

REFERAT FRA REPRÆSENTANTSKABSMØDE I BOLIGFORENINGEN GRØNLØKKEN
DEN 5. MAJ 2015 KL.18.30

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent
 - 1 a. Repræsentantskabets godkendelse af mødets deltagere
 - 1 b. Forslag til forretningsorden for repræsentantskabsmødet
 2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det seneste forløbne år.
 3. Endelig godkendelse af årsregnskab med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget
 4. Behandling af indkomne forslag.
 5. Valg af medlemmer til bestyrelsen og suppleanter.

På valg:	Poul Boisen	Modtager genvalg
	Bent Sørensen	Modtager ikke genvalg
På valg:		
Langeskov:	1. suppleant Bo Ditlevsen	
	2. suppleant Mogens Møller	
Kerteminde:	1. suppleant Hans Lund	
	2. suppleant Flemming Lund	
 6. Valg af revisor
 7. Eventuelt
-

I alt 44 repræsentantskabsmedlemmer var mødt.

Lis Rasmussen bød velkommen til repræsentanterne og til afdelingschef Bjarne Zetterström fra Boligselskabernes Landsforening.

Ad. 1: Valg af dirigent samt godkendelse af mødets deltagere

Bjarne Zetterström blev valgt som dirigent og konstaterede at mødet var lovligt indvarslet, at de indkomne forslag var udsendt med korrekt varsel og at repræsentantskabet herefter var lovligt og beslutningsdygtigt. Herefter opråbtes og godkendtes de tilstedeværende medlemmer af repræsentantskabet.

Til stemmeudvalg valgtes: Hans Lund, Bo Ditlevsen, Eva Falk-Nielsen og Michael Nielsen.
Til referent valgtes: Heidi W. Hansen

Ad. 2: Beretning

Formand Lis Rasmussen aflagde bestyrelsens mundtlige beretning for regnskabsåret 2014:

I Kerteminde Kommune laves der nogle tiltag for at fremme tilvæksten til kommunen.

I Langeskov laves der togstop og i Kerteminde en badeanstalt, men hvor skal det nye rådhus ligge? Nu får vi se, hvordan det går.

Det har været et travlt år i hovedbestyrelsen, der har været mange både positive og negative ting, som vi har skulle forholde os til. Gennem den proces har vi også lært mange ting.

Der er kommet meget åbenhed omkring administrationens og hovedbestyrelsens arbejde. Aldrig har vi fået så meget papir som i 2014. vi håber dette vil aftage i 2015.

Vi i hovedbestyrelsen, ja os alle her, vil gerne sige tak for hjælpen fra AB's hovedbestyrelse, som ved Helle's hjælp har givet os stor frihed, uden betaling, til at kunne bruge Lars Vølunds hjælp de sidste 2 år, og som fortsat vil hjælpe vores nye inspektør Michael Nielsen godt i gang, med bla. det daglige arbejde og markvandringerne, som i øvrigt er godt i gang. Også en stor tak til Lars for den store hjælp. Vi ønsker Lars alt godt fremover.

14 afdelinger er kommet ud af 2014 med pæne overskud på regnskabet. I afdeling 23, Møllevej, Langegade har der været et mindre underskud. Afdelingernes henlæggelser til planlagt og peri-odisk vedligeholdelse og fornyelser har været tilstrækkelige i alle afdelinger. Revisionen har revideret regnskaberne for foreningen og afdelingerne, og der har ikke været henstillinger eller kritiske bemærkninger. Helle vil senere komme mere ind på regnskaberne.

Der har været 84 fraflytninger i 2014, hvilket svarer til en gennemsnitlig fraflytningsprocent på 13%. I 2013 og 2012 var der henholdsvis 88 og 99 fraflytninger. Fraflytningsprocenten i afdeling 12, Grøntofte har været på 18% i 2014 svarende til 18 fraflytninger, hvilket er langt mindre end de 29 fraflytninger i 2013. 2 lejere, blev sat ud af lejermålet i 2014. Tab ved lejeledighed har for 2014 alene udgjort 35.000kr., hvilket er det laveste i mange år.

Flere afdelinger får her i foråret omlagt deres forbedringslån, dette vil give en besparelse på budgettet.

Da det nu igen er fremme med opsætning af solceller, har Bo fra bestyrelsen i afdeling 32 sagt, at de gerne vil være et forsøgsprojekt for afdelingerne i Boligforeningen Grønløkken. Så vi er i gang med at undersøge mulighederne, både for afd.32 og for fælleshuset, Bøgeparken 85.

Som I ved, har vi valgt at ansætte vores nye inspektør i Boligforeningen Grønløkken. Det betyder, at vi sparer moms på den del af administrationsaftalen, der dækker inspektøren.

Vi har nu flg. ansatte i Boligforeningen Grønløkken:

Inspektør:	Michael Nielsen
Varmemester:	Kent Hansen
Ejendomsfunktionærer:	Henrik Rasmussen, Ole Schønbech, Joan Pedersen, Stig Møller Jørgensen.

Afdelingerne

Efter et år med mange gode møder og debatter, altid i en positiv ånd, har vi i Boligforeningen Grønløkken fået et seniorbofællesskab mere i Langeskov, nemlig

Afdeling 34, Lindeparken

Der var indflytning i 15 seniorboliger den 23. december 2014. Det første ordinære afdelingsmøde blev afholdt den 5. marts 2015. På afdelingsmødet blev der valgt en afdelingsbestyrelse samt medlemmer til repræsentantskabet.

Der er ingen tvivl om, at det bliver et godt sted at bo, for I vil det. Så held og lykke fremover til afdelingen.

Afd. 1, Grønløkkevej, Kr. Rudesvej, Kirkegårds Allé, Sybergsvej og Sybergsvænget

I april 2014 blev der afholdt indvielse af parkeringsplads ved Kirkegårds Allé.

Der er opsat 3 carporte på Kr. Rudesvej. Endvidere er der opsat skilte med ensretning på Kr. Rudesvej. Der er udskiftet 1 køkken og 1 badeværelse.

Afdeling 2, Grønløkkevej / Grønningen

Udskiftningen af vinduer og døre er afsluttet i januar 2015.

Afdeling 7, Mølleløkken

Afdelingens tage er blevet rensset og malet.

Beboerne har selv malet udvendig. Der pågår malerarbejder i 4 boliger hvert år.

2 køkkener er udskiftet inkl. rørarbejde vedr. indbyggede brusebatterier.

Afdeling 8, Mellemeleddet

Vinduesudskiftningen er afsluttet i januar 2015. Låsesystem til vaskeriet i Mellemeleddet 9 er ombygget til samme system som i de resterende vaskerier.

Afdeling 12, Grøntofte

På beboermøde den 8. oktober 2014 blev forslag til fremtidssikring af afdeling 12 Grøntofte, gennemgået og debatteret. Der var på mødet enighed om, at der skal ansøges om renoveringsstøtte fra Landsbyggefonden. C&W arkitekter er ved at tilrette den "prækvalificerende helhedsplan". Der er lavet en elektronisk ansøgning til Landsbyggefonden med forslag til fysiske tiltag, nøgletal omkring fraflytningsprocent, lejeledighed, udlejningssituation samt de seneste 5 års regnskaber og budgetter er indberettet. Vi håber på en positiv tilbagemelding fra Landsbyggefonden på ansøgningen om renoveringsstøtte.

Tagrender i gårdhavehuse og rækkehuse er blevet rensset og repareret.

Afdeling 14, Egeparken, Bøgeparken, Skovalleen

Der er udskiftet døre og vinduer. Tagrender på Skovalleen er blevet rensset og repareret.

På afdelingsmødet den 16. september 2014 blev der truffet beslutning om at udskifte køkkenlåger i alle boligerne. På et ekstraordinært afdelingsmøde den 25. februar 2015 blev der orienteret om indkomne tilbud på udskiftning af køkkenlåger / renovering af køkkener. Endvidere blev der indgået bistandsaftale med LLO.

Afdeling 15, Alleparken og Bispehaven

Der er lavet diverse reparationer af fuger i murværk samt reparation af revnede indvendige elementvægge.

Afdeling 16, Sybergs Have

Der pågår løbende udskiftning af vinduer/døre. Der er rensset tage. Eternitplader er udskiftet på en del gavle. Der er udskiftet 5 køkkener.

Afdeling 23, Møllevej og Langegade

Oprensning af lyskasser, udskiftning og rens af grundvandspumpe/brønde

Tilpasning af renovationssystemet (flere og rigtige str. spande opsat)

Nedtagning af løst spir på kvist (opsættes igen til sommer). Samtidig foretages der rep. af tagrender.

Afdeling 28, Ankerpladsen

Seniorbofælleskabet havde 15 års jubilæum den 1. marts 2015. Vi ønsker tillykke.

Der er udskiftet anoder i varmtvandsbeholdere. Endvidere er der udskiftet udsugninger i de sidste 6 badeværelser.

Ankerpladsen har sammen med Fyns Almennyttige Boligselskab og HD Ejendomme fremsat fælles forslag om ændring af vedtægter i Grundejerforeningen Strandgården. Det således at afdelingen får 16 stemmer, svarende til antallet af boliger og kontingentenheder.

På generalforsamlingen i Grundejerforeningen Strandgården den 29. april 2015 vedtog 50 stemmer ud af 57 fremmødte stemmer at § 12 i vedtægterne skulle ændres således at hver kontingentenhed blev tildelt 1 stemme. Da der ikke var mødt 2/3 af medlemmerne op, vil der blive indkaldt til ekstraordinær generalforsamling den 20. maj 2015, hvor forslaget kan vedtages med almindeligt stemmeflertal. Et flertal besluttede at kontingentet for 2015 skulle fastsættes til 0 kr. Det lykkedes ikke at få valgt medlemmer til bestyrelsen.

Afdeling 29, Væbnervænget

Fældning af stort piletræ samt styring af asketræ.

Afdeling 30, Gyldenlund

Der er blevet lakeret gulv i fælleshuset.

Udskiftning af elektronik til styring af ventilation på badeværelser.

Afdeling 31, Hovbanken

Udskiftning af dør/haveparti, udskiftning af køle/fryseskab i fælleshus til større model. Ur til styring af udendørslys er blevet opsat.

Afdeling 32, Smedekrogen

I foråret 2014 blev loft udbedret hos lejer. En efterfølgende syn- og skønssag resulterede i at malerarbejdet skulle udbedres. Der er ydet tilskud fra dispositionsfonden til opstramning af underdug på 2 lejligheder i Smedekrogen 32,1 og 32,2. Der har været afholdt møde om fordelingen af lejen mellem familieboligerne og støttecenterboligerne. Endvidere er der lavet en oversigt over bygningsdele, som Kerteminde Kommune drifter og bygningsdele, som afdeling 32 drifter.

Vi i hovedbestyrelsen vil gerne sige tak til alle afdelinger for et godt samarbejde i 2014. Vi har haft nogle formandsmøder og informationsmøder, hvor der har været en god debat. Vi kan jo ikke få alle vores ønsker opfyldt på én gang, men ved samarbejde når vi et langt stykke hen ad vejen. Har vi 5 opgaver og får løst de 3 er vi allerede nået et godt stykke, selv om vi ikke er i mål før alle udfordringer er nået.

Hvilke udfordringer dette år vil bringe ved vi af gode grunde ikke, men der er opgaver nok at tage fat på.

Til slut vil vi gerne sige Bent Johansen og Bent Sørensen en stor tak for deres indsats i hovedbestyrelsens arbejde gennem mange år. Også tak til hovedbestyrelsen og Helle for et godt samarbejde i 2014, vi var ikke altid enige, men ved et godt samarbejde blev vi enige. Tak for det.

Idet vi fortsat håber på et godt repræsentantskabsmøde, vil jeg gerne sige tak for ordet og sætte beretningen til afstemning.

Beretningen blev godkendt.

Ad. 3: Endelig godkendelse af årsregnskab med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget

Helle Jakobsen gennemgik foreningens årsregnskab for 2014 og kommenterede udvalgte nøgletal fra regnskabet for 2014.

Arne Ditlevsen spurgte til 2 bilag vedr. Skovalleen, som er blevet krediteret afdelingens regnskab i 2015 og i stedet dækkes af dispositionsfonden. Han mente det var inspektørsvigt og at regningen ikke skulle havne i dispositionsfonden, og dermed også alle de andre afdelinger. Hertil svarede Helle Jakobsen, at der havde været tale om en omfattende flyttesag (dødsbo), hvor det viste sig nødvendigt at udskifte gulve og malerbehandle for nikotin. Afdelingsbestyrelsen blev efterfølgende imødekommet med en godtgørelse på ca. 9.300 kr. til dækning af udgifter, som efter afdelingsbestyrelsens opfattelse, ikke skulle have været afholdt af afdeling 14.

Regnskaberne for foreningen og afdelingerne for 2014 blev enstemmigt godkendt.

Herefter blev foreningens budget for 2015 forelagt til orientering. Helle Jakobsen svarede på spørgsmål fra en repræsentant vedrørende bestyrelsesudgifter for afdelinger i drift og spørgsmål til byggesagshonorar, nybyggeri.

Ad. 4 : Behandling af indkomne forslag

Hovedbestyrelsen havde stillet følgende forslag:

Forslag 1.

Hovedbestyrelsen anmodede om repræsentantskabets bemyndigelse til at træffe beslutning om væsentlig omforandring af afdelingernes ejendomme.

Der var forespørgsel fra salen, om det kun var bemyndigelse vedrørende den konkrete sag for afdeling 12, Grøntofte. Bjarne Zetterstrøm oplyste, at det kun var et eksempel, som stod under forslaget, men at bemyndigelsen ville være generel. Bjarne Zetterstrøm oplyste endvidere, at der selvfølgelig kunne stilles et ændringsforslag, hvis det var det man ville.

Forslaget blev vedtaget som forelagt med et overvældende flertal.

Forslag 2.

Hovedbestyrelsen anmodede om repræsentantskabets bemyndigelse til at træffe beslutning om grundkøb og til at iværksætte nybyggeri.

Forslaget blev vedtaget med et overvældende flertal.

Forslag 3.

Hovedbestyrelsen anmodede 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 vedtaget med et overvældende flertal.

Forslag 4.

Ændring af vedtægter.

Forslag om ændring af § 7 stk. 2 fra 1/3 til 25% samt forslag om sletning af § 11, stk. 3 blev ved håndsoprækning vedtaget med mere end 2/3 flertal, som foreskrives, når der er tale om vedtægtsændringer.

Følgende 2 forslag blev stillet af repræsentanter for afdelingerne 12, 14, 15 og 32:

Forslag 5.

Forslag om ændring af vedtægter i § 5, stk. 2, 1. punktum til:

"Repræsentantskabet består af organisationens bestyrelse og to repræsentanter for hver afdeling. Derudover tildeles afdelingerne en yderligere repræsentant for hver påbegyndt 30 lejemål.

Begrundelse:

Nuværende formulering er helt usædvanligt uklar. Der bør være klare retningslinjer. Når der foreslås to repræsentanter for de små afdelinger, er det for at bevare det nærhedsprincip, der kendetegner Grønløkken. I større boligorganisationer, vil de helt små afdelinger typisk kun have en repræsentant".

Efter en del debat blev forslaget sendt til skriftlig afstemning. Forslaget blev forkastet med 9 stemmer for, 33 stemmer imod og 2 blanke stemmer.

Forslag 6.

Der var inden mødet lagt et "ændringsforslag" til dirigenten, som bl.a. indeholdt forslag om at udvide bestyrelsens antal fra 5 til 7 medlemmer. Dirigenten afslog at lade forslaget behandle, idet der ikke var tale om et ændringsforslag, men derimod et nyt forslag, som skulle have været indsendt senest 2 uger før mødet og derefter udsendt til alle medlemmer af repræsentantskabet, så man havde haft mulighed for at forberede sig på forslaget. Forslagsstillerne var ikke helt tilfredse med denne afgørelse, hvortil dirigenten kunne meddele, at såfremt man var utilfreds med afgørelsen, kunne repræsentantskabet indsætte en anden dirigent, og efter mødets afvikling er der mulighed for at indbringe procedurespørgsmålet for Beboerklagenævnet.

Forslag om ændring af vedtægter i § 11, stk. 1:

"Bestyrelsen består af 5 medlemmer inklusive formanden. Repræsentantskabet vælger alle medlemmer til bestyrelsen blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Samtidigt med valg af medlemmer vælges og udpeges suppleanter.

Begrundelse:

Forklaringen om, at der skal vælges fra henholdsvis Kerteminde og Langeskov er en hensigtserklæring, der ikke hører hjemme i vedtægterne. Som det står, kan det også skabe uklarhed i en valghandling. Det fordi en bestyrelse naturligvis bør vælges, ved at man vælger de bedst egnede – ikke efter geografi. Det sagt uden at negligere, at et repræsentantskab, blandt vurderingskriterierne også kan tage et geografisk hensyn til, at afdelingerne bredt ser sig repræsenteret".

En af forslagsstillerne fik anledning til at argumentere for forslaget.

Forslaget blev sendt til skriftlig afstemning. Forslaget blev forkastet med 13 stemmer for og 31 stemmer imod.

Ad. 5: Valg af medlemmer til bestyrelsen og suppleanter

Valg af bestyrelsesmedlemmer:

Kerteminde:

Poul Boisen blev genvalgt for 2 år.

Da Bent Johansen ønskede at udtræde af bestyrelsen af helbredsmæssige årsager skulle der findes en kandidat, som kunne overtage den resterende valgperiode på 1 år. Hans Lund blev valgt for 1 år.

Langeskov:

Kurt Poulsen og Bo Ditlevsen blev foreslået. Dirigenten udelukkede Bo Ditlevsen fra stemmeudvalget, da han var inhabil ved denne stemmeoptælling. Denne afgørelse var Bo Ditlevsen ikke helt tilfreds med.

Efter den skriftlige afstemning blev Kurt Poulsen valgt for 2 år med 27 stemmer, Bo Ditlevsen fik 17 stemmer.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand	Lis Rasmussen, Sybergs Have 101	65 32 37 44
Bestyrelsesmedlem	Poul Boisen, Sybergsvænget 1	41 60 59 69
-	Hans Lund, Sybergs Have 94	22 53 58 23
-	Erik Nielsen, Grøntofte 10, st.tv.	61 16 09 38
-	Kurt Poulsen, Hovbanken 20	29 11 46 81

Valg af suppleanter:

Følgende blev valgt for 1 år.

Langeskov:

Bo Ditlevsen	1. suppleant
Arne Ditlevsen	2. suppleant

Kerteminde:

Kristian Holm-Vrangbæk	1. suppleant
Arne Nielsen	2. suppleant

Ad. 6: Valg af revisor

PricewaterhouseCoopers (pwc) blev genvalgt.


Ad. 7: Eventuelt

Følgende blev diskuteret/drøftet:

- Der blev stillet spørgsmål om, hvorfor bestyrelsens suppleant ikke var indkaldt i sygeperioden, som det står i vedtægterne. Formanden oplyste, at sygeperioden ikke havde strakt sig over 3 måneder, som anført i vedtægterne. Dirigenten afsluttede denne debat.
- Afholdelse af repræsentantskabsmøde bør gå på skift mellem Kerteminde og Langeskov.
- Referater fra markvandring efterlyses.
- Målsætningsprogrammer og visioner drøftet. Der efterlyses visioner: Hvad har BG af visioner for fremtiden, både for Langeskov og Kerteminde? Helle Jakobsen oplyste, at "Værdigrundlag, Målsætninger, Handlingsplan for Boligforeningen Grønløkken" af 12. marts 2013 var blevet omdelt på informationsmødet den 12. marts 2015. Bestyrelsen oplyste, at man nu vil indkalde til et inspirationsmøde, hvor alle kan komme med ideer.
- Både Bent Sørensen og Bent Johansen takkede for vingaven. De takkede ligeledes hovedbestyrelsen og AB's medarbejdere for et godt samarbejde.

Da der ikke var flere spørgsmål eller kommentarer fra repræsentantskabet takkede Bjarne Zetterström for et godt møde og en god debat og videregav herefter ordet til bestyrelsen for afslutning af mødet. Lis Rasmussen takkede alle de fremmødte for en god aften og takkede ligeledes Bjarne Zetterström samt Helle Jakobsen og Heidi W. Hansen fra AB.

Godkendt:


Lis Rasmussen, formand


Bjarne Zetterström, dirigent