

A/B Andelsbo

Referat fra bestyrelsesmøde

Onsdag den 24. april 2013 kl. 17.30

Mødested: Bjellerupparken 4 A, 8930 Randers NØ



Mødedeltagere:

Bestyrelsen	Allan Rasmussen	(AR)
	Jens Ravnborg	(JR)
	Anne Mette Kjærgaard	(AK)
	Per Munk Andersen	(PA)
	Brian Rytter	(BR)
Administrationen	Dennis Larsen	(DLA)
	Gert B. Hølund	(GBH)
	Berit M. Pedersen – Referent	(BMP)
Gæst	Karin Vejrum (suppleant)	(KV)

Dagsorden	Side
73. Godkendelse af dagsorden	4
74. Godkendelse af referat	4
75. Orientering fra formanden	5
76. Orientering fra administrationen	5
77. Fordeling af bestyrelsesshonoraret	8
78. Nyt fra Team Drift	9
79. Orientering om beboerklagesagsprocedure	10
80. Orientering om Helhedsplan Bjellerupparken	12
81. Orientering om afholdte afdelingsmøder	12
82. Afdeling 1 Teglgården	12
83. Afdeling 2 Tegllevej	13
84. Afdeling 3 Rækkehusene Tegllevej	14
85. Afdeling 4 Dobbelthuse - Klostervej	15
86. Afdeling 6 Bjellerupparken	16
87. Afdeling 7 Bjellerupparken	17
88. Afdeling 8 Bjellerupparken	18
89. Afdeling 9 Bjellerupparken	18
90. Afdeling 10 Børnehave/Vuggestue	19
91. Afdeling 11 Kædehusene Hjortholmvej	20
92. Afdeling 12 Kædehusene Rugårdsvej	20
93. Afdeling 13 Jadedalen	21

94.	Afdeling 14 Ankerhusvej.....	22
95.	Afdeling 15 Egholmsvej.....	22
96.	Afdeling 16 Teglparken.....	23
97.	Mødekalender	24
98.	Eventuelt	24

73. 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

Referat/Beslutning:

AR bød velkommen til mødet, hvor suppleant Karin Vejrum deltog som gæst i bestyrelsen, og Inspektør Gert Hølund deltog fra administrationen.

DLA orienterede om et ekstra punkt til dagsordenen, omkring ny lovgivning omkring henlæggelse til dispositionsfonden. Punktet blev forslået indføjet under punkt 76, Orientering fra administrationen, som punkt c.

Ligeledes anmodede DLA om at punkt 84c ikke blev behandlet på dette møde, da administrationen ønsker at bearbejde sagsfremstillingen igen.

Bestyrelsen godkendte ovenstående ændringer samt dagsordenen.

74. Godkendelse af referat

Sagsfremstilling:

Referat af formødet til repræsentantskabsmødet afholdt torsdag den 21. marts 2013 er fremsendt pr. mail den 17. april 2013 til bestyrelsen.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender og underskriver referatet

Bilag:

Referat af formødet til repræsentantskabsmødet 21.03.2013

Referat/Beslutning:

Referatet blev godkendt og underskrevet af bestyrelsen.

75. Orientering fra formanden

Sagsfremstilling:

Bestyrelsen skal fastlægge en dato for A/B Andelsbos tur til Djurs Sommerland til sommer.

Indstilling:

- At bestyrelsen fastlægger en dato for turen til Djurs Sommerland
- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

AR orienterede om Dronningborg Vandværks ønske om at A/B Andelsbo skal navngive de 6 mandater, som A/B Andelsbo har til vandværkets generalforsamling. Det blev vedtaget, at bestyrelsen samt første suppleant KV får mandaterne. Fuldmagter til beslutningsoverdragelse blev placeret i bestyrelseslokalet til eventuel brug ved næste generalforsamling i marts 2014. Bestyrelsen afventer en redegørelse for tomgang i boligforeningen.

Boligforeningens tur til Djurs Sommerland blev fastsat til den 22. juni 2013, og det blev besluttet, at hvis deltagerne ønsker at tage del i fællesspisningen, skal de tilmelde sig på forhånd, af hensyn til indkøbet til turen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

76. Orientering fra administrationen

a) Betaling med PBS

Sagsfremstilling:

Orientering på baggrund af en efterspørgsel fra repræsentantskabet omkring nogle medlemmers udfordringer med betaling af husleje over PBS til RandersBolig. Problemet er at hvis ikke medlemmets huslejebetaling er sket automatisk, bliver de pålagt gebyr for for sent betalt husleje, uden at de når at rette fejlen.

RandersBolig havde nogle sager med afviste betalinger fra PBS tilbage i oktober 2012, hvor administrationssystemet blev konverteret, men problemet eksistere ikke i dag.

RandersBolig modtager hver måned en oversigt over betalinger fra PBS.

Af oversigten fra PBS fremgår det, hvilke betalinger der ikke er gennemført automatisk til forfaldsdatoen.

For hele Andelsbo er der 3 betalinger i marts der ikke er gennemført automatisk. I februar var der 2 og i januar var der ingen.

Der er som regel to mulige årsager til at betalingerne ikke er gennemført af PBS. Enten er betalingen afvist af PBS, hvis der ikke er tilstrækkeligt penge på lejerens konto, eller også er betalingen afmeldt PBS, hvilket kunden selv har gjort i deres pengeinstitut.

RandersBolig kan kun tilmelde aftaler til PBS – Hvilket vi som regel kun gør når lejeren flytter ind – Dette kræver både oplysning om lejerens bankkonto og en underskrift.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning:

Orienteringen blev drøftet, og det kom herigennem frem, at bestyrelsen har hørt om flere der har problemer med at tilmelde betalingen af det årlige medlemskab til RandersBolig til PBS. Det blev besluttet at administrationen vil undersøge dette nærmere.

Udenfor referat:

Administrationen har undersøgt sagen, og udfordringerne med betaling af medlemskabet har flere årsager.

1. årsag – den første opkrævning medlemmerne fik i år 2011 blev opkrævet på det nummer som de oprindeligt havde i de respektive boligorganisationer – det tilmeldte rigtig mange kunder til PBS.
2. årsag – den anden opkrævning medlemmerne fik i år 2012 blev opkrævet på det ”nye” nummer de havde fået, da de syv boligorganisationers numre blev sammenlagt til et nummer i RandersBolig – Derfor skulle der tilmeldes PBS på ny.
3. årsag – vi skiftede administrationssystem fra KTP til EG i oktober 2012 hvilket samtidig betød, at filen til PBS også blev ændret og alle de gamle betalingsaftaler blev ugyldige hvorfor det nye girokort skulle tilmeldes igen.
4. Fire år for inden Fælleskontoret trådte ind i RandersBolig blev der oprettet en fælles opnotering i administrationsselskabet Fælleskonteret og der er sandsynligvis også blevet tildelt helt nyt nummer.

b) Rapport om ledige lejemål i A/B Andelsbo

Sagsfremstilling:

Efter aftale med bestyrelsesformand Allan Rasmussen fremlægges her en redegørelse for lejeledigheden i A/B Andelsbo.

Den 15. april 2013 er et lejemål i tomgang i A/B Andelsbo foruden bofællesskabet i afdeling 14.

Det ledige lejemål er beliggende i Bjellerupparken 3 E 2. tv, og dette lejemål er på RandersBoligs Her&Nu liste, der fremhæver boliger på hjemmesiden.

Når et lejemål kommer i tomgang er det typisk fordi lejemålet skal ud i flere tilbudsrunder, hvor der kommer mange reservationer på lejemålet, inden det bliver udlejet.

Hver tilbudsrunde varer 7-8 hverdage inklusiv sagsbehandling. Herefter kan boligen reserves af de interesserede lejere i 2 hverdage.

En gennemsnitlig venteliste på eksempelvis 3 rums boliger i etagebyggeri i A/B Andelsbo vurderes skønsmæssigt til at være på ca. 350 aktivt boligsøgende.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

DLA orienterede om udlejningsprocedure, og om at det er en landsdækkende trend at lejemål mange steder skal igennem en længere proces før de bliver genudlejet. Muligheden for at opkræve gebyr for reservationer på lejemål blev drøftet i bestyrelsen.

Det blev vedtaget, at administrationen udarbejder en rapport om udviklingen i lejeledigheden i Andelsbo om seks måneder.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

c) Information om lovgivningsinitiativ omkring henlæggelser til dispositionsfonden (Punkt, der blev godkendt ved indledningen til mødet)

DLA orienterede om at der den 1. april 2013 trådte en lovændring omkring tab ved fraflytning i kraft. Lovændringen betyder at boligforeningens dispositionsfond fremover skal dække den del af en boligafdelings tab ved fraflytning, der overstiger 313 kr. pr. lejemål. Afdelingen skal selv dække tabet op til de 313 kr.

Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden skal, som følge af lovændringen, sættes op til 544 kr. pr. lejemålsenhed (Der henlægges i 2012 231 kr.), og der skal indbetales til dispositionsfonden indtil de likvide midler udgør 5.434 kr. pr. lejemål (grænsen udgør i 2012 4.460 kr.)

Administrationen anbefaler at lade lovgivningen få effekt ved næste regnskabsårs begyndelse (01.10.13), således at afdelingernes vedtagne budgetter ikke skal brydes op. Ændringen i lovgivningen tages således op, når

regnskabsårets slutning nærmer sig, hvor det vurderes om lovændringen er et problem for boligforeningen, og administrationen vender herefter tilbage.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

77. Fordeling af bestyrelseshonoraret

Sagsfremstilling:

Regler for udbetaling af honorar skal drøftes og bestyrelsen skal beslutte, hvordan honoraret skal fordeles.

Bestemmelserne om det samlede årlige vederlag til organisationsbestyrelsen findes i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. nr. 1307 af 15. december 2009 med senere ændringer.

Det fremgår heraf, at det samlede årlige vederlag til bestyrelsen i et regnskabsår ikke må overstige 69,86 kr. pr. lejemålsenhed for de første 100 lejemålsenheder i boligorganisationen og 41,91 kr. pr. lejemålsenhed for boligorganisationens øvrige lejemålsenheder. Beløbene kan hvert år reguleres i overensstemmelse med det af Danmarks Statistik beregnede lønindeks for den private sektor.

Ved regulering i overensstemmelse hermed bliver beløbene henholdsvis **74,08 kr.** og **44,44 kr.** Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2012.

Bestyrelseshonorar i A/B Andelsbo, april 2013

Antal lejemål	520
---------------	-----

Honorarsatser jf. BL informerer nr. 4312 af 26. september 2012.

Pris for de første 100 lejemål kr.	74,08	7.408,00
pris for de øvrige lejemål kr.	44,44	<u>18.664,80</u>
I alt		26.072,80

Bestyrelsesvederlag

Pr. år	26.072,80
Pr. kvartal	6.518,20

Der skal bestemmes fordeling af udbetalinger imellem de enkelte bestyrelsesmedlemmer.

I dag er honoraret fordelt med 50% til formand Allan Rasmussen, 40% til næstformand Jens Ravnborg og 10% til bestyrelsesmedlem Anne Mette Kjærgaard.

Hvis denne fordeling vedtages igen vil udbetalingerne til bestyrelsen blive fordelt over året i henhold til tabellen nedenfor.

Titel	Navn	Fordeling i %	Dec. 2012	Mar. 2013	Jun. 2013	Sep. 2013
Formand	Allan Rasmussen	50	3.259,10	3.259,10	3.259,10	3.259,10
Næstformand	Jens Ravnborg	40	2.607,28	2.607,28	2.607,28	2.607,28
Medlem	Anne Mette Kjærgaard	10	651,82	651,82	651,82	651,82
Medlem	Per Munk					
Medlem	Brian Rytter					
I alt			6.518,20	6.518,20	6.518,20	6.518,20

Indstilling:

- Det indstilles at den fremtidige fordeling af udbetalinger til bestyrelsen besluttet.

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen besluttede at forsatte den procentvise fordeling af bestyrelseshonoraret, som den er beskrevet ovenfor.

78. Nyt fra Team Drift

Sagsfremstilling:

Orientering om valg af rengøringspersonale til afdelingerne 1, 2, 6, 7, 8, 9, 14 og 16

På baggrund af bestyrelsens beslutning på mødet den 21. marts 2013 om at lade afdelingerne træffe beslutning om hvilken rengøringsordning de ønsker at benytte følger her en orientering om sagen.

Den nuværende rengøringsaftale for fællesarealerne i afdelingerne 1, 2, 6, 7, 8, 9, 14 og 16 er netop blevet forlænget og løber nu ud den 30. juni 2013.

Som vedtaget på mødet den 21. marts har administrationen undersøgt om vinduespolering og rengøring af fællesvaskerierne er inkluderet i tilbuddet for de to rengøringsassistenter. Ligeledes har administrationen undersøgt, hvem der kvalitetskontrollerer de to interne rengøringsassistenters arbejde.

Administrationen har udarbejdet en beregning på udgifter til ovenstående fællesarealer. Beregningen for de interne rengøringsassistenters løn er baseret på antal lejemål i de enkelte afdelinger. Skemaet over beregningen var en del af materialet til formødet til repræsentantskabsmødet. Skemaet er blevet revideret i henhold til nedenstående oplysninger, og er udsendt til bestyrelsen pr. mail den 12. april til orientering.

Vinduespolering i opgangene i afdeling 1, 2 og 16 er ikke en del af tilbuddet for de to interne rengøringsassistenter, og dette skal derfor tilkøbes ved siden af udgifterne til

de to rengøringsassistenter. Fællesvaskerierne er inkluderet i rengøringsassistenternes opgaver.

Det er lokalinspektøren der har ansvaret for at kvalitetskontrollerer de interne rengøringsassistenters arbejde.

Se vedlagte skema for oversigt over beregningerne.

Bilag:

- Skema over beregningen for udgifter til rengøringspersonale.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen anbefaler at afdelingerne vælger rengøringsløsningen med de interne rengøringsassistenter, da de ikke er tilfredse med standarden af den nuværende rengøringsordning. Lokalinspektøren står for ansættelsespapirerne.

79. Orientering om beboerklagesagsprocedure

Sagsfremstilling:

Som opfølgning på bestyrelsen efterspørgsel orienteres om proceduren for behandling af beboer klager i administrationen.

Bilag:

- Forretningsgang omdeles på bestyrelsesmødet

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

DLA orienterede om sagsbehandlingsproceduren ved husordens klager. Der omdeltes følgende redegørelse:

"Husordensager i A/B Andelsbo

Tidligere har klagesagerne ligget hos en enkelt medarbejder.

Der har været en stor belastning på denne ene medarbejder.

Denne store belastning medførte i sommeren 2012, at det var nødvendigt at flytte sagsbehandlingen til en anden medarbejder.

Flytningen af sager og sommerferien medførte at nogle sager ikke blev udsendt rettidigt.

Fra april 2013 er der ryddet op i sagsgangen for klagesager og herefter håndterer den enkelte portefølje medarbejder selv klagerne i dennes portefølje.

Den fremtidige forretningsgang for klagesager ser således ud

- *Inden 8 dage udsendes henstilling (samt kvittering til klageren)*
- venligt, men "bestemt" brev
- *Påmindelse (alvorlig advarsel)*
- Et "bestemt" brev (konsekvenser ved overtrædelse)
- *Beboerklagenævnet (begrænset kompetence)*
- *Opsigelse (3 måneders opsigelse)*
- *Ophævelse (raflytning "straks" – dvs. op til 8 dage til raflytning)*
- *Boligretten*

Henstilling

1. gangs-overtrædelse – med mindre mere omfattende/grov overtrædelse.

Påmindelse

Mere omfattende/grov overtrædelse eller ved gentagen overtrædelse.

Der skal minimum udsendes 2 påmindelser inden sagen sendes til beboerklagenævnet.

Henstillinger og påmindelser er gyldige i ca. 6 måneder – derefter ny sag (man starter forfra)."

Ud over ovenstående redegørelse er der blevet udarbejdet en forretningsgang, en grundig vejledning til behandling af husordensklager i administrationen og personalet er blevet uddannet i klagesagsbehandling. Der foreligger således nu en fast procedure for klagesagsbehandling i RandersBolig.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Det blev vedtaget at formanden løbende bliver orienteret om status for klagesager i A/B Andelsbo.

80. Orientering om Helhedsplan Bjellerupparken

Sagsfremstilling:

Kontorchefen orienterer om nyt vedrørende status for etablering af helhedsplanen for Bjellerupparken.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

Administrationen har modtaget kontraktoplægget fra Kuben umiddelbart op til bestyrelsesmødet. Kontraktoplægget blev omdelt til bestyrelsen.

Bestyrelsen understregede, at det er nødvendigt, at der handles på projektet snarest. DLA redegjorde for at RandersBolig ingen økonomisk interesse har i Andelsbos indgåelse af kontrakt med Kuben. Det er derfor Kuben selv, der må stå til ansvar for deres handlekraft efter indgåelse af kontrakten.

Bestyrelsen besluttede at formandskabet sammen med DLA afholder et møde med Kubens ledelse, hvor kontrakten gennemgås og underskrives, således at projektet kan blive igangsat hurtigst muligt.

81. Orientering om afholdte afdelingsmøder

Sagsfremstilling:

Bestyrelsen skal godkende de enkelte afdelingers budgetter, og der følger derfor en gennemgang af hver afdelings budgetter i nøgletal, samt en gennemgang af afdelingernes afdelingsmøder og byggesager til orientering.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

82. Afdeling 1 Teglgården

a) Budget for perioden 1. oktober 2013 – 30. september 2014

Budgettet resulterer i en huslejestigning på:	4,08%
Dette betyder en gennemsnitlig stigning på:	24 kr. pr. m ² pr. år

Således at den gennemsnitlige husleje bliver: 611 kr. pr. m² pr. år

Budgettet blev godkendt på det ordinære afdelingsmøde den 19. februar 2013

Det indstilles, at bestyrelsen godkender budgettet

Referat/Beslutning:
Bestyrelsen godkendte budgettet

b) Orientering fra afdelingsmødet

Efter afdelingsmødet den 19. februar 2013 er følgende personer valgt til bestyrelsen i afdelingen:

Anne Mette Kjærgaard (formand)
Eva V. Christensen
Jan Christensen

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:
Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

c) Byggesager/Renovering

Byggesagsbeskrivelse: Renovering af tagdækning, efterisolering af tagkonstruktion og facader, understøbning af dele af fundament samt solcelleanlæg på tag.
Lovgivning af solcelleanlæg er ændret. Afventer ny rentabilitetsberegning.
Egne midler som forudsætning for projekt er ikke til stede.
Ny sag og vedtagelse. Fremmes mest muligt.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:
Sagen blev drøftet, og det blev vedtaget at administrationen igen må rykke BL for en rentabilitetsberegning for det planlagte solcelleanlæg efter ændringen af lovgivningen på området.

Der afholdes møde med afdelingsformanden om projektfremdriften

83. Afdeling 2 Teglvvej

a) Budget for perioden 1. oktober 2013 – 30. september 2014

Budgettet resulterer i en huslejestigning på: 4,34%
Dette betyder en gennemsnitlig stigning på: 23 kr. pr. m² pr. år
Således at den gennemsnitlige husleje bliver: 560 kr. pr. m² pr. år

Budgettet blev godkendt på det ordinære afdelingsmøde den 29. januar 2013

Det indstilles, at bestyrelsen godkender budgettet

**Referat/Beslutning:
Bestyrelsen godkendte budgettet**

b) Orientering fra afdelingsmødet

Efter afdelingsmødet den 29. januar 2013 er følgende personer valgt til bestyrelsen i afdelingen:

Kaj Aage Andersen (formand)
Agnete Thomsen
Søren Andersen

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

**Referat/Beslutning:
Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning**

c) Byggesager/Renovering

- a. Afgørelsen om afdelingen skal have udvidet deres altaner ifølge udsendt forkalkulation blev sendt til urafstemning med følgende resultat:

16 for projektets gennemførelse
22 imod projektets gennemførelse
10 stemte ikke

Resultatet af urafstemningen betyder at altanudvidelsen i afdeling 2 er blevet forkastet.

- b. Det er vedtaget, at der skal monteres et brevindkast til aviser i opgangsdørene

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

**Referat/Beslutning:
Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning**

84. Afdeling 3 Rækkehuse Teglvej

a) Budget for perioden 1. oktober 2013 – 30. september 2014

Budgettet resulterer i en huslejestigning på: 3,96%
Dette betyder en gennemsnitlig stigning på: 22 kr. pr. m² pr. år
Således at den gennemsnitlige husleje bliver: 570 kr. pr. m² pr. år

Budgettet blev godkendt på det ordinære afdelingsmøde den 18. februar 2013

Det indstilles, at bestyrelsen godkender budgettet

**Referat/Beslutning:
Bestyrelsen godkendte budgettet**

b) Orientering fra afdelingsmødet

Efter afdelingsmødet den 18. februar 2013 er følgende personer valgt til bestyrelsen i afdelingen:

Hans Jørgen Jørgensen (formand)
Kurt Jensen
Tove Jørgensen

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

c) Byggesager/Renovering

Byggesagsbeskrivelse: Udskiftning af vinduer i 2009.

Udgiften afholdes af hovedforeningen som besluttet på møde i organisationsbestyrelsen 23.06.2009, pkt. 04 i referatet.

Ekstrabevilling på 50% af omkostninger til udskiftning af tegloverligger over store vinduespartier på 110.000,- fremgår referat fra mødet d. 05.01.2010. pkt. 3.

Bilag:

- Dagsorden og referater fra bestyrelsesmøder i A/B Andelsbo den 23. 06. 2009 og 05. 10 2010

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen vedtog, at administrationen indkalder til et møde med afdelingsbestyrelsen med henblik på en snarlig løsning af denne sag. Formand og næstformand orienteres hurtigst muligt om fremskred i sagen.

85. Afdeling 4 Dobbelthuse - Klostervej

a) Budget for perioden 1. oktober 2013 – 30. september 2014

Budgettet resulterer i en huslejestigning på:	4,08%
Dette betyder en gennemsnitlig stigning på:	14 kr. pr. m ² pr. år
Således at den gennemsnitlige husleje bliver:	368 kr. pr. m ² pr. år

Budgettet blev godkendt på det ordinære afdelingsmøde den 7. februar 2013

Det indstilles, at bestyrelsen godkender budgettet

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen godkendte budgettet

b) Orientering fra afdelingsmødet

Efter afdelingsmødet den 7. februar 2013 er følgende personer valgt til bestyrelsen i afdelingen:

Jens Ravnborg (formand)

Per Andersen
Sten Larsen

På forespørgsel har inspektørerne har iværksat en undersøgelse af hvor mange varmtvandsbeholdere der er tilbage, samt økonomien vedr. udskiftning til vekslere. Lige som der gennemgås vandinstallationer, da det tager lang tid før vandet bliver varmt.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:
Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

c) Byggesager/Renovering

Byggesagsbeskrivelse: udskiftning af nedslidt tagdækning og efterisolering på nogle af dobbelthusene (de øvrige har i ca. 1990 udskiftet tagdækning).
Ny sag p. g. a. utilstrækkelige egne midler, samt entreprenør vedståelsefrist er langt overskredet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:
Finansieringen af projektet blev drøftet. JR redegjorde for at der tidligere er blevet bevilliget støtte fra hovedforeningen til 25 % af håndværkerudgifterne. Han kritiserede, at der er sket et skred i finansieringsgrundlaget for projektet, uden der blev givet en ordentlig begrundelse. Formand og næstformand kritiserede sagsfremstillingen og særligt den mangelfulde informationsindsats overfor beboerdemokratiet fra RandersBoligs side.
Det blev aftalt at administrationen tjekker hele sagen efter og følger op med orientering af formand og næstformand samt afholdelse af et snarligt møde med afdelingsbestyrelsen.

86. Afdeling 6 Bjellerupparken

a) Budget for perioden 1. oktober 2013 – 30. september 2014

Budgettet resulterer i en huslejestigning på:	3,14%
Dette betyder en gennemsnitlig stigning på:	14 kr. pr. m ² pr. år
Således at den gennemsnitlige husleje bliver:	471 kr. pr. m ² pr. år

Budgettet blev godkendt på det ordinære afdelingsmøde den 6. februar 2013

Det indstilles, at bestyrelsen godkender budgettet

Referat/Beslutning:
Bestyrelsen godkendte budgettet

b) Orientering fra afdelingsmødet

Efter afdelingsmødet den 6. februar 2013 er følgende personer valgt til bestyrelsen i afdelingen:

Lotte Christensen (formand)
Allan Rasmussen
Tino Wittenhoff

Der er oplevet problemer med Flex Touch betalingsanlægget i fællesvaskeriet for afd. 6-7-8: Reservation, opkrævning af betaling og igangsætning af maskiner. Leverandøren er kontaktet, og vil fejlfinde i systemet, så snart et problem opstår igen. Der kan ikke findes fejl på nuværende tidspunkt. Når et nyt problem konstateres, skal dato, tid og beskrivelse af problemet meldes til Driftscenteret, som kontakter lokalinspektøren.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

c) Opsigelse af ejendomsfunktionærernes lokale i afdeling 6

Afdeling 6 ønsker at undersøge mulighederne for at finde en anden placering til ejendomsfunktionærerne, der benytter deres lokaler, idet de ønsker selv at anvende lokalerne.

A/B Andelsbo har som arbejdsgivere en forpligtigelse til at stille lokaler til rådighed for ejendomsfunktionærerne, der lever op til lovgivningen.

Administrationen arbejder videre med sagen med henblik på at finde en løsning, og vender tilbage.

Indstilling:

- At bestyrelsen drøfter sagen, og beslutter om kontrakten med lokalerne til ejendomsfunktionærerne skal opsiges.

Referat/Beslutning:

Forskellige løsningsforslag blev drøftet i bestyrelsen.

Det blev besluttet at administrationen arbejder videre med forslaget, og vender tilbage med en nogle løsningsforslag på 3 – 6 måneders sigt.

Administrationen tager kontakt til afdelingsbestyrelsen med feedback på fremdrift i sagen.

87. Afdeling 7 Bjellerupparken

a) Budget for perioden 1. oktober 2013 – 30. september 2014

Budgettet resulterer i en huslejestigning på:	1,15%
Dette betyder en gennemsnitlig stigning på:	5 kr. pr. m ² pr. år
Således at den gennemsnitlige husleje bliver:	465 kr. pr. m ² pr. år

Budgettet blev godkendt på det ordinære afdelingsmøde den 29. januar 2013

Det indstilles, at bestyrelsen godkender budgettet

**Referat/Beslutning:
Bestyrelsen godkendte budgettet**

b) Orientering fra afdelingsmødet

Efter afdelingsmødet den 29. januar 2013 er følgende personer valgt til bestyrelsen i afdelingen:

Per Munk Andersen (formand)
Michael Lynggård
Kenneth Vinther

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

**Referat/Beslutning:
Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning**

88. Afdeling 8 Bjellerupparken

a) Budget for perioden 1. oktober 2013 – 30. september 2014

Budgettet resulterer i en huslejestigning på:	3,62%
Dette betyder en gennemsnitlig stigning på:	18 kr. pr. m ² pr. år
Således at den gennemsnitlige husleje bliver:	526 kr. pr. m ² pr. år

Budgettet blev godkendt på det ordinære afdelingsmøde den 7. februar 2013

Det indstilles, at bestyrelsen godkender budgettet

**Referat/Beslutning:
Bestyrelsen godkendte budgettet**

b) Orientering fra afdelingsmødet

Efter afdelingsmødet den 7. februar 2013 er følgende personer valgt til bestyrelsen i afdelingen:

Allan Hansen (formand)
Brian Rytter
Hanne Hansen

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

**Referat/Beslutning:
Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning**

89. Afdeling 9 Bjellerupparken

a) Budget for perioden 1. oktober 2013 – 30. september 2014

Budgettet resulterer i en huslejestigning på: 4,62%
Dette betyder en gennemsnitlig stigning på: 25 kr. pr. m² pr. år
Således at den gennemsnitlige husleje bliver: 568 kr. pr. m² pr. år

Budgettet blev godkendt på det ordinære afdelingsmøde den 5. februar 2013

Det indstilles, at bestyrelsen godkender budgettet

Referat/Beslutning:
Bestyrelsen godkendte budgettet

b) Orientering fra afdelingsmødet

Efter afdelingsmødet den 5. februar 2013 er følgende personer valgt til bestyrelsen i afdelingen:

Karl Møller (formand)
Heidi Juncker
Charlotte Feveile

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:
Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

90. Afdeling 10 Børnehave/Vuggestue

a) Budget for perioden 1. oktober 2013 – 30. september 2014

Budgettet resulterer i en huslejestigning på: 2,57 %
Dette betyder en gennemsnitlig stigning på: 20 kr. pr. m² pr. år
Således at den gennemsnitlige husleje bliver: 779 kr. pr. m² pr. år

Randers Kommune opsagde lejekontrakten af Børnehaven med virkning fra 1. oktober 2012. Afdelingen mangler derfor lejeindtægt fra denne i 2012/2013, men dette dækkes af det opsamlede overskud, så kommunen har reelt betalt lejen for det opsagte lejemål.

I budgettet for 2013/2014 stiger den samlede lejeindtægt med 2,57 %. Eftersom der nu kun er et lejemål i afdelingen skal indtægten alene komme herfra hvilket reelt betyder en samlet stigning på 84 %.

Eftersom afdelingen herved kan køre videre uden tab anbefales det at opkræve den nødvendige leje i 2013/2014 og afvente om kommunen senere opsiger også dette lejemål.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender budgettet

Referat/Beslutning:
Der var en kort debat omkring udlejningssituationen i afdelingen.
Jørgen Henriksen følger op omkring sagen med kommunen.

Bestyrelsen godkendte budgettet

91. **Afdeling 11 Kædehuse Hjortholmvej**

a) Budget for perioden 1. oktober 2013 – 30. september 2014

Budgettet resulterer i en huslejestigning på: 1,71%
Dette betyder en gennemsnitlig stigning på: 6 kr. pr. m² pr. år
Således at den gennemsnitlige husleje bliver: 374 kr. pr. m² pr. år

Budgettet blev godkendt på det ordinære afdelingsmøde den 31. januar 2013

Det indstilles, at bestyrelsen godkender budgettet

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen godkendte budgettet

b) Orientering fra afdelingsmødet

Efter afdelingsmødet den 31. januar 2013 er følgende personer valgt til bestyrelsen i afdelingen:

Svend Aage Hansen (formand)
Bent Skovfoged
Leif Christensen

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

92. **Afdeling 12 Kædehuse Rugårdsvej**

a) Budget for perioden 1. oktober 2013 – 30. september 2014

Budgettet resulterer i en huslejestigning på: 0,03%
Dette betyder en gennemsnitlig stigning på: 0 kr. pr. m² pr. år
Således at den gennemsnitlige husleje bliver: 771 kr. pr. m² pr. år

Når huslejestigningen i procent ikke resulterer i en huslejestigning i kr. pr. m² pr. år skyldes det afrundinger i budgettet.

Budgettet blev godkendt på det ordinære afdelingsmøde den 28. januar 2013

Det indstilles, at bestyrelsen godkender budgettet

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen godkendte budgettet

b) Orientering fra afdelingsmødet

Efter afdelingsmødet den 28. januar 2013 er følgende personer valgt til bestyrelsen i afdelingen:

Kaj Nygaard (formand)
Svend Skjødt-Nielsen
Rita Hansen

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:
Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

93. **Afdeling 13 Jadedalen**

a) Budget for perioden 1. oktober 2013 – 30. september 2014

Budgettet resulterer i en huslejestigning på: 4,12%
Dette betyder en gennemsnitlig stigning på: 28 kr. pr. m² pr. år
Således at den gennemsnitlige husleje bliver: 703 kr. pr. m² pr. år

Budgettet blev godkendt på det ordinære afdelingsmøde den 29. januar 2013

Det indstilles, at bestyrelsen godkender budgettet

Referat/Beslutning:
Bestyrelsen godkendte budgettet

b) Orientering fra afdelingsmødet

Efter afdelingsmødet den 29. januar 2013 er følgende personer valgt til bestyrelsen i afdelingen:

Benthe Timmermann (formand)
Birgit Staun Hansen
Brian Laursen

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:
Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

c) Byggesager/Renovering

- a.** Afdelingsbestyrelsen har fået mandat til at undersøge mulighederne for at opføre et skur til knallerter med et budget på maks. 75.000 kr. Med dette budget vil vi, i samarbejde med afdelingsbestyrelsen, undersøge mulighederne for at inddrage 2 carporte til formålet.
- b.** Gennemgang og evt. renovering af vandinstallationer, da det tager lang tid før vandet bliver varmt.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:
Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

94. **Afdeling 14 Ankerhusvej**

a) Budget for perioden 1. oktober 2013 – 30. september 2014

Budgettet resulterer i en huslejestigning på: 2,36%
Dette betyder en gennemsnitlig stigning på: 20 kr. pr. m² pr. år
Således at den gennemsnitlige husleje bliver: 878 kr. pr. m² pr. år

Budgettet blev godkendt på det ordinære afdelingsmøde den 6. februar 2013

Afdelingen har tomme boliger grundet manglende udlejning af Bofællesskab. Der er afsendt opkrævning for lejetabet til kommunen.

Boligerne er oprindeligt opført for amtet og ved nedlæggelsen af dette overgået til kommunen. Randers Kommune er i færd med at undersøge om de ved overdragelsen er forpligtiget til at anvise til boligerne og derved dække et lejetab.

Erfaringsmæssigt er denne slags sager tidskrævende, idet kun få har erfaring med dem. Der rykkes for svar hos kommunen i maj måned, idet der da er gået 3 måneder siden afsendelse af opkrævning i forbindelse med årsregnskab 2011/2012.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender budgettet

Referat/Beslutning:
Bestyrelsen godkendte budgettet

b) Orientering fra afdelingsmødet

Efter afdelingsmødet den 6. februar 2013 er følgende personer valgt til bestyrelsen i afdelingen:

Agnes Andersen (formand)
Norma Jørgensen
Tove Nielsen

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

c) Byggesager / renovering

Byggesagsbeskrivelse: Ombygning af bofælleskabet til 3 boliger.
Sagen sendes til godkendelse til Randers Kommune efter indhentning lånetilbud.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:
Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

95. **Afdeling 15 Egholmsvej**

a) Budget for perioden 1. oktober 2013 – 30. september 2014

Budgettet resulterer i en huslejestigning på: 5,09%
Dette betyder en gennemsnitlig stigning på: 42 kr. pr. m² pr. år
Således at den gennemsnitlige husleje bliver: 872 kr. pr. m² pr. år

Budgettet blev godkendt på det ordinære afdelingsmøde den 5. februar 2013

Det indstilles, at bestyrelsen godkender budgettet

Referat/Beslutning:
Bestyrelsen godkendte budgettet

b) Orientering fra afdelingsmødet

På afdelingsmødet den 5. februar 2013 blev der ikke valgt en bestyrelse.

Vibeke Møgelvang blev valgt som kontaktperson for afdelingen.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:
Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

c) Byggesager/Renovering

Kommunen har valgt fortsat at drive eget ældrecenter i forbindelse med Andelsbo's afdeling. Det er derfor aktuelt, at få udskiftet overdækningen mellem bygningerne.

Randers Kommune har med virkning pr. 1. januar 2013 overdraget administrationen og den tekniske drift af egen bygning til Lejerbo. Lejerbo er ved at lave bygningsgennemgang på samtlige af de bygninger de har overtaget administration af fra kommunen. Randers Kommune vil indgå i en dialog med Andelsbo omkring tagrenovering når bygningsgennemgang er foretaget, hvilket ventes at ske inden sommer 2013.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:
Det blev besluttet at Jørgen Henriksen, følger op på denne sag.
Kommunen har angiveligt besluttet at forsætte anvisningen i afdelingen indtil 2016, men bestyrelsen vil have en kontraktforlængelse på skrift inden en renovering af afdelingen iværksættes.

96. Afdeling 16 Teglparken

a) Budget for perioden 1. oktober 2013 – 30. september 2014

Budgettet resulterer i en huslejestigning på: 5,26%
Dette betyder en gennemsnitlig stigning på: 40 kr. pr. m² pr. år
Således at den gennemsnitlige husleje bliver: 796 kr. pr. m² pr. år

Budgettet blev godkendt på det ordinære afdelingsmøde den 18. februar 2013

Det indstilles, at bestyrelsen godkender budgettet

Referat/Beslutning:
Bestyrelsen godkendte budgettet

b) Orientering fra afdelingsmødet

Efter afdelingsmødet den 18. februar 2013 er følgende personer valgt til bestyrelsen for afdelingen:

Karin Vejrum (formand)
Lili-Kirstine Poulsen
Aase Brøchner

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:
Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

97. Mødekalender

Bestyrelsesmøder 2013

Fastlagt dato	Møde	Noter
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	

98. Eventuelt

DLA orienterede om at der har været en artikel i Amtsavisen fredag den 19. april om Landsbyggefondens tildeling af støtte til boligforeninger i Randers. Her var Andelsbo nævnt med afdelingerne 6 og 7, der angiveligt ville modtage 10 millioner kr.

DLA understregede, at administrationen havde den forståelse, at der ikke var tale om en tilsagnsgivelse, og at beløbene ikke er endeligt øremærket som følge heraf. En afklaring afventes.

GBH orienterede om at der har været nabohøring på Rugårdsvej, og afdelingsbestyrelsen vil blive orienteret om resultatet af denne.

Det vil blive tilstræbt fremover at planlægge bestyrelsesmøderne på tirsdage.

