

Møllevænget & Storgaarden

Referat af ekstraordinært bestyrelsesmøde

Torsdag den 11. oktober 2012 kl. 17.00

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ



Mødedeltagere:

Bestyrelsen	Kurt Helge Andersen	(KHA)
	Vibeke Leensbak	(VL)
	Elsebeth Andersen	(EA)
	Birthe Skov Jensen	(BSJ)
	Peter Rosborg	(PR)
	Kaj Madsen	(KM)
	Esther Pedersen	(EP)
Administrationen	Dennis Larsen	(DLA)
	Karin Jensen - referent	(KAJ)

Dagsorden	Side
130. Godkendelse af dagsorden	3
131. Godkendelse af referat.....	3
132. Revisionsprotokol.....	4
133. Dialogmøde – Randers Kommune / MSBolid	4
134. Formandsmøde.....	5
135. Repræsentantskabsmøde	6
136. Byggeudvalg afdeling 57 - Spindervej	6
137. Ejendomsskatter – status	8
138. Eventuelt	8
139. Nyt punkt, administrationsbygningen på Reberbanevej	9

130. Godkendelse af dagsorden

Sagsfremstilling:

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

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender dagsordenen

Bilag vedlagt:

- Dagsorden med bilag – fremsendt pr. mail torsdag den 4. oktober 2012 til bestyrelsen

Referat/beslutning:

Formanden startede med at byde velkommen og orienterede om at administrationen havde bedt om at få to punkter på dagsordenen:

1. Spindervej, som punkt 136a.
2. Administrationsbygningen, Reberbanevej som punkt 139.

Dagsordenen og udsendelsen af denne blev godkendt uden bemærkninger.

131. Godkendelse af referat

Sagsfremstilling:

Som bilag til dagsordenen er vedlagt referat af mødet i bestyrelsen onsdag den 5. september 2012.

Indstilling:

- Det indstilles at bestyrelsen godkender og underskriver referatet

Bilag vedlagt:

- Referat fra bestyrelsesmødet 05.09.2012

Referat/beslutning:

PR udtrykte utilfredshed med fremgangsmåden ved udflytning af synsopgaven, herunder godkendelsesproceduren ved overflytning af lokalinspektøren til boligforeningen. KHA mindede om at sagen havde været drøftet på møde den 9. maj, og efterfølgende havde der været en godkendelsesprocedure pr. mail. Dette havde været nødvendigt af hensyn til behovet for hurtig stillingtagen.

EP ønskede at det skulle fremgå af referatet at hun ikke er forpligtet af afgørelser truffet inden hendes indtræden. Dette blev bekræftet.

EP havde bemærkning til pkt. 119 vedrørende Verdo, og der var en kort drøftelse af dette.

KM gjorde indsigelse mod det udsendte referat og mente at det ikke var fyldestgørende nok. Det burde endvidere foreligge umiddelbart efter mødet. Der var desuden ønske om at få to referater, et mødereferat umiddelbart efter mødet og et beslutningsreferat senere.

DLA redegjorde herefter for det nye koncept for dagsordener og referater, som er et koncept hvor der lægges vægt på fyldestgørende oplæg og sagsfremstillinger i dagsordenen, hvor sagerne og disses konsekvenser er mest muligt belyst. Herved tilstræbes at give bestyrelsen det bedste beslutningsgrundlag. Referaterne bliver pt. rigelig lange, fordi alting bliver vendt og drejet, hvorfor også referatdelen af dagsordenen fylder en del. Servicemålet for udsendelse af referater er ti arbejdsdage.

Vedrørende færdiggørelsen af referater redegjorde DLA for ressourcesituationen. Pt. kan der ikke helt leves op til målet om udsendelse af referater, endsige indføre en standard med to referater eller lignende. Dette forventes ikke at blive anderledes på kort sigt, med de ressourcer der er til rådighed.

Der var flere i bestyrelsen der udtrykte tilfredshed med det nye koncept, og roste dagsorden og referaternes høje informationsniveau.

Referatet blev herefter godkendt, rundsendt og underskrevet.

132. Revisionsprotokol

Sagsfremstilling:

Revisionsprotokollen medbringes på mødet og fremlægges til orientering. Der har været foretaget uanmeldt beholdningseftersyn den 13. september 2012.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning samt underskriver protokollatet

Bilag vedlagt:

- Ingen

Referat/beslutning:

Revisionsprotokollatet for det uanmeldte revisionsbesøg blev oplæst af næstformanden, herefter blev det godkendt, rundsendt og underskrevet.

133. Dialogmøde – Randers Kommune / MSBolid

Sagsfremstilling:

Det blev på det ordinære bestyrelsesmøde den 5. september 2012 besluttet, at administrationen skulle lave et udkast til styringsrapporten, som herefter gennemgås med bestyrelsen.

Mødet med Randers Kommune er den 30. oktober 2012 kl. 10.00 – 12.00.

KHA, VL og DLA deltager i mødet med Randers Kommune.

Indstilling:

- Det indstilles at bestyrelsen drøfter administrationens forslag til dokumentationspakken (skema) og træffer beslutning. Endvidere indstilles det at bestyrelsen drøfter forslag til notat til mødet med kommunen

Bilag vedlagt:

- Udkast til dokumentationspakke for boligorganisationen
- Udkast til notat til brug for mødet med kommunen

Referat/beslutning:

DLA gennemgik udkastet til dokumentationspakke for boligorganisationen (skema), og konklusionen blev udarbejdet i fællesskab. Der var en rettelse vedrørende indsatsen ift. beboerdemokrati. Der var en drøftelse af Bysekretariatets betydning. KHA anførte, at der hidtil ikke har været nok fokus på dette, i forhold til at der er et stort millionbeløb i spil. Boligorganisationen har en forpligtelse til at følge projekterne og aktiviteterne tæt. Der var herefter en kort drøftelse af behovet for fokus på dette område.

Herefter blev oplægget til dokumentationspakke taget til efterretning og godkendt til fremsendelse til kommunen.

134. Formandsmøde**Sagsfremstilling:**

Det blev på bestyrelsesmøde den 5. september 2012 besluttet, at afholde et formandsmøde inden jul. Emnerne kan være klargøring til budgetmøderne, dirigentkursus eller noget helt andet.

Administrationen foreslår at formandsmødet kan afholdes onsdag den 21. november 2012 kl. 19.00 i administrationens lokaler på Marsvej.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager stilling til emner til formandsmødet
- At bestyrelsen tager stilling til datoen og placeringen for formandsmødet

Bilag vedlagt:

- Ingen

Referat/beslutning:

Bestyrelsen drøftede forskellige mulige emner, bl.a. kommunikationsveje mellem bestyrelser og administrationen, emner som forretningsgange og procedurer ved forskellige opgaver kunne være relevant at få belyst.

Bestyrelsen besluttede at afdelingsformændene skal indbydes til at komme med emner til formandsmødet.

Det blev aftalt at alle fra organisationsbestyrelsen deltager.

Bestyrelsen besluttede at holde formandsmøde den 21. november 2012 kl. 19.00 på Marsvej 1.

135. Repræsentantskabsmøde

Sagsfremstilling:

På sidste repræsentantskabsmøde blev det besluttet, at bestyrelsen ved fastsættelse af sted for afholdelse af repræsentantskabsmødet den 19. marts 2013, tager højde for behovet for ordentlig plads til deltagerne.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager stilling til, hvor repræsentantskabsmødet skal afholdes den 19. marts 2013

Bilag vedlagt:

- Ingen

Referat/beslutning:

Der var en drøftelse af omfanget af arrangementet, samt indholdet. DLA anbefalede, at man arbejder sig frem mod, at repræsentantskabsmødet bliver målrettet de nødvendige beslutninger omkring økonomi og valg til bestyrelsen. Der kan så med fordel holdes et eventuelt opfølgende møde med drøftelse af aktuelle emner, i stil med det der blev afholdt den 31. maj i år.

Der var herefter enighed om, at repræsentantskabsmødet godt kan klares på en aften, men det kræver at en fast struktur overholdes.

Bestyrelsen besluttede, at repræsentantskabsmødet skal afholdes på hotel Scandic den 19. marts 2013 kl. 18.00.

Der startes med en platte og lidt at drikke inden mødet, og senere er der en pause i mødet, hvor der serveres kaffe og frugt.

136. Byggeudvalg afdeling 57 - Spindervej

a. Sagsfremstilling:

På det ordinære bestyrelsesmøde den 5. september 2012, blev det besluttet at nedsætte et byggeudvalg. Byggeudvalget består af Peter Rosborg og Kaj Madsen. For at klæde PR og KM på til opgaven blev det besluttet, at drøfte hvilke opgaver og beføjelser der er i et byggeudvalg på dette møde.

Peter Rosborg og Kaj Madsen har siden det ordinære bestyrelsesmøde haft et møde med Peter Ender Madsen om opgaverne. Der orienteres om evt. nyt vedr. sagen siden sidst.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag vedlagt:

- Ingen

Referat/beslutning:

PR og KM orienterede om at de havde haft et møde med projektleder Peter Ender Madsen, hvor de var blevet orienteret om opgavernes art.

Deres opgaver på byggeriet er endnu ikke sat i gang.

Nyt punkt b. Spindervej:

DLA redegjorde for at byggeriet på Spindervej var genoptaget efter konkursen. Det er en betingelse fra Realkreditinstituttet at frigørelse af en byggekredit skulle afvente frigørelsen af Tryg's garantibeløb (ca. kr. 4.4. millioner). Tryg har forhalet udbetalingen, og der er derfor akut risiko for at entreprenøren trækker sig fra byggepladsen, da de ikke har fået deres ratebetaling.

Situationen er pt. alvorlig, idet taget mangler at komme på plads, og hvis ikke det ordnes inden vinteren vil der komme betydelig skade på byggeriet. Med henblik på at mindske risikoen for vinterskader på bygningen, fokuseres der nu på som minimum at holde projektet "kørende" længe nok til at bygningsskallen kan blive færdiggjort, bygningstoppen lukket, og en vandtæt membran kan blive svejset på. Af denne grund er det afgørende at to fakturaer på henholdsvis kr. 823t. og 229t. til SpænCom betales nu.

DLA redegjorde for, at dette var med "armen vredet om", men ledelsen er nødt til at anbefale at regningerne betales, og dette vil dermed ske ved et udlæg fra boligorganisationens midler. Udlægget vil blive indeholdt i den garantisum der tidligere er blevet stillet fra boligorganisationen i sagen, på ca. kr. 3.6 millioner. Der er pt. ca. 7,5 mio. kr. på driftskontoen, og dermed nok til et midlertidigt lån, men beløbene på driftskontoen er meget svingende. Der kommer først stabilitet på driftskontoen når den endelige finansiering på 37 mio. kr. til Flyvervej 5 er hjemtaget.

Indstilling (givet på mødet).

Administrationen anmoder om at der gives et midlertidigt lån på ca. kr. 1.052 t. til byggeriet fra boligforeningens indestående.

Referat/beslutning:

Bestyrelsen besluttede at de to fakturaer på kr. 823t. og kr. 229t. skulle betales.

Der blev herefter spurgt til, om formalia havde været overholdt i sagen? DLA redegjorde for, at hele historikken i sagen ikke var belyst pt., da sagen er overtaget af projektleder Peter Ender Madsen efter den tidligere teknisk chef Svend Aage Nielsen. Entreprenøren gik konkurs ca. en måned efter Svend Aage Nielsens afsked i oktober. Men som følge af den oprindelige totalentreprenørs konkurs, sammenholdt med den generelle situation pt., var det nok uundgåeligt at et sådant projekt går hen og bliver problematisk på forskellig vis.

Der blev spurgt til begrundelsen for TRYG's manglende udbetaling. DLA redegjorde for, at der pt. er gået "jurister" i garantisagen, idet TRYG ikke vil udløse garantien, bl.a. angiveligt på grund af tvivl, om noget af det tidligere arbejde er udført. DLA orienterede om, at der den følgende dag skulle være møde mellem advokaterne. Ledelsen følger sagen tæt, og udviklingen drøftes med formandskabet.

137.

Ejendomsskatter – status.

På mødet sidste gang besluttede bestyrelsen at administrationen kunne arbejde videre med spørgsmålet om der skulle rejses nye sager vedrørende indsigelse mod ejendomsskatter, samt hvilket firma der i givet fald skal tage sig af dette.

Administrationen har gennemgået sagerne og fundet, at alle sager der er yngre end 30 år (forældelsesfrist) er enten i proces ved Vurderingsankenævnet eller afgjorte. Administrationen kan derfor på det foreliggende grundlag ikke se, at der skulle være basis for at rejse nye sager om ejendomsskatterne.

Indstilling:

- Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning og træffer beslutning vedrørende ejendomsskattesagerne

Bilag vedlagt:

- Ingen

Referat/beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede, at der ikke skal igangsættes flere ejendomsskattesager.

138.

Eventuelt

KHA: Det er et problem, at der i administrationen kun opkræves grundbeløb til TV-aftalen med VERDO og at det resterende beløb opkræves direkte af VERDO.

Det betyder at VERDO selv tjekker den enkelte beboer for kreditværdighed og da op mod 20 % af beboerne står i RKI, vil mange ikke kunne få en aftale med VERDO. De første er allerede blevet afvist.

EA: På de afdelingsmøder, hvor det skulle besluttet hvilke TV-pakker afdelingerne ønskede, blev det udtrykkeligt sagt at den enkeltes økonomi ikke ville være et problem i forhold til at lave TV-pakke med VERDO, idet VERDO havde lovet at der ikke ville blive sorteret i lejerne. Hvis de gør det alligevel er afdelingerne væsentligt ringere stillet end forudsat.

Der var en drøftelse af fordele og ulemper. Bestyrelsen var enige om at der skulle følges op på udviklingen, og kigges på betingelserne for TV- aftalerne snarest muligt. DLA gjorde opmærksom på at håndteringen af TV – aftaler generelt er noget der tager rigtig mange ressourcer, og at administrationen pt. ikke kan løfte en genforhandling af disse.

Formanden benyttede herefter lejligheden til at gennemgå spillereglerne for bestyrelsens rolle, og samarbejdet i organisationsbestyrelsen. Det vil være nødvendigt at etablere en ramme, hvor det er ok at diskutere internt, men når en beslutning er truffet i bestyrelsen, må bestyrelsen stå samlet om beslutningen udadtil. KHA opfordrede til at spillereglerne efterkommes.

Der var herefter en drøftelse af dette, hvor behovet for at stå sammen som bestyrelse blev holdt op imod de demokratiske rettigheder og friheden til at ytre sig. Kan man "skille kasketterne ad" i det beboerdemokratiske arbejde. Formanden rundede debatten af med at slå fast at der skal arbejdes mere med bestyrelsens tilgang til tingene i det fremtidige samarbejde.

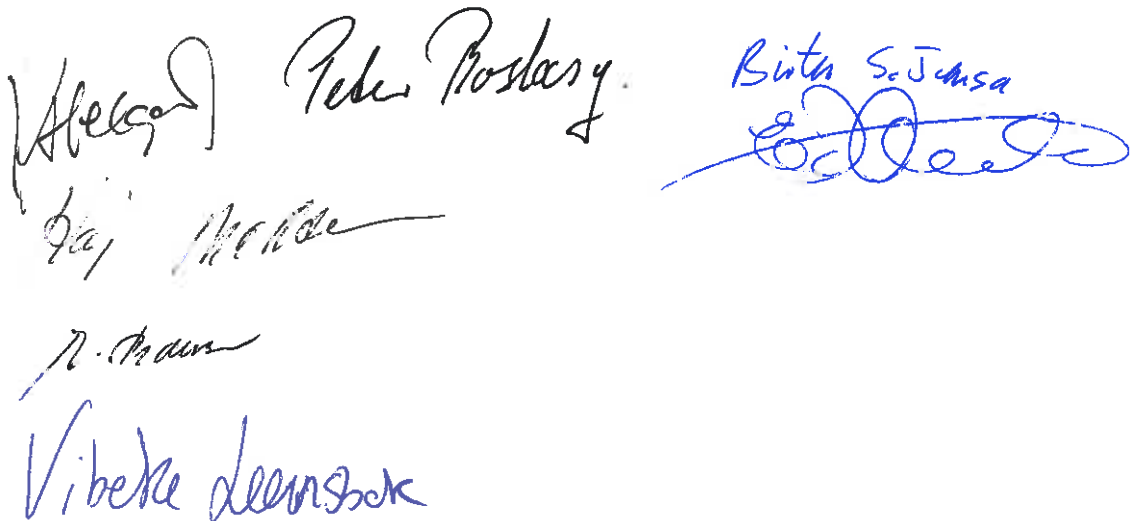
139. Nyt punkt, administrationsbygningen på Reberbanevej

Sagsfremstilling (givet på mødet).

DLA kunne oplyse om at der formentligt er fundet en lejer til Reberbanevej. Den årlige leje er aftalt til kr. 275.000, med seks måneders depositum som erlægges ved lejekontraktens underskrift. Lejekontrakten gælder fra 01.07.2013 med 5 års uopsigelighehed, derefter er der seks måneders opsigelse som normalt. Lejeren ønsker at have adgang til bygning fra tidspunktet for kontraktsunderskrivelse, idet de vil lave ombygninger. Lejer afholder forbrugsudgifter fra overtagelsen.

Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede at godkende udlejning af Reberbanevej på ovenstående betingelser.

The block contains five handwritten signatures in blue ink. From top left to bottom left, they are: a signature that appears to be 'Aleksander', 'Peder Rosdahl', a signature that appears to be 'Søren Møller', 'N. Hansen', and 'Vibeke Leonsbo'. To the right of these is a signature that appears to be 'Birte S. Jønsa'.