

Referat fra formøde til repræsentantskabsmøde

Torsdag den 19. marts 2015 kl. 17.00

Mødested: Restaurant Tronborg, Grenåvej 2, 8900 Randers



Mødedeltagere:

Bestyrelsen	Knud Spangsø	(KS)
	Kurt Timmermann	(KT)
	Lillian Strangholt	(LS)
	Lars Karlson	(LK)
	Lars B. Christensen	(LC)
	Lone Jakobsen	(LJ)
	Ingrid Birkeskov	(IB)
Administrationen	Dennis Larsen	(DLA)
	Berit M. Rudbeck – Referent	(BMR)

Dagsorden	Side
127. Godkendelse af dagsorden	3
128. Godkendelse af referat.....	3
129. Revisionsprotokol.....	3
130. Endelig godkendelse af renovering i afdeling 1, 4, 5, 6, 8, 17, 20 og 21	3
131. Godkendelse af udligning af difference vedr. mellemværende med Landsbyggefonden.....	6
132. Vedtægter vedr. valgbarhed og stemmeret.....	7
133. Det kommende repræsentantskabsmøde.....	9
134. Nyt fra Team Drift	10
135. Korte orienteringssager	11
136. Næste bestyrelsesmøde.....	11
137. Eventuelt	12

127. **Godkendelse af dagsorden**

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.

Det indstilles at bestyrelsen godkender dagsordenen

Referat/beslutning:

KS bød velkommen til mødet, og dagsordenen blev godkendt af bestyrelsen.

128. **Godkendelse af referat**

Referatet fra bestyrelsesmødet afholdt den 29. januar 2015, er udsendt til bestyrelsen den 10. februar 2015.

I henhold til bestyrelsens beslutning af 2. september 2014 skal ændringer til referatet være indsendt til administrationen senest 14 dage efter udsendelsen af referatet. Den 24. februar 2015 havde administrationen ikke modtaget bemærkninger til det udsendte referat.

Der medbringes et eksemplar af referatet til bestyrelsesmødet, til bestyrelsens godkendelse og underskrift.

Det indstilles at bestyrelsen godkender og underskriver referatet

Referat/beslutning:

Referatet blev godkendt og underskrevet af bestyrelsen uden bemærkninger.

129. **Revisionsprotokol**

Revisionsprotokol fremlægges til orientering. Der er ingen meddelelser i revisionsprotokollen siden sidste bestyrelsesmøde.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

130. **Endelig godkendelse af renovering i afdeling 1, 4, 5, 6, 8, 17, 20 og 21**

Der har været afholdt ekstraordinære afdelingsmøder i 2014 i en række af boligorganisationens afdelinger, med henblik på iværksættelse af diverse renoveringer. I henhold til boligorganisationens vedtægter skal bestyrelsen endeligt godkende afdelingernes renoveringer samt finansiering heraf.

Af nedenstående skema fremgår hvilke afdelinger, der ønsker at iværksætte renoveringer, og derfor har afholdt ekstraordinært afdelingsmøde.

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 2. september 2014 forhåndsgodkendt renoveringerne, samt besluttet at tildele støtte fra trækingsretten til renoveringerne. Budgetrammen for de enkelte renoveringer, samt tilskuddet fra trækingsretten til renoveringerne fremgår således også af nedenstående skema.

Afd.	Renovering	Huslejestining	Samlet pris for renoveringen	Ekstern lånefinansiering godkendt på afdelingsmødet
1	Udskiftning af vinduer og kælderdøre samt renovering af ventilation	8,87%	2.664.000	1.120.000
4	Udskiftning af tag	14,91%	2.260.501	950.000
5	Udskiftning af tag	3,38%	2.267.573	954.000
6	Udskiftning af tag og vinduer	11,60%	5.845.819	3.345.819
8	Udskiftning af tag	14,73%	6.573.378	5.620.714
17	Renovering af vinduer og døre	1,72%	1.355.850	569.850
20	Renovering af vinduer og døre	3,05%	655.500	275.500
Total			21.622.621	12.835.883

På de ekstraordinære afdelingsmøder besluttede alle afdelingerne at iværksætte renoveringerne med den indstillede finansiering. For alle afdelingerne betyder dette, at der skal hjemtages ekstern finansiering til renoveringerne.

Alle afdelingerne har således godkendt oplægget til afdelingsmødet, hvilket stemmer overens med bestyrelsens tidligere forhåndsgodkendelse af finansieringen af renoveringerne samt tildelingen af trækingsretsstøtte.

Ved bestyrelsens endelige godkendelse af renoveringerne samt finansieringen af disse, kan der hjemtages lån samt ansøges om accept af finansieringen af renoveringerne i Tilsynet i Randers Kommune.

Sagsfremstillingerne fra afdelingerne er vedlagt som bilag til dagordenen, som bilag 1 – 7.

Renovering af vinduer og døre i afdeling 20, Pilevej

I lyset af afdelingens økonomi stiller realkreditinstituttet som forudsætning for udbetaling af lån til renoveringen i afdeling 20, at Randers Kommune stiller garanti for 100 % af lånet.

Som situationen ser ud i øjeblikket lader det sig ikke gøre at modtage denne garantistillelse fra Randers Kommune, og renoveringen kan således ikke iværksættes med anvendelse af ekstern lånefinansiering i øjeblikket.

Afdelingen er således blevet orienteret om at udskiftningen af afdelingens vinduer og døre er udsat ind til videre.

For at styrke afdelingens økonomi, og dermed også styrke afdelingens muligheder for at optage et eksternt lån uden krav om kommunal garanti, er afdelingens henlæggelser forøgede med midler svarende til den årlige ydelse på realkreditlånet. Hermed sparer afdelingen op til selv at kunne finansiere vinduesudskiftningen på sigt. Afdelingens budgetforslag for 2015/16 resulterer hverken i en stigning eller et fald i husleje i det kommende budgetår (0%), selv om afdelingen altså også indbetaler til vinduesudskiftningen.

Orientering om renovering af punkthusene i afdeling 21, Centrumgården

Afdeling 21 har, i lighed med de ovenfornævnte afdelinger, også afholdt ekstraordinært afdelingsmøde i 2014 vedrørende iværksættelse af en renovering i afdelingen.

Afdelingen skal have renoveret de to punkthuse der er beliggende i afdelingen, og bestyrelsen har besluttet, at finansiere renoveringen med fuldt støttet af boligorganisationen. Afdelingens beboere har således godkendt renoveringen uden huslejekonsekvens for afdelingen.

Siden afdelingens beslutning, har vilkårene for finansiering af renoveringen dog ændret sig, da det ikke lader sig gøre at hjemtage realkreditlån til renoveringen. Bestyrelsen har derfor godkendt, at renoveringen finansieres ved hjælp af trækningsretsstøtte samt et rente- og afdragsfrit lån fra dispositionsfonden. Der arbejdes sideløbende med hjemtagelse af et banklån som alternativ finansiering, hvilket bestyrelsen har godkendt på det seneste bestyrelsesmøde.

Den nye finansieringsform holder stadig afdelingen uden en huslejestigning, hvorfor der ikke skal afholdes et nyt afdelingsmøde om dette.

Tilsynet i Randers Kommune har accepteret sammenlægningen af boliger i forbindelse med renoveringen, og renoveringen opstartes 1. april 2015.

Sagsfremstillingen fra afdeling 21 er vedlagt som bilag til dagordenen, som bilag 8

Orientering om vinduesudskiftningen i afdeling 15, Møllevej

Ud over de ovenfornævnte renoveringer er de tidligere behandlede udfordringer omkring finansieringen af renoveringerne i afdeling 15 faldet på plads. Bestyrelsen har endeligt godkendt renoveringen og finansieringen af denne renovering på sidste bestyrelsesmøde den 29. januar 2015. Tilsynet har accepteret finansieringen, og der er hjemtaget lån til renoveringen.

Renoveringen af vinduerne iværksættes 1. april 2015

Bilag 1 – 8: Sagsfremstillinger vedrørende afdelingernes renoveringssager

Det indstilles at bestyrelsen endeligt godkender finansieringen af afdelingernes renoveringer som det fremgår af ovenstående skema.

Referat/beslutning:

BMR orienterede om at den ovenfor omtalte orientering til afdeling 20 vil blive udsendt sammen med dagsordenen til det kommende afdelingsmøde i afdeling 20 sidst i marts.

Bestyrelsen godkendt endeligt finansieringen af afdelingernes renoveringssager som følger:

Afd.	Renovering	Huslejestining	Samlet pris for renoveringen	Ekstern lånefinansiering godkendt på afdelingsmødet
1	Udskiftning af vinduer og kælderdøre samt renovering af ventilation	8,87%	2.664.000	1.120.000
4	Udskiftning af tag	14,91%	2.260.501	950.000
5	Udskiftning af tag	3,38%	2.267.573	954.000
6	Udskiftning af tag og vinduer	11,60%	5.845.819	3.345.819
8	Udskiftning af tag	14,73%	6.573.378	5.620.714
17	Renovering af vinduer og døre	1,72%	1.355.850	569.850
20	Renovering af vinduer og døre	3,05%	655.500	275.500
Total			21.622.621	12.835.883

131. Godkendelse af udligning af difference vedr. mellemværende med Landsbyggefonden

I forbindelse med aflæggelse af regnskab for boligorganisationen på sidste bestyrelsesmøde i januar 2015 kom det frem, at der på konto 826 fremgår en difference på 75.669 kr. Differencen vedrører mindre mellemværender med Landsbyggefonden. Differencen er uanbringelig andet sted, og er fremkommet for år tilbage.

Revisor anbefaler at differencen flyttes over som en udgift i dispositionsfonden, hvorved mellemværendet ikke længere vil fremgå af boligorganisationens regnskab.

Bilag 9: Prognose for dispositionsfonden

Det indstilles at bestyrelsen godkender udbetalingen af differencen med Landsbyggefonden ved anvendelse af midler fra dispositionsfonden

Referat/beslutning:

BMR og DLA orienterede, og bestyrelsen drøftede kort sagen. Herefter godkendte bestyrelsen afviklingen af differencen med Landsbyggefonden ved anvendelse af midler fra dispositionsfonden.

132. Vedtægter vedr. valgbarhed og stemmeret

I forlængelse af bestyrelsens drøftelse af valgbarhed og stemmeret på sidste bestyrelsesmøde, fremgår her en kort redegørelse for valgbarhed til afdelingsbestyrelsen og organisationsbestyrelsen samt stemmeret ifølge A/B Gudenås vedtægter.

Valgbarhed til afdelingsbestyrelsen

Af vedtægternes § 15, stk. 5, 2. pkt. fremgår det, at *"Valgbare som medlemmer til afdelingsbestyrelsen er boliglejere i afdelingen og disses myndige husstandsmedlemmer."*

Såfremt en kandidat er valgbar i afdelingen, kan denne opstille til en bestyrelsespost i en afdeling uden selv at give møde. Kandidaten skal dog skriftligt tilkendegive, at denne ønsker at opstille til valget.

Der er ikke nævnt noget i vejledningen om opstilling med fuldmagt til afdelingsbestyrelse. Der står derfor ikke, at man ikke må opstille med fuldmagt.

Valgbarhed til organisationsbestyrelsen

Af vedtægternes § 12. stk. 1 fremgår det, at *"Bestyrelsen består af 7 medlemmer inklusive formanden. Repræsentantskabet vælger samtlige medlemmer til bestyrelsen blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Samtidig med valg af medlemmer til bestyrelsen vælges suppleanter for disse"*.

Alle beboere i boligorganisationen er valgbare og kan opstille til bestyrelsen. Ledelsen (hele bestyrelsen) kan med fordel i god tid inden repræsentantskabsmødet, skabe sig et overblik over bestyrelsens formodede sammensætning efter valget på repræsentantskabsmødet. Bestyrelsen kan således eventuelt opsøge de kandidater til bestyrelsen, de er enige om, at de ønsker at opstille hertil. Repræsentantskabsmødet eller bestyrelsen kan give beboere eller andre personer adgang til repræsentantskabsmødet. Hvis et bestyrelsesmedlem alene inviterer en beboer til repræsentantskabsmøde, skal repræsentantskabsmødet godkende, at beboeren deltager.

Dirigenten vil/bør godkende/acceptere, at repræsentantskabet/bestyrelsen naturligvis kan invitere gæster til at deltage i repræsentantskabsmødet!

Princippet fra afdelingsmøderne om, hvem der kan være til stede benyttes på repræsentantskabsmødet. Hvem der kan invitere hvem, kan ses i vedtægterne § 17. Når organisationsbestyrelsen kan invitere folk med på et afdelingsmøde, der er beboernes møde, gælder det så meget desto mere på repræsentantskabsmødet, der netop er ledelsens møde:

Af § 17 fremgår det at *"Adgang til afdelingsmødet og stemmeret på dette har afdelingens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Hver husstand har 2 stemmer uanset husstandens størrelse.*

Stk. 2. Adgang har tillige boligorganisationens ledelse og repræsentanter for denne. Afdelingsmødet kan beslutte, at andre kan deltage i mødet. Organisationens ledelse kan ligeledes beslutte, at andre kan deltage i mødet. De personer, der er nævnt i 1.-3. pkt., har ikke stemmeret.

Stk. 3. Enhver, der ifølge stk. 1 og 2 har adgang til afdelingsmødet, har ret til at tage ordet. Enhver, der ifølge stk. 1 eller stk. 2, 1. pkt., har adgang til afdelingsmødet, har ret til få et angivet emne behandlet på mødet."

Et eksempel på andre personer der kan inviteres til mødet, kan være medarbejdere fra administrationen (her har ledelsen forud for mødet godkendt deltagelsen). Det kan også være, at ledelsen har inviteret en foredragsholder eller andet.

Hvis en der ikke er beboer er inviteret af et repræsentantskabsmedlem til mødet, uden det er aftalt med ledelsen inden mødet, skal repræsentantskabet godkende dette. Det er dirigenten der oplyser forsamlingen om der er andre end beboere tilstede.

Stemmeret

Det fremgår af § 17, stk. 1. *"Adgang til afdelingsmødet og stemmeret på dette har afdelingens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Hver husstand har 2 stemmer uanset husstandens størrelse"*.

Ligeledes fremgår det af § 17, stk. 4, 1. pkt. *"Afdelingsmødets beslutninger træffes på grundlag af almindeligt stemmeflertal blandt de tilstedeværende stemmeberettigede"*.

Der skal være mindst en til stede fra husstanden på afdelingsmødet, for at husstanden kan benytte sine 2 stemmer.

Med reference til Børge Højlund *"Beboerdemokrati uden begrænsninger"*

Side 208, Afsnit 8 Om at møde for andre og stemme ved fuldmagt

b. Praksis, afgørelser og vedtagelser, 2. afsnit.

"Domspraksis viser, at hvis der ikke er en direkte vedtægtsmæssig ret til at stemme ved fuldmagt og heller ikke noget direkte forbud imod det, må man se på foreningens formål. Hvis den forening, det drejer sig om, i første række har ideelle eller faglige formål, og hvis der som nævnt ikke står noget om fuldmagt i vedtægterne, er medlemskabet en personlig ret, som man ikke kan overdrage til andre at udøve.

Såfremt foreningen derimod – som f.eks. investeringsforeninger – primært skal varetage økonomiske interesser, og hvor medlemskabet er åbent også for juridiske personer (f.eks. kommuner og aktieselskaber), er retspraksis mere usikkert og resultatet må afhænge af en konkret bedømmelse i hvert enkelt tilfælde."

Det kan tolkes således at afdelingsmødet hører under første afsnit med ideelle eller faglige formål, og derfor er det en personlig ret at afgive sin stemme, som man ikke kan overdrage til andre at udøve.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/beslutning:

Bestyrelsen drøftede valgbarheden og stemmeretten i boligorganisationen. DLA orienterede om at administrationen udarbejder en forretningsorden for afholdelse af møder, der kan indføres ved mødestart på afdelingsmøderne. Forslaget til forretningsordenen vil blive forelagt bestyrelsen ved først kommende lejlighed.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

133. **Det kommende repræsentantskabsmøde**

På det kommende repræsentantskabsmøde er der ikke indkommet forslag til behandling på mødet.

Momsfri administration

Bestyrelsen har indbragt forslag om momsfri administration i RandersBolig til repræsentantskabet. Forslaget skal behandles og godkendes af alle repræsentantskaber i boligorganisationerne, der administreres af RandersBolig, inden det endeligt kan træde i kraft. Bliver forslaget godkendt af alle repræsentantskaberne, forventes det, at den momsfri administration kan iværksættes pr. 1. juli 2015.

Det anbefales bestyrelsen at drøfte forløbet for det kommende repræsentantskabsmøde, herunder også valg til dirigent.

Det indstilles at bestyrelsen drøfter det kommende repræsentantskabsmøde

Referat/beslutning:

KS orienterede om den kommende mundtlige beretning. Beretningen blev underskrevet af bestyrelsen.

DLA orienterede om at administrationen har modtaget et skriftligt tilsagn fra Tilsynet i Randers Kommune omkring omstillingen til momsfri administration. Derudover er der blevet udarbejdet en skriftlig aftale for boligorganisationerne i ejerkredsen i RandersBolig, der forpligter boligorganisationerne til at blive i administrationen indtil det bindende tilsagn udløber i 2018.

Bestyrelsen drøftede mulige kandidater til suppleantposterne til bestyrelsen.

KT har accepteret en opfordring fra formanden til at opstille til dirigentposten. Da det ofte er vanskeligt at finde kandidater til varetagelse af dirigentrollen orienterede DLA om at administrationen arbejder på at etablere et kursus omkring denne rolle i regi af RandersBolig. Med kurset forventes det, at flere beboere vil føle sig ruste til at varetage dirigentrollen på boligorganisationens og afdelingernes møder.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

134. **Nyt fra Team Drift**

a) Resultat af EMO-udbud i afdelingerne

Med baggrund i bestyrelsens beslutning, har der været foretaget udbud for udarbejdelse af EMO-mærker til afdelingerne. Rambøll Danmark A/S vandt udbuddet i A/B Gudenå, og der er derfor udarbejdet aftale om teknisk rådgivning med dem. Samlet honorar for dette er aftalt til 347.907 kr.

Energimærkerne for de enkelte afdelinger udarbejdes løbende, som der er behov for dette ifølge lovgivningen. Det er den vindende entreprenør, der skal sørge for at mærkerne udarbejdes rettidigt.

Af det vedlagte skema fremgår prisen for mærkningen af den enkelte afdeling, samt datoen for udarbejdelse af den seneste energimærkning. Der kan ske en tilpasning af priserne afhængigt af, hvornår arbejdet med den enkelte afdelingsmærkning træder i kraft. Indekseringen af prisen for mærkningen sker første gang efter et år, og indekseringen svarer i øjeblikket til ca. 1 % af prisen for mærket.

Afdelingens udgift til udarbejdelse af energimærkningen betales af afdelingens beboere over fem år via forbrugsregnskabet.

Bilag 10: Resultat af energimærkningsudbud

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/beslutning:

BMR orienterede kort om sagen og bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

b) Ny ejendomsfunktionær

Ejendomsfunktionær Brian Pedersen fratræder sin stilling som ejendomsfunktionær i A/B Gudenå pr. 31. marts 2015.

Der er indgået en ansættelsesaftale med en ny ejendomsfunktionær.

Ny ejendomsfunktionær er Per Nielsen, 52 år, som starter sit ansættelsesforhold i A/B Gudenå d. 1. april 2015.

Per Nielsen har tidligere været ansat i Randers Boligforening af 1940 i en lang årrække.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

135. **Korte orienteringssager**

Nyt fra formanden

Referat/Beslutning:

Der har været generalforsamling i Krstrup Vandværk som KS og IB deltog i.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Nyt fra bestyrelsesmedlemmer

Referat/Beslutning:

LS: Koorperativet har lavet nogle ture bestyrelsen kan deltage i. Der er blandt andet en gåtur til Vorup Enge, og til september vil der være en orientering om Randers Havn.

LJ: Renovering i punkthusene i Centrumgården går i gang efter påske.

LK: LJ og han har været til fælleskredsmøde mellem kreds 6 og kreds 10 i Viborg om digitalisering. Det var et spændende møde.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Nyt fra administrationen

DLA orienterede kort om udviklingen i opstarten af Boligselskabet af 2014.

BMR orienterede om at Favrskov Kommune har taget regnskabet i afdeling 20 til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

136. **Næste bestyrelsesmøde**

Bestyrelsesmøder 2015/16

Fastlagt dato	Møde	Noter
Torsdag den 7. maj 2015 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	
Torsdag den 20. august 2015 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	
Torsdag den 19. november 2015 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	I Langå

137. **Eventuelt**

LJ: Blandt beboerdemokraterne i afdelingerne i Langå er der et ønske om at markere 70 års jubilæet i Boligselskabet af 1946 fredag den 11. marts 2016. Afdelingerne i Langå har også andre jubilæer, de gerne vil markere samtidig. Det vil blive finansieret internt imellem de deltagende afdelinger.

Orientering om drøftelse med beboer i afdeling 9 angående udgifter til afdelingens udflugt.

Godkendt af:

Knud Spangsø
Formand

Lone Jakobsen
Næstformand

Kurt Timmermann

Lillian Strangholt

Lars Balle Christensen

Lars Karlson

Ingrid Birkeskov