

Referat fra bestyrelsesmøde
(formøde inden repræsentantskabsmøde)

Tirsdag den 21. marts 2017 kl. 17.30

Mødested: Fjordgården, Fjordvej 15,
8930 Randers NØ



Mødedeltagere:

Bestyrelsen	Allan Rasmussen	(AR)
	Jens Ravnborg	(JR)
	Per Munk Andersen	(PA)
	Brian Rytter	(BR)
	Karin Vejrum	(KV)
Administrationen	Kenneth T. Hansen	(KTH)
	Berit M. Rudbeck – Referent	(BMR)

I tilfælde af tidspres ift. det kommende repræsentantskabsmøde, suspenderes de resterende punkter i dagsordenen til det konstituerende bestyrelsesmøde efter repræsentantskabsmødet.

Dagsorden

216.	Godkendelse af dagsorden	3
217.	Godkendelse af referat.....	3
218.	Revisionsprotokol.....	3
219.	Godkendelse af afdelingernes budgetter for 2017/18	3
220.	Godkendelsen af aftale om finansiering og drift af driftscenteret.....	5
221.	Undtagelse fra beslutning om tilbagebetaling af lån til dispositionsfonden.....	5
222.	Orientering om status for trækningsret til driftscenteret.....	6
223.	Fotografering af afdelingerne.....	7
224.	Status for helhedsplanen i Bjellerupparken.....	7
225.	Det kommende repræsentantskabsmøde.....	8
226.	Nyt fra Team drift.....	8
227.	Orientering fra formanden	8
228.	Orientering fra administrationen	9
a.	Kriminalitetsforsikring	9
b.	Orientering om opsagt aftale om portefølje Management i Nordea.....	9
c.	Konvertering af lån i afdeling 4	9
d.	Almene bolig dage.....	10
e.	Status for klagesager	10
229.	Mødekalender	10
230.	Eventuelt	11

216. **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 dagsorden

Referat/Beslutning:

AR bød velkommen til mødet og introducerede KTH, der er tiltrådt, som direktør i RandersBolig den 1. marts 2017. Bestyrelsen havde ingen bemærkninger til dagsordenen, der blev godkendt af bestyrelsen.

217. **Godkendelse af referat**

Referatet fra bestyrelsesmødet afholdt den 10. januar 2017, er udsendt til bestyrelsen den 17. januar 2017. Der er ikke modtaget bemærkninger eller ændringsforslag til referatet.

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

Det indstilles at bestyrelsen godkender og underskriver referatet

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen godkendte og underskrev referatet.

218. **Revisionsprotokol**

Der er ikke sket ændringer til revisionsprotokollen siden sidste bestyrelsesmøde. Revisionsprotokollen fremlægges til orientering.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

219. **Godkendelse af afdelingernes budgetter for 2017/18**

Der har været afholdt afdelingsmøder i alle boligorganisationens afdelinger. Alle afdelingerne har godkendt deres budgetter som de var blevet foreslået af afdelingsbestyrelserne eller organisationsbestyrelsen.

Andelsbo		Regnskab godkendt	Budget godkendt	Stigning i % i budget 17/18	Lejeniveau pr. 1/10 - 17	Beboerdemokrati
1	Teglgården	Ja	Ja	1,93	846	Helle Larsen - R Jytte Nielsen - R Marlene Ib-Skjødt
2	Teglvej	Ja	Ja	0	621	Søren Andersen Jens Ove Bach Mads Fahlberg - R
3	Rækkehuse Teglvvej	Ja	Ja	1,59	673	Hans Jørgen Jørgensen - R Tove Jørgensen Ann-Grethe Nielsen
4	Dobbelthuse - Klostervej	Ja	Ja	5,75	518	Jens Ravnborg Per Andersen - R Steen Larsen - R
	Bjellerupparken	Ja	Ja	7,53	559	Allan Rasmussen - R Lajla Jensen - R Brian Rytter - R Per Munk Andersen - R Lotte Christensen - R Stine Andersen - R Allan Hansen - R
11	Kædehuse	Ja	Ja	2,01	436	Dan Bruun - R Leif Christensen - R Ulla Hansen
12	Kædehuse	Ja	Ja	0	950	Pt. ingen afdelingsbestyrelse
13	Jadedalen	Ja	Ja	3,35	823	Connie Sose - R Michael Johnsen - R Kirsten Molbo - R
14	Ankerhusvej	Ja	Ja	1,95	1,043	Inge Poulsen Gunhild Jensen - R Inger Larsen - R
15	Egholmsvej	Ja	Ja	0	942	Pt. ingen afdelingsbestyrelse
16	Teglparken	Ja	Ja	1,08	926	Karin Vejrum, formand - R Lilli-Kirstine Poulsen - R Tove Nørgaard

Valg til repræsentantskabet

I henhold til vedtægterne for boligorganisationen, har der været foretaget valg til repræsentantskabet i afdelingerne. De valgte medlemmer af repræsentantskabet, der også sidder i afdelingsbestyrelsen fremgår af ovenstående liste markeret med et R efter deres navn.

I Bjellerupparken og i afdeling 13, Jadedalen, er der i henhold til boligorganisationens vedtægter, valgt yderligere henholdsvis 5 medlemmer fra Bjellerupparken og 1 medlem fra Jadedalen, ud over de ovenfor nævnte medlemmer af repræsentantskabet.

De valgte medlemmer til repræsentantskabet er:

Rasmus Blom, Bjellerupparken
Jens Christian Andersen, Bjellerupparken
Susanne Sørensen, Bjellerupparken
Karl Møller, Bjellerupparken
Majken Vincent, Bjellerupparken

Per Jørgensen, afdeling 13, Jadedalen

Det indstilles, at bestyrelsen godkender afdelingernes budgetter for 2016/17

Referat/Beslutning:

Der var ingen bemærkninger fra bestyrelsen, som godkendte afdelingernes budgetter for 2016/17.

220. **Godkendelsen af aftale om finansiering og drift af driftscenteret**

Som en del af etableringen af driftscenteret, er der blevet udarbejdet en aftale mellem afdelingerne, der dokumenterer at alle afdelingerne hæfter solidarisk for lånet til driftscenteret. Aftalen er blevet oprettet, da det skal være afdeling Bjellerupparken, der alene skal være låntager til driftscenterets finansiering, da driftscenteret er beliggende i afdelingen. Men idet driftscenteret betjener alle afdelinger, er det aftalt, at alle afdelinger afdrager på lånet fordelt efter afdelingernes bolig m².

Finansieringen af driftscenteret har været forelagt afdelingsbestyrelserne, som alle har accepteret udgifterne forbundet med etableringen og driften af driftscenteret. Udgifterne forbundet med driftscenteret godkendes ligeledes af afdelingerne via de årlige driftsbudgetter.

Afdeling Bjellerupparken har således optaget et lån på 1.214.600 kr. i dispositionsfonden. Lånet er rente- og afdragsfrit i 10 år. Første afdrag sker til april 2026.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender aftalen om finansiering og drift af driftscenteret i A/B Andelsbo

Bilag:

- Aftale til underskrift af afdelingsbestyrelserne

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen godkendte aftalen om finansiering og drift af driftscenteret i A/B Andelsbo. KTH gjorde opmærksom på, at bestyrelsen ved godkendelsen af aftalen, også godkender et tilskud fra dispositionsfonden til dækning af renter og afdragsfrihed, der er en del af lånet.

221. **Undtagelse fra beslutning om tilbagebetaling af lån til dispositionsfonden**

Afdeling Bjellerupparken har, som det fremgår ovenfor, optaget et lån i dispositionsfonden til finansiering af driftscenteret for boligorganisationens afdelinger.

Organisationsbestyrelsen har 24. november 2015 principbesluttet, at afdelingerne skal prioritere afdrag på deres lån i dispositionsfonden, hvis afdelingerne realiserer et overskud i årsregnskaberne.

I henhold til ovenstående aftale, er det besluttet hvorledes Bjellerupparkens lån til driftscenteret skal afdrages, og det vurderes derfor, at være rimeligt, at denne afdragsordning overholdes, og afdelingens øvrige drift ikke bør påvirke afdraget af dette lån. Afdeling Bjellerupparkens lån til driftscenteret i dispositionsfonden bør således fritages for ekstraordinære afdrag, i det tilfælde, at afdeling Bjellerupparken realiserer et overskud i de løbende års regnskaber.

Det indstilles at bestyrelsen godkender, at afdeling Bjellerupparkens lån i dispositionsfonden til finansiering af driftscenteret fritages for ekstraordinære afdrag, hvis afdeling Bjellerupparken realiserer et overskud i årsregnskaberne fremover.

Referat/Beslutning:

KTH orienterede om sagen, og bestyrelsen godkendte, at afdeling Bjellerupparkens lån i dispositionsfonden til finansiering af driftscenteret fritages for ekstraordinære afdrag, hvis afdeling Bjellerupparken realiserer et overskud i årsregnskaberne fremover.

222. Orientering om status for trækingsret til driftscenteret

I forbindelse med opførelsen af driftscenteret i Bjellerupparken tildelte bestyrelsen projektet 1.600.000 kr. fra boligorganisationens egen trækingsret i Landsbyggefonden.

I henhold til lovgivningen på området, skal en ansøgning om udbetaling af trækingsret modtages i Landsbyggefonden inden projektet iværksættes. Sker dette ikke, vil udbetalingen sandsynligvis blive pålagt en bod, svarende til manglende udbetaling af op til 40.000 kr. af det ønskede beløb.

Det er væsentligt at understrege, at den ovenfor omtalte bod alene består i en mindre udbetaling til det pågældende projekt. Der er således ikke tale om, at der skal betales et beløb til en anden part, som det ses eksempelvis ved bøder. Hvis boden således lyder på 40.000 kr. betyder det, at de 40.000 kr. bliver i boligorganisationens trækingsret, og således ikke udbetales til det ønskede projekt.

Det er blevet klart for administrationen i januar 2017, at der ikke er blevet ansøgt om trækingsret til finansiering af driftscenteret, i forlængelse af bestyrelsens beslutning, inden projektet er blevet iværksat. Ansøgningen er straks herefter blevet indsendt til Landsbyggefonden, og det forventes, at administrationen får svar på ansøgningen i april 2017. Det vil herefter være muligt, at orientere bestyrelsen om hvorvidt, der vil blive opkrævet en bod for den for sent indsendte ansøgning, og hvor høj boden i så fald bliver.

Alt efter hvor stor den mulige bod bliver, vil der således blive et "hul" i finansieringen af driftscenteret, svarende til bodens størrelse. Administrationen vil således henstille til, at den manglende finansiering i stedet udbetales fra boligorganisationens dispositionsfond.

Administrationen må beklage det ovenfor beskrevne sagsforløb, og vender tilbage til bestyrelsen, når der er nyt i sagen.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning, men udtrykte utilfredshed med, at der ikke er blevet ansøgt om trækingsretsmidler inden projektet blev iværksat.

223. **Fotografering af afdelingerne**

Billedmaterialet på RandersBoligs hjemmeside mv. kan trænge til en opdatering mange steder, da billederne er mangelfulde i nogle afdelinger og andre steder har en del år på bagen.

Der er derfor indhentet flere tilbud fra professionelle fotografer, og det bedste tilbud kom fra DIAKRIT, som tager billeder for flere kæder indenfor ejendomsmægler branchen.

Der er to muligheder, med eller uden mastefoto.

Hvis beslutter at tage imod tilbuddet, vil opgaven blive udført i 2017 (forår/sommer), når der er kommet lidt farve på omgivelserne igen.

Standardpakke

Fotografering af ejendomme i Randers med specifik navngivning filnavnet.

Pris pr. afdeling: 360,00 kr. excl. moms (op til 10 billeder)

Pakke med 2 mastefotos

Fotografering af ejendomme i Randers med specifik navngivning filnavnet.

Pris pr. afdeling: 460,00 kr. excl. moms (op til 10 billeder inkluderet 2 mastefotos)

Der medbringes eksempler på billederne til mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen beslutter, om det ønskes, at afdelingerne fotograferes efter ovenstående tilbud.

Referat/Beslutning:

BMR viste eksempler på billeder med og uden mastefoto. Bestyrelsen besluttede, at tiltræde forslaget inkl. mastefoto.

224. **Status for helhedsplanen i Bjellerupparken**

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

AR orienterede om status på renoveringen, der skrider frem stort set som planlagt.

Der er sket en arbejdsulykke under monteringen af altaner. Der skete alene fysisk skade på bygningen. Skaden er meldt til forsikring mv.

Formanden roste personalet der gør rent i Bjellerupparken i forbindelse med helhedsplanen. Dette sker på baggrund af henvendelser fra flere beboere i området.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

225. **Det kommende repræsentantskabsmøde**

Dirigent

Jens Christian Andersen, der er medlem af repræsentantskabet for afdeling Bjellerupparken, har de seneste år været dirigent på repræsentantskabsmøderne i boligorganisationen. Jens Christian har accepteret bestyrelsens anmodning om at han opstilles til valg til dirigentrollen.

Forslag til behandling af repræsentantskabet

1. Forslag om sammenlægning af afdeling 9a og 10, med erklæringen om rette adkomsthaver, som bestyrelsen allerede er bekendt med.

2. Forslag om reducere af det udsendte materiale til repræsentantskabet

3. Forslag om at afdeling 13 ikke skal deltage i eller bidrage til fælles arrangementer for boligorganisationens beboere.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter den praktiske afvikling af det kommende repræsentantskabsmøde.

Bilag:

- Repræsentantskabsliste

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen drøftede den praktiske afvikling af det kommende repræsentantskabsmøde.

226. **Nyt fra Team drift**

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

Intet nyt.

227. **Orientering fra formanden**

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

Formanden orienterede om den kommende beretning til repræsentantskabet. Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

228. **Orientering fra administrationen**

a. Kriminalitetsforsikring

På RandersBoligs bestyrelsesmøde den 29. november 2016 blev det besluttet at tegne forsikring for RandersBolig på dels cyber kriminalitet samt bedrageri/intern svindel. Det blev endvidere aftalt at Jan Petersen, DAB, skulle indhente tilbud på tilsvarende forsikringer for de administrerede boligorganisationer.

Jan Petersen har efterfølgende undersøgt sagen og det kan oplyses, at de to kriminalitetsforsikringer, der er tegnet for RandersBolig, tillige dækker de administrerede boligorganisationer.

b. 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 opsige samarbejdet med følgende boligorganisationer omkring deres portefølje Management:

- A/B Andelsbo
- A/B Gudenå
- Randers Arb. Byggeförening
- 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.

c. Konvertering af lån i afdeling 4

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 4 er blevet konverteret som følger:

Afdeling	Besparelse p.a. (forventet)	Gammel ydelse	Ny ydelse	Gl. Hovedstol	Ny hovedstol (forventet)	løbetid
4	8.885	110.664	101.779	2.007.000	1.965.000	27,0

d. Almene bolig dage

Den 17. og 18. november 2017 afholdes BLs almene bolig dage i Aarhus. Bestyrelsen bedes drøfte deres deltagelse i arrangementet, herunder om der ønskes deltagelse i middagen og overnatning på hotel.

e. Status for klagesager

Siden sidste bestyrelsesmøde er den ene af klagesagerne fra afdeling x indsendt til beboerklagenævnet. Det forventes at beboerklagenævnet vil behandle sagen i april 2017. Sagen vedrører støj og truende adfærd fra en lejer i afdelingen.

Der ud over er der sendt en påmindelse til en lejer i afd. x. Klagen går også her på støj og truende adfærd. Siden afsendelsen af påmindelsen, har administrationen ikke hørt mere til sagen.

Afslutningsvis har en lejer klaget til Randers Kommune omkring standen af boligen. Boligorganisationen er blevet hørt i sagen, og der er ikke kommet en tilbagemelding fra kommunen endnu omkring sagens udfald.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.

JR ønsker ikke at deltage i de almene bolig dage, og bestyrelsen drøftede kort opfølgningen på klagesager.

229. Mødekalender

Bestyrelsesmøder 2017

Fastlagt dato	Møde	Noter
Tirsdag den 6. juni 2017 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde	
Tirsdag den 26. september 2017 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde	
Tirsdag den 21. november 2017 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde	

Oversigt over andre kommende møder:

Tirsdag den 21.marts 2017 kl. 19.00	Repræsentantskabsmøde	
-------------------------------------	-----------------------	--

230. **Eventuelt**

Referat/Beslutning:

Ingen sager til behandling.