

Referat fra formøde inden repræsentantskabsmøde

Torsdag den 9. marts 2017 kl. 17.00

Mødested: Restaurant Tronborg, Grenåvej 2, 8900 Randers



Mødedeltagere:

Bestyrelsen	Knud Spangsø	(KS)
	Lillian Strangholt	(LS)
	Lars Karlson	(LK)
	Lone Jakobsen	(LJ)
	Ingrid Birkeskov	(IB)
Administrationen	Kenneth T. Hansen	(KTH)
	Berit M. Rudbeck – Referent	(BMR)

Dagsorden	Side
201. Godkendelse af dagsorden	3
202. Godkendelse af referat	3
203. Revisionsprotokol	3
204. Delsalg af grund i afdeling 9 til Randers Kommune	4
205. Drøftelse af huslejenedsættelse i to år for købmand i afdeling 9.....	5
206. Drøftelse af muligheden for en forretningsorden for bestyrelsen.....	5
207. Orientering om opsagt aftale om portefølje Management i Nordea.....	5
208. Orientering om mulig udvidelse af Fakta i afdeling 14.....	6
209. Orientering om ekspropriation i afdeling 14 – indtægt overført til dispositionsfonden.....	6
210. Det kommende repræsentantskabsmøde.....	6
211. Nyt fra Team Drift	7
212. Korte orienteringssager	7
213. Næste bestyrelsesmøde.....	8
214. Eventuelt	8

201. **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, også til KTH, der er nyansat direktør for Randers-Bolig. Formanden indstillede til at målet for mødet er, at mødet afsluttes kl. 18.00, i lyset af det kommende repræsentantskabsmøde, der starter kl. 18.30. Er der punkter på denne dagsorden, bestyrelsen ikke når, bliver de udskudt til konstitueringsmødet efter repræsentantskabsmødet.

Bestyrelsen godkendte dagsordenen samt formandens indstilling.

202. **Godkendelse af referat**

Referatet fra bestyrelsesmødet afholdt den 26. januar 2017, er udsendt til bestyrelsen den 2. februar 2017.

I henhold til bestyrelsens beslutning af 2. september 2014 skal ændringer til referatet være indsendt til administrationen senest 14 dage efter udsendelsen af referatet.

Formand Knud Spangsø henvendte sig inden den 9. februar 2017 med en rettelse til punkt 187: Budgettet skal ifølge lovgivningen ikke godkendes af repræsentantskabet, men blot forelægges for repræsentantskabet.

Næstformand Lone Jakobsen henvendte sig også med en rettelse til referatets punkt 198 b. Hvor det retteligt er både LK og LJ, der har deltaget i BLs kredsmøder.

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

Det indstilles at bestyrelsen tager rettelserne til referatet til efterretning, samt godkender og underskriver referatet

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen tog rettelsernes til referatet til efterretning samt godkendte og underskrev referatet fra bestyrelsesmødet afholdt den 26. januar 2017.

203. **Revisionsprotokol**

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

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

BMR orienterede om at der ikke er nyt siden sidste bestyrelsesmøde. Formanden gennemgår revisionsprotokollen. Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

204. Delsalg af grund i afdeling 9 til Randers Kommune

Med baggrund i en længere dialog med Randers Kommune og afdelingsbestyrelsen i afdeling 9, som der også blev redegjort for på sidste bestyrelsesmøde, har Randers Kommune nu udarbejdet en købsaftale af arealet, hvorpå skolestien i afdelingen er beliggende.

Ud fra købsaftalen er aftalens detaljer nu på plads, og organisationsbestyrelsen har dermed mulighed for at tage stilling til salget af grunden i afdeling 9 til Randers Kommune, samt endeligt godkende salget.

Købsaftalen er vedlagt dagsordenen som bilag.

Efter aftale med afdelingsbestyrelsen, har Randers Kommune fået RandersBoligs tilsagn til at købe et areal på ca. 300 m² af afdelingens areal (mart. Nr. 16h Krstrup By, Krstrup), beliggende bag butikkerne på Vennelystvej og rækkehusene på Asser Rigs Vej.

Baggrunden for at Randers Kommune skal købe arealet af A/B Gudenå er, at kommunen efter vejloven er forpligtet til at eje kommunale vej- og stiarealer. Det er derfor ikke tilstrækkeligt, at der tinglyses en servitut med brugsret til arealet til fordel for Randers Kommune. Når Randers Kommune ejer arealet, kan der ligeledes ikke opstå spørgsmål om erstatningspligten i tilfælde af erstatningsansvar ved faldulykker.

Vilkår i forbindelse med godkendelse af salg:

Erstatning for tab som følge af udgifter til flisebelægning kan tilfalde afdelingen, da afdelingen nyligt har afholdt udgifterne af egne midler. Erstatningen ydes dermed til dækning af afdelingens tab, og skal anvendes af afdelingen til dækning af de udgifter, der er forbundet med flisebelægningen. Erstatningen udgør 117.000 kr. og overskuddet skal indbetales til dispositionsfonden.

Det direkte nettoprovenu ved salg (3 kr. pr. m²) skal anvendes til nedbringelse af lån i overensstemmelse med driftsbekendtgørelsens §101, stk. 1, medmindre Statens Administration giver tilladelse til anden anvendelse.

Det indstilles at bestyrelsen godkender delsalg af grunden i afdeling 9, til Randers Kommune til brug for skolesti.

Bilag:

- **Købsaftale for areal til skolesti i afdeling 9**

Referat/Beslutning:

KS orienterede om sagen, som repræsentantskabet skal tage endelig stilling til på det kommende repræsentantskabsmøde.

Bestyrelsen godkendte delsalg af grunden i afdeling 9 til Randers Kommune til brug for skolesti.

205. Lukket punkt

206. Drøftelse af muligheden for en forretningsorden for bestyrelsen

Bestyrelsen drøftede på det seneste bestyrelsesmøde i januar 2017 en nærmere beskrivelse af rollerne og opgaveløsningen i bestyrelsen, særligt med fokus på formandens og næstformandens funktion.

Ud over de nærmere definerede opgaver i vedtægter og lovgivning, er det op til bestyrelsen nærmere at beskrive, hvorledes I ønsker hvervet som formand, næstformand og bestyrelsesmedlem udfyldt. Til dette formål er det muligt for bestyrelsen, at beskrive bestyrelsens roller nærmere i en forretningsorden for bestyrelsen. Herunder er det muligt, at beskrive om nogle opgaver skal uddelegeres til underudvalg, som eksempelvis forretningsudvalg og byggeudvalg.

Der er vedlagt et eksempel på en forretningsorden for bestyrelsens arbejde til orientering og inspiration.

Det er almindelig praksis at administrationen samarbejder med formanden til hverdag. Ved formandens udtræden af bestyrelsen udenfor et valg, vil samarbejdet i stedet overgå til næstformanden.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag:

- Eksempel på forretningsorden

Referat/Beslutning:

KS og LS henviser til en forretningsorden for bestyrelsens roller i Fælleskontorets tid. Bestyrelsen drøftede muligheden for at lave deres egen forretningsorden. KTH foreslog, at administrationen laver et udkast til en forretningsorden i samarbejde med formanden, hvorefter det fremlægges for bestyrelsen.

Bestyrelsen tiltrådte KTHs forslag om at administrationen i samarbejde med formanden udarbejder et udkast til forretningsorden til bestyrelsens godkendelse.

207. Orientering om opsagt aftale om portefølje Management i Nordea

I forbindelse med, at andre boligorganisationer under administration af RandersBolig er ved af foretage bankskifte til Arbejdernes Landsbank, har Nordea valgt at opsiges samarbejdet med følgende boligorganisationer omkring deres portefølje Management:

- A/B Andelsbo

- A/B Gudenå
- Randers Arb. Byggeforening
- Vorup Boligforening af 1945

Begrundelsen for opsigelserne fra Nordeas side er, at det er for omkostningstungt, at skulle ajourføre deres kundekartotek på ny, når de er i besiddelse af viden om at boligorganisationerne ønsker at skifte bank.

Opsigelsen får betydning for administrationen af obligationsbeholdningerne. Nordea ville ikke foretage overvågning, køb og salg fra opsigelsesdatoen 15. februar 2017.

RandersBolig har reageret med det samme ved at kontakte Arbejdernes Landsbank, så vi i fællesskab og hurtigt kan få overført obligationsbeholdningerne. På den måde har vi sikret, at beholdningerne overvåges på betrykkende vis.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

BMR orienterede om at administrationen har modtaget dokumenterne til bankskiftet til AL, som bestyrelsen tidligere har besluttet. Dokumenterne er medbragt til mødet, og skal underskrives af de tegningsberettigede.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

208. **Lukket punkt**

209. **Orientering om ekspropriation i afdeling 14 – indtægt overført til dispositionsfonden**

Randers Kommune har eksproprieret et mindre areal i afdeling 14 til en højre-svingbane i lyskrydset på Hadsundvej.

I henhold til lovgivningen er indtægten på 146.880 kr., som følge af ekspropriationen, overført til boligorganisationens dispositionsfond.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

210. **Det kommende repræsentantskabsmøde**

På det kommende repræsentantskabsmøde vil afdelingsbestyrelsen i afdeling 9 orientere om rottebekæmpelse under indkomne forslag. Der skal ikke stemmes om punktet.

Under indkomne forslag har administrationen også eftersendt to forslag efter aftale med formanden.

Det ene forslag vedrører salg af grund i afdeling 9, som bestyrelsen har behandlet tidligere i denne dagsorden. Fremlæggelsen af punktet på dagsordenen afhænger naturligvis af bestyrelsens beslutning i sagen. I henhold til boligorganisationens vedtægter skal repræsentantskabet godkende al salg af boligorganisationens ejendom, herunder også grund salg.

Det andet forslag der er eftersendt dagsordenen omhandler reducere af det udsendte regnskabsmateriale til repræsentantskabet. Forslaget beror på, at den del medlemmer af repræsentantskabet ikke ønsker at modtage det komplette regnskab for både boligorganisation og afdelinger. Dette resulterer i et stigende ressourcepild hvert år, da en del årsregnskaber ikke anvendes.

Det indstilles at bestyrelsen drøfter det kommende repræsentantskabsmøde

Referat/Beslutning:

Da LS har mistet stemmen, vil LJ i stedet opstille til posten som dirigent. Bestyrelsen gennemgik dagsordenen, og drøftede forløbet for det kommende repræsentantskabsmøde.

211. Nyt fra Team Drift

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

Der blev ikke drøftet nogle sager under dette punkt.

212. Korte orienteringssager

- A) Nyt fra formanden**
- B) Nyt fra byggeudvalget**
- C) Nyt fra bestyrelsesmedlemmer**
- D) Nyt fra administrationen**
 - a. Orientering om konvertering af lån i afdeling 2, 3 og 6
 - b. Orientering om effektiv drift – notat

Bilag:

- **Notat om effektiv drift**

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

- A) Bestyrelsen drøftede kommunens rolle i sammenlægningen af afdelinger.**
- B) Ingen sager til orientering.**
- C) LS orienterede om at der skal være første spadestik i Glarbjergvejprojektet medio maj. Der arbejdes på at lave et arrangement omkring dette.**
- D) KTH orienterede omkring effektiv drift med baggrund aftalen mellem BL og KL. Administrationen vil komme med nogle forslag til effektivisering af driften, som under alle omstændigheder skal godkendes af beboerdemokratiet. Der vil komme mere herom i fremtiden.**

Der omdeltes uddybende bilag omkring konvertering af lån. Bilaget indeholdt følgende:

Konvertering af lån i afdeling 2, 3 og 6

Som der også tidligere er blevet orienteret om, holdes der løbende øje med, om det kan betale sig for afdelingerne, at konvertere deres realkredit lån. Ligeledes er administrationen bemyndiget til at gennemføre disse konverteringer, når det viser sig, at en konvertering kan betale sig for en afdeling. Dette har medført at lånet i afdeling 2, 3 og 6 er blevet konverteret som følger:

Afdeling	Besparelse p.a. (forventet)	Gammel ydelse	Ny ydelse	Gl. Hovedstol	Ny hovedstol (forventet)	løbetid
2	12.268	156.340	144.072	2.886.000	2.718.000	26
3	15.163	187.917	172.754	3.413.000	3.252.000	26
6	15.079	186.661	171.582	3.397.000	3.237.000	26

Bestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.

213. Næste bestyrelsesmøde

Oversigt over kommende bestyrelsesmøder:		
Fastlagt dato	Møde	Noter
Torsdag den 9. marts 2017 Konstituerende møde	Bestyrelsesmøde	
Torsdag den 27. april 2017 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	
Torsdag den 31. august 2017 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	
Torsdag den 7. december 2017 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde	I Langå

Oversigt over andre kommende møder:		
Torsdag den 9. marts 2017 kl. 19.00	Repræsentantskabsmøde	

214. Eventuelt

Referat/Beslutning:

LS orienterede om at Kooperationen inviterer til byvandring.

Formanden orienterede om et oplæg fra internettet, som han vil omdele til repræsentantskabet, der beskriver ressourcspild på internettet.

LJ orienterede om at der er kommet nye mailadresser til ejendomsfunktionærerne.

Hele bestyrelsen ønsker at deltage i almen bolig dage i Aarhus i efteråret.

Ligeledes ønsker hele bestyrelsen at deltage i Fælleskontorets repræsentantskabsmøde. Det er forsat KS, LJ og LS, der er valgt til repræsentantskabet, og dermed har stemmeret til mødet. LK og IB deltager således om gæster til mødet.