

Møllevænget & Storgaarden

Referat fra ekstraordinært bestyrelsesmøde

mandag den 12. november 2012 kl. 17.00

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ



Mødedeltagere:**Bestyrelsen**

Kurt Helge Andersen	(KHA)
Vibeke Leensbak	(VL)
Elsebeth Andersen	(Afbud) (EA)
Birthe Skov Jensen	(BSJ)
Peter Rosborg	(PR)
Kaj Madsen	(KM)
Esther Pedersen	(EP)

Administrationen

Dennis Larsen	(DLA)
---------------	-------

Dagsorden**Side**

140. Afdeling 57 - Spindervej	3
-------------------------------------	---

Afdeling 57 - Spindervej

Formanden bød velkommen til mødet, som var indkaldt pr. mail, med kort varsel. Baggrunden var, at der på mødet den 11. oktober blev redegjort for situationen vedrørende byggesagen på Spindervej, og det blev besluttet at bevilge midler til betaling af rate til entreprenøren, således at håndværkerne kunne fastholdes på pladsen. Efterfølgende er der sket yderligere udvikling i sagen, idet der har vist sig problemer med at få frigjort en garanti fra Tryg forsikring, som er nødvendig for at få resten af byggekreditten frigjort til anvendelse i projektet, så dette kan færdiggøres.

Der blev i mailen lagt op til, at administrationen på det ekstraordinære bestyrelsesmøde (nærværende) skulle gives en skriftlig redegørelse for sagen, suppleret med en mundtlig redegørelse, samt et oplæg til beslutning omkring økonomiske dispositioner.

Sagsfremstilling (skriftlig)

Opførelsen af afdeling 57 på Spindervej blev påbegyndt i 2011. I oktober 2011 gik hovedentreprenøren konkurs hvorefter byggeriet blev sat i stå. Fra konkursen og frem til sommeren 2012 blev der arbejdet på at fortsætte byggeriet og dermed at færdiggøre afdelingen. Der blev således afholdt udbud og fundet entreprenører til at færdiggøre byggeriet.

Efter endt licitation kunne der således opstilles et fornyet budget for opførelsen af afdelingen. Dette viste en overskridelse på samlet 8 mio. kr. Heraf ventedes de 4,4 mio. kr. dækket af den garanti, som den konkursramte entreprenør havde stillet gennem Tryg Garanti. De resterende 3,6 mio. kr. har bestyrelsen for Møllevangen & Storgaarden tiltrådt at udlægge fra boligforeningens dispositionsfond med henblik på tilbagebetaling fra afdelingen, når økonomien i samme tillader det.

Realkredit Danmark og Danske Bank er finansielle kreditorer på byggeriet. Som følge af Randersegnens Boligforenings konkurs har alle finansielle kreditorer en betydelig mistillid til almene boligforetagender i Randers. Realkredit Danmark og Danske Bank betingede derfor oprindeligt, at garantien efter udbetaling fra Tryg blev indbetalt på byggekreditten. Ligeledes skal boligforeningen indbetale sit forventede udlæg i sagen.

Tryg Garanti valgte ultimo den 24. oktober i år at lade voldgiftsnævnet afgøre om der skal ske udbetaling af garantien og i givet fald i hvilket omfang. RandersBolig har overdraget den videre behandling fra boligforeningens side til advokat Holst Jensen i Aarhus. Meldingen herfra er, at der kan ventes en udmelding fra uvildig sagkyndig i sagen ultimo januar 2013. Advokat Holst Jensen vurderer endvidere at garantien på 4,4 mio. kr. vil komme til udbetaling helt eller delvist. Det skal dog nævnes, at det ikke på nuværende tidspunkt kan siges i hvilket omfang garantien bliver udbetalt. For at fortsætte byggeriet er det nødvendigt at få åbnet for udbetaling fra byggekreditten. Gennem forhandling mellem RandersBolig, Realkredit Danmark og Danske Bank er det lykkedes at opnå en aftale om, at byggekreditten genåbnes for udbetaling til trods for at midler fra garantien for nuværende ikke er udbetalt.

Der stilles som betingelse, at Danske Bank får lyst et ejerpantebrev i afdeling 57 svarende til garantisummen på 4,4 mio. kr. Videre stilles det som betingelse, at Møllevænget & Storgaarden forpligter sig til også at udlægge eventuel manglende udbetaling af garantisummen. Således skal Møllevænget & Storgaarden forpligte sig til at skulle udlægge op til 4,4 mio. kr. yderligere udover de 3,6 mio. kr. boligforeningen i tidligere har forpligtet sig til at udlægge. Jf. ovenfor vurderer advokat Holst Jensen dog, at garantien vil komme til udbetaling helt eller delvist.

Samlet vil Møllevænget & Storgaarden kunne komme til at udlægge op til 8 mio. kr. i fald garantien fra Tryg ikke udbetales. Midlerne vil skulle udlægges over en længere årrække, idet lejerne i afdeling 57 ikke umiddelbart efter indflytning kan pålægges at afvikle herpå. Dispositionsfonden er for nuværende under pres, grundet større udlån herfra samt ringe eller ingen tilgang fra år til år.

Boligforeningens likviditet er for nuværende lav grundet større udlån til afdeling 56. Der arbejdes i øjeblikket på at hjemtage endelig finansiering hertil, men indtil da skal der stram økonomistyring til for at sikre likviditeten i boligforeningen og dermed i afdelingerne. Boligforeningen vil således først kunne udlægge de 4,4 mio. kr. i april-juni 2013, hvilket falder sammen med færdiggørelsen af byggeriet på Spindervej. Indtil endelig finansiering vedrørende afdeling 56 er på plads vil der derfor ikke være mulighed for yderligere udlæg fra dispositionsfonden udover de resterende 2,6 mio. kr. som er tiltrådt udlagt til afdeling 57.

En del entreprenører har for nuværende midler til gode, idet byggeriet var startet op på ny i forventning om snarlig afklaring vedrørende udbetaling af garantisummen. Ved Tryg Garantis overdragelse af sagen til voldgiftsnævnet var det imidlertid uklart om byggeriet umiddelbart kunne fortsætte, idet byggekrediten på daværende tidspunkt ikke kunne åbnes. Møllevænget & Storgaarden udlagde i oktober i år ca. 1 mio. kr. for at sikre at bygningen blev lukket og at der derved ikke kunne opstå skader på og i bygningen.

Eftersom der er entreprenører der har midler til gode er der en risiko for, at en eller flere af disse gennem inkasso eller konkursbegæring søger midlerne udbetalt. For nuværende er der en god dialog med entreprenørerne om dette forhold, men entreprenørerne kan selv risikere at komme i økonomisk klemme i fald situationen med manglende betaling fortsætter. Det er derfor essentielt at få skabt klarhed over om byggeriet skal fortsætte.

Bestyrelsen for Møllevænget & Storgaarden skal derfor træffe beslutning om ovenstående betingelser stillet af Realkredit Danmark og Danske Bank.

Det indstilles, at:

- Bestyrelsen godkender udstedelsen af ejerpantebrev til Danske Bank som sikkerhed for overskridelse af byggekrediten svarende til garantien på 4,4 mio. kr. Ejerpantebrevet skal indfries når endelig finansiering hjemtages eller garanti udbetales fra Tryg.

- Bestyrelsen godkender at dispositionsfonden udlægger den eventuelle manglende betaling fra garantien. Dette beløb kan maksimalt udgøre 4,4 mio. kr. og det samlede udlæg til afdeling 57 vil da kunne beløbe sig til 8 mio. kr.

Referat/beslutning:

Bestyrelsen læste det skriftlige oplæg. DLA supplerede med en orientering og forklaring om baggrund og sammenhænge mellem afdeling 56 og 57. Der er ikke direkte nogen sammenhæng, men afdeling 56 finansieringsproblem, "binder" den normale handlefrihed. Kr. 1. million fra vintersikring af bygningen er allerede anvendt, som aftalt på oktober mødet.

Der var en drøftelse af, om der har været tilstrækkelig fokus på sagerne (afd. 56 og 57), fra revisionens side.

DLA orienterede om situationen vedrørende likviditeten i boligforeningen, ud fra medbragt bilag. Likviditeten er anstrengt, som følge af det meget store mellemværende med afdeling 56, men situationen følges tæt.

Bestyrelsen drøftede sagen, og der blev spurgt til, om det var en mulighed at forhandle med entreprenørerne om at sætte projektet i bero. KHA og DLA redegjorde for, at der bør findes en finansieringsmæssig udvej straks, hvis man vil undgå at en af entreprenørerne forlanger projektet konkurs. Långiverne, RD og Danske Bank, bakker op om projektet, og den skitserede plan.

Der var en yderligere drøftelse af projektet, DLA redegjorde for, at projektet i sit udgangspunkt var "godt nok" konstrueret, men med en totalentreprenørs konkurs vil der altid opstå store problemer og fordyrelser med færdiggørelse af byggeriet.

KHA opsummerede drøftelsen, og konkluderede at han ville anbefale bestyrelsen at tiltræde indstillingen ud fra administrationens oplæg.

Der var forskellige yderligere indlæg og betragtninger. VL redegjorde for tilgangen til bestyrelsesarbejdet, og nødvendigheden af at træffe beslutninger i bestyrelsen.

KM og EP bad om mere tid til at overveje beslutningen, da de var utrygge ved at træffe beslutning nu. Da dette ikke var muligt, tog de begge forbehold.

PR slog fast at han stemte for beslutningen, som det mindste af to onder.

For at sikre færdiggørelse af byggeriet slog VL fast at hun stemte for forslaget, som i indstillingen. BSJ tiltrådte dette synspunkt.

KHA opsummerede at beslutningen var truffet som i indstillingen, KM og EP tog forbehold.

(Udenfor referat: Administrationen anbefaler, at nærværende referat behandles fortroligt, da der pågår forhandlinger med eksterne aktører om udløsning af garanti mv., og det kan skade boligforeningen, hvis oplysninger slipper ud. Referatet forventes at kunne offentliggøres forår/ sommer 2013).

[Signatures: Peter Pedersen, Brita S. Jensen, H. Madsen, B. Madsen, Vibeke Madsen]