

1-3071 Kløvermarken



**Ordinært afdelingsmøde mandag den 26.
september 2016 kl. 15.00 i fælleshuset,
Søndergårds Allé 238.**

boligforeningen 3B

Velkommen til ordinært afdelingsmøde Kløvermarken

Afdelingsmødet er afdelingens øverste bestemmende organ. Det betyder, at afdelingsmødet behandler og godkender afdelingens budget for det kommende år og vælger medlemmer til afdelingsbestyrelsen. Det er også på afdelingsmødet, at du kan høre om afdelingsbestyrelsens arbejde og driften af afdelingen. Du har mulighed for at stille spørgsmål og få svar, og du kan fremlægge dine egne synspunkter.

Afdelingsmødet behandler også indkomne forslag fra afdelingsbestyrelsen og fra beboerne – og det er afdelingsmødet, der godkender afdelingens husorden.

Hvert lejemål har to stemmer, og du skal møde personligt frem for at kunne stemme. Du kan derfor ikke afgive stemme ved fuldmagt.

Derudover har du mulighed for at hilse på afdelingsbestyrelsen og dine naboer.

Der er derfor mange gode grunde til at deltage i afdelingsmødet, og vi glæder os til at se dig.

I hæftet her finder du alt det materiale, du har brug for til mødet. Du kan se afdelingens årsregnskab for 2015, afdelingsbestyrelsens budgetforslag for 2017 og eventuelt indkomne forslag, som afdelingsmødet skal tage stilling til.

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen

Hvis du vil have et specificeret afdelingsbudget eller årsregnskabet med noter tilsendt på mail, kan du sende en mail til bogholderi@3b.dk. Ellers kan du henvende dig på ejendomskontoret og få det udleveret på papir.



Den 29. august 2016
LAAS/PIHG/3071

Velkommen til ordinært afdelingsmøde i Kløvermarken

Hermed indkalder 3B til det årlige ordinære afdelingsmøde, der afholdes

mandag den 26. september 2016 kl. 15.00

med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent – herunder valg af referent og stemmetællere samt godkendelse af forretningsorden (se bagsiden).
2. Fremlæggelse og godkendelse af beretning for perioden siden sidste møde.
3. Fremlæggelse af årsregnskabet til orientering.
4. Fremlæggelse og godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.
5. Behandling af indkomne forslag.
6. Valg af formand for 2 år.
På valg er Ulrik Falk-Sørensen.
7. Valg af 2 medlemmer til afdelingsbestyrelsen.
På valg er Kirsten Valgreen og Bjørn Runge.
8. Valg af suppleanter.
På valg er Søren Bonde og Hanne Saxtorph.
9. Eventuelt.

Har du ét eller flere forslag, du ønsker behandlet på mødet, skal de være afleveret skriftligt til formanden for afdelingsbestyrelsen, Ulrik Falk-Sørensen, Søndergårds Allé 208

Senest mandag den 12. september 2016

For at alle kan forstå, hvad der skal tages stilling til på afdelingsmødet, er det vigtigt, at du formulerer dine forslag så kort, og klart som muligt. Er du i tvivl, kan du få hjælp hos din afdelingsbestyrelse.

Du vil modtage materiale til mødet senest 1 uge før mødet.

Vi glæder os til at se dig på det ordinære afdelingsmøde, som afholdes i afdelingens fælleshus Søndergårds Allé 238.

Med venlig hilsen
på afdelingsbestyrelsens vegne

Ulrik Falk-Sørensen

Forslag til forretningsorden for afdelingsmødet i Kløvermarken

Som retningslinjer for afdelingsmøder gælder sammen med foreningens vedtægter følgende bestemmelser:

Afdelingsmødets opgaver

§ 1

På det årlige, obligatoriske afdelingsmøde (budgetmødet) godkender afdelingsmødet afdelingens driftsbudget.

§ 2

Afdelingen har tidligere besluttet vedligeholdelses- og istandsættelsesordning B.

Afdelingen har tidligere besluttet, at medlemmer af 3B's repræsentantskab vælges af afdelingsmødet.

§ 3

Afdelingsmødet træffer beslutning om fx (listen er ikke udtømmende):

- Arbejder og aktiviteter (fx forbedringer, renoveringer og iværksættelse af forebyggende socialt arbejde)
- Individuel måling af vand
- Ændringer af husorden (herunder regler om husdyr)
- Udvidet råderet for beboerne (udvendige råderetsarbejder og kollektiv råderet)
- Sammenlægning af afdelinger

§ 4

Afdelingsmødet godkender forslag fra afdelingens beboere, afdelingsbestyrelsen, organisationsbestyrelsen og repræsentantskabet om øvrige aktiviteter og arbejder i afdelingen.

§ 5

Afdelingsmødet kan beslutte at uddelegere afdelingsmødets og afdelingsbestyrelsens kompetence på konkrete områder til beboergrupper, opgange, udvalg og lignende.

Afdelingsmødets afholdelse

§ 6

Adgang til afdelingsmødet har alle lejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Adgang uden stemmeret har også organisationsbestyrelsen og dens repræsentanter fra administrationen. Afdelingsmødet kan desuden beslutte, at andre deltager i mødet uden stemmeret. Igesom organisationsbestyrelse kan beslutte, at andre deltager i mødet med taleret, men uden stemmeret.

§ 7

Afdelingsmødet vælger en dirigent, der leder mødet og afstemningerne i overensstemmelse med dagsordenen og påser, at vedtægterne og denne forretningsorden overholdes.

§ 8

Afdelingsmødet vælger et stemmeudvalg. Antallet af medlemmer til stemmeudvalget fastsættes af dirigenten.

§ 9

Afdelingsmødet vælger en referent, der skriver et referat af de trufne beslutninger og af resultatet af de eventuelle afstemninger. Referatet underskrives af dirigenten og afdelingsformanden. Referatet skal gøres tilgængeligt for afdelingens lejere senest 4 uger efter mødet. 3B tilbyder, at det kan ske på www.3b.dk.

§ 10

Dirigenten styrer rækken af talere. Taletiden er ubegrænset, indtil dirigenten eller afdelingsmødet beslutter

at fastsætte en begrænsning. Indlæg til et punkt på dagsordenen kan ikke fremsættes, efter debatten om det pågældende punkt er afsluttet.

Valg og afstemninger

§ 11

Afdelingsmødet beslutter afdelingsbestyrelsens størrelse (mindst 3 og et ulige antal) og vælger medlemmer og suppleanter til afdelingsbestyrelsen. Valgbare er lejere i afdelingen og disses myndige husstandsmedlemmer.

§ 12

Formanden for afdelingsbestyrelsen vælges særskilt på afdelingsmødet.

§ 13

Afdelingsmødet kan beslutte, om der fremover vælges repræsentantskabsmedlemmer og suppleanter for disse på afdelingsmødet, eller om afdelingsbestyrelsen udpeger afdelingens repræsentantskabsmedlemmer. I begge tilfælde er afdelingens lejere og disses myndige husstandsmedlemmer valgbare.

§ 14

Ved valg og øvrige afstemninger har hvert tilstedeværende beboelseslejemål 2 stemmer uanset antallet af fremmødte personer fra lejemålet.

§ 15

Bortset fra valg og de spørgsmål, der i vedtægterne er fastlagt præcise stemmeandele for, afgør afdelingsmødet alle spørgsmål ved almindeligt flertal blandt de afgivne stemmer. Ugyldige og blanke stemmer tæller ikke med i antallet af afgivne stemmer.

§ 16

Ved valg foretages skriftlig afstemning. Forslag om skriftlig afstemning vedrørende andre spørgsmål afgøres ved almindeligt flertal. Herudover afgør dirigenten afstemningsformen.

§ 17

Er der kun foreslået en kandidat til formand på afdelingsmødet, betragtes vedkommende som valgt uden afstemning. Er der foreslået 2 kandidater til formandsvalget, vælges den, der ved skriftlig afstemning opnår flere end halvdelen af de afgivne gyldige stemmer. Hvis begge kandidater opnår lige mange stemmer, foretages omvalg. Er der herefter fortsat stemmelighed, foretages lodtrækning. Hvis der er foreslået flere end 2 kandidater til formandsvalget, og ingen kandidater ved første skriftlige afstemning opnår flere end halvdelen af de afgivne stemmer, så foretages ny skriftlig afstemning mellem de 2 kandidater, der ved første afstemning opnåede flest stemmer.

§ 18

Ved valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer, repræsentanter til boligorganisationens repræsentantskab og suppleanter gælder, at der stemmes på mindst én over halvdelen af det antal, der skal vælges – og højst det antal, der skal vælges. I modsat fald er stemmesedlen ugyldig

Formandens beretning

Vi har som sædvanlig afholdt det aftalte antal bestyrelsesmøder og fællesmøder i løbet af året. Dog er enkelte møder aflyst, fordi der ikke var punkter til behandling. Et par gange har det været nødvendigt at afholde kortere ekstraordinære bestyrelsesmøder. Der har endvidere været afholdt de sædvanlige 2 møder for bestyrelserne i de 4 seniorbofællesskaber. Der har også været afholdt et områdemøde for alle bestyrelserne i Ballerup, Kokkedal og Gladsaxe. Dette møde blev afholdt i Egedalsvænge med fælles bustransport.

I forbindelse med debatten om samdrift har den nedsatte arbejdsgruppe med en repræsentant fra hver af de 7 afdelinger i Ballerup afholdt en del møder.

Herunder følger en kort oversigt over de vigtigste emner, som bestyrelsen har arbejdet med:

Samdrift. Arbejdet i arbejdsgruppen, der er nedsat på tværs af afdelingerne, har stort set sluttet deres arbejde. Der har været en vis fremdrift i arbejdsgruppens arbejde. Det færdige forslag er jo til behandling på afdelingsmødet. For de 4 seniorbofællesskaber har det været vigtigt, at afregningen for timeforbrug af ejendomsfunktionærtimer er fastholdt som nu. Det er lykkedes, og især Jægerbo er glad for det, da de afregnede efter antal lejemål.

Fjernvarme. De sidste arbejder med fjernvarmen er afsluttet. Selve driften har kørt udmærket

Hjemmesiden. Den nye hjemmeside indeholder nu alt relevant materiale, både nye ting, men også link til den gamle side, som efterhånden mere kommer til at virke som et arkiv. Der skal nok gøres et stykke arbejde for, at alle bofæller tager udgangspunkt i den nye hjemmeside. Som bruger behøver man ikke mere at have adgang til den gamle hjemmeside.

Bygningseftersynrapport. Denne rapport med tilhørende oversigt over vedligeholdelse og økonomi har fra starten været mangelfuld og fejlbehæftet. Fejlene skyldes først og fremmest, at vi består af lejere og medejere, og at grundejerforeningen står for noget af vedligeholdelsen. Det er fejl, som bestyrelsen i flere år har påpeget overfor 3B's byggechef. Der er i flere omgange blevet lovet en løsning, men tingene er stadigvæk ikke løst. Den seneste udvikling er, at rapporten er kasseret og en hel ny vil blive udarbejdet, når 3B er færdig med alle de andre afdelinger. Det tager formodentlig et eller to år. Det betyder, at vi fortsat ikke har en rapport til udarbejdelse af et vedligeholdelsesbudget, men at vi må gøre, som det er gjort i de forløbne næsten 14 år.

Samarbejde med de øvrige seniorbofællesskaber. Der har i år været betydelig mere kontakt med de 3 andre seniorbofællesskaber end tidligere. Det skyldes dog især samarbejdet omkring samdriften.

Interne flytninger. Der er vedtaget regler omkring interne flytninger i de enkelte afdelinger, hvilket betyder, at en intern flytning har førsteret til en ledig bolig.

Nyt toilet i fælleshus. Der er etableret nyt forhøjet toilet i fælleshuset.

Tagene. Vi har endnu ikke hørt fra Byggeskadefonden om vores tage. Ventetiden er langt ud over det rimelige. 3B har gentagne gange rykket Byggeskadefonden for et svar.

Samarbejde i bestyrelsen. Der har i bestyrelsen været et godt samarbejde, hvor en samlet bestyrelse har nydt godt af de enkelte medlemmers indgang til arbejdet og engagement.

Regnskab for 2015 i sammendrag

Opført januar 2003

Oplysninger om afdelingen:

	Enheder	M ²	Lejemålsenheder
Boliger			
Familieboliger	5	419,70	5,0
Medejerboliger	14	1.281,90	14,0
Boliger i alt	19	1.701,60	19,0
Øvrige lejemål			
Diverse afdelingslokaler	1	187,40	0,0
I alt	20	1.889,00	19,0

Sammentrængt regnskab for perioden 01.01.2015 - 31.12.2015	Regnskab 2015 (1.000 kr.)	Budget 2015 (1.000 kr.)	Afvigelse 2015 (1.000 kr.)
Oprindelig lån i ejendom Betaling på lån til opførelse af ejendommen, fratrukket støtte fra det offentlige.	1.045	1.030	15
Offentlige og andre faste udgifter Ejendomsskatter, vandafgift, renovation, forsikringer, afdelingens energiforbrug, administration samt bidrag til Landsbyggefonden. <i>Herunder:</i> Ejendomsskatter	478 266	467 255	11 11
Variable udgifter Løn til driftspersonale, almindelig vedligeholdelse, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser, istandsættelse ved fraflytning, særlige aktiviteter samt diverse udgifter. <i>Herunder:</i> Løn til driftspersonale m.v. Drift af møde og selskabslokaler Rådighedsbeløb til afdelingsbestyrelsen - heraf beboerarrangementer	160 45 25 14 12	144 29 35 10 7	16 16 -10 4 5
Henlæggelser Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser, istandsættelse ved fraflytning samt tab ved fraflytning.	107	107	0
Ekstraordinære udgifter Ydelse på lån vedrørende forbedringsarbejder, afskrivning på forbedringsarbejder, tab ved lejeledighed / fraflytning m.v. <i>Herunder:</i> Korrektion vedr. tidligere år	19 17	2 0	17 17
Udgifter i alt	1.809	1.750	59
Boligafgifter og leje	1.643	1.643	0
Andre ordinære indtægter Renter, tilskud fra boligorganisationen, drift af fællesfaciliteter, indeksoverskud. <i>Herunder:</i> Renter Tilskud fra boligorganisationen	110 0 6	107 7 0	3 -7 6
Ekstraordinære indtægter Driftssikring og anden løbende driftsstøtte, ydelse vedr. beboerindskudslån.	18	0	18
Indtægter i alt	1.771	1.750	21
Årets underskud	38		

Bemærkninger til sammentrængt regnskab 2015

Oprindelig lån i ejendom

Afvigelsen skyldes, at der er indbetalt til nybyggerifonden, da afdelingens udgifter på lånene i 2015 er kommet under det minimum afdelingen skal betale (også kaldet beboerbetalingen).

Offentlige og andre faste udgifter

Ejendomsskatten steg med 6,4%, der var ikke indregnet nogen stigning i budgettet.

Variable udgifter

Afvigelsen på løn skyldes, at der ikke tidligere har været budgetteret og betalt for faste kontortimer til ejendomskontoret i Måløv Park. Dette er indregnet i budgettet for 2016. Dog blev udgifterne til selskabslokalet lavere end forventet, det skyldes at afdelingens forbrug af varme har været mindre.

Derudover har der i 2015 også været brugt flere penge på beboerarrangementer end forventet. Afdelingen har dog fået tilskud fra aktivitetsfonden og denne indtægt ses under andre ordinære indtægter.

Ekstraordinære udgifter

Da afdelingens opsparring til tab ved fraflytninger var højere end nødvendigt, er der flyttet noget af opsparringen til henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse. Dette er vist i afdelingens regnskab, og denne udgift modsvares af indtægt under ekstraordinære indtægter.

Andre ordinære indtægter

3B investerer alle boligafdelingernes og boligorganisationens formue i en fælles forvaltning sammen med indestående på bankkonti. I 2015 er det samlede afkast på 0%, og derved får afdelingerne ikke rente på deres mellemregning med 3B. I afdelingernes budget var der forventet en renteindtægt på 1% af afdelingens formue (positiv mellemregning med 3B).

Afdelingen har fået tilskud fra aktivitetsfonden til beboerarrangementet "Temadag", der blev afholdt i april 2015.

Ekstraordinære indtægter

Da afdelingens opsparring til tab ved fraflytninger var højere end nødvendigt, er der flyttet noget af opsparringen til henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse. Dette er vist i afdelingens regnskab, og denne indtægt modsvares af udgift under ekstraordinære udgifter.

Balance pr. 31. december 2015

	1.000 kr.		1.000 kr.
Aktiver		Passiver	
Anlægsaktiver	28.534	Henlæggelser	755
Omsætningsaktiver	887	Opsamlet resultat	-71
		Langfristet gæld	28.500
		Kortfristet gæld	237
I alt	29.421	I alt	29.421

Regnskabspåtegninger

Administration

Resultatet af afdelingens årsregnskab udviser et underskud på kr. 37.617, der er overført til afdelingens resultatkonto.

Der er flere årsager til, at regnskabet udviser et underskud. Den største årsag er, at der ikke har været budgetteret med betaling for faste kontor timer til ejendomskontoret i Måløv Park. Denne udgift har afdelingen ikke tidligere betalt for. Samtidig har afdelingen indbetalt til nybyggerifonden, da afdelingens udgifter til lånene i 2015 er kommet under det minimum afdelingen skal betale (også kaldet beboerbetalingen).

Revision

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2015 samt at resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 er i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Budget for 2017 i sammendrag

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr. 1. januar 2017 stiger med kr. 78.619, hvilket svarer til 4,46%.

Lejeændring pr. 1. januar 2017 for familieboliger

Ændring i %	4,46
Ændring i kr. pr. år total	21.815,00

Lejeændring pr. 1. januar 2017 for medejerboliger

Ændring i %	4,46
Ændring i kr. pr. år total	56.804,00

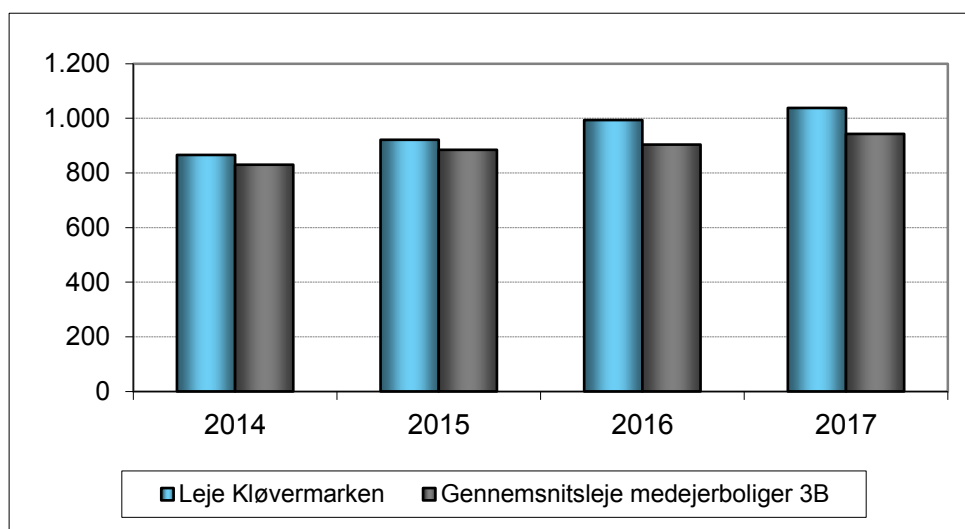
Gennemsnitsleje pr. m² pr. år pr. 1. januar 2017

Familieboliger	1.217,41
Medejerboliger	1.037,86

Eksempel på månedlig leje for år 2017.

	Størrelse	Nuværende leje		Ny leje pr. mdr.
		pr. mdr.	Ændring pr. mdr.	
2-rums medejerbolig	77,0 m ²	6.377 kr.	284 kr.	6.661 kr.
3-rums medejerbolig	90,0 m ²	7.459 kr.	333 kr.	7.792 kr.
4-rums medejerbolig	98,7 m ²	8.167 kr.	364 kr.	8.531 kr.

Udvikling i gennemsnitslejen de sidste 4 år for medejerboliger pr. m²:



Sammentrængt budget for perioden 01.01.2017 - 31.12.2017	Budget 2017 (1.000 kr.)	Budget 2016 (1.000 kr.)	Afvigelse 2016/2017 (1.000 kr.)
Oprindelig lån i ejendom Betaling på lån til opførelse af ejendommen, fratrukket støtte fra det offentlige.	1.061	1.052	9
Offentlige og andre faste udgifter Ejendomsskatter, vandafgift, renovation, forsikringer, afdelingens energiforbrug, administration samt bidrag til Landsbyggefonden. <i>Herunder:</i> Ejendomsskatter Forsikringer	515 299 47	490 282 39	25 17 8
Variable udgifter Løn til driftspersonale, trappevask m.v., almindelig vedligeholdelse, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser, istandsættelse ved fraflytning, særlige aktiviteter samt diverse udgifter. <i>Herunder:</i> Løn til driftspersonale m.v. Drift af møde og selskabslokaler Rådighedsbeløb til afdelingsbestyrelsen - heraf beboerarrangementer	166 51 32 14 12	150 40 36 10 8	16 11 -4 4 4
Henlæggelser Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser, istandsættelse ved fraflytning samt tab ved fraflytning.	101	107	-6
Ekstraordinære udgifter Ydelse på lån vedrørende forbedringsarbejder, afskrivning på forbedringsarbejder, tab ved lejeledighed / fraflytning m.v. <i>Herunder:</i> Afvikling af opsamlet resultat (udgift)	20 18	2 0	18 18
Udgifter i alt	1.863	1.801	62
Boligafgifter og leje	1.765	1.771	-6
Andre ordinære indtægter Renter, tilskud fra boligorganisationen, drift af fællesfaciliteter, indeksoverskud. <i>Herunder:</i> Renter Afvikling af opsamlet resultat (indtægt)	19 2 0	30 6 7	-11 -4 -7
Indtægter i alt	1.784	1.801	-17
Nødvendig merindtægt	79		

Bemærkninger til sammentrængt budget 2017

Oprindelig lån i ejendom

Stigningen skyldes, at der er budgetteret med indbetaling til nybyggerifonden, da afdelingens udgifter på lånene er kommet under det minimum, afdelingen skal betale (også kaldet beboerbetalings).

Offentlige og andre faste udgifter

Der er budgetteret med en stigning i ejendomsskatterne, da der forventes en stigning i grundskatteløftværdi på 7% i forhold til opkrævning for 2016.

Der forventes også en stigning i forsikringer, det skyldes, at der ikke var budgetteret med udstillingsforsikring i budgettet for 2016.

Variable udgifter

Der er budgetteret med en stigning i udgiften til løn. Det skyldes, at der er afsat penge til at dække lønudgift til klipning af hæk.

Afdelingens udgift til varme i selskabslokalet er sat ned, i forhold til den lavere udgift i 2015. I rådighedsbeløbet er der dog indregnet en højere udgift til beboerarrangementer, i forhold til udgiften i 2015.

Henlæggelser

Familieboligernes opsparede henlæggelser til B-ordning er på et højt niveau, derfor sættes henlæggelserne ned. Denne post skal ses sammen med nedsættelsen af boligafgifter og leje.

Ekstraordinære udgifter

Afdelingen skal i 2017 afvikle på et opsamlet underskud. Det skyldes at et stort overskud fra 2012 er færdigafviklet i 2016 og samtidig skal der i 2017 afvikles på underskuddet fra 2015. Der afvikles på underskud fra 2013-2015.

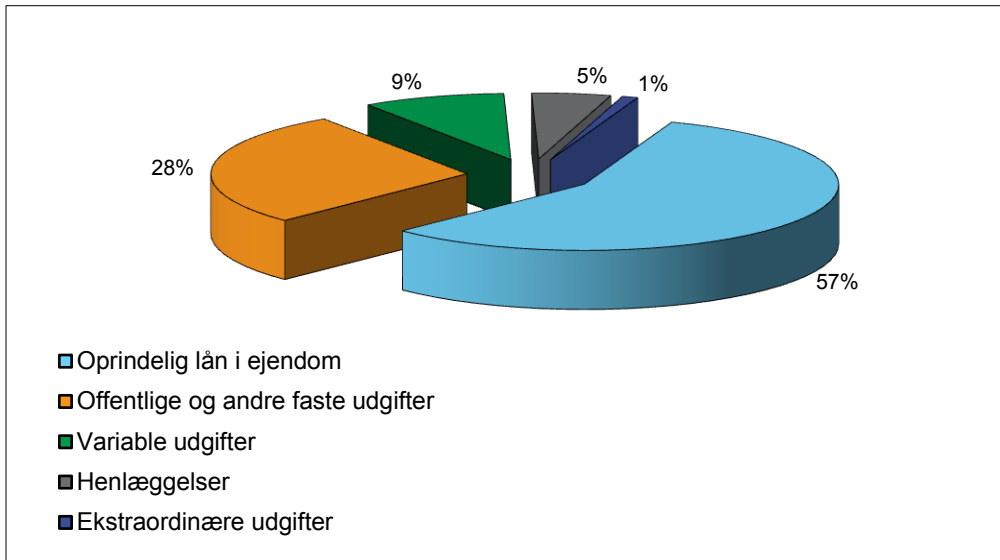
Boligafgifter og leje

Nedsættelsen skyldes at henlæggelserne til B-ordning, som opkræves hos familieboligerne, er sat ned.

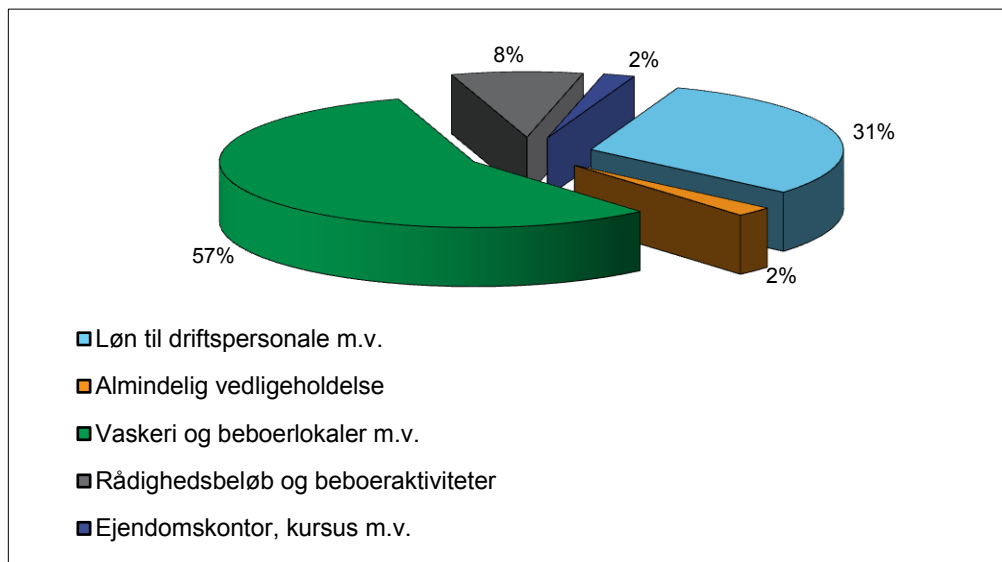
Andre ordinære indtægter

Der er i budget 2017 beregnet 0,5% i rente af afdelingens mellemregning med Boligforeningen 3B mod 1% i budget 2016. Derudover afvikler afdelingen i 2017 på et opsamlet underskud.

I dette diagram kan du se, hvad din husleje bliver brugt til



I dette diagram kan du se fordelingen af variable udgifter



**Sammentrængt budget for perioden
01.01.2017 - 31.12.2017**

**Budget
2017
(1.000 kr.)**

Planlagt og periodisk vedligeholdelse		
Oversigt over forbrug		
116.1	Terræn	2
116.2	Bygning, Klimaskærm	50
116.3	Bygning, Bolig-Erhvervsenhed	30
116.4	Bygning, Fælles, indvendig	3
116.5	Bygning, Tekniske installationer	39
116.6	Materiel	6
Oversigt over forbrug i alt		130
Oversigt over væsentlige aktiviteter i året		
	Tagplader alu	40
	Køkkeninventar løbende reparation og ophæng	23
	Afløb/sanitet eftersyn afløb og dræn	10
	Vandinstallation brugsvand	8
	Ventilationsanlæg, baderum og køkken	6
	Flyttelejligheder, afdelings arbejde	6
	Byggerapport	5
	Servicering af varmeveksler	4
	Varmeinstallation service	3
	Træværk teakolie	2
Væsentlige aktiviteter i året i alt		107
Opsamlede henlæggelser		
	Primo	601
	Årets henlæggelse	100
	Forbrug	-130
Ultimo saldo		571

Nøgletal	3071, Kløvermarken i kr. pr. m ²	Gennemsnit 3B afdelinger opført efter år 1975 i kr. pr. m ²
Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse konto 120	53	165
Opspartet til planlagt vedligeholdelse konto 401 (2015)	308	313

Indkomne forslag

Forslag 1. Indsendt af: afdelingsbestyrelsen

Fremlæggelse og godkendelse af vedligeholdelsesreglementer og tillæg til vedligeholdelsesreglementer for afdelingen.

Forslag 2. Indsendt af: afdelingsbestyrelsen

Gennemgang af forslag til samdrift

	Emne	
1	Parter	Måløv Park 3044, Østerhøj 3051, Grønhøj 3064, Jægerbo 3067, Solsikken 3069, Valmuen 3070, Kløvermarken 3071, Midgård 1036.
2	Aftale	På parternes ekstra ordinære afdelingsmøder i 2016 blev det besluttet, at afdelingen indgår i samdrift for området i Ballerup.
3	Samarbejdsområde	De enkelte afdelinger bevarer, bortset fra de i samarbejdsaftalen nævnte punkter, deres suverænitet fuldt ud, og skal beslutningsmæssig og økonomisk fremstå som selvstændige juridiske enheder.
3.1	Samarbejdsformål	Samarbejdspartnerne er enige om at indgå i et driftssamarbejde omkring ejendomskontoret, vedligeholdelse af, og til en vis grad nye indkøb af maskiner og faciliteter, som først besluttes af samarbejdsudvalget, herefter af de enkelte afdelingsbestyrelser, og herefter igen på afdelingsmøderne, hvis nødvendigt. Driftssamarbejdets formål er, at skabe en mere økonomisk, professionel, rationel og ensartet drift, samt en forbedret service i afdelingerne, der samtidigt er mindre sårbar i forbindelse med sygdom, ferie og fravær blandt ejendomsfunktionærerne.
4	Økonomi	Afdelingerne er som udgangspunkt stadig selvstændige juridiske og økonomiske enheder, som selv afholder udgifter forbundet med drift af den enkelte afdeling, i det omfang andet ikke følger af nærværende aftale. Det er aftalt med alle bestyrelserne, at alle udgifter til varmemesterkontoret i Valmuen, fordeles ligeligt imellem alle 8 afdelinger, og at alle 8 afdelinger har adgang til brug af dette lokale, efter forudgående aftaler afdelingerne imellem.
4.1	Personale	I samdrift Ballerup er ansat følgende: 1 x Administrerende varmemester (Driftsleder). 1 x Varmemester afløser 1 x Gartner 3 x Ejendomsfunktionærer, hvoraf en på 30 timer/uge

		<p>Arbejdstiden fordeles iht. aftalt fordelingsnøgle under punkt 4.2, og den daglige ledelse udføres af den administrerende varmemester (driftsleder).</p> <p>Det forventes ikke, at der i forbindelse med implementeringen af afdelingen Midgård i samdriftsordningen, skal tilføres yderligere ressourcer.</p> <p>Yderligere ansættelser aftales/ besluttes i samarbejdsudvalget. Der henvises til 3B generelle retningslinjer udstukket af HR. Ved ændringer af personalesammensætningen i Ballerup orienteres samarbejdsudvalget med mulighed for indsigelse.</p>
4.2	Løn/fællesudgifter herunder ejendomskontor	<p>Udgifter, der hidrører løn, personale og indkøb til ejendomskontoret og lignende, fordeles efter indholdet i den aftale, der indgås.</p> <p>Fordelingsnøglen for løn og kontorhold, er her antallet af de timer, som fremgår af serviceaftalen for de enkelte afdelinger.</p> <p>Indholdet af serviceaftalen kan genforhandles en gang om året, og eventuelle konsekvenser heraf, tages op i samarbejdsudvalget.</p> <p>Fællesindkøb opgøres ved kalenderårets udgang iht. fordelingsnøgler punkt 4.2 og 4.3.</p>
4.3	Maskinudgifter	<p>Udgifter, der hidrører maskiner og fælles udearealer og lignende, herunder glatførebekæmpelse og brændstof, fordeles i henhold til m² udeareal med følgende fordelingsnøgle:</p> <p>Disse udgifter fordeles efter de aftalte fordelingsnøgler, dvs. efter antallet af m² på udearealerne.</p> <p>Fællesindkøb opgøres ved kalenderårets udgang iht. fordelingsnøgler punkt 4.2 og 4.3.</p>
5	Maskinpark	<p>Ejerforholdet til traktorer og andre maskiner forbliver forankret i de afdelinger, der har indkøbt maskinellen før aftalens iværksættelse. Dvs. at eventuelle indtægter ved salg eller bytte, tilgår den eller de afdelinger, der har indkøbt maskinen.</p> <p>Brugsretten er gældende for alle afdelinger der er tilsluttet samarbejdet.</p> <p>Drift og vedligehold af maskinparken sker efter fordelingsnøglen</p>

		<p>beskrevet under punkt 4.3 for maskinudgifter. Dog skal der tages højde for eventuelle specifikke anvendelses områder.</p> <p>Udgifter til nyanskaffelser til maskinparken fordeles i forhold til punkt 4.3.</p> <p>Beslutninger om større indkøb afgøres i samarbejdsudvalget og vedtages på de enkelte budgetafdelingsmøder.</p> <p>Inden ikrafttrædelse vil maskinparken blive vurderet af eksterne uvildige, og fælles maskiner skal være dokumenteret funktionelle og serviceret.</p>
5.1	Ejendomskontoret	<p>Ejendomskontoret skal danne basis for en let og professionel adgang til servicepersonalet for beboerne i afdelingerne, og det er placeret på adressen: Knastebakken 153 B i Måløv Park</p> <p>Åbningstiden for ejendomskontoret, afklares mellem samarbejdsudvalget og den koordinerende varmemester (Driftsleder)og Driftschefen.</p>
6	Organisation	<p>De siddende afdelingsbestyrelser udpeger 1 medlem fra hver bestyrelse, samt en suppleant, der indgår i et samarbejdsudvalg.</p> <p>Driften deltager også på samarbejdsudvalgsmøder. Udvalget mødes som udgangspunkt 4 ordinære møder om året, eller oftere hvis det skønnes, at der er brug for det. Alle i udvalget samt driften kan forlange indkaldelse med dagsorden til ekstraordinære møder med 14 dages varsel. 3B indkalder til møderne og godkendte referater offentliggøres senest 4 uger efter afholdelse af møde. Dagsorden for møderne er som følgende:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Valg af dirigent og referent. 2. Godkendelse af forrige referat af dato xxxx.xx.xx. 3. Økonomi/Opfølgning/ orientering fra driften. 4. Orienteringer fra afdelingerne. 5. Indkomne forslag til afstemning. 6. Eventuelt. 7. Næste møde afholdes. <p>Samarbejdsudvalgets opgave er, at sikre et godt samarbejdet på tværs af afdelingerne, samt at sikre, at opgaven beskrevet i punkt 3.1 bliver udført professionelt og til alles tilfredsstillelse.</p>
6.1	Stemmevægt	<p>Samarbejdets medlemmer har beslutningsvægt i samarbejdsudvalget som følger:</p> <p>Dette afgøres senere!</p>

		<p>Såfremt et medlem ikke er til stede ved et samarbejdsudvalgsmøde, oppebærer vedkommende afdelings suppleant samtlige vedkommende afdelings stemmer.</p> <p>Udvalgets medlemmer har vetoret ved afstemninger, hvis afdelingerne belastes økonomisk.</p>
6.2	Udtrædelse af samarbejdet	<p>Aftalen kan opsiges af hver af parterne med 6 måneders varsel i forhold til et kalenderårs udløb.</p> <p>Ved udtrædelse af denne aftale tilbagebetales til den afdeling, der ønsker at udgå, det forholdsbeløb som afdelingen har betalt for et nyanskaffet materiel fratrukket den tilsvarende værdinedsættelse, og de øvrige afdelinger må bære udgiften. Værdinedsættelsen vurderes af uvildig ved udtrædelse, jf. samme principper som ved ikrafttrædelse.</p> <p>Beslutning om udtrædelse af driftssamarbejdet skal vedtages på et ordinært eller ekstraordinært afdelingsmøde i de respektive afdelinger.</p>
7	Ikrafttræden	Nærværende aftale træder i kraft X. xxxxxxxx i 2016.

Underskrifter

	Underskrifter og dato	For Måløv Park 3044:
	Underskrifter og dato	For Østerhøj 3051:
	Underskrifter og dato	For Grønhøj 3064:
	Underskrifter og dato	For Jægerbo 3067:
	Underskrifter og dato	For Solsikken 3069:
	Underskrifter og dato	For Valmuen 3070:
	Underskrifter og dato	For Kløvermarken 3071:
	Underskrifter og dato	(For Midgård 1036) afventer

