler at hjemtage tilbuddet på stilladsopsætning og inddækning fra Vinter & Lassen, da tilbuddet indeholder vedligeholdelse af inddækningen.

Indstilling:

- At bestyrelsen træffer beslutning om der skal opsættes stillads på østfacaden
- At bestyrelsen beslutter hvilket tilbud der skal hjemtages
- At bestyrelsen beslutter at stilladset først skal opsættes efter sagen er drøftet med syns- og skønsmanden

Bilag vedlagt:

- 3 tilbud om opstilling samt leje og inddækning af stillads

Referat:

KHM orienterede om, at han havde været ude at se afdelingen og det indtrængende vand var ødelæggende for beboerne og huset.

Der var modtaget en opsigelse pga. det indtrængende vand, og det var desværre umuligt at sige, hvor lang tid der kan gå, før der er ryddet op i sagen.

UG orienterede om, at udgiften til afværgeforanstaltning forventes at være på ca. 700.000 kr. det første år, og det var uvist, hvor længe der var behov for foranstaltningen. Samtidig er der ikke sikkerhed for at afdelingen senere kan tilbagebetale det lånte beløb.

Der er risiko for lejetab i de lejligheder med vandindtrængen. Det drejer sig om de 2 galvejligheder på alle etager. Gavllejlighederne er på henholdsvis 109 m² og 148 m² og der er 8 af hver. Det medfører en risiko for årligt lejetab, der skal dækkes af dispositionsfonden, på op til 1,4 mio. kr., hvilket er betydeligt mere end afværgeforanstaltningen.

Afdelingen er i et støttet forløb, hvorfor man ikke kan låne i egne midler og ikke må stige i husleje.

Hvis foranstaltningen skal iværksættes, er det derfor nødvendigt at midlerne udlånes af Møllevenget & Storgaarden. Dispositionsfonden er negativ, hvorfor midlerne bør tilgå fra boligorganisationens arbejdskapital. Der står pt. ca. 3,4 mio. kr. på Møllevenget & Storgaardens arbejdskapital og der tilgår årligt ca. 450.000 kr. fra lejerne.

Bestyrelsen drøftede sagens konsekvenser, og om det evt. var muligt ikke at inddække hele facaden. Projektleder undersøger spørgsmålet om inddækning og giver besked, om det kan lade sig gøre.

Bestyrelsen besluttede at

- Der skal opsættes stillads på østfacaden med inddækning
- Udgiften dækkes af boligorganisationens arbejdskapital
- Lejemål der er meget ødelagt af vandindtrængen skal ikke genudlejes så længe de er ubeboelige
- Tilbuddet fra Vinter & Lassen skal hjemtages, dog skal Byggeudvalget og projektlederen træffe beslutning om inddækningen kan begrænses og i så fald indhentes herefter alternative priser
- Stilladset først skal opsættes efter sagen er drøftet med syns- og skønsmanden

NYT PUNKT 482f - Afdeling 11s udtræden af udliciteringsaftalen

Sagsfremstilling:

Afdelingsbestyrelsen i afdeling 11 ønsker at udtræde af aftalen om udlicitering af grønne områder. De vil gerne have en fast ejendomsfunktionær i området.

OK Nygaard ser velvilligt på aftale fravigelse af opsigelsesvilkårene fra 4 måneder til januar til løbende 4 måneders opsigelse.

Indstilling:

- At bestyrelsen træffer en principbeslutning om en afdeling kan udtræde af aftalen

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Bestyrelsen havde en drøftelse af, at afdelingen skal gøres opmærksom på, at udtrædelse kan risikere at blive dyrere for afdelingen. Såfremt der er andre afdelinger der ønsker at gå ud af udliciteringen, kan det komme til at blive dyrere for de øvrige afdelinger.

Det var for tidligt, at få et reelt billede af besparelser m.v. og man skulle lige lade det første prøveår gå inden man træffer beslutninger.

UG oplyste, at afdelingsbestyrelsen er bekendt med, at det er afdelingsmødet der skal træffe beslutningen om eventuel stigning i budgettet og huslejen, hvis afdelingen skal udtræde af udliciteringsaftalen.

Bestyrelsen besluttede at afdeling 11 kan udtræde, såfremt deres afdelingsmøde beslutter det inklusiv økonomien.

Hvis der er andre afdelinger der ønsker at udtræde af aftalen, skal det tages op i bestyrelsen.

NYT PUNKT 482g - Afdeling 69 parkeringspladser

Sagsfremstilling:

Igennem længere tid har der været dialog mellem afdeling 40, administrationen og formandskabet om p-pladserne ud for afdeling 69. Hidtil har de 3 pladser været udlejet af Underværket og reguleret igennem et privat parkeringsselskab. Pladserne ligger dog på afdeling 69s matrikel og vil derfor snarest muligt overgå til afdeling 69, ligesom aftalen imellem Underværket og parkeringsselskabet er blevet opsagt.

Da der ikke findes nogen afdelingsbestyrelse i afdeling 69, ligesom der traditionelt er en meget ringe deltagelse til afdelingsmøderne i afdelingen, indstiller vi derfor følgende til organisationsbestyrelsen:

Der etableres aftale med privat parkeringsselskab omkring reguleringen af parkeringspladserne for at undgå at andre end boligforeningens beboere og personale kan benytte pladserne.

Der udleveres parkeringskort til de beboere i afdeling 69 og afdeling 40 der ønsker dette. Afdeling 40 har ikke selv parkeringspladser og mulighed for parkering må forventes at kunne gøre disse boliger mere attraktive (der har tidligere været udlejningsvanskeligheder i afdeling 40).

Desuden udleveres kort til de medarbejdere, der servicerer afdelingen.

Indstilling:

- At bestyrelsen beslutter at det er boligforeningens beboere og personale der kan benytte pladserne
- At bestyrelsen beslutter at indgå aftale med privat parkeringsselskab omkring reguleringen af parkeringspladserne

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Bestyrelsen besluttede at

- **Det er boligorganisationens beboere, personale og håndværkere der kan benytte pladserne**
- **Indgå aftale med et privat parkeringsselskab omkring reguleringen af parkeringspladserne**

483. Bestyrelsesseminar den 29. august 2015

Sagsfremstilling:

Bestyrelsen besluttede på mødet den 9. juni 2015, at der skulle holdes et seminar for bestyrelsen i efteråret. Det blev aftalt at KHM og LKJ lavede et forslag til indhold, samt hvor seminaret skulle afholdes.

Bestyrelsesseminaret blev afholdt den 29. august på Marsvej. Udover organisationsbestyrelsen deltog Poul Jebjerg fra Underværket, sekretariatschef Ulla Gregor samt forvalter Karin Jensen.

Hovedemnerne for seminaret var beboerdemokrati og bestyrelsesevaluering.

Bestyrelsen bedes drøfte og evaluere seminaret.

Indstilling:

- At bestyrelsen drøfter og evaluerer bestyrelsesseminaret

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Bestyrelsen drøftede seminaret og var enige om, at det havde været en god dag, som de gerne ville have flere af.

JHP syntes det var godt, at gennemgå bestyrelsesevalueringen og håbede at bestyrelsen ville gennemgå den en eller to gange om året, - især visionsdelen ville han gerne have igangsat. I de seneste år har det været økonomien både i organisationen og i afdelingerne, der har været i centrum. Han glædede sig til at der ikke længere kun taltes om økonomi.

Ud fra evalueringen kunne der laves oplæg til repræsentantskabsmøderne, som så kunne lægge kursen.

Den øvrige bestyrelse bakkede op om JHPs idéer. Der var også forslag til at man evt. kunne holde seminar med de øvrige boligorganisationer i RandersBolig.

UG bekræftede, at administrationen gerne vil hjælpe med et visionsseminar for bestyrelsen.

484. Nyt fra byggeudvalget**Sagsfremstilling:**

JHP orienterer om sidste nyt fra udvalget.

Der er for tiden nedsat byggeudvalg i 2 afdelinger:

Afdeling 20, udskiftning af vinduer, opgangsdøre og tagvinduer, her var der opstartsmøde i august.

Afdeling 46, udskiftning af vinduer og kloakseparering. Her er der licitationsmøde den 17. september 2015.

Drejebogen for byggeudvalg er tilrettet, udsendt til og godkendt af bestyrelsen pr. e-mail. Dette bedes venligst bekræftet på dette møde.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning
- At bestyrelsen endelig godkender drejebog for byggeudvalg

Bilag vedlagt:

- Drejebog for byggeudvalg

Referat:

JHP orienterede om at der skal være byggeudvalgsmøde i afdeling 20 den 10. september.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Drejebogen for byggeudvalg blev godkendt.

485. **Nyt fra markedsførings- og oplysningsudvalget**

a - Henvendelser til organisationsbestyrelsen

Sagsfremstilling:

Formand og næstformand har lavet et udkast til notat om henvendelser til organisationsbestyrelsen. Notatet skal, når det er færdigt udsendes til afdelingsbestyrelserne i Mølløvænget & Storgaarden.

Indstilling:

- At bestyrelsen drøfter og tilretter notatet.

Bilag vedlagt:

- Udkast til notat om henvendelser til organisationsbestyrelsen

Referat:

Notatet blev godkendt og udsendes ved lejlighed, f.eks. i forbindelse med næste formandsmøde.

b - Velkomstmateriale til nye lejere

Sagsfremstilling:

Markedsføringsudvalget planlægger at afholde møder med afdelingsbestyrelserne, hvor de i fællesskab vil gennemgå og rydde op i de enkelte afdelingers velkomstmateriale. Møderne med de enkelte afdelinger forventes at vare ca. 30 minutter.

Møderne afholdes som fællesmøder i beboerhusene i nærområderne og afholdes i efteråret 2015.

Indkaldelser til fællesmøderne udsendes snarest.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Udvalget har fundet datoerne for møderne med afdelingerne. Der var forskellige forslag til merchandise mapper, keyhanger og magneter.

Udvalget arbejder videre med tiltagene og kommer med overslag til administrationen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

c - Layout for Mølløvænget & Storgaardens materiale

Sagsfremstilling:

Bestyrelsen har tidligere modtaget designmanual med udkast til layouts for Mølløvænget & Storgaarden.

Administrationen er i sommer løbet tør for vedtægter og har efter aftale med formanden bestilt 500 stk. vedtægter med gammelt format og nyt logo – ca. et års forbrug.

Såfremt der skal benyttes nyt design fremover, bedes bestyrelsen tage stilling til om udkastet i designmanualen skal benyttes.

Indstilling:

- At bestyrelsen drøfter og beslutter design for vedtægter for Møllevænget & Storgaarden

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Bestyrelsen var enige om, at layoutet fra designmanualen skal bruges fremadrettet til alt tryk.

Kalender og keyhanger findes ikke i designmanualen.

d - Kalendere for 2016

Sagsfremstilling:

På markedsføringsmødet den 3. juni 2015 besluttede markedsførings- og oplysningsudvalget at kalenderne for 2016 skulle være som dem fra 2015.

Dette bedes endeligt besluttet af bestyrelsen.

Indstilling:

- At bestyrelsen drøfter og beslutter kalender for 2016.

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Bestyrelsen besluttede at kalenderen for 2016 skal være som den fra 2015 med det nye MS-logo.

486. Formandens orientering

Sagsfremstilling:

Formanden orienterer om sidste nyt.

- Afdelingernes udlån af fælles indkøbte maskiner, værktøj, stiger m.m.
- Afhøvling af gulve

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

KHM orienterede om, at der havde været afholdt møde med afdeling 40, 53, 7 og 24.

Han orienterede om, at UG gerne ville være dirigent på det kommende formandsmøde.

Han havde talt med formanden i afdeling 11 om afslibning af gulve og muligheden for at kunne benytte klikgulve i stedet for afslibning, da nedslibning og lakering ikke fungerede så godt.

UG: Administrationen kan ikke fagligt anbefale klikgulve, hvis der afslibes og lakeres for dårligt på trægulvene, skal der gøres noget ved det. Beboerne har fortjent et godt trægulv.

Bestyrelsen havde herefter en drøftelse af sagen og risikoen for, at der blev købt for billige/dårlige klikgulve, hvis det blev givet frit. Man risikerede også kolde gulve. Nogle syntes trægulve var pæneste og andre at klikgulve var pæneste.

Bestyrelsen besluttede, at hver afdelingsbestyrelse beslutter i fællesskab med inspektøren.

KHM orienterede om, at af hensyn til risikoen for ansvar for afdelinger i de tilfælde, hvor der udlånes effekter i afdelingerne, skal der instrueres i hvordan effekterne benyttes inden man udleverer materialet. Man er forpligtet til hvert år at kontrollere, om materialer, man udlåner, er i forsvarlig stand. Dette bør ske via ejendomsmesteren og ellers kan gennemgangen tages med inspektøren omkring tidspunktet for markvandringen.

Afdelingsbestyrelsernes adgang til informationer om flyttesager.
Punktet er flyttet fra punkt 474b.

Sagsfremstilling:

Afdelingsbestyrelserne har mulighed for at benytte EG-bolig, hvor de kan se afdelingens konti. Fraflytninger konteres især på 2 hovedkonti, konto 116 og 117. På konto 116 konteres afdelingens planlagte vedligeholdelse, herunder afdelingens andel til udbedring af slid og ælde ved fraflytning. På konto 117 konteres afdelingens andel af normal istandsættelsen, som fraflytter har opsparet i lejeperioden.

Formanden er blevet bekendt med, at nogle afdelingsbestyrelser ønsker adgang til lejernes flytteopgørelser. Det er ikke den fraflyttendes opgørelse man interesserer sig for, men den del som afdelingen skal betale ved evt. misligholdelse.

En flytteopgørelse er en privat sag for lejer, der ikke kan videresendes til afdelingsbestyrelser. Afdelingerne må have tillid til at ejendomsmestrene, der er uddannede til at varetage flyttesyn og derfor er klædt på til at vide hvad der skal konteres på lejer og hvad der skal konteres på afdelingen, udfører synene samt konteringerne efter forskrifterne. Når først synet er foretaget, kan der ikke lægges yderligere over på fraflytter.

Det er ikke tilrådeligt at afdelingsbestyrelserne deltager i flyttesynet, dette er fraflytters sag. Det kan blive problematisk for synsforretningen, hvis et afdelingsbestyrelsesmedlem i bedste mening kommer til at påvirke synet. Forhold der har afdelingens interesse kan generelt drøftes med inspektør eller ejendomsmester.

Ved tab på fraflyttere, kan der være mulighed for en gennemgang af flytteopgørelsen med afdelingsbestyrelsen. Der kan ske fejlkonteringer, og derfor er administrationen altid åben for drøftelser af konteringer i afdelingerne.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

KHM orienterede om, at nogle afdelinger var utilfredse med fordelingen af udgiften ved fraflytning.

Inspektør/ejendomsmestre og afdelingsformænd bør kunne løse problematikken i fællesskab.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

487. Orientering fra øvrige bestyrelsesmedlemmer

Sagsfremstilling:

Bestyrelsesmedlemmerne orienterer om sidste nyt af fælles interesse.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringerne til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

VL orienterede om, at der havde været møde i Nordbyen om udliciteringen af de grønne områder, nogle var utilfredse med arbejdet andre med prisen. Der skal være møde med inspektøren om sagen i uge 37.

EA orienterede om, at det ikke var rart at møde fdelingsbestyrelsesmedlemmer på gaden, som ville drøfte specifikke emner og ikke forstod at man havde travlt.

PS spurgte til, hvorledes man kunne gribe det an vedr. en eventuel helhedsplan i afdeling 43.

UG henviste til inspektøren som en start. En helhedsplan er noget der tager lang tid.

488. Nyt fra administrationen – ved sekretariatschef Ulla Gregor

a - Lokalkontoret – besøg fra Arbejdstilsynet

Sagsfremstilling:

Der har været besøg fra Arbejdstilsynet på Lokalkontoret den 15. juni 2015. Tidligere påbud er annulleret og der var ikke yderligere bemærkninger.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

b - Henvendelse om ophavsret**Sagsfremstilling:**

UG orienterer om henvendelse fra MPLC Denmark om ophavsret ved offentlig visning af film.

For almindelig tv-visning gælder:

Det kræver en tilladelse fra den pågældende tv-udbyder, såfremt der i en boligafdeling vises tv og *hvis visningen er offentlig*. Er det tilfældet, skal den pågældende tv-udbyder dermed kontaktes med henblik på indgåelse af en kontrakt/et abonnement, som giver boligafdelingen mulighed for at vise tv offentligt – uanset øvrig betaling for modtagelse af tv-signal.

For film-visning gælder:

Såfremt der i en boligafdeling vises film og *hvis visningen er offentlig*, kræves ophavsretsmandens tilladelse til visningen i form af en licens – og her er MPLC én af udbyderne på markedet.

Det hele står og falder altså med, om visningen af tv og/eller film kan betegnes som offentlig efter ophavsretslovens § 2. Ifølge retspraksis lægges der vægt på følgende faktorer:

1. Hvis der er et personligt bånd mellem den, der er ansvarlig for fremførelsen og publikum, taler det for, at der er tale om visning til privat brug.
2. Hvis visningen af tv/film foregår på steder, hvor alle og enhver i princippet har adgang, taler det for, at der er tale om offentlig visning.

Som hovedregel gælder, at der ikke er tale om en offentlig visning, hvis deltagerne i det pågældende arrangement er særligt indbudte.

Administrationen har sendt svar om, at det ikke er aktuelt i boligorganisationerne.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

c - Øvrig information

Sagsfremstilling:

Øvrig information fra UG.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

UG orienterede om, at den nye chef for RandersBolig starter den 15. september. Hun har stor erfaring fra boligbranchen. Hun deltager i styringsdialogen med Randers Kommune den 29. september.

Der afholdes 2 kurser med "Ny i afdelingsbestyrelsen". Til økonomikurset var der så mange tilmeldinger at der nu afholdes 3 kurser. Dirigentkurset er oppe på 51 deltagere.

VL ønskede at slides fra dirigentkurset blev tilsendt bestyrelsen.

489. 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:

Intet.

490. Fremtidig mødeoversigt

Bestyrelsesmøder:	
Tirsdag den 17. november 2015 kl. 17.00	Ordinært bestyrelsesmøde
Tirsdag den 9. februar 2016 kl. 17.00	Ordinært bestyrelsesmøde/ regnskabsmøde
Tirsdag den 5. april 2016 kl. 17.00	Ordinært bestyrelsesmøde
Tirsdag den 7. juni 2016 kl. 17.00	Ordinært bestyrelsesmøde

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

Forslag til formandsmøde:	
Onsdag den 25. november 2015	Formandsmøde
Forslag til fremtidige møder:	
Onsdag den 10. februar 2016 kl. 17.00	Budgetcafé
Onsdag den 9. marts 2016 kl. 17.00	Budgetcafé
Torsdag den 10. marts 2016 kl. 17.00	Budgetcafé

Forslag til afdelingsmøder 2016:	
Uge 9 og 10 – 14 afdelinger	Afdelings-/regnskabsmøder
Uge 18, 19, 20 og 21 – 36 afdelinger	Afdelings-/budgetmøder

Referat:

Formandsmøde bliver den 25. november 2015. Temaer kan være Lokalkontoret og Renoveringsoversigten.

Forslag til fremtidige budgetcaféer og afdelingsmøder i 2016 blev ikke besluttet og tages med på mødet den 17. november 2015.

**491. Eventuelt
Intet**