

Møllevænget & Storgaarden

Referat fra bestyrelsesmøde

mandag den 28. november 2016 kl. 17.30

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)
Peter Pedersen	(PEP)
(deltager vedr. punkt 627-630)	
Karin Jensen - referent	(KAJ)

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

Dagsorden

side

624.	Godkendelse af dagsorden	5
625.	Godkendelse af referat.....	5
626.	Revisionsprotokol.....	5
627.	Udlicitering	6
628.	Afdelingssager til beslutning	6
a	- Afdeling 24, 25, 31 og 50 – Opsigelse af udliciteringsaftaler.....	6
b	- Afdeling 7 – Opsigelse af aftale med OK Nygaard om græsklipning	8
c	- Afdeling 37, P. Knudsensvej 4 – Legionella i brugsvandssystemet.....	8
d	- Afdeling 43 – Skimmelsvamp	10
e	- Afdeling 52 – Tilbagebetaling af rentesikring til Landsbyggefonden.....	11
629.	Fremtidig organisering på Lokalkontoret.....	12
630.	Revurderet renoveringsoversigt.....	13
631.	Beslutning om medfinansiering af, den nye Boligsociale Helhedsplan.....	14
632.	Forbedring af infrastrukturen i Glarbjergvejområdet – skema B.....	14
633.	Styringsdialog med Randers Kommune	16
634.	Kursus for afdelingsbestyrelser	16
635.	Organisationens budget for 2017/2018.....	17
636.	Afdelingssager til orientering	17
a	- Afdeling 23 – Forsikringssag	17
b	- Afdeling 52 – Forældede forsikringssager, klage til Tilsynet	18
c	- Afdeling 56 – Tilbagebetaling af rentesikring til Landsbyggefonden.....	18
637.	Orientering fra Byggeudvalget.....	19
638.	Orientering fra Markedsføringsudvalget.....	19
639.	Orientering fra formanden	20
640.	Orientering fra RandersBolig v/formanden.....	20
641.	Orientering fra administrationen	21
a	- Forsikringssag – Fald på trappe	21
b	- Øvrig information	21
642.	Aktionsplan.....	22
643.	Fremtidig mødeoversigt.....	22
644.	Meddelelser.....	23
645.	Eventuelt	23

624. 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 21. november 2016 til bestyrelsen

Referat:

KHM bød alle velkommen til mødet og en særlig velkommen til UG og PEP. Han orienterede kort om, at der for at afkorte bestyrelsesmøderne var lavet et nyt tiltag, hvor informationer, der alene var til orientering, blev udsendt til bestyrelsesmedlemmerne mellem møderne.

KHM ønskede at afdeling 44 skulle medtages i punkt 628d.

Dagsordenen blev herefter godkendt.

625. Godkendelse af referat

Sagsfremstilling:

Referat af ordinært møde i bestyrelsen tirsdag den 6. september 2016, udsendt til bestyrelsen pr. e-mail den 20. september 2016.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender referatet fra 6. september 2016

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Referatet blev godkendt og underskrevet.

626. Revisionsprotokol

Sagsfremstilling:

Der har ikke været foretaget revision siden sidste ordinære bestyrelsesmøde den 6. september 2016.

Der har været uanmeldt beholdningseftersyn torsdag den 25. august 2016.

Da revisionsprotokollatet endnu ikke var modtaget i administrationen på bestyrelsesmødet den 6. september 2016, medtages det på dette møde.

Revisionsprotokollen vedlægges dagsordenen.

Indstilling:

- Det indstilles, at bestyrelsen godkender og underskriver revisionsprotokollatet fra det uanmeldte beholdningseftersyn

Bilag vedlagt:

- Revisionsprotokollat

Referat:

Revisionsprotokollatet blev godkendt og underskrevet.

627. Udlicitering**Sagsfremstilling:**

Administrationen har udarbejdet en oversigt over gældende udliciteringsaftaler. Oversigten fremlægges af inspektøren på mødet.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Oversigt over gældende udliciteringsaftaler
- Afdelingernes udspecificerede udliciteringsaftaler

Referat:

Administrationen skal sende udliciteringsaftale til afdelingsformanden i hver enkelt afdeling.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

628. Afdelingssager til beslutning**a - Afdeling 24, 25, 31 og 50 – Opsigelse af udliciteringsaftaler****Sagsfremstilling:**

Organisationsbestyrelsen og administrationen har den 23. august 2016 modtaget opsigelser af udliciteringsaftalen fra afdeling 24, 25, 31 og 50.

Lejerne har på afdelingsmøder i de 4 afdelinger besluttet at opsigelse af udlicitering af græsklipning og vinterberedskab.

På bestyrelsesmødet den 6. september 2016 blev opsigelserne drøftet, men på grund af den korte behandlingstid blev det besluttet, at der først kunne træffes beslutning om afdeling 24, 25, 31 og 50s udtræden af udliciteringsaftalen, når der forelå økonomiske konsekvensberegninger af de fire afdelingers udtræden for alle afdelinger i MS.

Inspektøren har beregnet den økonomiske konsekvens for Mølløvænget & Storgaarden ved de fire afdelingers eventuelle udtræden, samt hvorledes sommer og vinter vedligeholdelse, ved udmeldelse, fremadrettet kan udføres. Beregningen er vedlagt som bilag.

Indstilling:

- At bestyrelsen beslutter om afdeling 24, 25, 31 og 50 kan træde ud af udliciteringsaftalen

Bilag vedlagt:

- Afdeling 24, 25, 31 og 50s opsigelse af udliciteringsaftaler
- Konsekvensberegning for afdelingerne og boligorganisationen ved afdeling 24, 25, 31 og 50s udtræden af udliciteringsaftalerne

Referat:

På baggrund af PEPs konsekvensberegning havde bestyrelsen en længere drøftelse af muligheder og konsekvenser, hvis man lod de fire afdelinger udtræde af udliciteringsaftalerne.

Grunden til, at der i PEPs beregning kun skulle ansættes 1 mand til at klare arbejdsopgaverne i de afdelinger var, at der var en udvikling i gang med organisering af måden den grønne vedligeholdelse fremover blev udført. Ejendomsfunktionærerne er dygtige og engagerede folk, der vil blive efteruddannet efter behov. Den nye organisering lægger op til bedre samarbejde og ingen vil fremover have faste afdelinger eller områder. Man udfører arbejdet, hvor det er nødvendigt.

PEP understregede, at beregningen var udgiftsneutral for Møllevænget & Storgaarden som helhed, men at der var muligheder i selv at udføre den grønne vedligeholdelse.

Bestyrelsen var enige i, at hvis man lod afdelinger udtræde af udliciteringsaftalerne, kunne afdelingerne af hensyn til de ansatte ikke umiddelbart indtræde i en ny udliciteringsaftale.

Bestyrelsen pointerede, at det er organisationsbestyrelsens kompetence, at sørge for bedst og billigst drift, herunder hvem der forestår vedligeholdelsen af de grønne områder i afdelingerne. Det er afdelingernes kompetence, at beslutte hvilke grønne vedligeholdelsesopgaver de ønsker udført i de enkelte afdelinger.

Bestyrelsen besluttede, at inspektøren har kompetencen til at beslutte, hvilken løsning der skal bruges for udførelse af serviceniveauet i de fire afdelinger. Inspektørens beslutning skal tage hensyn til det samlede økonomiske billede for alle afdelinger i organisationen.

Bestyrelsen besluttede ligeledes at:

- De fire afdelingsbestyrelser skal beskrive de grønne vedligeholdelsesopgaver de ønsker udført
- Efterfølgende godkendes serviceniveauet på de ordinære afdelingsmøder
- Inspektøren beslutter (under hensyntagen til 4 måneders opsigelse af udliciteringsaftalen), hvornår det bedste tidspunkt ligger i forhold til ansættelse af ny medarbejder/entreprenør og planlægning af opgaver

b - Afdeling 7 – Opsigelse af aftale med OK Nygaard om græsklipning

Sagsfremstilling:

Administrationen og formanden har modtaget en henvendelse fra afdelingsbestyrelsen i afdeling 7, da afdelingsbestyrelsen mener, at OK Nygaard ikke udfører opgaven med græsklipning tilfredsstillende. Afdelingsbestyrelsen ønsker derfor at udtræde af udliciteringsaftalen snarest muligt.

Beslutningen om udtræden af udliciteringsaftalen med OK Nygaard har ikke været behandlet på et afdelingsmøde og er alene afdelingsbestyrelsens synspunkt.

Administrationen har ved mail den 29. september 2016 svaret afdelingsbestyrelsen, at organisationsbestyrelsen vil behandle opsigelsen fra bestyrelsen i afdeling 7 på dette møde.

Indstilling:

- At bestyrelsen drøfter henvendelsen fra bestyrelsen i afdeling 7 og beslutter om afdelingen kan udtræde af aftalen, såfremt afdelingsmødet beslutter det

Bilag:

- Mail af 27. september 2016 fra afdelingsbestyrelsen i afdeling 7
- Administrationens svar på henvendelsen fra afdeling 7

Referat:

Bestyrelsen besluttede at:

- **Afdelingsbestyrelsen i afdeling 7 beskriver i samarbejde med inspektøren de grønne vedligeholdelsesopgaver afdelingsbestyrelsen ønsker udført**
- **Efterfølgende godkendes det på et afdelingsmøde**
- **Inspektøren beslutter, om det er økonomisk forsvarligt for Møllevænget & Storgaarden at lade afdelingen udtræde af aftalen**
- **Inspektøren beslutter (under hensyntagen til 4 måneders opsigelse af udliciteringsaftalen), hvornår det bedste tidspunkt ligger i forhold til ansættelse af ny medarbejder/entreprenør og planlægning af opgaver**

Bestyrelsen besluttede, at når ovenstående punkter er på plads, kan der ske ændring af driften for afdeling 7.

c - Afdeling 37, P. Knudsensvej 4 – Legionella i brugsvandssystemet

Sagsfremstilling:

I afdeling 37 er sagen afsluttet og der er ikke længere bakterier i brugsvandet.

Randers Kommune har fremsendt en afslutningsskrivelse der beskriver at grænseværdierne for legionella og total kim overholdes, hvorfor sagen afsluttes.

Der har i sagen været følgevirkning i det kolde vand, som har givet ekstra omkostninger til rådgiver for ekstra målinger og rapport, der er foretaget yderligere gennemskylning af det kolde og varme vandanlæg samt opsætning af nye blandingsbatterier i alle boliger.

Firma	Budget Kr. incl. moms	Faktisk forbrug Kr. incl. Moms
Rådgiver, CheckPoint World til dato:	62.500,00	62.500,00
Bravida, udgifter før handlingsplan	52.647,17	52.647,17
Rådgiver, Vognsen	83.437,50	91.250,00
Bravida, udgifter ifm. handlingsplan	238.750,00	213.246,00
Rådgiver, CheckPoint World målinger og Rapport		52.000,00
Rådgiver Vognsen Udlæg til vandanalyser, målinger m.v.		39.843,75
Bravida, Gennemskylning af anlæg		84.703,50
Bravida, Blandingsbatterier m.m.		26.562,00
Udgifter i alt	437.334,67	622.752,42

Ovenstående har medført en ekstraudgift på ca. 185.500 kr.
Byggeudvalget er orienteret om udviklingen i sagen.

På bestyrelsesmøde den 22. september 2016 besluttede bestyrelsen, at de ville gennemgå sagen og økonomien, når rapporten fra CheckPoint World var modtaget. Rapporten fra CheckPoint World er modtaget i administrationen den 25. september 2016 og videresendt til Byggeudvalget.

På møde mellem CheckPoint World, Byggeudvalget og administrationen blev det noteret at rådgivningen fra Rådgiver Vognsen var overtaget af Checkpoint World samt at den sidste gennemskylning af anlægget, som var udført af Bravida, havde været fejlbehæftet.

På byggeudvalgsmødet den 2. november 2016 ønskede Byggeudvalget at inspektøren kontaktede Rådgiver Vognsen og Bravida for at høre, om de ville give kompensation for manglerne i det udførte arbejde.

Inspektøren er i færd med at kontakte firmaerne. Byggeudvalget vil blive orienteret om udfaldet af henvendelserne.

Indstilling:

- At bestyrelsen drøfter sagen samt beslutter at bevillige ekstra 185.000 kr. fra arbejdskapitalen til afslutning af sagen

Bilag vedlagt:

- Rapport fra CheckPoint World

Referat:

Der afholdes møde med Bravida i næste uge om det er muligt at få kompensation for mangler i det udførte arbejde. PEP mente, at det kunne blive svært, da det var påstand mod påstand.

Bestyrelsen bevilligede ekstra 185.000 kr. fra arbejdskapitalen til afslutning af sagen.

d - Afdeling 43 – Skimmelsvamp

Sagsfremstilling:

Der har hen over sommeren været en skimmelsvampsag i afdeling 43. Randers kommune kom med en henstilling til hvad der skulle gøres for at gøre boligen beboelig. Lejeren fraflyttede lejemålet og boligen blev sat i stand for 320.000 kr.. Der er herefter flyttet en ny lejer ind i lejemålet pr. 1. november 2016.

Efterfølgende er der opstået en ny skimmelsvampsag i afdelingen. Denne sag er ikke lige så slem som den tidligere. Der er mug og skimmel i kælderen, men ikke i stueetagen. Der er opsat bruser i stueetagen og kælderen er forsejlet. Kælderen skal sandblæses så mug og skimmel fjernes og der vil forsøgsvis blive opsat et solarventianlæg til udluftning i kælderen. Udgifterne til denne sag forventes ud fra et kvalificeret gæt at blive ca. 150.000 kr.

Sagerne blev drøftet på byggeudvalgsmødet den 2. november 2016, hvor det blev besluttet at forelægge afdelingens økonomiske problemstilling til drøftelse i organisationsbestyrelsen.

Indstilling:

- At bestyrelsen drøfter hvad der kan gøres for at afhjælpe/stoppe skimmelsvampsagerne i afdelingen

Bilag vedlagt:

- Afdeling 43 budget for 2016/2017 inkl. DV-plan

Referat:

KHM ønskede, at afdeling 44 indgik i forslag til fremtidige muligheder i afdeling 43 og 44.

PEP orienterede om, at der var et gennemgående problem med opstigende fugt. Klimaskærm – tag, mure, sokkel – var generelt nedbrudte. Kældrene i afdelingerne bliver fejlagtigt brugt til beboelse af beboerne. Desuden er der badeværelser i kældre og udvendig opdækning af jord. Generelt er husene i en tilstand, hvor der bør gennemrenoveres.

Bestyrelsen havde en længere drøftelse af hvilke muligheder der var, for at undgå yderligere nedbrud i afdelingerne samt hvilke muligheder der var, for at udbedre de opståede skader.

Bestyrelsen besluttede, at indkalde afdelingsbestyrelserne i afdeling 43 og 44 til møde i januar for en drøftelse af en mulig sammenlægning af afdeling 43, 44 og 48. Dette for at give mulighed for en efterfølgende ansøgning om en helhedsplan i området. Forslaget om sammenlægningen skal efterfølgende forelægges afdelingsmøderne for beslutning.

PEP orienterede om, at fremadrettet ved fraflytninger ville kældre blive nedrenset for plastmaling, plastgulve og andet der kunne holde på fugt. Der ville blive etableret bademulighed i stueetagen.

Materialevalg, samt at kælderen ikke må benyttes til beboelse, vil blive indskærpet for nuværende og fremtidige beboere.

Man vil lave forsøg med et nyt og billigere ventilationssystem de steder, hvor der er godkendte badeværelser i kældrene.

Bestyrelsen besluttede, at kældre skulle ryddes ved fraflytning og at der er forbud mod beboelse i kældrene.

PS havde forladt mødet under drøftelsen og deltog ikke i beslutningen.

e - Afdeling 52 – Tilbagebetaling af rentesikring til Landsbyggefonden

Sagsfremstilling:

Statens administration har i sin tid beregnet beboerbetalinger af realkreditlån forkert og dermed givet for meget i rentesikring til afdelingen. For nogle år siden overtog LBF beregningen af rentesikring fra Statens administration og sidste år udsendte de en række rettelsesbreve og opkrævninger for perioden frem til 2012.

Afdeling 52 har et lån som udløb i 2013, hvorfor Landsbyggefonden den 18. oktober 2016 har lavet en ny beregning, som er fremsendt til administrationen.

Afdeling 52 skal tilbagebetale rentesikring som nedenstående:

År 2013	96.081,00 kr.
År 2014	98.583,00 kr.
År 2015	100.818,00 kr.
År 2016	<u>77.318,25 kr.</u>
I alt	<u>372.800,25 kr.</u>

Afdeling 52 har i regnskabsåret et overskud på kt. 101-105, prioritetsydelse, på 59.000 kr. Det er derfor forsvarligt at betale udgiften for år 2016 af afdelingens drift.

Det resterende beløb på 295.482 kr. er udgiftsført på konto 134.110 "Korrekationer vedrørende tidligere år", og medfører at afdeling 52 får et underskud på driften på 282.000 kr.

Det er et meget stort underskud for en afdeling på 22 lejemål, hvorfor det anbefales at give afdelingen et tilskud fra arbejdskapitalen til dækning af udgiften på 295.482 kr.

Indstilling:

- At bestyrelsen drøfter sagen samt beslutter at yde et tilskud til afdelingen på kr. 295.482 fra arbejdskapitalen i regnskabsåret 2015/2016

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Bestyrelsen besluttede at arbejdskapitalen skulle yde tilskud til afdelingen på 295.482 kr. minus 2015/2016 regnskabsårets overskud på driften.

Hvis afdelingen har overskud på driften i nogle af de næste 3 år, skal de tilbagebetales til arbejdskapitalen, dog maks. det ydede tilskud.

629. Fremtidig organisering på Lokalkontoret

Sagsfremstilling:

Organisationsdiagrammet er udarbejdet for at skabe overblik og synlighed for alle ansatte i MS lokalkontor, om hvordan ledelsesstrukturen ser ud.

Planen er, at hver ejendomsmester har en ejendomsmesterassistent tilknyttet. De skal sammen være katalysatorer i den daglige drift. Det vil skabe nye snitflader i ejendomsmestrenes daglige arbejde, således at der blive frigjort resurser til udvikling af strategier, bedre organisering samt omfordeling af opgaver mestrene imellem, da deres specialer går på tværs af organisationen. Alt i alt mere effektiv drift.

- Assistenten skal således være stedfortræder for mesteren, også i ferieperioder, så organisationen ikke er så sårbar ved ferie og evt. sygdom eller opsigelser, som det er tilfældet p.t. Dvs. uddannes til at lave fraflytter/indflytningssyn, være den daglige teamleder for de "grønne mænd" med fordeling af arbejdsopgaverne til de enkelte teammedlemmer.

Ejendomsfunktionærerne skal efteruddannes med relevante kurser igennem AMU systemet eller andet relevant. Der er behov for kompetenceudvikling, så vi ikke behøver at entrere med udefra kommende leverandører på opgaver, der lige så godt kunne varetages af os selv. Alle skal blive så dygtige som de kan. Det vil give muligheder for at placere ansvarsområder på tværs af organisationen. Der skal udarbejdes årshjul både overordnet samt mere detaljeret ude i de enkelte teams. Dette skal gøres for at skabe overblik, kvalitetssikre os selv i det daglige arbejde, og ikke mindst for at inddrage de enkelte medarbejdere ved at give dem indflydelse på deres egen hverdag.

Der skal indføres et kodeks hvor loyalitet, ærlighed og respekt i tale og handlinger er nøgleord, der gælder både over for Møllevænget & Storgaarden, samt over for hinanden. Det er nøgleord og handlinger, der er med til at skabe en større arbejdsglæde, der igen genererer færre sygedage og højere effektivitet og drivkraft, hvilket igen vil føre til større selvledelse.

Igangsætning af planen er p.t. sat til marts 2017, hvor vi har en pensionering og afventer en tilbagemelding på en langtidssygemeldt om mulige tilbagevenden. Ud over dette skal der også tages hensyn til, om der sker udtrædelse af udliciteringen, som vil kræve endnu en ansættelse. Efter de nye ansættelser, vil der ske en ny organisering af de enkelte teams, som skal træde i kraft på samme tid.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Diagram for struktur i Lokalkontoret

Referat:

Den nye struktur i Lokalkontoret er ved at blive implementeret.

Organiseringen af "grønne mænd" blev drøftet under punkt 628a.

PEP ønskede i den nye struktur, at de "blå mænd" var faglærte på forskellige områder, hvilket ville betyde, at man kunne optimere opgaverne til den enkelte. Der er møde med alle ansatte i Lokalkontoret den 20. december 2016, hvor den fremtidige struktur vil blive fremlagt.

Bestyrelsen roste kontorassistenterne og Lokalkontorets nye åbningstider.

Bestyrelsen havde stor tillid til den nye struktur og roste PEP for den store indsats.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

630. Revurderet reoveringsoversigt

Sagsfremstilling:

Bestyrelsen godkendte i efteråret 2015 en reoveringsoversigt for boligorganisationens afdelinger, der har til formål at opliste de ønskede reoveringer i boligorganisationen, således at de mest presserende reoveringer bliver prioriteret. Det er væsentligt, at reoveringsoversigten for boligorganisationen reoveres løbende over tid, således at det til en hver tid er de mest presserende reoveringer i boligorganisationen, der står øverst på listen. Boligorganisationens inspektør og projektleder har således gennemgået boligforeningens afdelinger, og udarbejdet et forslag til en reovering af reoveringsoversigten til bestyrelsens godkendelse.

I 2016 er der igangsat projekter i 4 afdelinger.

I afdeling 1 udskiftes tag og ovenlysvinduer samt ventilation i kældrene.

I afdeling 20 er vinduer, opgangsdøre samt tagvinduer udskiftet.

I afdeling 46 er vinduer udskiftet og kloak separeret.

I afdeling 53 udskiftes vinduer og døre samt carportage.

Der er igangsat forundersøgelse til helhedsplaner i afdeling 13 og 42.

I den reviderede reoveringsoversigt er der i meget presserende opgaver fortsat afdeling 8, 24, 42 (forundersøgelse til helhedsplan), 50 herudover er afdeling 43 og 44 tilført.

I den reviderede reoveringsoversigt er der 6 afdelinger med meget presserende opgaver, 13 afdelinger med presserende opgaver og 10 afdelinger med ikke presserende opgaver.

Der er 7 afdelinger med særligt reoveringsbehov.

Kriterier for udarbejdelse af reoveringsoversigten

Reoveringsoversigten pr. 1. november 2016 er fastlagt ud fra nogle på forhånd fastlagte kriterier. Disse kriterier lå også til grund for den tidligere godkendte reoveringsoversigt.

Meget presserende reoveringer:

- Reoveringer der har ventet længe
- Nedbrudte bygningsdele der giver følgeskader på andre bygningsdele
- Bygningsdele der ikke længere kan repareres

Presserende reoveringer:

- Bygningsdele, der endnu ikke er brud på, men som trænger
- Gener, afdelingen har levet med i årevis

Ikke presserende reoveringer:

- Øvrige opgaver der ikke giver skade ved at vente

Særlige projekter:

- Større projekter som afdelingen ikke kan løfte økonomisk. F. eks LBF-sager, helhedsplaner eller indsatser via puljer.

Indstilling:

- At bestyrelsen drøfter og godkender renoveringsoversigten pr. 1. november 2016 for Møllevænget & Storgaarden
- At bestyrelsen har til hensigt at iværksætte de mest presserende renoveringer for boligforeningen i det kommende år

Bilag vedlagt:

- Revurderet renoveringsoversigt

Referat:

Bestyrelsen godkendte renoveringsoversigten.

PEP forlod mødet.

631. Beslutning om medfinansiering af, den nye Boligsociale Helhedsplan**Sagsfremstilling:**

På organisationsbestyrelsesmøde den 8. november 2016 orienterede Sekretariatsleder i Bysekretariatet om den kommende boligsociale helhedsplan 2017-2021 samt økonomien i planen, hvor Møllevænget & Storgaardens andel udgør 54,174%. Bestyrelsen godkendte at fordoble medfinansieringen for Møllevænget & Storgaarden fra 54.174 kr. til 108.348 kr. pr. år og i alt 433.392 kr. for hele perioden.

Indstilling:

- At bestyrelsen endeligt godkender medfinansieringen i den Boligsociale Helhedsplan 2017-2021

Bilag vedlagt:

- Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 8. november 2016

Referat:

Bestyrelsen godkendte medfinansieringen i den Boligsociale Helhedsplan 2017-2021 med 6 stemmer mod 1.

632. Forbedring af infrastrukturen i Glarbjergvejområdet – skema B

Infrastrukturforbedringerne i Glarbjergvejområdet gennemføres i et samarbejde imellem 11 afdelinger beliggende i boligorganisationerne Møllevænget og Storgaarden, Randers Boligforening af 1940 og A/B Gudenå.

Projektet er budgetlagt til at koste 29.150.000 kr. og er finansieret via midler fra Infrastrukturfonden under Ministeriet for Udlændinge- Integration og Bolig i samarbejde med Landsbyggefonden. Etableringen af forbedringerne medfører således ikke en huslejestigning for beboerne i området.

Bestyrelsen godkendte på det seneste bestyrelsesmøde primo september 2016 budgettet og planen for infrastrukturforbedringerne i Glarbjergvejområdet. Budgettet benævnes også skema A.

Skema A er ultimo september 2016 behandlet og godkendt af Randers Kommunes Økonomiudvalg og Byråd.

Med Byrådets godkendelse har det været muligt, at fortsætte processen, og rådgiveren på projektet har derfor iværksat projektering og udbuddet af projektet.

Licitation

Med baggrund i et ønske fra rådgiveren er der sket en mindre forlængelse af tidsplanen for projektet. Det forventes således, at der kan afholdes licitation på projektet den 2. februar 2017.

Med baggrund i licitationsresultatet vil skema B blive udarbejdet. Skema B beskriver således de konkrete arbejder, der skal laves i projektet, samt den udgift der er forbundet hermed.

Viser det sig ved licitationen, at prisen på projektet overstiger midlerne der er til rådighed fra Ministeriet og LBF, vil boligorganisationernes valgte Styregruppe, der står bag projektet, finde de nødvendige besparelser. Den økonomiske ramme for projektet, vil således ikke blive udvidet efter licitationen, hverken ved eksterne parter eller ved at ansøge bestyrelserne om intern finansiering.

Skema B skal, ligesom skema A, godkendes af organisationsbestyrelserne samt Randers Kommunes Økonomiudvalg og Byråd. Der arbejdes med en byggestart den 15. maj 2017 (skudt 14 dage frem fra den 1. maj). For at få alle de administrative godkendelser i hus, er det nødvendigt, at fremsende materialet inklusiv organisationsbestyrelsernes godkendelser til Tilsynet med almene boliger senest den 22. februar 2017.

Bemyndigelse til godkendelse af skema B

Tidsrummet mellem licitationen og deadline for indsendelse af materialet til Tilsynet er forholdsvis kort. I denne periode skal rådgiver tilpasse projektet efter licitationen, hvis dette er nødvendigt, og Styregruppen skal mødes og godkende det endelige projekt. Der er også vinterferie for de fleste i denne periode.

Det anbefales derfor bestyrelsen, hvis skema B er magen til skema A, at bemyndige administrationen til at godkende skema B og indsende materialet inden deadline, på vegne af bestyrelsen. Dette anbefales som følge af, at den økonomiske ramme for projektet ikke vil blive overskredet i skema B, med baggrund i finansieringsformen. Ligeledes er der ikke planlagt møde i bestyrelserne imellem licitationen og deadline for indsendelse af skema B til Tilsynet. Med en bemyndigelse til at indsende skema B, bliver det ikke nødvendigt, at indkalde de tre bestyrelser til ekstraordinære møder.

Det understreges, at bemyndigelsen kun er gældende, hvis skema B er magen til skema A, som bestyrelsen allerede har godkendt. Overskrider licitationsresultatet, mod forventning, markant budgettet for projektet, eller sker der andre markante ændringer i projektet, vil bestyrelserne naturligvis blive inddraget i sagen igen, inden indsendelse af Skema B til Randers Kommune.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen bemyndiger administrationen til at godkende skema B for infrastrukturforbedringerne i Glarbjergvejområdet.

Bilag:

- Ny tidsplan for infrastrukturforbedringerne i Glarbjergvejområdet

Referat:

Bestyrelsen bemyndigede administrationen til at godkende skema B for infrastrukturforbedringerne i Glarbjergvejområdet.

633. Styringsdialog med Randers Kommune**Sagsfremstilling:**

Styringsdialogmødet med Tilsynet i Randers Kommune blev afholdt den 22. september 2016. Fra Mølløvænget & Storgaarden deltog KHM, LKJ, PR og PS.

Tilsynet udtrykte stor ros til bestyrelsen og administrationen for indsatsen i 2014/2015. De var yderst tilfredse med de tiltag, der var iværksat.

Indstilling:

- At bestyrelsen evaluerer mødet med Tilsynet i Randers Kommune

Bilag:

- Redegørelse fra styringsdialogmødet med Tilsynet i Randers Kommune

Referat:

Bestyrelsen var stolte og enige om, at styringsdialogmødet havde været et godt møde, hvor Tilsynet havde været godt tilfreds med de tiltag, der var foretaget samt udviklingen i Mølløvænget & Storgaarden.

Der var tak fra bestyrelsen til medarbejderne i RandersBolig og KHM vil komme ud med en pose rundstykker og takke personalet.

634. Kursus for afdelingsbestyrelser**Sagsfremstilling:**

Den 20. september 2016 blev der afholdt kursus for afdelingsbestyrelser på Memphis Mansion. Der deltog 31 personer inkl. bestyrelsen.

Bestyrelsen bedes evaluere kurset samt beslutte, om der skal afholdes flere kurser om emnet.

Indstilling:

- At bestyrelsen evaluerer kurset og træffer beslutning om der skal afholdes yderligere kurser om emnet

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Alle bestyrelsesmedlemmer havde fået positive tilbagemeldinger på kurset. KHM vil gerne udvide kurserne med andre emner. Han foreslog, at kurserne fremadrettet afvikles i foråret lige efter afdelingsmøderne.

635. Organisationens budget for 2017/2018

Sagsfremstilling:

Administrationen har udarbejdet udkast til budget for regnskabsåret 2017/18. Bestyrelsen bedes drøfte om der er afsat et rimeligt beløb til dækning af afholdelse af møder, kurser, repræsentation og markedsføring.

Indstilling:

- At bestyrelsen drøfter udkastet til budget for regnskabsåret 2017/18 samt beslutter om beløb afsat på konto 502 og konto 513 er dækkende

Bilag vedlagt:

- Udkast til budget 2017/18

Referat:

Bestyrelsen bekræftede, at den ekstra opkrævning fra afdelingerne til genoprettelse af dispositionsfonden var sket og derfor skal der ikke opkræves ekstra til dette i budget 2017/18.

Bestyrelsen drøftede udkastet og besluttede, at der skulle budgetteres 25.000 kr. til uforudsete omkostninger i forbindelse med den nye hjemmeside.

636. Afdelingssager til orientering

a - Afdeling 23 – Forsikrings sag

Sagsfremstilling:

I afdeling 23 har toppen af en fyrværkeriraket sat sig fast i bunden af et nedløbsrør formentlig omkring nytår 2016. Det forårsagede, at vandet fra nedløbsrøret løb ind på altandækket på 1. sal via altanafløbet, herfra er vandet løbet gennem facaden og ind under parketgulvet i stuen og entréen i lejemålet. Skaden blev opdaget i foråret 2016, hvor vandet dryppede ned i stueetagen.

Omkostninger til udbedring af skaderne er løbet op i 213.190 kr.

Codan forsikring har i 2 omgange afvist sagen, da de ikke dækker vandindtrængen fra facaden.

Inspektør Gert Hølund har fået Codan til at gennemgå sagen endnu en gang, hvilket betyder, at der eventuelt kan komme en delerstatning.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag:

- Intet

Referat:

KAJ orienterede om, at Codan havde genovervejet sagen, da RandersBolig var en stor kunde hos dem. Beslutningen om ikke at yde erstatning var korrekt, men de havde besluttet at give 50% pr. kulance. Afdelingen har et formodet overskud i årsregnskabet for 2015/16 på ca. 87.000 kr., så skaden var ikke økonomisk problematisk for afdelingen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

b - Afdeling 52 – Forældede forsikringsager, klage til Tilsynet

Sagsfremstilling:

Afdeling 52 har klaget til Tilsynet i Randers Kommune over at afdelingen selv har skullet afholde udgifterne i forbindelse med de forældede forsikringsager. Administrationen har sendt en redegørelse til Tilsynet med organisationsbestyrelsens begrundelser og beslutning truffet på bestyrelsesmødet den 7. juni 2016. Tilsynet har efterfølgende svaret afdeling 52, at det er en beklagelig sag, men at de ikke finder at sagen skal genoptages af organisationsbestyrelsen.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Redegørelse om forsikringsager i afdeling 52 sendt til Tilsynet i Randers Kommune
- Tilsynets vurdering af sag om forældede forsikringsager i afdeling 52

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

c - Afdeling 56 – Tilbagebetaling af rentesikring til Landsbyggefonden

Sagsfremstilling:

Statens administration har i sin tid beregnet beboerbetalinger af realkreditlån forkert og dermed givet for meget i rentesikring til afdeling 56. For nogle år siden overtog LBF beregningen af rentesikring fra statens administration og sidste år udsendte de en række rettelsesbreve og opkrævninger for perioden frem til 2012.

Afdeling 56 har et lån som udløb i 2013, hvorfor Landsbyggefonden den 18. oktober 2016 lavede en ny beregning som er fremsendt til administrationen.

Afdeling 56 skal tilbagebetale rentesikring som nedenstående:

År 2013	61.119,00 kr.
År 2014	63.107,00 kr.
År 2015	64.704,00 kr.
År 2016	<u>49.848,75 kr.</u>
I alt	<u>238.778,75 kr.</u>

Afdeling 56 har i forbindelse med genopretningsplanen hensat midler på kt. 421.950 "Skyldig Landsbyggefonden". Her er stadig afsat 277.861,08 kr.

Afdelingen vil derfor få indtægtsført et beløb svarende til udgiften fra denne konto. Afdelingen får ikke større udgift i regnskabsåret på grund af dette eller underskud på grund af tilbagebetalingen vedr. rentesikring.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

JHP efterlyste en huslejeaftale mellem afdeling 56 og Bysekretariatet. Han ønskede også en klarlæggelse af, at det ikke er afdeling 56 der har ansvar for vedligeholdelse af ventilationsanlægget i Parkcaféen.

Han ville desuden vide, hvornår miljøstationen i Nordbyområdet ville blive genopført.

KAJ oplyste at der var tale om en driftsoverenskomst og ikke en huslejeaftale. Administrationen undersøger og vender tilbage med svar.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

637. Orientering fra Byggeudvalget

Sagsfremstilling:

JHP orienterer fra Byggeudvalget om

- Afdeling 1
- Afdeling 13
- Afdeling 42
- Afdeling 43
- Afdeling 46
- Afdeling 53
- Afdeling 56
- Afdeling 57

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Referat fra byggeudvalgsmøde den 2. november 2016

Referat:

Byggeudvalget bemærkede, at administrationen kan blive bedre til at overdrage byggesager til driftssager, for at opretholde garantier.

Administrationen tog dette til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

638. Orientering fra Markedsføringsudvalget

Sagsfremstilling:

EA orienterer fra Markedsførings- og Oplysningsudvalget om

- Aftale om reklame på taxa
På mødet den 6. september 2016 godkendte bestyrelsen en udgift til taxareklame på 25.000 kr. Efterfølgende er prisen på indpakning af taxa samt kørsel i 2 år blevet på 37.856 kr. i alt
- Indkøb af mapper
- Indkøb af magneter
- Indkøb af årskalendere til afdelingsbestyrelser

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning samt godkender de ekstra omkostninger til taxa reklamen

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

EA orienterede om, at Markedsføringsudvalget var glade og stolte over mapper og magneter til indflyttere.

Markedsføringsudvalget og KAJ mødes i det nye år og beslutter, hvorledes mapper og magneter fremadrettet udleveres til indflyttere.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte de ekstra omkostninger til taxa reklamen.

639. Orientering fra formanden**Sagsfremstilling:**

Formanden orienterer om sidste nyt.

- Formandsmøde
- Dødsfald i afdeling 21
- Henvendelse fra afdeling 12
- 25 års jubilæum
- Afdeling 24s indkaldelse til afdelingsformænd om udlicitering
- Henvendelser fra beboer i afdeling 33

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

KHM orienterede om, at formandsmødet afholdes den 12. december 2016. Repræsentantskabsmødet den 14. marts 2017 afholdes på Restaurant Skovbakken.

Ved 25 års jubilæum gives gave i henhold til personalehåndbogen.

640. Orientering fra RandersBolig v/formanden**Sagsfremstilling:**

Formanden orienterer om sidste nyt fra RandersBolig.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

KHM orienterede om, at BL er ved at finde en direktør til RandersBolig med tiltræde i første kvartal 2017. Der afventes nyt fra BL om annoncen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

641. Orientering fra administrationen

a - Forsikrings sag – Fald på trappe

Sagsfremstilling:

Den 2. januar 2013 faldt en beboer på en trappeopgang i afdeling 19.

Beboeren sagsøgte efterfølgende boligorganisationen for manglende vedligeholdelse af belysningen og ønskede erstatning for de skader, faldet havde påført.

Den 7. november 2016 afsagde Byretten dom i sagen, hvor Møllevænget & Storgaarden er kendt erstatningsansvarlig for følgerne af faldulykken.

Codan forsikring overtog fra begyndelsen sagen og har ført sagen i Byretten for Møllevænget & Storgaarden.

Codan forsikring dækker erstatning til sagsøger, sagsomkostninger samt de udgifter der måtte opstå i det videre forløb, minus en selvrisiko på 5.000 kr.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

b - Øvrig information

Sagsfremstilling:

Øvrig information fra kontorchefen.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Intet

Referat:

UG henviste til lovforslag om effektiv drift, der forventes at træde i kraft den 1. januar 2017.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

642. 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:

Årshjul skal fremover forelægges på 1. møde efter repræsentantskabsmødet. VL bekræftede, at hun arbejder med det.

643. Fremtidig mødeoversigt

Bestyrelsesmøder:	
Tirsdag den 24. januar 2017 kl. 17.00 foreslås flyttet til Tirsdag den 17. januar 2017 kl. 17.00	Ordinært bestyrelsesmøde
Tirsdag den 7. februar 2017 kl. 17.00	Ordinært bestyrelsesmøde/ regnskabsmøde
Tirsdag den 4. april 2017 kl. 17.00	Ordinært bestyrelsesmøde/ konstituering

Repræsentantskabsmøde 2017:	
Tirsdag den 14. marts 2017 kl. 17.30	Ordinært repræsentantskabsmøde

Forslag til fremtidige ordinære bestyrelsesmøder:	
Tirsdag den 13. juni 2017 kl. 17.00	Ordinært bestyrelsesmøde
Tirsdag den 19. september 2017 kl. 17.00	Ordinært bestyrelsesmøde
Tirsdag den 14. november 2017 kl. 17.00	Ordinært bestyrelsesmøde

Forslag til fremtidige møder:	
Mandag den 6. februar 2017 kl. 17.00	Budgetcafé
Onsdag den 8. marts 2017 kl. 17.00	Budgetcafé
Torsdag den 9. marts 2017 kl. 17.00	Budgetcafé

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

Referat:

Bestyrelsen tog mødeforslagene til efterretning.

644. Meddelelser

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

Forvaltningen informerer – Info nr. 1 - 2016

Indhold:

- Forvaltningsrevision 2016 – RandersBolig
- Nye normalvedtægter for almene boligorganisationer
- TV-aftaler
- Kurser for afdelingsbestyrelser
- Bankskifte
- Status for tab ved tomgange
- Indkaldelse ekstraordinært afdelingsmøde afd. 21

Referat:

Bestyrelsen tog de udsendte meddelelser til efterretning.

645. Eventuelt

JHP orienterede om, at rapporten fra uvildig rådgiver vedr. vandindtrængen i afdeling 56 er sendt til advokat, efterfølgende kommer sagen for voldgiftretten.