

REFERAT FRA REPRÆSENTANTSKABSMØDE DEN 11. MAJ 2016 KL.18.30

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent.
2. Beretning.
3. Godkendelse af regnskaber for 2015.
Forelæggelse af budget og evaluering af målsætningsprogram.
4. Indkomne forslag.
 - a. Bemyndigelse til omforandring, grundkøb og iværksættelse af nybyggeri.
 - b. Bemyndigelse til at pantsætte afdelingernes ejendomme.
 - c. Øvrige indkomne forslag.
5. Valg af formand.
På valg: Tessa Johansen
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
På valg: Bent Skov
Mette Reus Hansen
Niels-Erik Ernlund
7. Valg af suppleanter.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt

Tessa Johansen bød velkommen til repræsentanterne og til Lars Vølund, Henning Fredriksen, Heidi W. Hansen, Janne Lindhardt Ellegaard og Helle Jakobsen fra administrationen.

Ad. 1: Valg af dirigent

Bent Skov blev valgt som dirigent. Bent Skov gennemgik liste med repræsentantskabet og konstaterede at 42 repræsentanter var mødt op.

Henning Frederiksen, Heidi W. Hansen og Janne Lindhardt Ellegaard blev valgt som stemmeudvalg. Helle Jakobsen blev valgt som referent.

Bent Skov konstaterede at mødet var lovligt indvarslet og at forsamlingen var beslutningsdygtig. Dagsordenen til mødet blev godkendt.

Ad. 2: Beretning

Lad mig begynde med at præsentere hovedbestyrelsen.

Paul Appelgren som er formand i afd. 1, næstformand i hovedbestyrelsen, medlem af forretningsudvalget og Boligsamarbejdet.

Bent Skov som er formand i afd. 8 og medlem af forretningsudvalget og på valg i aften.

Annemarie Krogkær som er næstformand i afd. 8

Niels Erik Ernlund som er formand i afd. 5

Niels Rasmussen som er næstformand i afd. 8

Mette Reus Hansen, som er næstformand i afd. 1 og som desværre har valgt ikke at genopstille i aften, da hun arbejder i Jylland og derfor ikke længere kan finde tiden til hovedbestyrelsesarbejdet. Vi vil hermed gerne takke Mette, for en rigtig god indsats, nogle gode år og et rigtigt godt samarbejde.

Tessa Johansen er formand i afd. 6, formand i hovedbestyrelsen, medlem af forretningsudvalget og boligsamarbejdet.

Helle Jakobsen, vores direktør, som er sekretær i forretningsudvalget og som også er med i Boligsamarbejdet.

Siden vi sidst var samlet her i repræsentantskabet, er der sket rigtigt meget i AB.

I boligsamarbejdet har der været en del spændende emner, der skulle tages beslutninger om. Blandt andet om den fremtidige Fælles Opnotering, hvor man på én gang bliver skrevet op til en bolig i alle byens boligforeninger, modsat nu hvor man skal være medlem af den boligforening man søger i, hvilket kan resultere i at man er medlem i alle boligforeningerne; noget som så kan blive temmelig dyrt. Der vil nok gå 1-1½ år endnu, før det er kørende.

Dernæst er støtten fra Landsbyggefonden til boligsamarbejdet ophørt, og vi er så blevet enige om at fortsætte samarbejdet mellem boligforeningerne på et andet plan.

Dvs. at vi ikke længere har et sekretariat til at facilitere os.

Landsbyggefonden har også ændret på måden boligforeningerne kører deres helhedsplaner på, så fremover er det ikke længere de enkelte boligforeninger der søger en helhedsplan, men et Boligsocialt Hus med en bestyrelse og en projektleder, der så har samlet alle de 4 helhedsplaner i Odense under sig.

De 4 helhedsplaner udløber forskelligt, men skal nu køres sammen til 1 helhedsplan. Ansøgningen til en sådan samlet helhedsplan i Odense er i fuld gang.

Herudover arbejdes der med samarbejdsstrategi, strategi for opførelse af almene boliger, udlejningsregler, herunder håndtering af flygtningeproblematikken, samt andre emner, hvor det giver god mening af samarbejde. Da vi har en helhedsplan i afd. 6, er Helle og Tessa en del af denne bestyrelse.

Boligsocialt Hus har i samarbejde med Odense Kommune etableret et udsættelsesnetværk, som arbejder for at forebygge fagedudsættelser. På tværs af boligorganisationerne laves der analyser af udsættelserne, og det registreres også, hvor mange der "næsten bliver sat ud". Dvs. beboere der eksempelvis selv afleverer nøglen, umiddelbart inden fogeden kommer. Generelt er antallet af udsættelser faldet meget i Odense Kommune. Vi har haft 6 fagedudsættelser i 2015, hvor vi i 2014 kun havde 4.

På Bestyrelsesarbejdsdagen blev der arbejdet med den overordnede målsætning, visioner og analyse af styrker, svagheder, muligheder og trusler. I målsætningsprogrammet for 2015/2016 er der arbejdet med en række målsætninger og der er foretaget en evaluering af disse pr. 31. december 2015.

For de fleste målsætninger er der været en positiv udvikling. Dog har et negativt afkast på foreningens midler på 0,33 % været utilfredsstillende.

Udfordringen bliver at formidle til afdelingerne, at det også fremadrettet bliver svært at få et fornuftigt afkast af afdelingernes midler. Der budgetteres kun med 0,5 % i rente i afdelingernes budgetter for 2017 og det vil medvirke til lejestigninger i mange afdelinger.

Der blev også lavet en bestyrelsesevaluering, for at skabe et godt udgangspunkt for det fremtidige samarbejde både internt i bestyrelsen men også samarbejdet med administrationen og afdelingsbestyrelserne.

I efteråret 2015 har der været arbejdet med et forslag om fusion af Arbejdernes Boligforening og Andelsboligforeningen Hedelundparken. Forslaget blev behandlet på en ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Hedelundparken den 22. februar 2016. Forslaget blev desværre forkastet med 21 stemmer imod og 17 for. Derfor skal forslaget ikke behandles på vores møde i dag.

Købstædernes Forsikring har med virkning fra 1. januar 2017 varslet en stigning i vores ejendomsforsikringspræmie på 50 %. Årsagen hertil er at der i perioden fra 2011 – 2015 har været en skadesprocent på 156, hvilket primært skyldes 2 storbrande i afdeling 8, Kirkendrupparken.

Som følge af denne meget store præmiestigning iværksætter vi et EU-udbud af vores forsikringer hen over sommeren 2016.

Fraflytningsstatistikken for 2015 viser et historisk lavt tab på fraflytninger på 274.000 kr. Antallet af fraflytninger har i 2015 været 252 svarende til en fraflytningsprocent på 15 %. Der har været 60 interne flytninger i 2015, svarende til 24 % af de i alt 252 fraflytninger. De seneste år har fraflytningsprocenten ligget stabilt på ca. 15 %, selvom den i ungdomsboligerne er markant højere.

Den sidste grund der endnu ikke er bygget på ved Remisen, havde vi en drøm om at få lov til at bygge ungdomsboliger på. Der gives jo som bekendt, kun tilladelse til at bygge ungdomsboliger i Odense i øjeblikket. Desværre har grunden stået til salg som erhvervsbyggegrund, så samtidig med at vi fik udarbejdet et rigtigt flot forslag, solgte Odense Kommune grunden til Sydbank, som nu er ved at bygge deres nye hovedkvarter der.

Når der skal uddeles byggekvotes, sker det ved at Odense Kommune udbyder en bygherrekonkurrence. Det blev der også i 2015, og her deltog vi med et flot forslag på 35 ungdomsboliger. Vi vandt denne konkurrence og har set frem til at komme i gang med at bygge. Desværre er det grundet forskellige omstændigheder, ikke lykkedes os, at få kontrakten underskrevet endnu, men AB er klar.

Charles Pedersen har efter 19 år som ejendomsfunktionær valgt af gå på pension. I den forbindelse er Jan Høj blevet tilknyttet Sdr. Boulevard området som ejendomsfunktionær. Sdr. Boulevard området er blevet lagt ind under TEAM Odense C, som Jesper Johansen står i spidsen for. Pr. 1. april 2016 er Paulius Juknevicus ansat som ny ejendomsfunktionær i TEAM Odense C. Paulius er 30 år og bosiddende i Odense NØ.

VVS installatør Tommy Nielsen har valgt at gå på pension til sommer. Vi har pr. 15. juni 2016 ansat Erik Hansen som ny VVS installatør. Erik er 45 år gammel og har siden 2007 arbejdet som installatør og haft eget firma

I Afdeling 1, er 7 stk. trapperum i St. Glasvej området er blevet renoveret med maling og ny gulvbelægning. Alle vaskerier i St. Glasvej området og Haugstedgade er malet. Der er indkøbt et nyt betalingssystem til vaskerierne og der er fra 1. januar 2016 indgået aftale med Danren om trappevask. Tagrender og altantage er blevet rensset i Sdr. Boulevard området.

I Afdeling 2, blev der på et ekstraordinært afdelingsmøde den 22. september 2015 stillet forslag til en antenneløsning præsenteret af Glentevejens Antennelaug og Energi Fyn Waoo. Afdelingsmødet besluttede at forslaget skulle afgøres ved en urafstemning. Resultatet af urafstemningen blev at afdeling 2 fortsætter med den nuværende antenneløsning hos Glentevejens Antennelaug. Ny sandkasse fra Kompan er opstillet. Udskiftning af gummi-fuger i pågår løbende.

I afdeling 3, er de tiltagende problemer med støj fra duer reguleret ved skydning. Der er udskiftet tagpap på alle garager, og der været problemer med rørsprængninger på nyere rør. Der er udskiftet dør- og vinduesparti ved købmanden på Hauges Plads efter en indbrudsskade.

I afdeling 4, udbedres der murværksskader hen over sommeren og der er malet kældre.

I afdeling 5, er der udskiftet kælderdøre og vinduer. Der er monteret delvist nedgravede affaldsbeholdere "Molok" i januar 2016, og i efteråret 2015 er der etableret en ny legeplads. Legepladsen vil blive indviet d. 28. maj 2016, hvor der også afholdes ERFA-møde. Der pågår udskiftning af elastiske fuger ved vinduer. Gulvet i fælleshuset er blevet rensset og imprægneret, og stolene er blevet rensset. Alle dørkaldeanlæg er udskiftet, og der er etableret bevægelseslys på udvendige kældertrapper.

I afdeling 6, har der været brand i vaskeriet, så der er indkøbt nye vaskemaskiner og tørretumblere. Der er etableret 12 nye carporte.

Projekt Parken har igen i år 2 drenge med på Løkkefondens Cykelhold Danmark Rundt. Sidste år kørte projektleder Amer og viceværterne Charles Pedersen og Jørgen Olesen fra henholdsvis afd. 1 og 6, sammen med en voksen beboer fra afd. 6, med på en etape af turen. Hovedbestyrelsen samt en lille busfuld beboere, var i Svendborg, og se dem komme i mål.

I afdeling 8, forløber den igangværende tagudskiftning planmæssigt. I fælleshuset er der indkøbt 2 nye ovne, opvaskemaskine og nyt service. Der er malet vinduer og der er monteret en ny 2-fløjet stålport ved viceværten

I Afdeling 9, er der i november 2015 indsendt ansøgning til landsbyggefonden om renoveringsstøtte til udbedring af fugtproblemerne i afdelingen. Sædvanligvis er ventetiden på behandling af ansøgninger 1 år. Der er monteret ny stålport ved containerne og en ny flaskecontainer er indkøbt. Der blev desværre stjålet 9 stk. kobberlamper i april 2016.

I afdeling 10, er der etableret ny containerplads samt plads til grenaffald.

I afdeling 11, er der blevet udskiftet dørkaldeanlæg ved elevatoren. Der er lagt ny tagpap på et fladt tag og der er indkøbt flaskecontainer.

I afdeling 22, er Facaderne og vinduerne mod vest i Ørstedsgade 31-33 blevet malet. Alle hoveddøre mod Rugårdsvej er også blevet malet. Der er etableret en tørregård og der er blevet indkøbt en ny flaskecontainer.

I afdeling 23, er der blevet malet hoveddøre og skure, samt etableret ny beplantning ved skurene.

I afdeling 24, er der blevet malet skure.

I afdeling 25, er der konstateret løse befæstelser på de franske altaner. Mangerne er udbedret af den udførende entreprenør som garantiarbejde.

Det er jo ikke nogen hemmelighed, at vi runder et skarpt hjørne i år. AB bliver 100 år d. 11 september, og derfor har vi jo haft en brainstormaften med alle jer som kunne deltage den aften. OG der kom en masse gode ideer til, hvordan vi skal fejre dagen. Så vi glæder os rigtig meget til at kunne sende invitationer ud til alle vores beboere og holde en fed fest sammen med dem.

En stor tak til arbejdsgruppen, der har arbejdet meget intenst på at få dette op og stå. Arbejdsgruppen består af: Inger Knudsen fra afd. 4, Birgitte Normand afd. 24, Bent Skov afd. 8, Tessa Johansen afd. 6, Helle Jacobsen, Heidi Hansen og Janne Ellegaard fra administrationen.

Til slut, vil jeg også gerne takke bestyrelsen, for et rigtig godt og konstruktivt samarbejde og hermed sætte beretningen til debat.

Der var debat om fælles opnotering af familieboliger. I relation til de 2 storbrande i afdeling 8, Kirkendrupparken blev der spurgt ind til genhusningsforpligtelsen. Det blev oplyst at det er beboernes egen indboforsikring, der skal dække udgifter til genhusning. I forbindelse med EU-udbud af ejendomsforsikringen undersøges muligheden for at tilbyde beboerne en god pris på en indboforsikring.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

Ad. 3: Godkendelse af regnskaber og forelæggelse af budget

Helle Jakobsen gennemgik foreningens årsregnskab for 2015 og kommenterede udvalgte nøgletal fra regnskabet for 2015 og budgettet for 2016.

Oversigt over afdelingernes resultater for 2015 blev gennemgået. Der var spørgsmål til det store underskud i afdeling 8. Helle Jakobsen orienterede om at den primære årsag til underskuddet var at afdeling 8 ikke har fået forrentet deres midler i 2015.

Der var spørgsmål til udgiften til målerpasning i afdeling 3, der udgør ca. 220 kr. pr. bolig.

Regnskaberne for foreningen og afdelingerne og revisionsprotokollat for 2015 blev godkendt.

Herefter blev foreningens budget for 2016 forelagt til orientering.

Ad. 4 : Indkomne forslag

Hovedbestyrelsen har den 20. april 2016 stillet følgende forslag:

Forslag 4a.

Hovedbestyrelsen anmoder om repræsentantskabets bemyndigelse til at træffe beslutning om væsentlig omforandring af afdelingernes ejendomme, bemyndigelse til at træffe beslutning om grundkøb og til at iværksætte nybyggeri.

Som eksempel herpå kunne nævnes projekt om iværksættelse af nybyggeri ved at indrette boliger i uudnyttede tageetager. Forslaget blev enstemmigt vedtaget. Dog således at bemyndigelsen gælder for 1 år frem til næstkommende repræsentantskabsmøde.

Forslag 4b.

Hovedbestyrelsen anmoder om repræsentantskabets bemyndigelse til at pantsætte afdelingernes ejendomme. Årsagen hertil er at det er mest hensigtsmæssigt, hvis hovedbestyrelsen har kompetencen til eksempelvis at hjemtage realkreditlån til finansiering af forbedringsarbejder i en afdeling. Der kunne også være tale om en omprioritering af lån til forbedringsarbejder. Forslaget blev enstemmigt vedtaget. Dog således at bemyndigelsen gælder for 1 år frem til næstkommende repræsentantskabsmøde.

Ad. 5 : Valg af formand

Tessa Johansen, afdeling 6, blev genvalgt for 2 år.

Ad. 6 : Valg af bestyrelsesmedlemmer

Bent Skov, afdeling 8, blev genvalgt for 2 år.

Jacqueline Levin, afdeling 3, blev valgt for 2 år.

Niels-Erik Ernlund, afdeling 5, blev genvalgt for 2 år.

Ad. 7 : Valg af suppleanter

Følgende blev valgt:

Vagn Bødker, afdeling 10, blev valgt som 1. suppleant for 1 år.

Jørgen Frandsen, afdeling 5, blev valgt som 2. suppleant for 1 år.

Tessa Johansen takkede for valget og ønskede bestyrelsesmedlemmer og suppleanter tillykke med valget. Tessa takkede Mette Reus Hansen for indsatsen i hovedbestyrelsen og overrakte Mette en gave.

Ad. 8 : Valg af revisor

PricewaterhouseCoopers blev genvalgt som revisor.

Ad. 9 : Eventuelt

Der var debat om indboforsikring, brandslukkere og rørsprængninger i afdeling 3.

Endvidere blev der orienteret kort om boligforeningens 100 år jubilæum den 11. september 2016. Jubilæet markeres ved afholdelse af en reception den 9. september 2016 og en

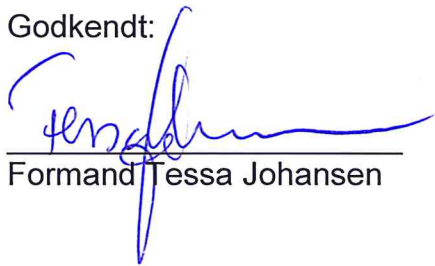
beboerfest den 11. september 2016. Vi er ved at få skrevet en jubilæumsbog og i den forbindelse efterlyser vi gode historier fra beboere, der har boet i boligforeningen i mange år.

Fra afdelingsbestyrelsen i afdeling 8, Kirkendrupparken blev der informeret om at beboerhuset i Storkeløkken 104 fremover vil kunne udlejes til alle beboere i Arbejdernes Boligforening.

Tessa Johansen takkede for et godt møde og for god ro og orden.

Mødet hævet kl. 20.00
Referent: Helle Jakobsen

Godkendt:



Formand Tessa Johansen



Bent Skov, dirigent