

Referat fra bestyrelsesmøde
(formøde til repræsentantskabsmøde)

Tirsdag den 25. marts 2014 kl. 17.00

Mødested: Fjordgården, Fjordvej 15, 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)
	Berit M. Rudbeck – Referent	(BMR)

Dagsorden

150.	Godkendelse af dagsorden	3
151.	Godkendelse af referat	3
152.	Revisionsprotokol	3
153.	Orientering fra formanden	3
154.	Orientering fra administrationen	4
155.	Godkendelse af afdelingernes budgetter	4
156.	Renoveringsoversigt.....	7
157.	Vedtægtsændring vedrørende afstemninger i boligforeningen.....	8
158.	Status for helhedsplanen i Bjellerupparken.....	9
159.	Det kommende repræsentantskabsmøde.....	10
160.	Mødekalender og Aktionsplan	10
161.	Eventuelt	11

150. **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 dagsordenen blev godkendt uden bemærkninger fra bestyrelsen

151. **Godkendelse af referat**

Referatet fra bestyrelsesmødet afholdt den 14. januar 2014, er udsendt til bestyrelsen den 5. februar 2014. Der medbringes et eksemplar af referatet til bestyrelsesmødet til bestyrelsens godkendelse og underskrift.

Det indstilles at bestyrelsen godkender og underskriver referatet

Referat/Beslutning:

Referatet blev godkendt af bestyrelsen, og herefter rundsendt og underskrevet.

152. **Revisionsprotokol**

Revisionsprotokollen fremlægges til orientering.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

153. **Orientering fra formanden**

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

AR orienterede om at bestyrelsens bemærkninger til beretningen til repræsentantskabsmødet var blevet tilføjet.

Herefter blev der kort orienteret om at sammenlægningen af afdelingerne i Bjellerupparken var gået godt, og sammenlægningen var nu godkendt af alle fire afdelinger. Der var ros fra bestyrelsen til oplæggene på afdelingsmøderne, fra bygherrerådgiver Martin Holst fra Kuben Management og Jørgen Henriksen fra administrationen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

154. Orientering fra administrationen

Kontorchefen orienterer om sidste nyt fra RandersBolig

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/Beslutning:

DLA orienterede om at der er indgået en aftale med organisationsbestyrelsen i Møllevænget og Storgaarden (MS) angående fremtidig administration af boligforeningen. Aftalen er efterfølgende blevet forelagt repræsentantskabet i MS på det ordinære repræsentantskabsmøde medio marts, som en del af beretningen.

Aftalen mellem MS og RandersBolig betyder at MS bliver i administrationsorganisationen RandersBolig og alle tidligere planer om at søge andre muligheder for administration af boligforeningen er blevet skrinlagt.

Aftalen er blandt andet kommet i stand på baggrund af at RandersBolig kom ud af regnskabsåret 2013 med et overskud på ca. 3 mill. kr., der kan anvendes til at tilbagebetale dele af de lån, der er blevet givet af boligforeningerne, der administreres af RandersBolig.

Randers Boligforening af 1940 (RB1940) har herefter valgt, at afstå fra at være første prioritet i tilbagebetalingen af lån til RandersBolig, som det ellers var bestemt. I stedet er overskuddet fra regnskabet for 2013 blevet fordelt ligeligt i mellem de tre partshavere i RandersBolig, MS, RB1940 og boligforeningerne under Fælleskontoret. Overskuddet, der tildeles boligforeningerne under Fælleskontoret, bliver fordelt mellem boligforeningerne efter en på forhånd fastlagt fordelingsnøgle.

Som følge af den ledige projektlederstilling i administrationen orienterede DLA om kommende planer for ændringer i driftsadministrationen i RandersBolig.

Bestyrelsen tog orienteringen om efterretning.

155. Godkendelse af afdelingernes budgetter

Der har været afholdt afdelingsmøder i A/B Andelsbos afdelinger fra den 3. til den 11. marts 2014.

a) Overførsel af afdelingernes overskud til henlæggelser

På afdelingsmøderne i år har der været ekstra fokus på at konsolidere afdelingernes henlæggelser. Afdelingerne 8, 9 og 13 har således godkendt, at overføre overskuddet fra resultatkontoen til afdelingernes henlæggelser i indeværende år.

Afdelingernes overførte overskud ser ud som følger:

Afdeling 8:	20.000 kr.
Afdeling 9:	92.232 kr.
Afdeling 13:	146.638 kr.

Det indstilles at bestyrelsen godkender overførelsen af overskud i afdelingerne 8, 9 og 13 til afdelingernes henlæggelser.

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen godkendte overførelsen af overskud i afdelingerne 8, 9 og 13 til afdelingernes henlæggelser.

b) Organisationsbestyrelsens godkendelse af afdelingernes budgetter 2014/15

Alle afdelingerne har godkendt budgetterne for 2014/15, der har været fremlagt på de respektive afdelingsmøder.

Af nedenstående skema fremgår afdelingernes stigning i de kommende budgetter, samt afdelingernes lejeniveau pr. 1. oktober 2014.

Yderligere er tilføjet de nyvalgte medlemmer af afdelingsbestyrelserne til orientering.

Andelsbo		Regnskab godkendt	Budget godkendt	Stigning i % i budget 14/15	Lejeniveau pr. 1/10 - 14	Beboerdemokrati	
Afd. 1	Teglgården	Ja	Ja	0,31	755	Anne Mette Kjærgaard Marlene Ib-Skjødt Jytte Nielsen	
Afd. 2	Teglvej	Ja	Ja	1,38	568	Kaj Aage Andersen Søren Andersen Manfred Beeck	
Afd. 3	Rækkehuse Teglvvej	Ja	Ja	6,3	605	Hans Jørgen Jørgensen Tove Jørgensen Ann-Grethe Nielsen	
Afd. 4	Dobbelthuse - Klostervej	Ja	Ja	3,12	377	Jens Ravnborg Andersen Steen Larsen	Per
Afd. 6	Bjellerupparken	Ja	Ja	1,11	490	Lotte Christensen Allan Rasmussen Henning Christensen	
Afd. 7	Bjellerupparken	Ja	Ja	1,16	470	Per Munk Andersen Annie Bach Jens Christian Andersen	
Afd. 8	Bjellerupparken	Ja	Ja	0,81	531	Lars Thomadsen (f) Hanne Hansen Brian Rytter	
Afd. 9	Bjellerupparken	Ja	Ja	5,53	599	Karl Møller Heidi Juncher Lajla Jensen	
Afd. 11	Kædehuse	Ja	Ja	2,61	384	Svend Aage Hansen Leif Christensen Bent Skovfoged	
Afd. 12	Kædehuse	Ja	Ja	4,01	801	Kaj Nygaard Svend Skjødt-Nielsen Rita Hansen	
Afd. 13	Jadedalen	Ja	Ja	3,91	731	Benthe Timmermann (f) Brian Laursen Ingemarie Christensen	
Afd. 14	Ankerhusvej	Ja	Ja	1,12	898	Agnes Andersen Tove Møller Inge Poulsen	
Afd. 15	Egholmsvej	Ja	Ja	5,38	918	Vibeke Møgelvang, kontaktperson	
Afd. 16	Teglparken	Ja	Ja	5,19	838	Karin Vejrum Kirstine Poulsen Brøcher	Lili-Aase

Det indstilles at bestyrelsen godkender afdelingernes budgetter for 2014/15

**Referat/Beslutning:
Bestyrelsen godkendte afdelingernes budgetter for 2014/15**

156. Renoveringsoversigt

På bestyrelsesmødet i december 2013 principgodkendte bestyrelsen udarbejdelsen af en renoveringsoversigt for afdelingerne i A/B Andelsbo. Administrationen har udarbejdet denne ud fra afdelingernes umiddelbare renoveringsbehov. Administrationen arbejder sideløbende med at tilvejebringe et bredere overblik, hvor der også orienteres om eksempelvis økonomi og udlejning i de enkelte afdelinger.

Med udarbejdelsen af renoveringsoversigten er der dannet et overblik over boligforeningens samlede stand samt afdelingernes individuelle renoveringsbehov.

Listen over renoveringsopgaver er udarbejdet efter følgende kriterier:

Meget presserende opgaver:

- Opgaver der har følgevirkninger på andre bygningsdele såsom utætte bygningsdele
- Bygningsdele der udgør en fare for sammenbrud, hvis de ikke repareres
- Bygningsdele der ikke længere kan repareres

Presserende opgaver:

- Problemer, der ikke giver skader på kort sigt – f.eks. fygesne
- Bygningsdele med begyndende svigt som vil udvikle sig over tid til egentlige bygningskader
- Gener, afdelingen har levet med i årevis – ofte stoppede kloakker

Ikke presserende opgaver:

- Øvrige opgaver der ikke giver skade ved at vente
- Projekter der gør afdelingen mere attraktiv – f.eks. legepladser og P-pladser

Helhedsplaner:

- Renoveringsopgaver i afdelingen, med LBF – støtte (Landsbygge fonden)
- Større projekter til fremtidssikring af afdelingen – afvikling/udvikling

I det følgende oplystes administrationens forslag til prioritering af kommende renoveringsopgaver.

Meget presserende arbejder:	
Afdeling:	Projekt:
12	Udskiftning af tag
Presserende arbejder:	
Afdeling:	Projekt:
1	Nyt terrændæk i kældere
2	Udskiftning af tagbelægning, ventilation og badeværelser
3	Renovering af tekniske installationer og bad
14	Renovering af glasoverdækning
15	Renovering af glasoverdækning
Ikke presserende arbejder:	
Afdeling:	Projekt:
2	Efterisolering af klimaskærm
4	Udskiftning af tekniske installationer

11	Udskiftning af tekniske installationer
Følgende projekter skal bestyrelsen tage stilling til:	
Afdeling:	Projekt:

For en god ordens skyld skal det pointeres, at de enkelte afdelingers beboere naturligvis skal godkende renoveringsprojekterne inden de iværksættes, da renoveringerne blandt andet kan medføre anseelige huslejestigninger for beboerne.

I lyset af at boligforeningen allerede har iværksat en omfattende renovering af Bjellerupparken, er det vigtigt at understrege, at det, med fokus på boligforeningens økonomi, ikke kan anbefales, at iværksætte mange store renoveringer årligt. Administrationen anbefaler derfor, at der ikke iværksættes yderligere projekter i A/B Andelsbo, ud over helhedsplanen i Bjellerupparken, i 2014.

Det indstilles at bestyrelsen tiltræder:

- **Administrationens prioritering af opgaverne på renoveringslisten ovenfor**
- **At der ikke iværksættes yderligere projekter i 2014.**

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen besluttede, af hensyn til boligforeningens økonomi, ikke at iværksætte den meget presserende opgave på renoveringslisten i år.

Beslutningen om at udskifte taget i afdeling 12, er således blevet udsat.

Herefter godkendte bestyrelsen administrationens prioritering af opgaverne på renoveringslisten.

Bestyrelsen udtrykte ønske om at listen bliver gennemgået igen, når der bliver mulighed for dette, i samarbejde med projektleder, med en grundigere gennemgang af afdelingernes prioriteringsbehov for øje. Derudover gjorde bestyrelsen opmærksom på, at administrationen skal underrette bestyrelsen, hvis der sker ændringer i den prioriterede rækkefølge.

157. Vedtægtsændring vedrørende afstemninger i boligforeningen

I de gældende vedtægter for boligforeningen fremgår det af § 17 stk. 4 at:

"Afdelingsmødets beslutninger træffes på grundlag af almindeligt stemmeflertal blandt de tilstedeværende stemmeberettigede.."

Formanden opfordrer bestyrelsen til at drøfte muligheden for at stemme ved brev eller fuldmagt.

Ønsker bestyrelsen at ændre vedtægterne, skal repræsentantskabet tage stilling hertil.

Det indstilles til bestyrelsen drøfter muligheden for at ændre vedtægterne

Referat/Beslutning:

Bestyrelsen drøftede forslaget om vedtægtsændring. Som det er nu er det ikke muligt at give sin mening til kende på afdelingsmøderne, hvis ikke beboerne kan deltage på mødet. De juridiske rammer for denne vedtægtsændring, skal undersøges nærmere.

Bestyrelsen besluttede at tage punktet op igen til drøftelse på det næste bestyrelsesmøde den 3. juni 2014.

158. **Status for helhedsplanen i Bjellerupparken**

På afdelingsmøderne i afdeling 6, 7, 8 og 9 i starten af marts, blev det ved afstemning besluttet, at afdelingerne skal sammenlægges til en afdeling. Beslutningen skal endeligt godkendes af boligforeningens repræsentantskab på dagens repræsentantskabsmøde for boligforeningen.

I slutningen af februar er der afholdt et orienteringsmøde for alle beboere i Bjellerupparken. På orienteringsmødet blev der blandt andet meldt et kommende huslejeniveau ud efter renoveringen, hvis helhedsplanen i sin nuværende form bliver godkendt af beboerne.

Det kommende huslejeniveau for Bjellerupparken vil efter renoveringen være 743 kr./m²/år.

Derudover blev der orienteret om det konkrete indhold i helhedsplanen, og dermed også hvad beboerne kan forvente vil blive renoveret i deres boliger samt arealerne omkring boligerne.

På orienteringsmødet deltog også en genhusningskonsulent, der skal stå for genhusningen af beboerne under renoveringen. Beboerne blev hermed også kort orienteret om processen for den kommende genhusning af nogle af beboerne i forbindelse med helhedsplanen.

Der er afholdt byggeudvalgsmøde den 19. marts hvor alle afdelingsbestyrelserne samt suppleanter er indbudt til at deltage. Her kan såvel nyvalgte medlemmer, som medlemmer der har siddet i afdelingsbestyrelserne i længere tid, blive orienteret om arbejdet med helhedsplanen i byggeudvalget, og der kan lægges strategi for løsning af den kommende tids opgaver.

Den 10. april skal der afholdes et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor den samlede afdeling skal tage stilling til helhedsplanen og dennes gennemførelse. Hvis beboerne godkender helhedsplanen, kan renoveringens indledende opgaver igangsættes, og det forventes at renoveringen kan sættes i værk i sensommeren 2015.

Der har været positiv interesse fra medierne i helhedsplanens udvikling på den seneste tid. Randers Amtsavis har således bragt en artikel den 13. marts.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning:

AR gav udtryk for at planerne for Bjellerupparken ser spændende ud, og beboerne i området er positivt indstillede overfor renoveringen. Ligeledes blev Kubens gode arbejde med helhedsplanen og samarbejdet med beboerne og byggeudvalget fremhævet.

Der er afholdt byggeudvalgsmøde den 19. marts, hvor alle afdelingsbestyrelser og suppleanter var inviteret med. Da det på afdelingsmøderne er blevet besluttet at afdeling 6, 7, 8 og 9 skal sammenlægges blev det besluttet på byggeudvalgsmødet, at Karl Møller bliver formand for den samlede afdelingsbestyrelse, og suppleanterne blev ved lodtrækning prioriteret som 1. – 8. suppleant.

Byggeudvalget forsætter i sin hidtidige konstellation, dog med Allan Rasmussen som ny formand.

159. Det kommende repræsentantskabsmøde

Det indstilles at bestyrelsen drøfter den praktiske afvikling af det kommende repræsentantskabsmøde, herunder udestående spørgsmål om blandt andet valg af dirigent på repræsentantskabsmødet.

Referat/Beslutning:

Brian Rytter blev indstillet som dirigent på det kommende repræsentantskabsmøde, hvilket han accepterede.

160. Mødekalender og Aktionsplan

Aktionsplanen er vedlagt dagordenen til orientering

Bestyrelsesmøder 2014

Fastlagt dato	Møde	Noter
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	

Møder i forbindelse med helhedsplanen

Fastlagt dato	Møde	Noter
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	

161. **Eventuelt**

Referat/Beslutning:

De nuværende tv-aftaler blev drøftet. Der er et år tilbage af disse, og bestyrelsen ønskede tv-aftalerne drøftet på det næste bestyrelsesmøde den 3. juni.

Bestyrelsen drøftede indholdet af velkomstmapperne, der sendes ud, når en ny beboer flytter ind i en afdeling. Administrationen sender et eksempel på en velkomstmappe til bestyrelsen til orientering.

Godkendt af:

Allan Rasmussen
Formand

Jens Ravnborg
Næstformand

Anne Mette Kjærgaard

Per Munk Andersen

Brian Rytter