

A/B Andelsbo

Referat fra formøde til repræsentantskabsmøde

Torsdag den 21. marts 2013 kl. 17.00

Mødested: Fjordgården, Fjordvej 15, 8930 Randers NØ



Mødedeltagere:

Bestyrelsen	Allan Rasmussen	(AR)
	Jens Ravnborg	(JR)
	Anne Mette Kjærgaard	(AK)
	Kaj Aage Andersen	(KA)
	Per Munk Andersen	(PA)
Administrationen	Dennis Larsen	(DLA)
	Berit M. Pedersen – Referent	(BMP)

Dagsorden	Side
62. Godkendelse af dagsorden	3
63. Godkendelse af referat.....	3
64. Orientering fra formanden	4
65. Orientering fra administrationen	4
66. Regnskab 2011/2012 – Underskrifter	5
67. Helhedsplan Bjellerupparken.....	6
68. Nyt fra Team Drift.....	7
69. Budget for hovedforeningen for perioden 1. okt. 2013 – 30. sep. 2014.....	7
70. Orientering om afholdte afdelingsmøder.....	8
71. Mødekalender	9
72. Eventuelt	9

62. **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 dagsorden

Bilag:

Dagsorden med bilag – fremsendt pr. mail den 15. marts til bestyrelsen

Beslutning/Referat:

AR bød velkommen til formødet inden repræsentantskabet.

DLA orienterede om at administrationen har medbragt et redigeret budget for hovedforeningen til anvendelse under punkt 69. Der er ændret i opstillingen af administrationshonoraret, siden budgettet er blevet sendt ud.

Bestyrelsen godkendte ændringen og dagsordenen.

63. **Godkendelse af referat**

Baggrund:

Referat af bestyrelsesmødet torsdag den 3. januar 2013 er fremsendt pr. mail den 15. marts til bestyrelsen.

Indstilling:

At bestyrelsen godkender referatet
At bestyrelsen underskriver det godkendte referat

Bilag:

Referat af bestyrelsesmødet 03. 01. 2013

Beslutning/Referat:

Bestyrelsen godkendte og underskrev referatet uden bemærkninger.

64. Orientering fra formanden

Indstilling:

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Beslutning/Referat:

AR gennemgik bestyrelsens beretning til det kommende repræsentantskabsmøde. AR orienterede om at Randers Kommune sandsynligvis vil indvillige i at dække lejetabet i afdeling 14, men sagen er endnu ikke afsluttet.

Bestyrelsen arbejder på at lave en tur til Djurs Sommerland til sommer lige som sidste år, hvor det var en succes.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

65. Orientering fra administrationen

a) Garagereglement

Baggrund:

I afdelingerne 1, 2, 6, 7, 8 og 9 har der været et tillæg til afsnittet om garager og carporte i ordensreglementet på dagsordenen til afdelingsmøderne. Afdelingerne skulle tage stilling til uddybende regler for udlejning af garager og parkering på garageanlæg. På afdelingsmøderne blev følgende besluttet:

Afdeling 1 og 6 godkendte forslaget.

Afdeling 8 og 9 godkendte forslaget med forbehold for at en beboers flytning til en anden afdeling i A/B Andelsbo ikke medfører at beboeren mister sit garagelejemål.

Afdeling 7 forkastede forslaget, da de ønskede at flytning til en anden afdeling i Bjellerupparken ikke skal medføre at lejeren mister sit garagelejemål.

I afdeling 2 blev der opstillet et andet garagereglement, end det der var til afstemning i de andre afdelinger. Da der opstod en procedurefejl i offentliggørelsen af oplægget, kan afdelingsmødet først godkende dette oplæg ved næste afdelingsmøde.

Indstilling:

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag:

Tillæg til Ordensreglement for A/B Andelsbo gældende for afdelingerne 1, 6, 8 og 9

Beslutning/Referat:

Bestyrelsen ønsker at tage garagetillægget op igen ved næste års afdelingsmøder, så de afdelinger, der havde kommentarer til tillægget i år, igen får mulighed for at tiltræde et eventuelt revideret tillæg.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

b) Repræsentanter fra A/B Andelsbo i Dronningborg Vandværk

Baggrund:

Der afholdes generalforsamling i Dronningborg Vandværk på Fjordgården, Fjordvej d. 4. marts 2013 kl. 19.00.

Ifølge vedtægterne for Dronningborg Vandværk §10 stk. 2, har A/B Andelsbo 6 stemmer, eksempelvis i forbindelse med valg.

For god ordens skyld vil Preben Johannesen fra Dronningborg Vandværk gerne bede om en oversigt over hvilke 6 personer, der repræsenterer A/B Andelsbo i tilfælde af valg på generalforsamlingen.

Indstilling:

Det indstilles at bestyrelsen udpeger 6 repræsentanter fra A/B Andelsbo til Dronningborg Vandværks generalforsamling.

Beslutning/Referat:

JR plejer at tage med til generalforsamlingen med fuldmagt til alle 6 stemmer.

Administrationen undersøger regelsættet for deltagelse på Dronningborg Vandværks generalforsamling og giver formand samt næstformand besked.

66. Regnskab 2011/2012 – Underskrifter

Baggrund:

Administrationen mangler bestyrelsens underskrifter på en række dokumenter.

Bilag:

Revisionsprotokol
Ledelseserklæring
Spørgeskema til organisationsregnskabet
Regnskabet for organisationen

Regnskabet for afdeling 10 og 15

Dokumenterne medbringes på mødet.

Indstilling:

Det indstilles at bestyrelsen underskriver dokumenterne

Beslutning/Referat:

De medbragte dokumenter blev underskrevet af bestyrelsen.

67. **Helhedsplan Bjellerupparken**

Baggrund:

Der arbejdes på at tilvejebringe et snarligt møde med Kuben Management, med henblik på at opstarte arbejdet med helhedsplanen i Bjellerupparken.

Administrationen orienterer yderligere om sagen på mødet.

Indstilling:

Det indstilles at bestyrelsen drøfter sammensætning af byggeudvalget, og træffer fornyet beslutning om dette.

Beslutning/Referat:

AR orienterede om at der er blevet afholdt et opfølgende møde med byggeudvalget og repræsentanter fra RandersBolig. Byggeudvalget er ikke tilfredse med det manglende fremskridt i arbejdet med helhedsplanen samt informationsniveauet.

DLA orienterede om muligheden for at ansætte KUBEN som bygherrerådgiver på projektet. DAB har anvendt KUBEN flere steder, og de har gode erfaringer med deres projektstyring.

KUBEN udfører projektledelse og styring af processen, men har ingen teknisk rådgiver funktion, og RandersBolig vil have en tilbagetrukket rolle i forløbet. Projektlederen vil lede byggeudvalgsmøderne, og KUBEN skal udarbejde en kommunikationsstrategi, der sikre orientering af beboerne, som en del af deres tilbud.

Rambøll kan forsætte med projektet indtil der foreligger en finansieringsskitse.

Bestyrelsen besluttede at byggeudvalget består med samme sammensætning som hidtil.

Bestyrelsen besluttede at KUBEN straks skal udarbejde et tilbud på bygherrerådgiverrollen for helhedsplanen i Bjellerupparken.

68. **Nyt fra Team Drift**

Rengøringspersonale

Baggrund:

Som følge af beslutningen truffet på bestyrelsesmødet den 3. januar 2013 fremgår her en beregning for rengøring af afdelingerne 1, 2, 6, 7, 8, 9, 14 og 16.

Beregningerne omhandler to muligheder for rengøring i afdelingerne. Ved valg af den ene mulighed varetager en ekstern virksomhed rengøringen, og den anden mulighed er ansættelse af to interne rengøringsassistenter. Beregningen for de interne rengøringsassistenteres løn er baseret på antal lejemål i de enkelte afdelinger.

Se vedlagte skema for oversigt over beregningerne.

Bilag:

Skema over beregninger for udgifter til rengøringspersonale.

Indstilling:

Det indstilles at bestyrelsen træffer beslutning om hvilken rengøringsordning der ønskes anvendt fremover.

Beslutning/Referat:

Bestyrelsen besluttede at det skal undersøges om vinduespolering og rengøring af fællesvaskeriet er inkluderet i tilbuddet for de to interne rengøringsassistenter. Ligeledes undersøger administrationen hvem der laver kvalitetskontrol for tilbuddet med de interne rengøringsassistenter.

Bestyrelsen uddelegerede beslutningskompetencen for valget af rengøringsordning til den enkelte afdeling.

69. **Budget for hovedforeningen for perioden 1. okt. 2013 – 30. sep. 2014**

Baggrund:

Administrationen fremlægger budgettet for hovedforeningen.

Bilag:

Budget for hovedforeningen for perioden 1. okt. 2013 – 30. sep. 2014

Indstilling:

Det indstilles at bestyrelsen godkender budgettet

Beslutning/Referat:

DLA orienterede om at omdelingen af et revideret budget for hovedforeningen udelukkende skyldes en fejl opstillingen af administrationshonoraret i budgettet, og ændringen har derfor ikke nogen økonomisk konsekvens for beboerne.

Rent praktisk er administrationshonoraret ændret således, at inddragelsen af ændringen i opkrævningen til dispositionsfonden bliver implementeret, med baggrund i bestyrelsens beslutning truffet på bestyrelsesmødet den 3. januar 2013.

Budgettet blev godkendt af bestyrelsen.

70. Orientering om afholdte afdelingsmøder

Baggrund:

Der er nu afholdt afdelingsmøder i alle afdelinger. Alle budgetterne er blevet vel modtaget og godkendt. Afdelingerne skal stige mellem 0,03% og 5,26% i husleje i det kommende budget.

Den generelle årsag til stigningen er behovet for at øge henlæggelserne til afdelingerne. Stigningen bliver, hvor det er aktuelt, fordelt over de kommende 1 – 5 år på konto 120, så afdelingerne ikke oplever en pludselig stor huslejestigning. Niveaulet for stigningerne er afhængig af den enkelte afdelings økonomi.

Til afdelingsmøderne er der også afholdt valg til afdelingsbestyrelserne. Alle valgte bestyrelsesmedlemmer er også valgt som afdelingernes medlemmer af repræsentantskabet i A/B Andelsbo.

Afdeling 10 (Vuggestue/Børnehave) har i sagens natur ikke valgt en afdelingsbestyrelse, og afdeling 15 (Beskyttede boliger/plejehjem) har valgt en kontaktperson. De resterende afdelinger har valgt en bestyrelse på afdelingsmødet.

Afdelingernes budgetter, beboerdemokrater og renoveringsprojekter behandles ved det kommende bestyrelsesmøde. Til orientering er her en oversigt over afdelingernes stigninger og lejeniveau efter godkendelsen på afdelingsmøderne.

Afdelingerne i oversigt

Stigning i budget 2013/2014						
Afdeling	Navn	Resultat 2011/12	Lejeniveau pr 30/9 - 2013	%	kr./m ² /år	Lejeniveau pr. 1/10 - 2013
1.	Teglgården	50.238	587	4,08	24	611
2.	Teglvej	80.827	537	4,34	23	560
3.	Rækkehuse Teglvej	15.964	548	3,96	22	570
4.	Dobbelthuse Klostervej	30.603	354	4,08	14	368
6.	Bjellerupparken	127.994	457	3,14	14	471
7.	Bjellerupparken	58.307	460	1,15	5	465
8.	Bjellerupparken	82.993	508	3,62	18	526

9.	Bjellerupparken	115.965	543	4,62	25	568
10.	Børnehave/Vuggestue	91.049	759	0,00	0	759
11.	Kædehuse Hjortholmvej	30.837	368	1,71	6	374
12.	Kædehuse Rugårdsvej	141.620	770	0,03	0	771
13.	Jadedalen	136.165	675	4,12	28	703
14.	Ankerhusvej	245.709	858	2,36	20	878
15.	Egholmsvej	-33.585	830	5,09	42	872
16.	Teglparken	100.444	756	5,26	40	796

Indstilling:

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning/Referat:

Bestyrelsen gennemgik hovedpunkterne i de enkelte afdelingsmøder. Der henvises til afdelingsmødernes referater, der udleveres af administrationen til bestyrelsen.

Administrationen undersøger byggesagen fra afdeling 3 til næste bestyrelsesmøde.

71. Mødekalender

Bestyrelsesmøder 2013

Fastlagt dato	Møde	Noter
Torsdag den 21. marts 2013 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde/ Formøde	Smørebrød til alle efter repræsentantskabsmødet
Torsdag den 21. marts 2013 kl. 19.00	Repræsentantskabsmøde	
Onsdag den 24. april 2013 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde	
Onsdag den 19. juni 2013 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde	
Tirsdag den 24. september 2013 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde	
Onsdag den 11. december 2013 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde	
Januar/februar 2014	Bestyrelsesmøde med revisor	

72. Eventuelt

Aktionsplan medbringes på mødet til orientering.

Beslutning/Referat:

**Bestyrelsen drøftede kort muligheden for at oprette en kollektiv aftale for el.
Formanden konstaterede, at der ikke arbejdes videre med dette pt.**