

A/B Andelsbo

Referat fra bestyrelsesmøde

Onsdag den 11. december 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)
Gæster	Karin Vejrum (Suppleant)	(KV)
	Jan Christensen (Suppleant)	(JC)
Administrationen	Dennis Larsen	(DLA)
	Berit M. Rudbeck – Referent	(BMR)
Afbud	Per Munk Andersen	(PA)

Dagsorden

122.	Godkendelse af dagsorden	3
123.	Godkendelse af referat.....	3
124.	Revisionsprotokol.....	3
125.	Orientering fra formanden	6
126.	Orientering fra administrationen	8
127.	Profilering af boligforeningerne i RandersBolig.....	10
128.	Status for helhedsplanen i Bjellerupparken	11
129.	Drøftelse af vedtægtsændring angående afdelingernes	12
130.	Status for vedligeholdelsesplaner i budgetterne	14
131.	Redegørelse for tomgangsperiode i afdeling 1	15
132.	Nyt driftscenter.....	17
133.	Orientering vedrørende forpligtigelse til tilslutning til antenneanlæg	19
134.	Nyt fra Team Drift.....	20
135.	Mødekalender og Aktionsplan	23
136.	Eventuelt.....	24

122. 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 meddelte at han havde modtaget afbud fra PA. Administrationen orienterede om at formanden har tilføjet en ændring til dagsordenens punkt 129 "Drøftelse af vedtægtsændringerne". Ændringen blev tilføjet til drøftelse under punkt 129.

Som det fremgår af dagsordenens punkt 131 "Redegørelse om tomgangstab i afdeling 1" havde administrationen medbragt en redegørelse om sagen. Redegørelsen vil blive drøftet under punkt 131.

Bestyrelsen godkendte herefter dagsordenen inklusiv ovennævnte tilføjelser.

123. Godkendelse af referat

Referatet fra bestyrelsesmødet afholdt den 24. september 2013, er udsendt til bestyrelsen den 27. september 2013. Der medbringes et eksemplar af referatet til bestyrelsesmødet til bestyrelsens godkendelse og underskrift.

Det indstilles at bestyrelsen godkender og underskriver referatet

Referat/Beslutning:

Der var ingen kommentarer til referatet, og dette blev godkendt, rundsendt og underskrevet af bestyrelsen.

124. Revisionsprotokol

Revisionsprotokol medbringes til mødet og fremlægges til orientering.

a) Uanmeldt beholdningseftersyn

Revisionsinstituttet har den 3. september i år gennemført uanmeldt beholdningseftersyn for A/B Andelsbo. Revisionsinstituttet angiver i sit protokollat at der generelt er styr på beholdningen af midler samt afstemning heraf, men angiver samtidig kommentarer i to forhold. I det følgende gives en redegørelse for disse.

Bankkonto for indskudslån

Randers Kommune har som led i deres pligt til at yde indskudslån til indflyttere der ikke har midler til kontant at indbetale indskuddet lavet aftale med Sparekassen Kronjylland om dette pengeinstitut udlåner midler til de relevante beboere. Sparekassen Kronjylland har som betingelse stillet, at boligforeningen administrerer opkrævningen af låneydelser hos beboerne og indbetaler midler til særskilt konto i sparekassen. Ordningen er meget ressourcekrævende for RandersBolig og de væsentligste grunde hertil er:

- RandersBolig har ikke adgang til hvad den enkelte beboer har af restgæld på lånet. Eftersom der er tale om lån med variabel rente og løbetid kendes tidspunktet for indfrielse af lån ikke før end lånet er indfriet. Dette betyder, at beboere der har indfriet deres lån opkræves for meget der senere skal refunderes. Dette skal gøres manuelt for hver enkelt relevant beboer.
- Det eksakte beløb den enkelte beboer skal betale hver måned varierer grundet den variable rente. Herved skal opkrævningen løbende reguleres og da det eksakte beløb den enkelte skal betale først kendes når betaling til bank er gennemført sker der mange reguleringer hver måned.
- Banken sender kontoudskrift med opkrævning for samtlige ca. 50 - 75 beboere i A/B Andelsbo, der har indskudslån. Det medfører, at hvert enkelt kontonummer manuelt skal sammenholdes med et bolignummer for at kunne lave afstemningen.

Som revisor angiver, har kontoen i Sparekassen Kronjylland hvor beboernes ydelser på indskudslån ikke været afstemt siden den 31. marts 2012. Dette forhold er i den forgangne uge bragt i orden og den er nu afstemt frem til og med 30. september 2013.

Ovennævnte manuelle og tidsmæssigt ressourcekrævende forhold er baggrunde for at denne opgave er blevet skubbet, idet andre opgaver i økonomiafdelingen har fået højere prioritet. Ledelsen for RandersBolig havde inden det uanmeldt beholdningseftersyn sat fokus på området og prioriteret det daglige arbejde så afstemningen netop blev bragt ajour med udløbet af regnskabsåret 2012/2013, hvilket hermed er sket.

Fremadrettet vil afstemning ske løbende og månedsvis. Videre søges der indgået en dialog med Sparekassen Kronjylland om at indrette samarbejdet parterne imellem bedre således at afstemning kan foregå lettere. Endelig søges der udarbejdet elektroniske værktøjer der ligeledes kan mindske ressourceforbruget ved afstemningen.

Bogføring af terminsydelser

Bogføring af terminsbetalinger sker maskinelt ved indlæsning med oplysninger om de enkelte lån som modtages kvartalsvis fra de respektive realkreditinstitutter. Selve konteringen af bogføringen sker ud fra regler, der sættes op i systemet og som overholder brugen af standardkontoplanen der er angivet i driftsbekendtgørelsen.

Randersbolig anvender i dag en stærkt reduceret form af standardkontoplanen, der er beskrevet nøje i driftsbekendtgørelsen. Ved konverteringen fra KTP til EG

Bolig blev der ikke lavet en konvertering af kontoplaner, idet dette ville medføre en øget risiko for at den samlede konvertering blev mere tidskrævende og at der kunne opstå fejl ved konverteringen. Herved har det ikke været muligt at indlæse bogføringen af terminsbetalingerne maskinelt.

I det forgangne er der blevet lavet analyser hvorledes en konvertering fra nuværende kontoplan til standardkontoplan skal forløbe. Der vil ikke blive lavet en fuldstændig konvertering af kontoplanen, men i den forgangne uge er kontogrupperne hvor der bogføres terminsbetalinger blevet konverteret og konteringsreglerne for de enkelte lån er indlæst i EG Bolig. Således har det været muligt at bogføre samtlige terminsbetalinger i afdelingerne.

Ved gennemførelsen af konverteringen af denne del af kontoplanen har det samtidig været muligt at oprette et lånekartotek der sikrer bedre overblik med lån i afdelingerne samt hvornår disse indfris. Dette giver bedre mulighed for at tilrettelægge økonomien i fremtiden.

Det skal understreges, at der er blevet betalt samtlige terminer i året, idet betaling sker uafhængigt af bogføringen gennem PBS. Fremadrettet vil der blive bogført når terminer forfalder, idet dette vil ske automatisk.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning og underskriver revisionsprotokollatet

Referat/Beslutning:

DLA redegjorde for sagen, og fremhævede at der er betalt terminsydelse som der skal. Dog kan det bemærkes, at sagen er en ganganger fra sidste år. Administrationen er opmærksom på dette, og der arbejdes hen imod at afstemme alle bankkonti månedligt.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og underskrev revisionsprotokollen.

b) Notat om forvaltningsrevision

Der er gennemført forvaltningsrevision i RandersBolig i efteråret 2013. Administrationen har udarbejdet et notat om dette. Notatet vil indgå i materialet til revisors gennemgang af regnskabet for A/B Andelsbo.

Notatet er vedlagt dagsordenen som bilag.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen tog uden yderligere kommentarer orienteringen til efterretning.

125. Orientering fra formanden

Der har været afholdt styringsdialogmøde i Randers Kommune den 29. oktober med deltagelse af formand Allan Rasmussen og næstformand Jens Ravnborg fra A/B Andelsbo. Fra administrationen deltog kontorchef Dennis Larsen

Orientering ved rørende helhedsplanen for Bjellerupparken.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

AR orienterede om:

Helhedsplanen for Bjellerupparken

Der har været nogle interne drøftelser i byggeudvalget, der har gjort samarbejdet vanskeligt i den seneste tid. Dog er der, siden sidste byggeudvalgsmøde, blevet klarlagt nogle centrale punkter for uenighederne, der har gjort, at der igen samarbejdes godt i byggeudvalget. Formanden gav udtryk for at det bliver et rigtig godt projekt.

RandersBoligs bestyrelse

Der er nedsat et udvalg af RandersBoligs bestyrelse, der består af formanden for Mølevænget og Storgaarden Thorkild Westergaard Andersen, formanden for Randers Boligforening af 1940 Jan Guldmann og repræsentant for Fælleskontorets boligforeninger Allan Rasmussen, der skal arbejde med perspektiverne i RandersBoligs fremtid.

Udvalget har til opgave at udvikle et nyt aftalegrundlag for samarbejdet i RandersBolig fremover, og processen er kommet godt fra start. Muligheden for at sælge administrationsbygningen på Marsvej er også blevet drøftet, men det har vist sig ikke at være rentabelt, at sælge bygningen på nuværende tidspunkt.

Yderligere er metoden for anvendelse af referater i boligforeningerne blevet drøftet i udvalget. I sager hvori der pålægges fortrolighed, kan der anvendes forskellige metoder for referatudarbejdelsen. Bestyrelsen drøftede mulighederne, og vedtog at de vil forsætte med anvendelsen af referater, som de har gjort hidtil. Det vil sige, at hvis der opstår punkter hvori fortrolighed er nødvendig, vil disse sager være anonymiseret eller fjernet ved offentliggørelsen af referatet.

Tjærbyvejens Børnehave – afdeling 10

Der er lavet nyt tag på vuggestuen, som er blevet billigere end beregnet. I børnehaven, der nu står tom, har boligforeningen mulighed for at etablere et beboerhus. Formanden opfordrede bestyrelsen til at overveje denne mulighed. Der kan udarbejdes beregninger på økonomien i dette.

Egholmvej

Glastaget mellem Andelsbos del af bygningerne og kommunens del trænger til renovering. Der vil derfor blive taget kontakt til Lejerbo, der administrerer bygningerne for kommunen, om dette.

IT-udstyr

Der er blevet indkøbt ny computer til næstformanden, og formanden har fået en ny mobiltelefon.

Lokalkontor

Andre boligforeninger drøfter muligheden for at etablere et lokalkontor. Formanden opfordrer bestyrelsen til at overveje denne mulighed for A/B Andelsbo. Umiddelbart vurderede bestyrelsen at der ikke var behov for dette på nuværende tidspunkt.

Kalendere fra boligforeningen

En anden boligforening under RandersBolig udarbejder deres egen folder med fakta for boligforeningen. Folderen bliver trykt sammen med en kalender for det kommende år, og bliver omdelt til alle beboere og andre relevante parter for boligforeningen. Det koster ca. 8.500 kr. for 3.000 kalendere. Bestyrelsen bedes overveje om det er noget der ønskes for A/B Andelsbo.

Årlige fællesmøder for repræsentantskabet

I andre boligforeninger afholdes der flere fællesmøder i løbet af et år end det enkelte repræsentantskabsmøde. Denne mulighed blev drøftet i bestyrelsen, og det blev vedtaget at der skal afholdes en årlig workshop for repræsentantskabet i efteråret.

Liste over ledige boliger

Det er muligt at lave en liste over ledige boliger og sætte på boligforeningens egen hjemmeside, hvis bestyrelsen ønsker at gøre mere opmærksom på disse. De ledige boliger er dog stadig underlagt ventelisteprincippet for udlejning, hvis det vælges at gøre brug af denne løsning.

Styringsdialogmøde i Randers Kommune

Det var et rigtig godt møde. Der var blandt andet fokus på helhedsplanen, og det er formandens vurdering at kommunen er godt tilfredse med fremgangen i boligforeningens økonomi samt udviklingen af helhedsplanen. Der har været indkaldt til møde mellem Kuben, Andelsbo og kommunen den 9. december for at orientere om økonomien i helhedsplanen, da Randers Kommune bærer en væsentlig forpligtelse i gennemførelsen af helhedsplanen.

Randersegnens boligforening under konkurs

Det kan blive en mulighed, at A/B Andelsbo kan overtage en afdeling fra Randersegnens Boligforening under konkurs. Det drejer sig om en afdeling beliggende i Harridslev. Bestyrelsen vil høre nærmere i denne sag i fremtiden. Formanden understregede dog, at det er hans ønske at A/B Andelsbo ikke breder sig over for stort geografisk område, men primært koncentrerer om Dronningborg området.

Håndværkerpriser/liste

På baggrund af en henvendelse fra en håndværker, har formanden bedt om at få udarbejdet en liste over de håndværkere der anvendes i A/B Andelsbo. Af listen skal fremgå pris pr. time, garantiordning, samt håndværkerens sociale engagement. Det vil sige, anvendes der eksempelvis lærlinge i virksomheden. Ideen er at afdelingerne kan få 2-3 valgmuligheder pr. håndværks type at vælge i mellem.

Ændring af vaskepriserne i vaskeriet

Afdelingsbestyrelserne i afdeling 6, 7 og 8 har vedtaget at lade vaskepriserne stige i vaskeriet med 100%, således at vaskeriets regnskab kan hvile i sig selv. Dette har skabt utilfredshed i afdelingerne, og der er nu iværksat indsamling af underskrifter til indkaldelse til afdelingsmøder, hvor prisstigningen kan drøftes.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

126. Orientering fra administrationen

a) Valg af el-leverandør – Frit valg

Der er pr. 1. marts 2013 kommet nye regler for el-leverancer for beboere, hvorfor de tidligere samarbejdsaftaler ophører, og RandersBolig/afdelingen kan og må ikke indberette, hverken en tilflytning eller en fraflytning. **Det kan kun lejeren selv.**

Der er lovgivningsmæssigt mulighed for at indhente en fuldmagt fra lejeren, men med det frie valg af leverandør, vil det skabe forvirring, hvis lejer bl.a. vælger ny leverandør i boperioden. Så indtil videre vil RandersBolig ikke benytte fuldmagter.

RandersBolig og driftscentrene ville også være nødt til at administrere flere leverandører, da det frie valg af el-leverandør ellers ikke ville give mening, ligesom der ville være lejere, der IKKE var indstillet på at give fuldmagt. Alt sammen noget, der skulle håndteres manuelt i et samarbejde mellem driftscentrene og RandersBolig. Det tror vi ikke på kunne fungere i hverdagen.

De nye regler vil medføre problemer i forbindelse med istandsættelsesperioden (de 14 dage), nemlig for det el-forbrug som forekommer efter en lejers fraflytning, og før en ny lejer er indflyttet. Det er især et problem, når flyttelejligheder skal istandsættes. Her vil det være sådan, at afdelingen nu indsættes som ny forbruger. Ejendomskontoret skal tilmelde lejligheden til elforsyningen, og ejendomskontoret skal være opmærksomme på, at afmelde afdelingen som "kunde", når lejligheden er genudlejet.

I forlængelse af regelændringen som nævnt ovenfor, vil ejendomskontoret dog fremover ikke længere skulle til- og framelde de enkelte beboere.

Indflytter vil fremover (fra primo april 2013) modtage et brev hvori der står, at de ved ind- og udflytning har til pligt til selv, at melde flytning til el-leverandøren.

Der vil tillige fremover stå i lejekontrakten under "særlige vilkår": "Ved ind- og udflytning har lejer selv pligt til, at melde flytning til sin el-leverandør senest 3 dage før flytningen finder sted. Undlader lejer dette, vil det blive opfattet som væsentlig misligholdelse af lejeforholdet".

Udgiften til el i istandsættelsesperioden vil blive pålagt afdelingen, da der er tale om en meget begrænset udgift, og da et administrativt apparat hos ejendomskontoret og RandersBolig til evt. at sikre udgiften kommer på flytteafregningen, vil overstige omkostningerne til el. I istandsættelsesperioden anvendes typisk 2 – 300 kr. i el.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

DLA fremlagde sagen, og bestyrelsen tog efter en kort drøftelse orienteringen til efterretning.

b) Renoveringsoversigt

Som led i bestræbelserne på at skabe et bedre overblik over ressourcer og indsatsområder arbejder administrationen med at udvikle et redskab til at vurdere og prioritere de enkelte afdelingers renoveringsbehov.

Det vil sige, at der arbejdes på at systematisere data for de enkelte afdelinger, således at det bliver muligt for bestyrelsen at danne sig et overblik over afdelingernes individuelle og samlede stand. På denne baggrund gøres det muligt for bestyrelsen, at prioritere de enkelte afdelingers renoveringsbehov, ud fra afdelingernes egen formåen og boligforeningens økonomiske rammer.

Det forventes at arbejdet med dette forsætter i ind 2014, og at et udkast til renoveringsoversigten kan præsenteres for bestyrelsen i første halvår af 2014.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

DLA orienterede om at administrationen arbejder med renoveringsoversigterne i alle Fælleskontorets boligforeninger. Andelsbos arbejde med helhedsplanen i Bjellerupparken betyder, at der allerede bliver taget hånd om en væsentlig andel af renoveringsarbejdet i Andelsbo.

Ud fra ovenstående betragtning er Andelsbos øvrige bygninger prioriteret efter de mest presserende sager i A/B Gudenå og Vorup Boligforening af 1945.

Denne orientering skal således betragtes som en varsling af bestyrelsen, om et kommende punkt til beslutning.

Bestyrelsen gav udtryk for at arbejdet med renoveringsoversigten er et godt og konstruktivt værktøj til det fremtidige overblik, og tog herefter orienteringen til efterretning.

c) Status for klagesager i Andelsbo

Siden sidste bestyrelsesmøde er der behandlet to indkomne klager fra beboerne i A/B Andelsbo.

Der er blevet klaget over en beboer i afdeling 1 har en kat, der opholder sig i tørrekælderen. Der er blevet sendt en henstilling til beboeren om at dette stoppes, og administrationen har ikke hørt mere i sagen.

Der er blevet klaget over en beboer fra afdeling 14, der luffer en hund i fællesrummet, samt udenfor uden snor. Administrationen har sendt en henstilling til beboeren om at dette ophører, og har ikke hørt mere i sagen.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen gav udtryk for at det er rart at blive orienteret i dagsordenen angående verserende eller afsluttede klagesager. Formanden konstaterede at det går godt i Andelsbo, når der ikke modtages flere klager, og at klagernes indhold ikke er mere graverende.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

127. Profilerings af boligforeningerne i RandersBolig

Bestyrelsen i RandersBolig har besluttet at fremhæve de individuelle boligforeninger under RandersBolig. Dette er en længere proces, der indledningsvist sker ved at gennemføre ændringer af logoet på brevpapiret der anvendes af RandersBolig, og ændring af skiltning på bygningen på Marsvej.

Boligforeningerne under Fælleskontoret er i øjeblikket repræsenteret ved Fælleskontorets logo.

Brevpapir

Som følge af ovenstående skal brevpapiret, der sendes ud i regi af boligforeningerne, således ikke længere bære RandersBoligs logo, men i stedet for dette, indføres logoet for de enkelte boligforeninger. Som en del af processen for denne ændring skal det fremhæves, at der i øjeblikket kun er tale om ændringer af de skrivelser, der udarbejdes manuelt af personalet i administrationen. Det vil sige, at skrivelser der genereres i EG-bolig, som primært er dokumenter vedrørende udlejning og økonomi, ind til videre stadig vil blive sendt ud på RandersBoligs brevpapir.

Jævnfør aftale i RandersBoligs bestyrelse er anvendelsen af eget brevpapir taget i brug i administrationen, men har bestyrelsen kommentarer eller ændringsforslag til brevpapirets design, modtages input gerne til videre bearbejdning.

Skiltning

Fremhævelsen af de enkelte boligforeninger via skiltningen på facaderne af administrationsbygningen på Marsvej er også under udarbejdelse.

Arbejdet med skiltningen er dog ikke endeligt fastlagt, og bestyrelsens kommentarer om dette modtages således også gerne her til videre bearbejdning.

Udkastet til brevpapiret samt logoernes placering på bygningsfacaden er vedlagt dagsordenen som bilag.

Det indstilles at bestyrelsen:

- Drøfter de vedlagte udkast til fremhævelse af de enkelte boligforeninger i RandersBolig

- Godkender anvendelsen af Fælleskontorets logo på brevpapir og skilte i regi af A/B Andelsbo

Referat/Beslutning:

Situationen omkring anvendelsen af Fælleskontorets logo blev drøftet. To ud af fire boligforeninger under Fælleskontoret har besluttet på sigt at anvende deres egne logoer. Bestyrelsen drøftede deres muligheder, og besluttede at udskrive en konkurrence iblandt A/B Andelsbos beboere omkring udarbejdelsen af deres eget logo.

Indtil en endelig beslutning om Andelsbos logo ligger fast, blev det besluttet, at anvende Fælleskontorets logo. Det blev fremhævet, at bestyrelsen ikke ønsker at presse administrationen for implementeringen af denne opgave.

Omkring skiltningen blev der orienteret om, at det er blevet besluttet i RandersBoligs bestyrelse, at opsætte logoer over døren til indgangen til RandersBolig med Mølevænget og Storgaarden, Randers Boligforening af 1940 og Fælleskontoret. På døren skal trykkes alle boligforeningernes navne, der administreres af RandersBolig.

Der er stadig debat omkring udformningen af søjlen ud til Marsvej, samt skiltningen ud til rundkørslen. Dog pointerede formanden, at det er vigtigt, at der er sammenhæng mellem disse ændringer og økonomien i det.

128. Status for helhedsplanen i Bjellerupparken

Der har været afholdt orienteringsmøde for alle beboere i Bjellerupparken den 8. oktober, samt byggeudvalgsmøde den 10. oktober, 7. november og den 5. december 2013. Byggeudvalget har derudover afholdt møde med landskabsarkitekten en 30. oktober 2013 for at sætte gang i planlægningen de udendørs arealer omkring Bjellerupparken.

Der er planlagt et møde med tilsynet i Randers Kommune den 9. december 2013 med deltagelse af formanden for A/B Andelsbo samt Kuben Management og RandersBolig. På mødet skal blandt andet tidsplanen og økonomien for Helhedsplanen drøftes.

Der orienteres nærmere på mødet omkring projektets fremskridt.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

Ud over orienteringen om helhedsplanen i Bjellerupparken, som formanden gav under punkt 125 i denne dagsorden, blev der orienteret om at der arbejdes på et stiftelsesdokument for afdelingssammenlægningen, der er en del af finansieringsskitsen for projektet. I stiftelsesdokumentet indgår det, at den kommende afdelingsbestyrelse for Bjellerupparken, skal bestå af fem medlemmer. Heraf må kun to medlemmer også være medlem af organisationsbestyrelsen. Derudover har beboerne i de tidligere fire afdelinger

mulighed for at danne klubråd. Disse råd har dog ingen beslutningskompetence i afdelingsbestyrelsen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

129. **Drøftelse af vedtægtsændring angående afdelingernes repræsentantskabsmedlemmer**

Det kan blive en konsekvens af helhedsplanen i Bjellerupparken, at afdelingerne 6-9 sammenlægges. Dette medfører en anden balance i forholdet mellem antallet af beboere i afdelingerne og antallet af medlemmer fra afdelingen i repræsentantskabet for A/B Andelsbo.

Bestyrelsen opfordres således til at drøfte, hvorvidt en ændring af boligforenings vedtægter kapitel 3 § 6 skal foreligges repræsentantskabet.

De gældende vedtægters kapitel 3 § 6 lyder som følger:

"Repræsentantskabet er boligorganisationens øverste myndighed

Stk. 2 Repræsentantskabet består af organisationens bestyrelse og 3 repræsentanter for hver afdeling ind til 100 boliger, samt yderligere 2 repræsentanter for afdelinger med flere end 100, jf. §§ 12 og 15"

Formanden foreslår følgende ændring til vedtægternes kapitel 3, § 6:

"Repræsentantskabet er boligorganisationens øverste myndighed. Det består af boligforeningens bestyrelse og de valgte repræsentanter i henhold til stk. 2

Stk. 2 Repræsentanterne for boligforeningens afdelinger vælges efter følgende forholdstal:

Afdelinger med under 20 lejemål, 1 medlem

Afdelinger med 20-50 lejemål, 3 medlemmer

Afdelinger over 50 lejemål 3 medlemmer

Her ud over tilføjes 1 medlem pr. påbegyndt 30 lejemål over de 50."

Ønsker bestyrelsen at lægge op til en vedtægtsændring, skal dette endeligt godkendes på et repræsentantskabsmøde.

Det indstilles at bestyrelsen drøfter den foreslåede vedtægtsændring og træffer beslutning om den videre proces

Referat/Beslutning:

Som nævnt under punkt 122 blev der omdelt følgende ændring til sagsfremstillingen:

På formandens opfordring omdeles hermed nyt ændringsforslag til vedtægterne, således at formanden foreslår følgende ændring til vedtægterne for afdelingernes repræsentantskabsmedlemmer:

Repræsentanterne for boligforeningens afdelinger vælges efter følgende forholdstal:

Afdelinger med 1-15 lejemål, 1 medlem

Afdelinger med 16-30 lejemål, 2 medlemmer

Afdelinger med 31-45 lejemål, 3 medlemmer

Herefter 1 medlem pr. 20 påbegyndte lejemål

I Andelsbo vil dette have følgende konsekvens for afdelingernes antal af medlemmer i repræsentantskabet:

Afdeling	Boliger	Boliger fordelt i %	Rep. Nu	Medlemmer fordelt i %	Ny ordning 1-15 (Omdelt)	Medlemmer fordelt i %
1	24	5,17	3	7,14	2	6,06
2	24	5,17	3	7,14	2	6,06
3	6	1,29	3	7,14	1	3,03
4	28	6,03	3	7,14	2	6,06
6-9	206	44,40	12	28,57	12	36,36
11	27	5,82	3	7,14	2	6,06
12	28	6,03	3	7,14	2	6,06
13	63	13,58	3	7,14	4	12,12
14	20	4,31	3	7,14	2	6,06
15	18	3,88	3	7,14	2	6,06
16	20	4,31	3	7,14	2	6,06
Total	464	100,00	42	100,00	33	100,00

Det fremgår af skemaet at forholdstallet for fordelingen har væsentlig betydning for både antallet af repræsentantskabsmedlemmer og stemmevægtningen i repræsentantskabet. Eksempelvis fremgår det, at afdeling 3 afgiver en væsentlig stemmevægt i repræsentantskabet i den nye ordning, og at afdeling 6-9 i alle modellerne har mindre vægt i repræsentantskab end deres andel af lejemål i boligforeningen.

Det indstilles at bestyrelsen drøfter den foreslåede vedtægtsændring og træffer beslutning om den videre proces

Bestyrelsen tog herefter stilling til sagen, ud fra den omdelte redegørelse. Bestyrelsen drøftede sagen, og det blev vedtaget, at bestyrelsen indstiller til repræsentantskabet at godkende ændringen i vedtægterne efter 1-15 fordelingen, som det fremgår af den omdelte redegørelse.

130. Status for vedligeholdelsesplaner i budgetterne

Der har været afholdt markvandring i A/B Andelsbo i perioden fra 7. maj til 21. maj 2013.

I samarbejde med afdelingsbestyrelserne har inspektørerne for A/B Andelsbo udarbejdet nye drifts- og vedligeholdelsesplaner for afdelingerne. Disse planer resulterer i følgende ændringer for afdelingernes konto 120, henlæggelseskontoen til planlagt vedligehold:

Afdeling	Godkendt budget 13/14	Forventet budget 14/15	Stigning i henlæggelserne i procent	Trappestigning 13/14	Forventet trappestigning 14/15
1	238.000	367.134	54,26%		Ja
2	230.000	352.287	53,17%	3 årig	Ja
3	46.000	112.309	144,15%	5 årig	Ja
4	285.000	343.185	20,42%	3 årig	Ja
6	949.000	1.211.920	27,70%	3 årig	Ja
7	317.000	530.912	67,48%		Ja
8	598.000	725.644	21,35%	3 årig	Ja
9	423.000	435.623	2,98%	4 årig	Nej
10	268.000	369.381	37,83%		Ja
11	315.000	343.840	9,16%	3 årig	Ja
12	398.000	390.971	-1,77%	3 årig	Nej
13	583.000	938.549	60,99%		Ja
14	300.000	361.953	20,65%	4 årig	Ja
15	203.000	314.924	55,13%	3 årig	Ja
16	266.000	287.482	8,08%	Der henlægges for lidt	Ja

Det fremgår af figuren, at de afdelinger der har store stigninger i henlæggelserne i de forventede budget for 2014/15 også ser en forventet trappestigning for 2014/15. Et

konkret forslag til trappestigningernes længde og størrelse i 2014/15 kendes først når afdelingernes samlede budgetter udarbejdes.

Det indstilles at afdelingerne tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

Formanden redegjorde for at der ikke har været henlagt tilstrækkeligt over de seneste mange år, hvilket kan ses i de forventede budgetter for 14/15. De forventede budgetter for konto 120 er blevet udarbejdet efter den gennemførte markvandring i år, og afspejler de udgifter afdelingerne vil få, som følge af afdelingsbestyrelsernes drøftelser med administrationen.

Bestyrelsen henstillede til, at der bliver taget hensyn til helhedsplanen i budgetterne fremadrettet, og derefter tog de orienteringen til efterretning.

131. **Redegørelse for tomgangsperiode i afdeling 1**

Teglvej 28 st. tv. Er blevet udlejet fra den 15. september 2013, men den har været i tomgang siden maj 2013. Bestyrelsen vedtog på sidste bestyrelsesmøde i september, at der skal udarbejdes en redegørelse for hvorfor det har taget lang tid at udleje denne bolig.

Administrationen undersøger sagen, og medbringer en nærmere redegørelse til bestyrelsesmødet.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen efterretning

Referat/Beslutning:

Som det fremgår af sagsfremstillingen, omdelte administrationen denne nærmere redegørelse for sagen:

Redegørelse for tomgangsperiode i afdeling 1

Som opfølgning på beslutningen fra sidste bestyrelsesmøde, følger her en redegørelse for hvilke handlinger der er blevet udført i boligbutikken i forbindelse med genudlejningen af boligen på Teglvej 28 st. tv.

Dato	Handling	Svardato	
04.03.2013	Opsigelse modtaget - frigørelsesdato 01.07.2013		
08.03.2013	Opsigelse bekræftet		
12.03.2013	Sendt i tilbud til 70 stk.	17.03.2013	Ingen svarer ja
18.03.2013	Sendt i tilbud til 70 stk.	21.03.2013	Ingen svarer ja
22.03.2013	Sendt i tilbud til 70 stk.	01.04.2013	1 svarer ja
04.04.2013	Reserveret	10.04.2013	Svarer nej tak
12.04.2013	Sendt i tilbud til 36 stk.	18.04.2013	1 svarer ja
22.04.2013	Reserveret	24.04.2013	Svarer nej tak
25.04.2013	Sendt i tilbud til 7 stk.	01.05.2013	1 svarer ja
03.05.2013	Reserveret	07.05.2013	Svarer nej tak
08.05.2013	Sat på hjemmesiden Her & Nu bolig	Ingen henvendelser	
08.05.2013	Sendt i tilbud til 9 stk.	13.05.2013	Ingen svarer ja
14.05.2013	Sendt i tilbud til 4 stk.	21.05.2013	Ingen svarer ja
23.05.2013	Sendt i tilbud til 1 stk.	27.05.2013	Ingen svarer ja
31.05.2013	Sendt i tilbud til 12 stk.	05.06.2013	2 svarer ja
07.06.2013	Reserveret	11.06.2013	Intet svar
12.06.2013	Reserveret	16.06.2013	Intet svar
18.06.2013	Sendt i tilbud til 10 stk.	24.06.2013	3 svarer ja
28.06.2013	Reserveret	02.07.2013	Intet svar
03.07.2013	Reserveret	07.07.2013	Svarer nej tak
5.07.2013	Reserveret	07.07.2013	Svarer nej tak
17.07.2013	Sendt i tilbud til 20 stk.	23.07.2013	2 svarer ja
24.07.2013	Reserveret	26.07.2013	Svarer nej tak
30.07.2013	Reserveret	01.08.2013	Svarer nej tak
06.08.2013	Sendt i tilbud til 12 stk.	13.08.2013	1 svarer ja
15.08.2013	Reserveret til medlem indmeldt 18/7 2013	19.08.2013	Svarer ja tak
03.09.2013	Lejekontrakt underskrevet		
15.09.2013	Indflytning		

Af ovenstående skema fremgår det, at boligen har været sendt i tilbud til 332 personer.

Hovedreglen er at en bolig sendt i tilbud i 8 dage, og en reservation varer 2 dage.

Personen, der har takket ja til boligen, blev indmeldt i RandersBolig dagen efter seneste udbudsrunde. Det vil sige, han når at stå på venteliste 14 dage, inden han får tilbudt boligen.

På baggrund af administrationens undersøgelse af udlejningsperioden, fremkommer der ikke en klar begrundelse, for hvorfor boligen ikke blev udlejet hurtigere. Det formodes dog at være på baggrund af følgende årsager.

- *Efterspørgslen efter 3-rums boliger i afdeling 1 i A/B Andelsbo er forholdsvis lille. Der er i øjeblikket 60 personer på venteliste til disse boliger, og som det fremgår overfor, rækker dette kun til en udbudsrunde.*
- *Boligen er 72 m². 3-rumsboliger er ofte 80-85 m². Boligen er således lille i forhold til antallet af rum i boligen.*
- *Boligen har været ledig i en periode i løbet af året, hvor der generelt er lille efterspørgsel efter boliger.*
- *Afdelingen står overfor en større reovering. Heraf følger en større huslejestigning, som det kan formodes, nye beboere ikke ønsker.*

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bestyrelsen roste den omdelte redegørelse, og tog orienteringen til efterretning.

132. **Nyt driftscenter**

På bestyrelsesmødet den 24. september blev det vedtaget, at arbejde videre med to mulige placeringer af driftscenteret for A/B Andelsbo.

Ankerhusvej, afdeling 14

Den første mulighed er at placere driftscenteret i afdeling 14 på Ankerhusvej.

Som det fremgik af sagsfremstillingen til sidste bestyrelsesmøde står bofællesskabet i afdeling 14 i øjeblikket tomt, og lokalerne er umiddelbart indflytningsklare.

Udredning af tomgangstab

Der pågår i øjeblikket et større udredningsarbejde i mellem boligforeningerne under RandersBolig og Randers Kommune. Udredningen vedrører hæftelse for tomgangstab i anvisningssager af § 54 boliger, hvilket også involverer bofællesskabet i afdeling 14.

Så længe denne udredning pågår, kan det være svært at fastlægge den endelige økonomi for en eventuel placering af driftscenteret i afdeling 14. Den endelige økonomi i driftscenteret i afdeling 14 afhænger af den samlede løsning mellem kommunen og boligforeningerne.

Der kan således, når udredningsarbejdet er afklaret, skabes en situation, hvor bestyrelsen for Andelsbo kan beslutte at etablere et driftscenter i afdeling 14, og hvor beboerne i boligforeningen samtidig får mulighed for at få en mindre udgift ved dette, end den der blev fremlagt på sidste bestyrelsesmøde.

Når udredningen i kommunen er afklaret, og det endelige ansvar vedrørende hæftelse og tilbagebetaling af udestående tab ved tomgang i afdelingen er fastlagt, bliver det muligt, at estimere et realistisk og mere fremtidssikret bud på hvordan økonomien for et eventuelt driftscenter i afdeling 14 kan se ud.

Sammenlægning af to et-værelses lejligheder

Overordnet set er der mulighed for at sammenlægge to et-værelses lejligheder flere steder i Andelsbo til driftscenter. Dette vil også kunnet lade sig gøre indenfor en rimelig økonomi.

Administrationen opfordrer bestyrelsen til at være opmærksom på følgende forhold inden der træffes beslutning om sammenlægning af lejemål:

1: Der kan blive en periode, hvor der afventes et ledigt nabo lejemål til sammenlægningen af lejemålene. Der vil således være en ikke-defineret periode, hvor boligforeningens dispositionsfond skal dække tab ved lejeledighed, indtil nabo lejemålet bliver ledigt.

2: Arbejdstilsynet anbefaler, at driftscenteret er beliggende i niveau med omgivelserne. Hvis driftscenteret placeres i en opgang hvor der er trapper op til stuelejlighederne, skal der etableres tiltag, således at handicappede får mulighed for at komme i driftscenteret.

En el-trappelift koster 85.000 kr. inkl. montering, og skal lovpligtigt efterses årligt. Et eftersyn er i øjeblikket prissat til 3.775 kr.

3: Hvis lejlighederne en dag ikke længere skal anvendes til driftscenter, skal der dækkes udgifter til retablering af lejemålene.

Det indstilles til at bestyrelsen afventer udredningen af tomgangstab for afdeling 14 i Randers Kommune, inden der træffes afgørelse om placering af driftscenteret i Andelsbo.

Referat/Beslutning:

DLA orienterede om at administrationen arbejder på at etablere et samlet overblik over alle mellemværender vedrørende hæftelse for tomgangstab i anvisningssager af § 54 boliger mellem kommunen og boligforeningerne under RandersBoligs administration. På denne måde kan der skabes en større sag, der kan komme ind på rette niveau i kommune, og således skabe mere vægt i forhold til mulighederne for at modtage huslejerestancerne fra kommunen.

AR fremlagde den mulighed der kan være i at de to værelser der på nuværende tidspunkt ikke er beregnet til at indgå i driftscenteret i afdeling 14, kan omdannes til et-værelses boliger, og på den måde kan udgiften til driftscenteret nedbringes.

Bestyrelsen drøftede mulighederne, og besluttede at give sagsarbejdet i kommunen ind til 1. april. Hvis der ikke er faldet en afgørelse i sagen på dette tidspunkt, ønsker bestyrelsen at arbejde videre med at finde en alternativ placering til driftscenteret.

133. **Orientering vedrørende forpligtigelse til tilslutning til antenneanlæg**

På det seneste bestyrelsesmøde den 24. september 2013 blev det besluttet, at der på dette bestyrelsesmøde skal fremgå en nærmere redegørelse, for ændringen af lovgivningen omkring tilslutning til antenneanlæg. Hermed følger redegørelse.

Lov om ændring af lov om planlægning – lov nr. 358 af den 9. april 2013

Siden den 1. februar 1975, hvor kommuneplanloven trådte i kraft, har det været muligt for kommunalbestyrelsen i lokalplaner for ny bebyggelse at fastsætte bestemmelser om tilvejebringelse af eller tilslutning til fællesantenneanlæg - herunder fællesantenneanlæg til distribution og modtagelse af tv- og radiosignaler - som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelser.

Tilslutningsforpligtelsen m.v. til fællesantenneanlæg blev indført for at sikre forbrugerne forsyning med tv-signaler ud over de få kanaler, der kunne modtages ved stueantenner m.v. på en relativt billig måde, og for at undgå skæmmende antenne- og parabolanlæg i boligområderne.

Med lovændringen, der forventes at træde i kraft den 1. januar 2014, mister alle gældende bestemmelser om tilslutningspligt til fællesantenneanlæg *i lokalplaner* eller *i servitutter*, hvor kommunalbestyrelsen er den eneste påtaleberettigede, sin virkning.

Grundejere og grundejerforeninger vil efter den 1. januar 2014 således ikke være bundet af lokalplanbestemmelser og servitutbestemmelser om tilslutningspligt til fællesantenneanlæg m.v. Dette betyder, at det står de enkelte husstande frit for, hvem de vil købe TV-signal fra, og hvilke programmer, de ønsker at betale for.

Det er alene lokalplaner vedtaget før den 1. september 2011, der kan indeholde bestemmelser om tilslutningspligt m.v. Dette skyldes, at lokalplaner vedtaget efter denne dato ikke må indeholde sådanne bestemmelser, da det ved en lovændring i 2011 blev bestemt, at kommunerne ikke kunne fastsætte bestemmelser om tilslutningspligt m.v. til fællesantenneanlæg i lokalplaner vedtaget efter den 1. september 2011.

Det præciseres, at det alene er bestemmelser om tilslutningspligt til fællesantenneanlæg i henhold til *lokalplaner* og *servitutter*, der mister deres virkning – det vil sige, at husstande, der er omfattet af en tilslutningspligt, der ikke har hjemmel i en lokalplan eller en servitut, fortsat kan/vil være forpligtet til at være tilsluttet. I almene lejeboliger beror lejers forpligtelse til at deltage i udgifterne til ejendommens fælles tv-forsyning på hvilke beslutninger, der er truffet herom i afdelingen.

Selve bestemmelsen om, at gældende bestemmelser om tilslutningspligt til fællesantenneanlæg i lokalplaner og servitutter skal miste deres virkning, er allerede vedtaget, men tidspunktet for, hvornår sådanne bestemmelser reelt mister deres virkning er endnu ikke vedtaget – men det forventes som nævnt at blive pr. den 1. januar 2014 i følge et udkast til bekendtgørelse, der p.t. er i høring.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

Regelsættet fra sagsfremstillingen blev drøftet. På baggrund af vedvarende uklarhed omkring den enkelte beboers vilkår og muligheder, blev det vedtaget at administrationen udarbejder et notat, der redegør for uklarhederne på området. Notatet sendes til bestyrelsen til godkendelse, inden det sendes til juridisk udredning i DAB.

134. Nyt fra Team Drift

a) Status for arbejdet med renoveringerne i afdeling 1

I juli måned afholdtes der ekstraordinært afdelingsmøde i afdelingen. Hvor renovering af afdelingen blev vedtaget.

Lånetilbud samt tilbud på byggekredit er nu modtaget i administrationen, og der er kontraheret med entreprenøren.

I samarbejde med ingeniøren og arkitekten pågår der pt. en undersøgelse af bygningen for nyopståede revner, der er opstået på grund af jordbundsforholdene og den meget tørre sommer. Det undersøges derfor hvad omfanget af de nyopståede sætningsskader bliver. Merudgifterne til dette vil blive holdt indenfor det estimerede beløb for uforudsete udgifter til projektet.

Da der ikke er afsat midler til vinterforanstaltninger opstartes byggesagen til foråret 2014 (ca. 1. april).

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning:

Afdelingsbestyrelsen er orienteret om dette, og bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

b) Opsamling af tilbagebetalinger i afdeling 3

Efter en dialog med afdelingsformanden, er der kommet en afdragsordning i stand for afdelingen, der gør det muligt for afdelingen både at afdrage på gammel gæld til tagrenoveringen, opsamling på individuel vedligehold i afdelingen samt den seneste vinduesrenovering.

Afdragene på den samlede gæld er opstartet og forventes afbetalt i 2019.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

BMR redegjorde for sagen, og bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

c) Tinglysning af lån inden opstart af renovering i afdeling 4

Da den hidtidige afdeling 4 og afdeling 5 blev sammenlagt til den nuværende afdeling 4, blev ændringen af adkomsten af afdelingens ejendomme ikke

ændret i tinglysningen. Dette betyder, at det nuværende lån, der er hjemtaget til renovering af taget i afdeling 4 ikke kan godkendes i tinglysningen, så længe nogle af ejendommene er noteret til at være hjemhørende i afdeling 5. Tinglysningen vil derfor have adkomstberigtigelserne på plads, inden de kan tinglyse lånet til afdelingens renovering.

Administrationen samarbejder med Holst Advokater for at få sagen afgjort hurtigst muligt i tinglysningen, men uanset hvad der sker, vil dette desværre forsinke arbejdet med renoveringen i en anseelig periode fremover.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

BMR orienterede om at fuldmagterne til brug for sagen nu er godkendt i Tinglysningen, og advokaterne, der kører sagen, er således ved at klargøre sagen til den endelige godkendelse i Tinglysningen. Det forventes således at sagen kan afgøres i januar 2014. Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

d) Åbningstider for driftscenter samt arbejdstider for ejd. funktionærer

Der arbejdes i driften med at gøre ejendomsfunktionærerne mere synlige for beboerne i afdelingerne. Dette medfører, at der indføres nye åbningstider i driftscenteret, hvor der også vil indgå en dag om ugen, hvor der vil være sent åbent. Ligeledes vil ejendomsfunktionærerne fremover ikke møde før kl. 7 om morgenen, og dermed også gå senere hjem. (De dage hvor der er behov for snerydning er naturligvis undtaget dette)

I dag er ejendomsfunktionærernes arbejdstider forskellige. Mødetiderne er kl. 6.00, kl. 6.15, kl. 6.30 og kl. 7.00, med tilsvarende forskellige tidspunkter, hvor de går hjem.

På møde med ejendomsfunktionærerne den 3. oktober 2013, blev de orienteret om de forestående ændringer af arbejdstider samt nye åbningstider i driftscenteret.

På møde med ejendomsfunktionærerne den 22. november 2013, blev de igen orienteret om de forestående ændringer af arbejdstider samt nye åbningstider i driftscenteret, hvilket blev taget til efterretning.

Baggrunden for ændringerne blev drøftet og diskuteret. Der var megen uklarhed over de enkelte ejendomsfunktionærers mødetider. Den store variation af mødetider stammer fra gamle aftaler med tidligere ejendomsfunktionærer.

Der blev på mødet enighed om fælles mødetider dagligt kl. 7.00. Eneste undtagelse er, at ejendomsfunktionæren i afd. 6 – så længe der er nedstyrtningskakker i afdelingen – møder onsdag kl. 6.00, da der er behov for affaldshåndtering i denne afdeling inden renovationsfirmaet kommer omkring kl. 7.00.

De nye åbnings- og arbejdstider vil træde i kraft fra 1. marts 2014.

Nye arbejdstider:

Mandag – torsdag kl. 7.00 – 15.30

Fredag kl. 7.00 – 12.00

Pauser:

Kl. 9.00 – 9.20 (betales af boligforeningen)

Kl. 12.00 – 12.30 (egen betaling)

Nye åbningstider i driftscenteret:

Mandag – onsdag kl. 8.00 – 9.00

Torsdag kl. 8.00 – 9.00 samt kl. 15.30 – 16.30

Fredag kl. 8.00 – 9.00

Ejendomsmesteren har ansvaret for at den sene åbningstid bliver bemanded. Men det vil hovedsageligt være ejendomsmesteren eller ejendomsmesterassistenten som bemander den. Den ekstra arbejdstime vil blive afspadseret efter aftale

Det indstilles at bestyrelsen godkender:

- Ændringen i driftscenterets åbningstider
- Ejendomsfunktionærernes ændrede arbejdstider

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen godkendte at ændringen i driftscenterets åbningstider

træder i kraft pr. 1. januar 2014, og at ændringen i

ejendomsfunktionærernes arbejdstider træder i kraft pr. 1. marts 2014.

Efter 6 måneder evalueres effekten af ændringerne.

AR rejste spørgsmål om ejendomsfunktionærernes arbejdsvilkår generelt og kommunikationsprocessen i formidlingen af denne konkrete sag, idet han kontaktes om sagen af ejendomsfunktionærerne uden at bestyrelsen er orienteret om sagen på forhånd.

DLA beklagede hvis det er tilfældet, at bestyrelsen er blevet underrettet om dette tiltag efter ejendomsfunktionærerne, og der var herefter en drøftelse omkring kronologien og kommunikationen i sagsbehandlingen. Det er ikke politikken, at medarbejderne ikke må gå til den politiske ledelse.

Bestyrelsen fremhævede, at administrationen er velkommen til at repetere ejendomsfunktionærernes tavshedspligt overfor dem, således at der ikke opstår unødige rygter i boligforeningen.

135. Mødekalender og Aktionsplan

Aktionsplanen er vedlagt dagsordenen som bilag

Bestyrelsesmøder 2014

Fastlagt dato	Møde	Noter
Tirsdag den 25. marts 2014 kl. 17.00	Formøde før repræsentantskabsmødet	
Tirsdag den 3. juni 2014 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde	
Tirsdag den 16. september 2014 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde	
Tirsdag den 11. november 2014 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde	
Tirsdag den 13. januar 2015 kl. 17.30	Bestyrelsesmøde med revisor	

Aktionsplanen er vedlagt dagordenen til orientering

Andre møder

Fastlagt dato	Møde	Noter
Tirsdag den 18. februar 2014	Budgetcafe	
Tirsdag den 25. marts 2014 kl. 19.00	Repræsentantskabsmøde	

Afdelingsmøder i 2014

Uge 10 og 11				
Dato			Afdeling	Lokale
Mandag	03.03.14	19.00	13	Fælleshuset Jadedalen
Tirsdag	04.03.14	19.00	12	Fælleshuset Rugårdsvej
Tirsdag	04.03.14	19.00	2	Fælleshuset Ankerhusvej
Tirsdag	04.03.14	19.00	7	Fælleslokalet klub 7 - 8
Onsdag	05.03.14	14.00	15	Brugerhuset på plejecentret
Onsdag	05.03.14	19.00	11	Fjordgården
Onsdag	05.03.14	17.00	4	Fælleshuset Ankerhusvej
Torsdag	06.03.14	19.00	9	Fælleslokalet klub 9
Torsdag	06.03.14	17.00	3	Teglvej 33, kld.
Mandag	10.03.14	19.00	6	Fælleslokalet klub 9
Mandag	10.03.14	19.00	1	Teglvej 33, kld.
Tirsdag	11.03.14	19.00	8	Fælleslokalet klub 7 - 8
Tirsdag	11.03.14	17.00	16	Fælleslokalet Teglvej 39
Tirsdag	11.03.14	19.00	14	Fælleshuset Ankerhusvej
Tirsdag	25.03.14	19.00	Rep.	Fjordgården

			Møde	
--	--	--	------	--

Det indstilles at bestyrelsen godkender de foreslåede datoer for afholdelsen af afdelingsmøder i det kommende år.

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen godkendte de fremlagte datoer for afdelingsmøder, og fordelte organisationsbestyrelsens deltagelse i møderne således:

Dato			Afdeling	Lokale	Deltager fra bestyrelsen
Mandag	03.03.14	19.00	13	Fælleshuset Jadedalen	AR
Tirsdag	04.03.14	19.00	12	Fælleshuset Rugårdsvej	JR
Tirsdag	04.03.14	19.00	2	Fælleshuset Ankerhusvej	BR
Tirsdag	04.03.14	19.00	7	Fælleslokalet klub 7 - 8	PA
Onsdag	05.03.14	14.00	15	Brugerhuset på plejecentret	-
Onsdag	05.03.14	19.00	11	Fjordgården	AR
Onsdag	05.03.14	17.00	4	Fælleshuset Ankerhusvej	JR
Torsdag	06.03.14	19.00	9	Fælleslokalet klub 9	JR
Torsdag	06.03.14	17.00	3	Teglvej 33, kld.	AR
Mandag	10.03.14	19.00	6	Fælleslokalet klub 9	AR
Mandag	10.03.14	19.00	1	Teglvej 33, kld.	AK
Tirsdag	11.03.14	19.00	8	Fælleslokalet klub 7 - 8	BR
Tirsdag	11.03.14	17.00	16	Fælleslokalet Teglvej 39	AK
Tirsdag	11.03.14	19.00	14	Fælleshuset Ankerhusvej	PA

136. **Eventuelt**

Referat/Beslutning:

Der var ingen punkter til behandling under eventuelt.

Godkendt af:




Allan Rasmussen
Formand



Anne Mette Kjærgaard



Brian Rytter



Jens Ravnborg
Næstformand



Per Munk Andersen