

Andelsboligforeningen Frydenhøjparken

R E F E R A T

af bestyrelsesmøde den 14. marts 2006 kl. 17:00 i Andelsboligforeningen Frydenhøjparken, Pavillonen

Deltagere

Bestyrelsen: Annette Waldorf, Bodil Larsen, Carsten Hansen, Jeanette Ewald, Kaj Stauning, Nina Thøgersen, og Per Vilhelmsen.

Administrationen: Forvaltningschef Thuri Didriksen, driftchef Jan Nielsen. Gruppeleder Thomas Ulrik Larsen deltog under behandlingen af punkt 9 og 10.

D A G S O R D E N

1. Revisionsprotokol
2. Meddelelser
3. Åbent brev fra Bo Svensson nr. 71
4. Samarbejde i bestyrelsen
5. Vedtægtsændring
6. Ændring af langtidsplan - legepladser
7. Vand og varmemåler - afsluttende status
8. Tilvalgsydelse om markeds-el
9. Årsregnskab 2005
10. Budget 2007
11. Organisering af drift og administration af Andelsboligforeningen Frydenhøjparken
12. Personaleforhold
13. Udlejningsforhold
14. Kartelsag om VVS-branchen - orientering
15. IT-udvalget - resultat af urafstemning
16. Allonge til administrationsaftale
17. Næste møder den 2. maj 2006 og 21. juni 2006

1. REVISIONSPROTOKOL

Der var ikke foretaget tilføjelser siden seneste møde.

2. MEDDELELSER

Nye bestyrelsesmedlemmer

Hvidovre kommunalbestyrelse har på sit konstituerende møde den 6. december 2005 valgt følgende medlemmer og suppleanter til bestyrelsen for Andelsboligforeningen Frydenhøjparken for perioden 1. januar 2006 – 31. december 2009:

Medlem

Bodil Larsen
Bymuren 33, 1. th.
2650 Hvidovre

Suppleant

Erik Frølund Thomsen
Pottemagerporten 21
2650 Hvidovre

Andelsboligforeningen Frydenhøjparken

Nina Thøgersen
Berners Vænge 32, st. tv.
2650 Hvidovre

Jan Frederik Hansen
Risbjerggårds Allé 23
2650 Hvidovre

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Taget til efterretning.

3. ÅBENT BREV FRA BO SVENSSON NR. 71

Bo Svensson har den 21. februar 2006 sendt et åbent brev til formanden for bestyrelsen.

Kopi af brevet er forud for mødet fremsendt til bestyrelsens medlemmer.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter indholdet af brevet.

Beslutning

Bestyrelsen drøftede brevet, men kunne ikke give medhold i de kritiske kommentarer.

Bestyrelsen vil ved formanden besvare brevet - efter forudgående input fra de øvrige bestyrelsesmedlemmer.

4. SAMARBEJDE I BESTYRELSEN

Formanden ønsker en drøftelse af samarbejdet i bestyrelsen herunder

- Informationsniveau
- Varetagelse af diverse opgaver
- Debatbladet ved Carsten Hansen

Carsten Hansen oplyste, at han ville trække sig fra debat-bladet, for at undgå bekymring om "kasketter".

På et arbejdsgruppemøde for de af bestyrelsesmedlemmer, der er bosiddende i Frydenhøjparken, vil informationsniveau og fordeling af opgaver blive nærmere drøftet.

5. VEDTÆGTSÆNDRING

Vedtægterne for Andelsboligforeningen Frydenhøjparken er baseret på de vejledende normalvedtægter, idet man ved en vedtægtsformulering svarende til det valgfri tillæg til normalvedtægten, dog har valgt at erstatte repræsentantskabet med en generalforsamling.

Det viser sig nu ved nærmere læsning af vedtægterne, at der er en lidt speciel situation omkring adgangen til at deltage i generalforsamlingen.

Andelsboligforeningen Frydenhøjparken

I vedtægternes § 11 er anført:

- § 11.** Adgang til generalforsamlingen har medlemmer af boligorganisationen, disses ægtefæller eller dermed sidestillede personer. I indkaldelsen kan adgangen betinges af, at der løses adgangskort på boligorganisationens kontor senest 8 dage før generalforsamlingen.
- Stk. 2. Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet af generalforsamlingen og til at tage ordet. Forslag, der ønskes optaget på dagsordenen, må være indsendt til bestyrelsen senest 2 uger før den ordinære generalforsamling.
- Stk. 3. Stemmeret har kun bolighavende medlemmer, disses ægtefæller eller hermed sidestillede personer. Hver husstand har 2 stemmer uanset husstandens størrelse.

Der er ikke i vedtægterne anført, at andre kan deltage i generalforsamlingen eller, der kan inviteres gæster. Det betyder i en direkte fortolkning, at de bestyrelsesmedlemmer, der er udpeget af kommunen samt eventuelle gæster formelt set ikke har adgang. Såfremt der er et medlem, der protesterer imod deres fremmøde, kan de ikke deltage.

Modsat adgang til generalforsamlingen er der i bestemmelserne for afdelingsmødet fastsat følgende i vedtægternes § 18, stk. 1:

- § 18.** Adgang til afdelingsmødet og stemmeret på dette har lejere i afdelingen, disses ægtefæller eller hermed sidestillede personer. Hver husstand har 2 stemmer uanset husstandens størrelse. Adgang har tillige - men uden stemmeret - boligorganisationens ledelse og repræsentanter for denne. Afdelingsmødet kan beslutte, at andre deltager i mødet, ligeledes uden stemmeret. Boligorganisationens ledelse kan beslutte, at andre kan deltage i mødet med taleret.

Såfremt der var valgt en bestemmelse om Repræsentantskab i stedet for generalforsamling hedder det i normalvedtægtens § 8 stk. 1 og 2:

- § 8** Medlemmerne er boligorganisationens øverste myndighed og udøver denne myndighed gennem repræsentantskabet.
- Stk. 2. Repræsentantskabet består af boligorganisationens bestyrelse og Repræsentanter for hver afdelingsbestyrelse....

Det må normalt lægges til grund, at alle medlemmer af en organisationsbestyrelse er berettiget til at deltage i henholdsvis repræsentantskabsmøder og generalforsamlinger.

Der er tale om deltagelse, men ikke om stemmeret, der kun tilkommer bolighavende medlemmer - såvel til generalforsamlinger som afdelingsmøder.

Indstilling

Det indstilles, at der til ordinær generalforsamling stilles forslag til vedtægtsændring svarende til ordlyden i bestemmelserne for afdelingsmødets - § 18, stk. 1 som en tilføjelse til § 11:

Ny § 11, stk. 4 :

Adgang har tillige - men uden stemmeret - boligorganisationens ledelse og repræsentanter for denne. Generalforsamlingen kan beslutte, at andre deltager i mødet, ligeledes uden stemmeret. Boligorganisationens ledelse kan beslutte, at andre kan deltage i mødet med taleret.

Andelsboligforeningen Frydenhøjparken

Beslutning

Der var enighed om, at de kommunalt udpegede medlemmer, i overensstemmelse med praksis, inviteres til at deltage i generalforsamlingen, lige som administrationen normalt deltager.

Bestyrelsen drøftede, om vedtægtsændring skal foreslås til førstkommende generalforsamling, eller bør afvente mere væsentlige ændringsforslag.

Arbejdsgruppen vil fortsætte drøftelserne, og vende tilbage til administrationen med eventuel beslutning.

6. ÆNDRING AF LANGTIDSPLAN - LEGEPLADSER

I forbindelse med gennemførelse af planlagte aktiviteter for 2005 blev der ikke foretaget renovering af legepladser i henhold til langtidsplanen.

Bestyrelsen ønsker, at de afsatte midler anvendes i 2006.

Kt.116.871 renovering af legepladser 126.000 kr. flyttes til langtidsplan 2006

Ændringen vil ikke medføre likviditetsmæssige problemer for afdelingen. Ændringen forventes at blive godkendt på det førstkomne afdelingsmøde.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender ændringen af langtidsplanen under forudsætning af godkendelse på afdelingsmødet.

Beslutning

Under henvisning til sikring af legepladsernes lovlighed, pålagde bestyrelsen administrationen at få igangsat renoveringerne nu ved først at få en gennemgang ved legepladsinspektør og herefter påbegyndt alle arbejder vedrørende lovliggørelse m.v.

Afdelingsmødet har tidligere godkendt beløbsrammen, og på grund af sikkerheden på legepladserne, kan igangsættelse af renoveringen ikke afvente septembermødet.

7. VAND OG VARMEMÅLER - AFSLUTTENDE STATUS

Bestyrelsen godkendte på møde den 8. marts 2005 et vand- og varmemålerprojekt med budget og finansiering.

Bestyrelsen blev på møde den 15. september 2005 orienteret om forsinkelsen af monteringen, der først blev tilendebragt i slutningen af september 2005.

Byggeudvalget holdt afleveringsmøde med entreprenør den 1. oktober 2005, og efterfølgende i slutningen af måneden holdt bestyrelsen møde med entreprenør, hvor der blev underskrevet aftalesedler på ekstraarbejder i forbindelse med montage af forbrugsmålere.

Der har senere været rejst tvivl om disse aftalesedler, og administrationen har foretaget en gennemgang af aftalerne, og sammenholdt med bekræftelse fra bestyrelsen og byggeudvalget, er der stillet krav til entreprenør om færdiggørelse af mangler.

Andelsboligforeningen Frydenhøjparken

I januar 2006 er de sidste mangler udført, og betaling af slutregning og aftalesedler er afregnet med entreprenør bortset fra følgende:

1. Udover afregning for leje af 20 varmeblæsere for en periode på 10 dage i september 2005, som er afregnet, har entreprenør efterfølgende fremsendt faktura for 3 måneders leje. Dette krav er afvist. Beløb 61.324,32 kr.
2. Enkelte aftalesedler ser ud til at dække samme arbejde, og er endnu ikke fuldt dokumenteret af entreprenør. Beløb 10.685,13 kr.
3. Der henvises til tilbud på tillægsarbejdet, forlængelse af ledninger påmonteret målerne, men tilbud er ikke modtaget dags dato - beløb 12.285 kr.

Det forventes, at de sidste uoverensstemmelser med entreprenør afklares senest medio marts 2006, hvorefter der vil blive udfærdiget endeligt byggeregnskab, der afregnes i henhold til AKB's taksblad.

På bestyrelsesmødet 15. september var det forudsat, at projektet var gennemført ved udgangen af september 2005. Det blev derfor besluttet, at vand- og varmeregnskab for varmeåret 2005/2006 afregnes efter forbrug de resterende 9 måneder.

På grund af den sene færdiggørelse er det aftalt, at der sker en aflæsning af målerne den 1. januar 2006, og at afregning efter forbrug sker fra denne dato. Afdelingens varmeregnskabsår er fra den 1. juni til 31. maj, hvilket betyder, at varme- og vandregnskab for varmeåret 2005/2006 afregnet efter forbrug de resterende 5 måneder.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Taget til efterretning.

8. TILVALGSYDELSE OM MARKEDS-EL

Boligselskabet AKB s.m.b.a. har siden april 2003 indkøbt fælles-el til alle boligafdelinger på det frie el-marked og herved sparet penge for boligafdelingerne.

Hver af de administrerede boligorganisationer har givet Boligselskabet AKB s.m.b.a. en stående bemyndigelse til fælles indkøb af el til boligafdelingerne. Denne ordning tilbydes som en tilvalgsydelse for 1.000 kr. pr. år for boligorganisationer under 1.000 lejemål.

Der er i øjeblikket indgået en fælles indkøbsaftale med Energi Danmark, som er Danmarks største el-handelsselskab.

Denne nuværende aftale er en såkaldt pulje-aftale, hvor der indkøbes el gennem et helt år forud for selve forbrugsåret. I indkøbsåret handles der store mængder el i puljen, og dette medfører lavere priser i forbrugsåret

Til gengæld kender man ikke el-prisen før indkøbsåret er gået. AKB har imidlertid erfaring for, at denne indkøbsform giver lavere priser end andre kontraktformer. Andre kontraktformer er f.eks. variabel pris eller fastpris.

Andelsboligforeningen Frydenhøjparken

Hvis man ikke handler på det frie marked, så betaler man altid variabel pris hos sit regionale forsyningspligtselskab. Derfor gør AKB hvert år op for de administrerede boligorganisationer, hvor meget de har sparet i forhold til den variable pris.

I tabellen herunder ses de samlede besparelser for AKB-afdelingerne i perioden 2003 – 2005.

Besparelser for 2003 - 2005	2003		2004		2005
Besparelse el-leverance	182.587		295.104		627.225
Besparelse abonnemeter	51.200		76.800		77.040
Total besparelse i DKK	233.787		371.904		704.265
25% moms	58.447		92.976		176.066
Besparelse incl. moms	292.234		464.880		880.331

Note *) Besparelsen for 2003 gælder kun for de sidste 9 måneder af året

Hvis Frydenhøjparken havde været med i den fælles indkøbsaftale i 2005, så kunne der have været sparet således:

Fælles-el forbruget på 60.886 kWh Besparelse cirka	3.570 kr.
Herfra går vederlaget til AKB pr. år.	1.000 kr.
Endelig besparelse cirka	2.570 kr.

Indstilling:

Det indstilles, at Frydenhøjparken giver Boligselskabet AKB s.m.b.a. en stående bemyndigelse til indkøb af markeds-el.

Beslutning

Bestyrelsen besluttede ikke at tilmelde sig nu, men vil genoptage drøftelser på et arbejdsgruppemøde.

9. Årsregnskab 2005

Boligorganisationen

Årsregnskaberne med tilhørende revisionsprotokollat og kommentarer er forud for mødet tilsendt bestyrelsens medlemmer.

Boligorganisationens regnskab viser et overskud på 9.857 kr., der i forhold til budgettet for 2005 primært skyldes tilbageførsel af tidligere afsatte udgifter til organisationsbestyrelsens forsikring, der er indeholdt i afdelingens samlede forsikringspræmieindtægt på forsikringer for 2003 og 2004 samt besparelse på mødeudgifter.

Overskuddet på 9.857 kr. er foreslået overført til konto 805 - arbejdskapitalen, som herefter udgør 20.953 kr., som det fremgår af note 8 på side 5 i regnskabet.

Der er i regnskabet for 2005 udgiftsført 2.040 kr. til møder m.v. Der var i budgettet afsat 8.000 kr.

Der er i regnskabet for 2005 udgiftsført 3.000 kr. til regulering af tidligere år på revision. Dette skyldes at beløbet som blev afsat til revision i 2004, var blevet afsat uden moms.

Dispositionsfonden

Andelsboligforeningen Frydenhøjparken

Dispositionsfonden udgør 362.093 kr., hvor det hele er disponibelt. Tilgang og afgang fremgår af note 7 på side 5 i regnskabet.

Boligorganisationen har pr. 31. december 2005 omsætningsaktiver for i alt 1.041.186 kr., hvilket skal sammenholdes med den kortfristede gæld på i alt 657.625 kr. Forskellen betyder, at selskabet har en tilfredsstillende likviditet.

Selskabets balance udviser 1.041.186 kr.

Byggefonden

Byggefondens balance udviser 9.719.722 kr., som udgør indestående prioritetsafdrag i afdelingen.

Afdelingen Frydenhøjparken

Årsregnskabet for afdelingen udviser et overskud på 127.569 kr.

Afvigelsen skyldes hovedsagligt besparelse på vandudgiften.

Der har endvidere i 2005 været omlagt 2 lån, hvilket har givet afdelingen en besparelse i det sidste halvår. Denne besparelse vil gøre sig gældende i 2006. Ejendomsskatten er i 2005 ikke steget med de 6,5%, som der var budgetteret med, hvilket har givet en besparelse. Derudover har der været lønudgifter til den afgåede servicemedarbejder, som der ikke var budgetteret med. Der har i 2005 været en del forskellige medarbejdere og det har også givet en merudgift til konsulentassistance (konto 119.4).

De væsentligste ændringer i forhold til budgettet for 2005 fremkommer på følgende konti:

Færre udgifter/flere indtægter:

- Besparelse på nettokapitaludgifter på kr. 43.311 (konto 101)
- Besparelse på ejendomsskatter på kr. 67.719 (konto 106)
- Besparelse på vandudgifter på kr. 144.513 (konto 107)
- Besparelse på renovation på kr. 20.442 (konto 109)

Flere udgifter/færre indtægter:

- Merudgift på el til fællesarealer på kr. 20.676 (konto 111)
- Merudgift på renholdelse på kr. 126.660 (konto 114)
- Merudgift på almindelig vedligeholdelse på kr. 33.324 (konto 115)
- Merudgift diverse udgifter på kr. 26.252 (konto 119)

Herudover er der afsat kr. 30.000 (konto 119.9) til uforudsete udgifter. Der udgiftsføres ikke på denne konto, da uforudsete udgifter altid udgiftsføres på de konti, som udgifterne vedrører.

På konto 116 – planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser var der budgetteret med en udgift på 637.000 kr. Forbruget udgjorde 231.216 kr.

Henlagte midler til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser udgjorde pr. 31. december 2005 1.205.462 kr.

Afdelingens henlæggelser til tab ved fraflytning giver ikke anledning til bemærkninger, idet henlæggelserne pr. 31. december 2005 udgjorde 110.939 kr.

Afdelingens samlede henlæggelser pr. 31. december 2005 - udgjorde 2.028.296 kr., og afdelingens mellemregningssaldo udgjorde 570.473 kr. Forskellen herimellem skyldes lån af egne

Andelsboligforeningen Frydenhøjparken

midler til forbedringsarbejdet individuel modernisering køkken/bad samt igangværende arbejder på varme-/vandmålere.

Balance

Afdelingens balance pr. 31. december 2005 udviser 68.646.757 kr.

Den gennemsnitlige årlige husleje på balancetidspunktet udgjorde 730,47 kr. pr. m²

Huslejeændringer i regnskabsåret

Ud over den gennemførte lejeforhøjelse pr. 1. januar 2005 på i alt 31,62 kr. pr. m² har der ikke været gennemført lejeændringer i årets løb.

Generelt

Der henvises i øvrigt til forretningsførers påtegning af regnskabet for selskab og afdelinger samt til spørgeskemaet med tilhørende noter.

Revisionsprotokollen

Revisionen har ikke givet anledning til særlige bemærkninger eller forbehold, udover det på side 23 anførte forhold omkring henlæggelser.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender boligorganisationens regnskab for 2005 samt afdelingens regnskab for 2005 og indstiller det til generalforsamlingens godkendelse.

Beslutning

Godkendt.

10. Budget 2007

Boligorganisationens budget viser en indtægt i administrationsbidraget på 2.529 kr. pr. lejemålsenhed pr. år, der fordeles med 2.335 kr. til AKB.

En stigning i henhold til almindelig regulering af administrationsbidrag på 2,75% iht. administrationsaftalen på 57 kr. - og 194 kr. til boligorganisation et fald på 12 kr.

Faldet skyldes, at revisionshonoraret holdes uændret i henhold til oprindeligt tilbud på 19.500 kr. og ikke som i budget 2006, hvor det var fremskrevet til 21.200 kr. Bidraget til dispositionsfonden forventes at blive 199 kr. i 2007.

Bidraget til boligorganisationen dækker hovedsageligt udgifter til revision og møder.

Bestyrelsen ønskede oplyst maksimumbeløbet, der skal henlægges pr. lejemålsenhed.

Reglerne er fastsat i By- og Boligministeriets bekendtgørelse nr. 1103 af 13. december 2000.

Maksimumet er i 2005 blevet pristalsreguleret til at udgøre 3.806 kr. pr. lejemålsenhed.

Andelsboligforeningen Frydenhøjparken

Frydenhøjparken har i regnskabet for 2005 en likvid beholdning på 362.093 kr. eller 2.874 kr. pr. lejemålsenhed. Det betyder, at der mangler indbetaling af 932 kr. pr. lejemålsenhed for at nå op på maksimum.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Taget til efterretning.

11. Organisering af drift og administration af Andelsboligforeningen Frydenhøjparken

Frydenhøjparken er en lille forening som budget og arbejdsmæssigt ikke kan rumme mange ansatte. Samtidig er opgavemængden sammensat af såvel ejendomsfunktionær opgaver som kontorassistent opgaver.

Der har været en del personaleomsætning, og selvom der senest har været forsøgt med ansættelse af 1 fuldtids ejendomsfunktionær og 1 deltids kontorassistent, er der nu på ny ledighed i deltidsstillingen.

Administrationsaftaler med AKB fortsætter i punkt 4.1 at "*I samarbejde med organisationsbestyrelsen tilrettelægges ejendomsfunktionærernes arbejdsområder og arbejdsrutiner*". Af punkt 4.5 fremgår, at "*Tilsyn med håndværkere i forbindelse med udførelse af vedligeholdelses og istandsættelsesarbejder foretages af det lokale ejendomskontor*", og i punkt 4.6 at "*kontrol af fremsendte regninger fra håndværkere og leverandører foretages af det lokale ejendomskontor*".

AKB introducerer nye medarbejdere til kontrolsystemet med videre og i anvendelse af det integrerede edb system, som ejendomskontoret er koblet op på.

På grund af stor personaleomsætning er der behov for at revurdere, hvilke funktioner der skal varetages lokalt i Andelsboligforeningen Frydenhøjparken, og hvilke funktioner der skal varetages af administrationen.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter at ændre strukturen, herunder at administrationen anmodes om et tilbud på løbende bogføring med videre.

Beslutning

Bestyrelsen besluttede, som langsigtet strategi, at arbejde for 2 fuldtidsansatte i afdelingen, nemlig en driftleder og en servicemedarbejder.

Administrationen blev derfor anmodet om, at medtage 2 stillinger i budgetforslaget for 2007, så afdelingsmødet i september 2006 kunne behandle det.

Som en løsning af den aktuelle situation besluttede bestyrelsen at købe yderligere administrativ bistand i AKB.

Andelsboligforeningen Frydenhøjparken

Fra 15. marts 2006 til 31. december 2006 udføres følgende opgaver i AKB (EK21):

- udskrivning af rekvisitioner efter aftale med varmemester
- godkendelse og kontering af fakturaer og anvisning til betaling
- varetagelse af kontortid på det centrale ejendomskontor
- behandling af beboerhenvendelser

Indenfor en ramme på 15 timer pr. måned.

Hertil kommer ud- og indflytningssyn efter forbrugt tid.

Administrationen blev desuden bedt om at indhente tilbud og indgå aftale på ekstern bistand til opfyldelse af

- fejepligt
- græsslåning
- snerydning.

12. PERSONALEFORHOLD

Pr. 1. januar 2006 har bestyrelsen ansat Helle Rosenkrantz som kontorassistent 20 timer om ugen, samt Tom Hummel som fastansat fuldtids varmemester. Tom har indtil udgangen af 2005 været ansat som vikar.

Helle Rosenkrantz har den 28. februar 2006 opsagt sin stilling med fratreden den 14. marts.

Ved AKB's overtagelse af administrationen af Frydenhøjparken ønskede bestyrelsen selv at varetage arbejdsgiverrollen, men bestyrelsen valgte på bestyrelsesmødet den 17. maj 2004 at anmode administrationen om at overtage arbejdsledelsen af personalet.

Ved bestyrelsens beslutning ultimo 2005 om ansættelse af kontorhjælp sammen med varmemester i afdelingen, var hensigten samtidig, at bestyrelsen igen ville varetage arbejdsledelsen.

Hvis arbejdsledelse skal varetages af administrator, vurderes det til et timeforbrug på 10 timer om måneden.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter, hvorvidt arbejdsledelsen skal varetages af bestyrelsen eller administrator.

Beslutning

Bestyrelsen fastholdt foreløbig for resten af 2006 at tilkøbe bistand fra AKB til arbejdsledelse indenfor en ramme på 10 timer pr. måned.

13. UDLEJNINGSFORHOLD

Til bestyrelsens orientering om udlejningsforholdene i Frydenhøjparken skal oplyses:

Fraflytninger

Siden sidste bestyrelsesmøde i september 2005, har der været opsigelse af fem 3-rums boliger, to 4-rums og én 5-rums bolig. Der har været 3 ledige ungdomsboliger.

Andelsboligforeningen Frydenhøjparken

Alle boliger er genudlejet.

Der er sendt det sædvanlige antal tilbud ud, hvilket er ca. 10 tilbud pr. ledigt lejemål.

Opskrivning på medlemslisten

Forud for bestyrelsesmødet er er fremsendt fortroligt notat om konkret sag.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning og fastholdt bestyrelsens besvarelse af 6. januar 2006, i den konkrete sag.

Administrationen kunne herefter afslutte sagen.

14. KARTELSAG OM VVS- BRANCHEN - ORIENTERING

Konkurrencerådet besluttede på sit møde den 30. november at offentliggøre dele af de såkaldte "sortbøger", som Konkurrencestyrelsen er kommet i besiddelse af i forbindelse med undersøgelsen af et muligt kartel i VVS-branchen. Da Konkurrencerådets afgørelse ikke er blevet anket af aktører i VVS-branchen, er oversigten over vvs-entrepriser fra sortbogsregnskaberne nu tilgængelig.

I oversigten over sortbogsregnskaberne er anført dato, navnet på entreprisen, tilbudssummen og antal bydende. På baggrund af disse oplysninger kan bygherrer så finde frem til, om nogle af deres entrepriser indgår i sortbøgerne, og om der således kan være mistanke om tilbudskoordinering og overpriser.

Der er tale om ca. 700 entrepriser med en samlet værdi af ca. 1,8 mia. kr. i den offentliggjorte oversigt, hvor den ældste entreprise ligger tilbage i 1984, og den nyeste er fra oktober 1998. Der er således ikke entrepriser fra de seneste 5 år, og det har derfor ikke været muligt for Konkurrencestyrelsen at rejse sager og pålægge bøder, da forældelsesfristen for strafansvar i disse sager er 5 år.

Bygherrer kan imidlertid rejse sager med krav om erstatning, da forældelsesfristen i erstatningssager først løber fra den dag, hvor bygherren burde være klar over, at der er foregået tilbudskoordinering i forbindelse med en konkret opgave. Det vil i praksis sige omkring tidspunktet for offentliggørelsen af dette materiale fra Konkurrencestyrelsen.

Administrationen har orienteret sig om materialet. Herefter må det ud fra en konkret vurdering af de enkelte entrepriser besluttes, om der kan være grundlag for at rejse en erstatningssag.

Det er imidlertid administrationens og BL's umiddelbare vurdering, at det vil være meget vanskeligt i sådanne sager at bevise, hvad "den rigtige" pris ville have været i et konkurrencepræget marked. Hertil kommer, at entrepriserne i sortbøgerne er mellem 7 år og 20 år gamle. I de konkrete tilfælde må det således kritisk vurderes, om det overhovedet kan betale sig at rejse en sag.

Andelsboligforeningen Frydenhøjparken

BL har endvidere indhentet en ekstern generel juridisk vurdering af mulighederne for at opnå en eventuel erstatning eller kompensation sammenholdt med anstrengelserne og omkostningerne forbundet hermed.

Advokat Asger Larsen, Advokaterne, Sankt Peders Stræde 36, har i brev af 10. januar 2006 til BL redegjort for sin juridiske vurdering af sagen. Redegørelsen omfatter dels en gennemgang af de emner, der er omtalt ovenfor i nærværende oplæg og dels nedenstående, som citeres direkte fra redegørelsen:

"Skulle det lykkes et alment boligselskab i en konkret sag at føre bevis for, at der foreligger ulovlig tilbudskoordinerings, således at domstolen kan lægge til grund, at der foreligger erstatningsansvar for det pågældende firmas vedkommende, har boligselskabet herefter bevisbyrden for at godtgøre hvor stort tabet reelt er.

Selv om der foreligger tilskudskoordinerings mellem flere bydende er det ikke nødvendigvis det samme som, at det entreprenørfirma, der rent faktisk fik entreprisen, også har taget en overpris. Tilbudskoordinerings og overpris for entreprisen er ikke identiske begreber.

Det vil med andre ord sige, at boligselskabet skal føre bevis for, at den aftalte pris med nødvendige ekstraarbejder, rettelser i forhold til udbud etc. rent faktisk har været højere end, hvad der ville være tilfældet, hvis licitationen var gennemført uden forudgående tilbudskoordinerings.

Bevisførelse af denne art kender jeg fra flere sager, og jeg kan herom udtale, at det er meget vanskeligt for syn- og skønsmand, når de f.eks. under syn og skøn ved Voldgiftsnævnet for bygge- og anlægsvirksomhed bliver spurgt om, hvad en rigtig prissætning eller blot en prissætning havde været, hvis f.eks. en bygherre havde repareret mangler for 5-7 år siden. De svar, der fremkommer i de sager, er behæftet med store forbehold. Selv om man igennem flere år har haft uofficielle prissætningslister inden for entrepriseområderne er det ikke det samme som at angive, hvad prisen ville være ved en lovlig gennemført licitation. Det er min opfattelse, at syn og skøn inden for prissætning for entrepriseydelser, der skulle have været gennemført for op til for 10-15 år siden er behæftet med så stor tvivl, at jeg får vanskeligt ved at forestille mig, at sagkyndige ville kunne sige, at den reelt aftalte pris, selv om der foreligger en tilbudskoordinerings, har været urimelig høj. Der vil altid være en margin og denne margin bliver selvfølgelig større, jo længere tid tilbage der tages som udgangspunkt for prissættelsen.

Som det fremgår af oversigten fra Konkurrencestyrelsen er der nogle almene boligselskaber, som har haft en endog meget stor vvs-entreprise og tager man som udgangspunkt f.eks. en entreprisensum på 8 mio. kr. skal der altså føres bevis for, at dette beløb er større end eller i hvert fald betydeligt større end beløbet ville have været, hvis der var gennemført en licitation uden tilbudskoordinerings. Det indebærer, at syn- og skønsmand skal gennemgå hele udbudsgrundlaget, rettelsesblade, ændringsarbejder, ekstraarbejder etc. og sammenholde den aktuelt betalte entreprisensum med, hvad skønsmandene mener det pågældende arbejde kunne have kostet, hvis der var gennemført en licitation uden tilbudskoordinerings.

Bevisførelse for at der reelt lides et tab som følge af gennemført tilbudskoordinerings vil være meget vanskeligt at føre og behæftet med store forbehold.

Dertil kommer at udgifterne ved gennemførelse af et syn og skøn af nævnte art, udgifter til advokatbistand under retssagerne etc. vil være betydelige og den erstatning, der i givet fald vil kunne blive ydet af en domstol vil altid være af en størrelsesorden, som domstolene med fuld sikkerhed mener kan udgøre et tab. Ved min vurdering af, hvilket nettoprovenue der kan tilkomme et boligselskab i sager af denne art, må jeg derfor konkludere, at disse beløb ikke kan blive voldsomt store og at der tværtimod er risiko for at sagen tabes, enten som følge af

Andelsboligforeningen Frydenhøjparken

manglende bevis for ansvarsgrundlaget, jfr. ovenfor, eller manglende sikkert bevis for tabets størrelse.

Det fremgår af den oversigt der medfulgte pressemeddelelsen fra Konkurrencestyrelsen, at flere af VVS-entrepriserne for de almene boligselskaber udgør beløb under 1 mio. kr. For alle sager af den omhandlede art kan der efter min opfattelse ikke være grundlag for at gennemføre en erstatningssag. Det kan alene komme på tale at gennemføre erstatningssager af denne art for entreprisesummer af betydelig størrelsesorden og selv for disse vil det være vanskeligt at sikre et positivt nettoresultat for boligselskabet. Det siger sig selv, at værdiansættelsen af entreprisen bliver vanskeligere jo større og mere kompliceret entreprisen er.

I medierne har jeg læst, at i hvert fald et af de store VVS-firmaer har udtalt, at firmaet vil være indstillet på at finde en forligsmæssig løsning med deres bygherre, hvis det i øvrigt kan godtgøres, at der foreligger tilbudskoordinerings og at det må antages, at der foreligger et tab for bygherren.

Jeg foreslår derfor, at det enkelte boligselskab, hvis entreprisen har en betydelig størrelsesorden, tager kontakt med det pågældende VVS-firma og forhandler med dette i et forsøg på at opnå en forligsmæssig løsning, hvorved det pågældende firma uden anlæg af retssag skal betale en mindre godtgørelse til boligselskabet".

Advokat Asger Larsen oplyser endvidere i sit brev, at der ikke inden for de almene boligselskabers organisation foreligger så ensartede situationer for boligselskaberne, at det bør give anledning til, at BL på medlemmernes vegne går ind i en samlet aktion.

Administrationen har gennemgået "sortbøgerne" og registreret, at Andelsboligforeningen Frydenhøjparken ikke figurerer på listen.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Taget til efterretning.

15. IT-UDVALGET - RESULTAT AF URAFSTEMNING

Bestyrelsen er orienteret om etablering af bolignet på mødet den 15. september 2005.

Efter urafstemning den 5. december 2005 blev stemmesedlerne den 6. december 2005 talt op af administrator samt et bestyrelsesmedlem.

Resultatet af urafstemningen:

Der blev afgivet 164 stemmer

0 ugyldige

52 for forslaget

112 imod forslaget

Forslaget blev hermed forkastet.

Andelsboligforeningen Frydenhøjparken

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Taget til efterretning.

16. ALLONGE TIL ADMINISTRATIONSÅFTALE

På BeboerRepræsentantskabsmødet i Boligselskabet AKB s.m.b.a. (AKB) den 20. december 2005 blev en endelig sammenlægning med KAB – Bygge- og Boligadministration s.m.b.a. (KAB) pr. 1. januar 2007 vedtaget.

Som led i denne sammenlægning med KAB som fortsættende forretningsførerorganisation vil AKB blive opløst. Samtlige aktiviteter, aktiver og passiver vil overføres som led i sammenlægningen med KAB pr. 1. januar 2007.

I den forbindelse er der udarbejdet allonge til administrationsaftale af 1. oktober 2002 mellem Boligselskabet AKB s.m.b.a. og Andelsboligforeningen Frydenhøjparken om administration af selskabets ejendomme.

I henhold til vedtægterne for Andelsboligforeningen Frydenhøjparken § 14, stk. 3 kan bestyrelsen som leder af den daglige drift ansætte en forretningsfører eller en direktør.

Ved underskrift af denne allonge meddeler Andelsboligforeningen Frydenhøjparken samtykke til, at den sammenlagte forretningsførerorganisation indtræder i ovennævnte administrationsaftale den 1. januar 2007, der herefter fortsætter på uændrede vilkår.

På forespørgsel blev det bekræftet, at administrationsaftalens opsigelsesvarsel også er uændret.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tiltræder den udarbejdede allonge.

Beslutning

Tiltrådt.

Andelsboligforeningen Frydenhøjparken

17. NÆSTE MØDE

Næste generalforsamling blev aftalt til

onsdag den 7. juni 2006 kl. 19.00

Derudover blev der aftalt følgende møder

Afdelingsmøde tirsdag den 19. september 2006 kl. 19.00

Bestyrelsesmøde torsdag den 23. november 2006 kl. 17.00

Da ikke yderligere forelå til behandling, hævedes bestyrelsesmødet kl. 20.50

31. marts 2006
Referent: Thuri Didriksen/Jad