

Referat fra bestyrelsesmøde

Tirsdag den 14. januar 2014 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)
Revisionsinstituttet	John Krarup Nielsen	(JKN)
	Karsten Jensen	(KJ)
Administrationen	Dennis Larsen	(DLA)
	Jørgen Henriksen	(JHE)
	Berit M. Rudbeck – Referent	(BMR)
Fraværende/Afbud	John Krarup Nielsen	(JKN)

Dagsorden

137.	Godkendelse af dagsorden	3
138.	Godkendelse af referat	3
139.	Revisionsprotokol	3
140.	Gennemgang af årsregnskabet 2012/13	4
141.	Orientering fra formanden	6
142.	Orientering fra administrationen	7
143.	Lokalinspektørens placering i regnskab og budget	7
144.	Status for helhedsplanen i Bjellerupparken.....	8
145.	Godkendelse af vedtægtsændring	10
146.	Kommende afdelingsmøder	13
147.	Indkaldelse til repræsentantskabsmøde	13
148.	Mødekalender og Aktionsplan	14
149.	Eventuelt	15

137. 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

Beslutning/Referat:

Formanden bød velkommen til mødet, med ønsket om et godt nytår til alle.

AK pointerede, at det af sagsfremstillingen for punkt 144 "Status for helhedsplanen i Bjellerupparken" fremgår, at der efter renoveringen vil være 212 boliger i Bjellerupparken. Dette er ikke korrekt. Efter renoveringen vil der være 206 boliger i Bjellerupparken.

Bestyrelsen godkendte herefter dagsordenen.

138. Godkendelse af referat

Referatet fra bestyrelsesmødet afholdt den 11. december 2013, er udsendt til bestyrelsen den 7. januar 2014. Der medbringes et eksemplar af referatet til bestyrelsesmødet til bestyrelsens godkendelse og underskrift.

Det indstilles at bestyrelsen godkender og underskriver referatet

Beslutning/Referat:

Referatet fra sidste møde blev godkendt uden bemærkninger fra bestyrelsen. Referatet blev herefter sendt rundt og underskrevet af bestyrelsen.

139. Revisionsprotokol

Revisionsprotokollen for det forgangne regnskabsår fremlægges til orientering. Såfremt der er yderligere meddelelser til protokollen, fremlægges disse på mødet.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Beslutning/Referat:

Revisionsprotokollen for regnskabsåret 2012/13 gennemgås under næste punkt på dagsordenen.

Der var ingen meddelelser i revisionsprotokollen for det forgangne regnskabsår. Revisionsprotokollen blev sendt rundt til bestyrelsen til orientering. Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

140. **Gennemgang af årsregnskabet 2012/13**

Der er blevet udarbejdet regnskab, spørgeskema og ledelsesberetning for regnskabsåret 2012/13. Administrationen vil gennemgå disse, med fokus på centrale konti.

Revisionsprotokollat

Revisor har udarbejdet en revisionsprotokol for boligforeningens regnskaber. Revisorer fra Revisionsinstituttet deltager på mødet, og gennemgår protokollatet med bestyrelsen.

Bilag:

- Hovedorganisationens og afdelingernes regnskaber (afsendt pr. post til bestyrelsen)
- Spørgeskema til boligforeningens regnskab (afsendt pr. post til bestyrelsen)
- Ledelsens beretning (vedlagt)
- Revisionsprotokollat – udkast (vedlagt)

Det indstilles at bestyrelsen behandler regnskabet og træffer beslutning om godkendelse, og underskriver dokumenterne.

Beslutning/Referat:

Administrationen omdelte en lettere redigeret ledelsesberetning til bestyrelsen, da der var en korrektionsfejl i den udsendte version af ledelsesberetningen.

JHE gennemgik herefter boligorganisationens samt afdelingernes regnskaber med fokus på nøgletallene, som det også fremgår af ledelsesberetningen.

Årets resultat for boligforeningen er overskud på 46.345 kr., der er overført til arbejdskapitalen.

Der er i år opkrævet administrationsbidrag i afdelingerne svarende til bruttoadministrationsudgiften i boligforeningen. Bruttoadministrationsudgifterne har, som følge af øgede mødeudgifter samt udgifter til lokalinspektøren, været større end budgetteret i regnskabsåret.

Udgiften til lokalinspektøren skyldes at lokalinspektøren ikke blev flyttet ud i afdelingernes budgetter, da budgetterne bliver udarbejdet for 2012/13. Beslutningsprocessen for udflytningen af lokalinspektøren pr. 1. 10. 2012 overhaler således budgetteringspraksis, hvilket medfører et underskud i regnskabsåret 2012/13.

Dispositionsfonden udgør ved årets udgang 14.551.195 kr. hvoraf 4.311.337 er disponible. Bestyrelsen har i årets løb godkendt en overførsel fra arbejdskapitalen til dispositionsfonden, for at bringe den disponible saldo over grænsen for opkrævning af særlige bidrag i afdelingerne. Der er blevet gennemført en ændring af lovgivningen 1. april 2013, der medfører, at dispositionsfonden skal dække tab ved fraflytninger i boligforeningen der overstiger 313 kr. pr. lejemålsenhed i afdelingerne. Der er

således ydet tilskud fra dispositionsfonden til dækning af tab ved fraflytning i afdelingerne for i alt 35.779 kr.

Trækningsretten i Landsbyggefonden er øget i årets løb med en samlet tilvækst på 907.804 kr. Der er reserveret 2.337.000 kr. til afdeling 1, og 920.433 kr. til afdeling 4.

Arbejdskapitalen udgør ved årets udgang 3.115.692 kr. heraf udgør den disponible del 697.067 kr. der er under maksimumgrænsen, hvorfor der må henlægges til denne.

Den bundne del af arbejdskapitalen udgør boligforeningens lån til RandersBolig, samt udlæg i forbindelse med opstarten af helhedsplanen i Bjellerupparken.

Afdelingerne i hovedtal:

Afdeling	Resultat 2012/2013	Resultat- konto ultimo	Lejeniveau pr. 30/9 - 2013	Stigning i budget 2013/2014		Lejeniveau pr. 1/10 - 2013
				I %	I kr./m ² /år	
1	56.100	181.206	587	6,60	39	625
2	144.706	270.678	535	7,59	41	576
3	38	23.399	548	7,82	43	591
4	93.184	136.587	351	4,08	14	366
6	170.161	216.984	470	6,42	30	500
7	199.010	252.358	458	6,48	30	488
8	192.645	231.645	506	5,55	28	534
9	51.572	95.435	539	7,02	38	577
10	-117.169	7.904	759	-	-	759
11	63.145	119.693	368	1,71	6	374
12	44.258	393.472	770	0,03	0	770
13	291.116	430.022	675	4,92	33	709
14	39.934	318.572	877	5,52	48	926
15	51.263	-24.040	822	5,09	42	864
16	86.780	244.070	757	5,26	40	796
	1.366.743	2.897.985	558	5,03	28	586

Det kan fremhæves, at alle afdelingerne, på nær afdeling 10, kommer ud af regnskabsåret med et overskud. Underskuddet i afdeling 10 dækkes af afdelingens overskudssaldo. Underskuddet skyldes, at Randers Kommune har opsagt et af to institutionslejemål i afdelingen.

Årsagen til de mange væsentlige overskud i afdelingerne skyldes blandt andet indførelsen af en stram økonomistyring især på udgifter til vedligeholdelse.

Der var ingen bemærkninger til regnskaberne fra bestyrelsen.

Revisor Karsten Jensen indledte sin gennemgang af revisionen med at rose fremgangen i RandersBolig. Der er sket væsentlige forbedringer i de interne forretningsgange, hvilket har givet store fremskridt i forhold til regnskabsaflæggelsen. Kvaliteten i budgetterne er blevet meget bedre, blandt andet i kraft af at der nu budgetteres kostægte, hvilket også gør det nemmere at styre afdelingernes økonomi. Der er blevet gjort en stor indsats i forhold til

at forbedre forretningsgangene i administrationen, hvilket også ses i udarbejdelsen af forvaltningsrevisionen, der er blevet gennemført i det forgangne regnskabsår.

KJ vurderede, at der stadig er plads til forbedring i forhold til administrationens interne kontrolprocedurer i forbindelse med konteringsfejl og regnskabsaflæggelse. Dog forekommer der ikke flere fejl i regnskabsaflæggelsen, end hvad der kan karakteriseres som normalt. Herefter gennemgik KJ revisionsprotokollen, der blev omdelt i endelig version af administrationen.

Der var ingen bemærkninger til revisionsprotokollen fra bestyrelsen.

Bestyrelsen godkendte og underskrev regnskaber og revisionsprotokol.

141. Orientering fra formanden

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Beslutning/Referat:

Afdeling 10

AR og PA har besigtiget de ledige lokaler i afdeling 10, hvor der tidligere har været en børnehave. Det er umiddelbart muligt at ombygge lokalerne til et fælleshus for boligforeningen, men yderligere overvejelser herom mener formanden dog bør vente indtil boligforeningen modtager en regning fra den tilbageværende lejer i afdelingen.

Formanden gav udtryk for at der bør opstartes en dialog med den tilbageværende lejer, omkring muligheden for at forlænge lejerens opsigelsesvarsel.

Prisstigning på vaskepris i fællesvaskeriet i afdeling 6,7 og 8

Organisationsbestyrelsen har på efterårets møde indstillet til afdelingsbestyrelserne i afdelingerne 6,7 og 8 at de lader priserne stige i deres fællesvaskeri, så udgifterne til vaskeriet balancerer med indtægterne. Vaskeriet har kørt med underskud i mange år, og underskuddet er blevet dækket af afdelingen.

Afdelingsbestyrelserne har således besluttet at lade priserne stige med 100% fra 10 til 20 kr. pr. vask. Dette affødte protester blandt beboerne, hvilket medførte at der blev gennemført en underskriftsindsamling fra beboerne, der ønsker en prisnedsættelse i vaskeriet. Afdelingsbestyrelserne har herefter besluttet at lade prisen falde igen til 15 kr. pr. vask frem til de ordinære afdelingsmøder, hvor emnet skal behandles af beboerne. Prisnedsættelsen iværksættes hurtigst muligt.

You See boks i afdeling 6

Ved en større strømafbrydelse i afdelingen blev det opdaget, at You See i længere tid har anvendt el fra afdelingen, til boks de har placeret i blok A i Bjellerupparken.

Administrationen har undersøgt dette forhold, og You See har indvilliget i, at de fejlagtigt har anvendt el fra afdelingen, uden at afdelingen har modtaget

kompensation for dette. Der pågår stadig undersøgelser i sagen, og formanden afventer afgørelsen.

Håndværkerliste

I lyset af formandens orientering på sidste bestyrelsesmøde, har formanden modtaget en liste over håndværkere der anvendes i A/B Andelsbo. Formanden roste listen hvoraf der fremgår håndværkernes timepris, hvilken garantiordning håndværkeren er medlem af, samt hvorvidt håndværkeren ansætter lærlinge. Listen sendes nu ud til afdelingsformændene, der herudfra kan træffe valg af håndværkere, hvor der måtte være behov for dette i afdelingerne.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

142. **Orientering fra administrationen**

a) Kontorchefen orienterer om aktuelle sager for boligforeningen

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Beslutning/Referat:

DLA orienterede om at administrationen har indsendt et krav til Randers Kommune, vedrørende alle de udestående anvisningssager hvor kommunen bærer anvisningsforpligtigelsen. Dette kan både være opførte lejemål til brug for kommunale institutioner, eller institutioner kommunen har overtaget fra andre myndigheder.

For A/B Andelsbo angår dette afdeling 14. DLA anmodede bestyrelsen om 6 måneder til behandling af sagen, inden bestyrelsen træffer yderligere beslutninger vedrørende bofællesskabet i afdeling 14.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

b) Status for klagesager i Andelsbo

Siden sidste bestyrelsesmøde er der ikke indbragt klager fra beboerne i A/B Andelsbo til administrationen.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning/Referat:

BMR orienterede om at der ikke siden udsendelsen af dagsordenen, er indbragt klager til administrationen fra boligforeningens beboere.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

143. **Lokalinspektørens placering i regnskab og budget**

Den 1. oktober 2012 blev der indført en ny driftsstruktur i boligforeningen, der medførte, at udgiften til finansieringen af lokalinspektøren skulle flytte fra

boligforeningen til afdelingerne. De økonomiske konsekvenser, der fulgte med den nye driftscenterstruktur, kom dog ikke med i budgetterne for 2013/14.

Da overflytningen af finansieringen af lokalinspektøren ikke har fundet sted, er lokalinspektøren i øjeblikket finansieret af boligforeningen. Bestyrelsen bedes således beslutte, om finansieringen af lokalinspektøren skal blive i boligforeningen for det kommende budgetår 2014/15, eller om udgiften skal flyttes ud i afdelingerne.

Flyttes udgiften ud i afdelingerne, vil det betyde en ikke budgetteret opkrævning i afdelingernes regnskaber i omegnen af 20 kr./lejemål/måned.

Finansieringen af lokalinspektøren i afdelingerne sker igennem en fordelingsnøgle for Fælleskontoret, der beregnes efter boligforeningernes lejemålsenheder, og udgiften er således ikke præcis den samme for alle afdelinger i Fælleskontoret.

Det indstilles at bestyrelsen beslutter at udgiften til lokalinspektøren flyttes ud i afdelingerne.

Beslutning/Referat:

JHE orienterede om at hvis udgiften til lokalinspektøren bliver i boligforeningen, vil udgiften blive dækket af arbejdskapitalen.

Arbejdskapitalens saldo er allerede inden denne beslutning træffes meget lav, så skal arbejdskapitalen dække denne ubudgetterede udgift, kan det være meget sandsynligt at afdelingerne må stige i henlæggelser til arbejdskapitalen. Bliver udgiften i stedet udflyttet til afdelingerne, vil afdelingerne få et underskud på konto 114 ved opgørelsen af regnskabet i oktober, da denne udgift ikke er budgetteret her for regnskabsåret 2013/14.

Bestyrelsen drøftede muligheder og barrierer ved placeringen af udgiften til lokalinspektøren, og besluttede herefter, at flytte udgiften til lokalinspektøren ud i afdelingerne fra regnskabsåret 2013/14. Herefter vil udgiften til lokalinspektøren indgå i budgettet for afdelingerne.

144. Status for helhedsplanen i Bjellerupparken

Arbejdet med helhedsplanen er nu så langt, at de endelige beslutninger skal forelægges afdelingerne på det ordinære afdelingsmøde samt på et ekstraordinært afdelingsmøde i foråret 2014.

Sammenlægning af afdelinger

Landsbyggefonden understreger, at en sammenlægning af afdelingerne i Bjellerupparken er hensigtsmæssig, hvis afdelingerne ønsker at opnå den planlagte støtte fra fonden. Afdelingerne skal således vedtage, at de ønsker at blive sammenlagt på det ordinære afdelingsmøde i marts. Herefter indkaldes til ekstraordinært møde i april, hvor godkendelsen af den endelige helhedsplan er planlagt til at finde sted.

I henhold til lovgivningen skal organisationsbestyrelsen sanktionere sammenlægningen af afdelinger i boligforeningen. Ved sammenlægningen af afdelingerne 6-9 i Bjellerupparken, skabes boligforeningens største afdeling.

Afdeling 6:	90 boliger
Afdeling 7:	40 boliger
Afdeling 8:	56 boliger
<u>Afdeling 9:</u>	<u>28 boliger</u>
Total:	214 boliger

Med helhedsplanen skal der opføres tilgængelighedsboliger, der medfører at der skal etableres elevatorer i nogle opgange. Der skal således ændres eller nedlægges nogle boliger for at gøre plads til dette. Det endelige antal boliger for afdelingen i Bjellerupparken forventes således at blive 206 stk.

Igennem finansieringen af helhedsplanen med støtte fra Landsbyggefonden, vil der, med sammenlægningen af afdelingerne ske en udligning af huslejen, således at huslejeniveauet for alle boligerne i afdelingen i Bjellerupparken, bliver det samme efter sammenlægningen. På nuværende tidspunkt forventes det, at huslejeniveauet efter renoveringen af Bjellerupparken vil ligge på 738 kr./m²/år.

I henhold til lovgivningen skal bestyrelsen godkende sammenlægning af afdelingerne i boligforeningen.

Med organisationsbestyrelsens accept af sammenlægningen, sendes der et klart signal til afdelingsbestyrelserne og afdelingerne om bestyrelsens støtte til sammenlægningen. Der ud over støttes der op om afdelingsbestyrelsernes indstilling til afdelingsmødet, om godkendelse af sammenlægningen af afdelingerne.

Det anbefales at bestyrelsen, i forbindelse med sammenlægningen af afdelingerne, drøfter fremgangsmåde for godkendelsesprocessen i afdelingerne.

Oversigt over udgifter

I forbindelse med udarbejdelsen af helhedsplanen har der været løbende udgifter til blandt andet opstartsanalyse, rådgivning og indledende projektudarbejdelse.

Udgifterne mellemfinansieres af boligforeningen, men det forudsættes, at mellemregningskontoen indregnes i helhedsplanens økonomi.

En oversigt over status for udgifterne til helhedsplanen medbringes til mødet.

Det indstilles at bestyrelsen:

- Principgodkender sammenlægningen af afdelingerne 6-9
- Indstiller til afdelingsbestyrelserne, at det beslutes på afdelingsmøderne at afdelingerne sammenlægges
- Drøfter fremgangsmåde for godkendelse af sammenlægning i afdelingerne
- Tager orientering om udgifter til efterretning

Beslutning/Referat:

AR orienterede om at der har været interne drøftelser i byggeudvalget vedrørende vedtagelsen af en ny forretningsorden for den sammenlagte afdeling i Bjellerupparken.

Afdelingsformanden for afdeling 8 er udtrådt af byggeudvalget, og i stedet er Brian Rytter, der er medlem af afdelingsbestyrelsen for afdeling 8, trådt ind i byggeudvalget.

Formanden for afdeling 9 har udarbejdet et alternativt forslag til forretningsordenen. Denne drøftes med bygherrerådgiveren for helhedsplanen samt JHE inden næste byggeudvalgsmøde den 16. januar 2014.

Tegningerne for de planlagte yderområder for Bjellerupparken ser rigtig flotte ud.

Administrationen rundsendte en oversigt over anvendte udgifter i forbindelse med det indledende arbejde med helhedsplanen, hvoraf følgende hovedpunkter fremgik:

I regnskabsåret 2011/12 er anvendt:	877.408 kr.
I regnskabsåret 2012/13 er anvendt:	441.200 kr.
I regnskabsåret 2013/14 er indtil nu anvendt:	408.440 kr.

DLA orienterede om at når finansieringen af byggesagen er på plads, vil der blive oprettet en byggekredit, der vil dække disse udgifter, og boligforeningens udlæg til helhedsplanen vil således overgå til helhedsplanen.

Med henblik på huslejeudligning redegjorde JHE for, at sammenlægningen kan gennemføres således, huslejeudligningen mellem afdelingerne først sker når renoveringen i den pågældende afdeling er gennemført. Formanden tilkendegav at han også anbefaler denne fremgangsmåde.

Når afdelingerne sammenlægges, skal der også ske en ensretning af afdelingernes ordensreglementer, der i øjeblikket adskiller sig på enkelte punkter. JHE anbefalede, at der indføres en overgangsordning, således at ensretningen sker over tid.

Bestyrelsen principgodkendte sammenlægningen af afdeling 6-9, og tog orienteringen om udgifterne til opstarten af helhedsplanen til efterretning.

Derudover tiltrådte bestyrelsen indstillingen til afdelingsbestyrelserne, om at det besluttes på afdelingsmøderne, at afdelingerne sammenlægges.

145. Godkendelse af vedtægtsændring

I forbindelse med sammenlægningen af afdelingerne i Bjellerupparken, har det, på sidste bestyrelsesmøde, været forelagt bestyrelsen, at ændre vedtægterne for boligforeningen i forbindelse med fordelingen af repræsentanter til boligforeningens øverste myndighed.

Oversigt over nuværende og foreslåede vedtægtsændringer er vedlagt dagsordenen som bilag.

Ændringerne i vedtægterne betyder, at fordelingen af antallet af repræsentanter pr. afdeling bliver gjort afhængig af antallet af boliger i de enkelte afdelinger, og dermed vil fordelingen af afdelingernes stemmewægt i repræsentantskabet også ændre sig.

Fordelingen af antallet af repræsentanter i det nuværende og det foreslåede repræsentantskab:

Afdeling	Boliger	Boliger fordelt i %	Rep. Nu	Medlem mer fordelt i %	Ny ordning 1-15 (Omdelt)	Medlem mer 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

Ændringen af vedtægterne til det foreslåede forholdstal medfører altså en ændring af afdelingernes stemmewægt i repræsentantskabet. Stemmewægten er anført i skemaet som procentvis fordeling af medlemmer. De største ændringer i stemmewægtningen ses i afdeling 3, 6-9 og 13.

I afdeling 3 afgives mere end halvdelen af deres stemmewægt med vedtagelsen af den foreslåede fordeling. Men afdelingen bevarer stadig mere end dobbelt så meget stemmewægt end de har procentvis fordelte boliger i boligforeningen. Afdelingens repræsentantskabsmedlem bevarer altså en væsentlig stemmewægt i repræsentantskabet, set i forhold til afdelingens størrelse.

Afdeling 6-9 bliver, som nævnt, boligforeningens største afdeling. Set i forhold til den nuværende fordeling af repræsentanter, stiger afdelingens procentvise stemmewægt med den foreslåede fordeling, men antallet af repræsentanter forbliver det samme. Hverken med den nuværende eller den foreslåede fordeling af stemmewægt i repræsentantskabet, når afdelingen op på et det niveau som afdelingen reelt repræsenterer boliger i boligforeningen. Dog kommer afdelingen, med den foreslåede fordeling af stemmewægt, nærmere afdelingens reelle størrelse i boligforeningen.

Afdeling 13 stiger fra 3 til 4 repræsentanter i repræsentantskabet. Hermed stiger afdelingen også markant i stemmewægt. Dette betyder, at afdelingens stemmewægt i

repræsentantskabet nærmer sig niveauet som svarer til afdelingens størrelse i boligforeningen.

Det indstilles at bestyrelsen godkender vedtægtsændringerne som de fremgår af bilaget til dagsordenen

Beslutning/Referat:

Bestyrelsen drøftede ændringen af vedtægterne, der skal vedtages endeligt på det kommende repræsentantskabsmøde den 25. marts 2014. For at vedtægterne kan ændres, skal der være 2/3 af repræsentantskabet fremmødt til repræsentantskabsmødet. Ud af de fremmødte repræsentantskabsmedlemmer, skal 2/3 stemme for forslaget.

Bestyrelsen godkendte herefter vedtægtsændringen som den fremgik af bilaget til dagsordenen, og som følger her:

Forslag til nye vedtægter for A/B Andelsbo

§	Nuværende vedtægter	§	Nye vedtægter
	Kapitel 3 Boligorganisationens ledelse – Repræsentantskabet		Kapitel 3 Boligorganisationens ledelse - Repræsentantskabet
6 Stk . 2	Repræsentantskabet består af organisationens bestyrelse og 3 repræsentanter for hver afdeling med indtil 100 boliger, jf. §§ 12 og 15. De afdelingsvalgte repræsentantskabsmedlemmer skal være boliglejere eller myndige husstandsmedlemmer til boliglejere i den pågældende afdeling. Formanden for organisationens bestyrelse er tillige formand for repræsentantskabet.	6 Stk . 2	Repræsentantskabet består af organisationens bestyrelse og repræsentanter for hver afdeling efter følgende forholdstal: Afdelinger med 1 - 15 lejemål, 1 repræsentant Afdelinger med 16 - 30 lejemål, 2 repræsentanter Afdelinger med 31 - 45 lejemål, 3 repræsentanter Herefter 1 medlem pr. 20 påbegyndte lejemål De afdelingsvalgte repræsentantskabsmedlemmer skal være boliglejere eller myndige husstandsmedlemmer til boliglejere i den pågældende afdeling. Formanden for organisationens bestyrelse er tillige formand for repræsentantskabet.
	Kapitel 7 Likvidation m.v.		Kapitel 7 Likvidation m.v.
24	Likvidation af boligorganisationen eller dens afdelinger finder sted efter de regler, der er fastsat herom for almene boligorganisationer. Disse vedtægter suppleres med	24	Likvidation af boligorganisationen eller dens afdelinger finder sted efter de regler, der er fastsat herom for almene boligorganisationer. Disse vedtægter suppleres med

reglerne i lov om almene boliger m.v. og de bestemmelser, der er fastsat i medfør heraf. Disse vedtægter er gældende fra 01.01.97 og suppleres med reglerne i lov om almene boliger m.v. og de bestemmelser, der er fastsat i medfør heraf. Vedtaget af boligorganisationens repræsentantskab den 21. marts 2011. <i>Allan Rasmussen</i> (formand)	reglerne i lov om almene boliger m.v. og de bestemmelser, der er fastsat i medfør heraf. Disse vedtægter er gældende fra 01.01.97 og suppleres med reglerne i lov om almene boliger m.v. og de bestemmelser, der er fastsat i medfør heraf. Vedtaget af boligorganisationens repræsentantskab den 25. marts 2014. (Formandens underskrift)
--	--

146. **Kommende afdelingsmøder**

Afdelingsmøderne i A/B Andelsbo afholdes fra den 3. – 11. marts 2014. I henhold til lovgivningen har organisationsbestyrelsen mulighed for at indstille punkter til beslutning på afdelingsmødernes dagsorden. Bestyrelsen bedes således tage stilling til, om der er emner/punkter til afdelingerne, der skal indstilles til beslutning på afdelingsmøderne.

Det indstilles at bestyrelsen drøfter eventuelle forslag til afdelingerne, der skal indstilles til afdelingsmøderne og træffer beslutning herom

Beslutning/Referat:

Bestyrelsen drøftede kort de kommende afdelingsmøder, og der blev ikke fremsat forslag til afdelingerne af bestyrelsens medlemmer.

147. **Indkaldelse til repræsentantskabsmøde**

Der er planlagt repræsentantskabsmøde i A/B Andelsbo den 25. marts 2014.

Udkast til dagsordenen for det kommende repræsentantskabsmøde er vedlagt dagsordenen som bilag.

Bestyrelsen har mulighed for at drøfte indholdet i dagsordenen, og bidrage med punkter til denne.

Det indstilles at bestyrelsen drøfter og godkender dagsordenen.

Beslutning/Referat:

Administrationen omdelte ny version af indkaldelsen, hvor det også fremgår at Brian Rytter er på valg. Han er valgt for et år, da Kaj Aage Andersen sidste år ønskede at træde ud af bestyrelsen, et år før hans valgperiode udløb. Brian Rytter fremgik ikke som valgbar af den udsendte version af indkaldelsen.

Bestyrelsen drøftede udkastet til indkaldelsen til repræsentantskabsmødet. Både formand og bestyrelsesmedlemmer, der er på valg, modtager genvalg. Herefter godkendtes dagsordenen af bestyrelsen.

Bestyrelsen besluttede yderligere, at vedlægge et brev ved indkaldelsen, hvori repræsentantskabet opfordres af bestyrelsen til at deltage i repræsentantskabsmødet, da der er vedtægtsændringer på dagsordenen. Administrationen udarbejder brevet til bestyrelsens godkendelse inden afsendelse.

148. Mødekalendar og Aktionsplan

Aktionsplanen er vedlagt dagsordenen til orientering

Bestyrelsesmøder 2014

Fastlagt dato	Møde	Noter
Tirsdag den 25. marts 2014 kl. 17.00	Formøde før repræsentantskabsmødet	Fjordgården er reserveret
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	

Andre møder for bestyrelsen i 2014

Fastlagt dato	Møde	Noter
Tirsdag den 18. februar 2014 kl. 17.00	Budgetcafe	
Tirsdag den 25. marts 2014 kl. 19.00	Repræsentantskabsmøde	Fjordgården er reserveret Godkendelse af sammenlægning af afdeling 6-9

Afdelingsmøder i 2014

Uge 10-11						
Dato			Afdeling	Lokale	Bestyrelse	Adm.
Mandag	03.03.14	19.00	13	Fælleshuset Jadedalen	AR	JHE
Tirsdag	04.03.14	19.00	12	Fælleshuset Rugårdsvej	JR	Søren

Tirsdag	04.03.14	19.00	2	Fælleshuset Ankerhusvej	BR	Peter
Tirsdag	04.03.14	19.00	7	Fælleslokalet klub 7 - 8	PA	JHE
Onsdag	05.03.14	14.00	15	Brugerhuset på plejecentret	-	Søren
Onsdag	05.03.14	19.00	11	Fjordgården	AR	Søren
Onsdag	05.03.14	17.00	4	Fælleshuset Ankerhusvej	JR	Kim
Torsdag	06.03.14	19.00	9	Fælleslokalet klub 9	JR	DLA
Torsdag	06.03.14	17.00	3	Teglvej 33, kld.	AR	Peter
Mandag	10.03.14	19.00	6	Fælleslokalet klub 9	AR	JHE/ BMR
Mandag	10.03.14	19.00	1	Teglvej 33, kld.	AK	Kim
Tirsdag	11.03.14	19.00	8	Fælleslokalet klub 7 - 8	BR	DLA/ BMR
Tirsdag	11.03.14	17.00	16	Fælleslokalet Teglvej 39	AK	Peter
Tirsdag	11.03.14	19.00	14	Fælleshuset Ankerhusvej	PA	Søren

Møder i forbindelse med helhedsplanen

Fastlagt dato	Møde	Noter
Torsdag den 16. januar 2014	Byggeudvalgsmøde	
3. - 11. marts 2014	Afdelingsmøder	Godkendelse af afdelings- sammenlægning
Medio marts	Byggeudvalgsmøde	
Torsdag den 10. april 2014	Ekstraordinært afdelingsmøde	Godkendelse af helhedsplanen
Medio april	Byggeudvalgsmøde	
Medio maj	Byggeudvalgsmøde	
1-2 gange i løbet af foråret	Informationsmøde for beboerne i Bjellerupparken	

Beslutning/Referat:

Mødeplan samt aktionsplan blev taget til efterretning af bestyrelsen.

149. Eventuelt

Beslutning/Referat:

AK spurgte til procedurer omkring orientering af afdelingsbestyrelsen i to tilfælde:

1. Ved brug af ekstraordinære udgifter i afdelingen eksempelvis ved udbedring af fugtskader.
2. Ved udsættelse af beboere i afdelingen

DLA orienterede om at det er normalprocedure at orientere afdelingsbestyrelsen ved ekstraordinære udgifter i afdelingen, hvis disse udgifter er af et vist omfang.

Ved udsættelsen af beboere orienterede formanden om at det var blevet vedtaget tidligere at afdelingsbestyrelsen ikke skal orienteres i disse sager af sociale hensyn til beboerne.

JR spurgte til den principielle håndtering af stormskader, når de er blevet indberettet til forsikringen, og der ikke sker udbedring af skaden. Dette kan jo være til fare for folk, der færdes i området, hvor stormskaden er sket. JR har indberettet en skade efter stormen i december, der endnu ikke er blevet udbedret. Administrationen undersøger sagen.

AR opfordrede til at der etableres procedurer for behandlingen af sådanne sager, således at det sikres at skaderne under alle omstændigheder bliver udbedret hurtigst muligt.