

REFERAT FRA REPRÆSENTANTSKABSMØDE I BOLIGFORENINGEN GRØNLØKKEN  
DEN 10. MAJ 2016 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 formand  
På valg: Lis Rasmussen Modtager genvalg
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen og suppleanter.  
På valg: Erik Nielsen Modtager genvalg  
Hans Lund Modtager genvalg  
På valg:  
Langeskov: 1. suppleant Bo Ditlevsen  
2. suppleant Arne Ditlevsen  
Kerteminde: 1. suppleant Kristian Holm-Vrangbæk  
2. suppleant Arne Nielsen
7. Valg af revisor
8. Eventuelt

---

Lis Rasmussen bød velkommen til repræsentanterne og til afdelingschef Bjarne Zetterström fra BL -Danmarks Almene Boliger.

**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. I alt 43 repræsentantskabsmedlemmer var mødt.

Til stemmeudvalg valgtes: Bo Ditlevsen, Erik Larsen og Eva Sørensen.  
Til referent valgtes: Heidi W. Hansen

**Ad. 2: Beretning**

Formand Lis Rasmussen aflagde bestyrelsens mundtlige beretning for regnskabsåret 2015:

Hovedbestyrelsen vil gerne byde jer alle velkommen til dette års repræsentantskabsmøde, også velkommen til Bjarne Zetterström. Det er godt at se så mange fremmødte.

Det har været et travlt år i hovedbestyrelsen, der har været mange både positive og negative ting, som vi har skullet forholde os til.

Vi har haft en sygemelding fra vores inspektør, som vi har skullet forholde os til. Det har ikke været nemt at undvære ham, da det er en meget travl tid i foråret med markvandring osv. Dog fik de organiseret sig ved fælles hjælp fra administrationen.

Sådan stod vi også for 1 år siden pga. dårligt arbejdsmiljø, skabt af bl.a. uartige mails - tiltale i telefon og ved møder. Vores inspektør er nu heldigvis startet op igen.

Oven i det opsagde Henrik Rasmussen, fra de "Grønne", sit job pr. 30.04.16. Der har vi heldigvis fået en ny ansat pr. 09.05.16. som i øvrigt også hedder Henrik Rasmussen.

Der har været brugt så meget ekstra tid på administration/inspektør/varmemesteren og hovedbestyrelsen, som så er gået fra alle andre afdelinger. Det kan vi ikke være tilfredse med.

Der er kommet meget åbenhed omkring administrationens og hovedbestyrelsens arbejde. Vi synes det er godt, men må erkende det har givet meget ekstra arbejde i administrationen og i hovedbestyrelsen.

Administrationen arbejder løbende på at prioritere deres arbejdsliste, for at gøre det så godt som muligt for os alle, så lad os dog hjælpe dem i stedet for at være negative.

Fremadrettet vil vi i hovedbestyrelsen lave om på vores arbejdsgang. Bl.a. stopper vi med kontaktpersoner, men vi vil stadig have et punkt på dagsordenen med nyt fra afdelingerne. Så har i noget, der skal behandles på hovedbestyrelsens møder skal det sendes ind, og vil så blive taget med i den rækkefølge det kommer ind.

Sidste år sagde vi på repræsentantskabsmødet, at dersom der var ønsker fra afdelingerne om en bestemt dirigent ville vi gerne have ønsker fremsendt midt i februar, så vi havde mulighed for at planlægge efter det. Ellers ville vi, som vi er i vores gode ret til, selv foreslå en dirigent.

Grønløkken vil gerne sige tak for hjælpen fra AB's hovedbestyrelse og Lars Vølund, som endnu engang er kommet os til hjælp. Ved Helle's hjælp har de igen givet os stor frihed, uden betaling, til at kunne bruge Lars Vølund. Vi ved godt at det er ved fælles hjælp på administrationen det går, derfor tak til alle på administrationen.

Vi fik den 04.04.16 på mødet med revisionen den besked at vi kunne være trygge i Grønløkken omkring regnskabet, det ser godt ud. De har gennemgået regnskabet og taget stikprøver, men ikke fundet spor af noget der gav anledning til bekymring, ej heller til anmærkninger. Så vi må også lære at tro på, at administrationen gør deres arbejde godt nok. Det eneste vi ikke synes så godt om, er forvaltningen af vores penge, men sådan er det overalt i samfundet pt.

Afdelingerne i Kerteminde har nedsat en arbejdsgruppe, der arbejder med at hæve standarden i Fælleshuset Sybergs Have 13, som trænger til en opgradering. Det bliver spændende at se resultatet.

Kerteminde Kommune har henvendt sig til Boligforeningen Grønløkken, vedrørende eventuelt salg af 6 boliger i Bispehaven. Tanken var at de 6 boliger skulle foreslås sammenlagt med afdeling 15, Alléparken og Bispehaven. Imidlertid er sagen sat i bero som følge af, at Kerteminde Kommune mangler boliger til flygtninge.

Der er blevet købt 1 ny havetraktor til Kerteminde. Den er ny og kan også bruges om vinteren til sne og saltning, så der spares en arbejdsgang her, hvor de før først fejede og så saltede. Der er købt en anden nyere bil til de grønne folk i Langeskov, den de havde var fra 1998, så for at spare en dyr reparation måtte vi fremrykke investeringen fra dv-planen, fra 2019 til 2016. Varmemesterens bil har det heller ikke godt, den står til udskiftning i 2019, men det må vi se på, når den ikke kan mere.

Vi har nu flg. ansatte i Boligforeningen Grønløkken:

Inspektør: Michael Nielsen

Varmemester: Kent Hansen

Ejendomsfunktionærer: Ny Henrik Rasmussen, som er startet den 09.05.16 på en 6 måneders kontrakt, Ole Schönbech, Joan Pedersen og Stig Jørgensen.

14 afdelinger er kommet ud af 2015 med overskud på regnskabet. Som følge af et negativt afkast på obligationer på minus 0,25%, er afdelingernes midler ikke blevet forrentet i 2015. Afdeling 15 er kommet ud af 2015 med et lille underskud på regnskabet. I afdeling 7 skyldes det store underskud at der i 2015 har været ekstraordinært høje udgifter til almindelig vedligeholdelse.

Afdelingernes henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser har været tilstrækkelige i alle afdelingerne.

Der har været 77 fraflytninger i 2015, hvilket svarer til en gennemsnitlig fraflytningsprocent på 11%. I 2014 var der 84 fraflytninger svarende til en fraflytningsprocent på 13 %. Fraflytningsprocenten i afdeling 12, Grøntofte har været 16% i både 2014 og 2015 svarende til 17 fraflytninger, hvilket er markant mindre end tidligere år. Der var 1 lejer, der blev udsat af sit lejemål i 2015. Tab ved lejedighed har i 2015 alene udgjort 18.296 kr., hvilket er det laveste i mange år.

Der blev afholdt fælles styringsdialogmøde for Boligorganisationerne i Kerteminde Kommune og Kerteminde Kommune den 25. november 2015. Der blev drøftet flygtningeproblematik, fremtidens boliger, nedgravede affaldssystemer, udsættelser og økonomisk rådgivning. Der er orienteret om arbejdet med den fysiske helhedsplan for afdeling 12, Grøntofte, men ellers har dokumentationspakken for foreningen og afdelingerne ikke givet anledning til særlige drøftelser med Kerteminde Kommune.

Der har været afholdt 3 kredsmøder om effektiv drift.

På forvaltningskonferencen den 18. august 2015, blev udtræk fra landsbyggefondens tvillingeværktøj for Boligforeningen Grønløkken udleveret. Vi fik et udtræk fra boligorganisationen og afd. 12 og afd. 30. Nøgletal for Boligforeningen Grønløkken for 2013 for administrationsbidrag, bestyrelsesvederlag, revision og dispositionsfondens dækning af lejetab ser fine ud sammenlignet med nøgletal for Boligforeningen Grønløkkens 10 tvillinger.

På afdelingsniveau viser udtræk for 2013 for afdeling 12 (største afdeling) og afdeling 30 (tredjemandste afdeling) at nøgletal for forsikring, administrationsbidrag, renholdelse og tab ved fraflytning ligger fint sammenlignet med afdelingernes 10 tvillinger.

HB vil gerne sige tak til afdelingerne, for et godt samarbejde omkring formandsmøder og informationsmøder, hvor der har været en god debat, vi kan jo ikke få alle vores ønsker opfyldt, men det var godt at mærke den store velvilje der var, da det gjaldt om at fremtidssikre vores boliger. Hvad - hvornår og hvordan gør vi? Det er så den debat der må tages fat på i den kommende tid. Ved samarbejde når vi et langt stykke hen af vejen.

Det bliver spændende at se hvad vi gør, og hvordan.

### Afdelingerne

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

Der er udskiftet vinduer og bryggersdøre. Gavle er omfugget på Kr. Rudesvej. Der er udskiftet tilstoppede/tærede vandør i kælder på Kirkegårds Alle 1. Endvidere har der været udgifter til en vandskade på Kr. Rudesvej.

Afdeling 2, Grønløkkevej / Grønningen.

Der er udskiftet 4 indgangsdøre. Der har været afholdt udgifter til reparation og rensning af brønde. Der er etableret parkeringsplads på Grønningen.

#### Afdeling 7, Mølleløkken.

Der er udskiftet garagetage ved 3 boliger. Vindskeder og stern er udskiftet. Udskiftning af garderobeskabe og nye indvendige døre er påbegyndt. Der er lavet en prøvelejlighed og resultatet er blevet rigtig godt. Det har vist sig nødvendigt at udskifte de gamle hængsler, men ellers bliver det rigtig fint med de nye døre.

#### Afdeling 8, Melleleddet.

Der er monteret nye ventilatorer på Melleleddet 9 og 15. Der er malet trappeopgange i hele afdelingen. Flere større grønne områder er ryddet og genplantet. Udvendig stor betontrappe er repareret og udskiftet.

#### Afdeling 12, Grøntofte.

Der er blevet udskiftet porte på 10 garager. Rådne facadepartier er blevet udskiftet. Der er udført asfaltarbejde ved Grøntofte 51-81 og der er repareret altaner. Der har været en større brandskade i Grøntofte 19. I Grøntofte 41 har der været en vandskade. Tagrender ved pensionistrækken er repareret og udskiftet. Den 30. april 2015 blev der fremsendt ansøgning til Landsbyggefondens om renoveringsstøtte til en foreløbig fysisk helhedsplan. Landbyggefondens var på besigtigelse i afdelingen den 16. september 2015. Landbyggefondens var positivt indstillet og vil støtte mange af de tiltag, der er beskrevet i ansøgningen. Dog vil Landsbyggefondens ikke yde støtte til elevator. I stedet anbefaler Landsbyggefondens at der arbejdes videre med alternative muligheder for tilgængelighed i område 1. Generelt er der fra Landbyggefondens krav om en række supplerende tekniske undersøgelser, der danner grundlag for fastsættelse af foreløbigt tilsagn om renoveringsstøtte. De supplerende undersøgelser gennemføres i 1. halvår 2016. Den 28.04.16 var der besøg fra C&W Arkitekterne og Rambøll, der blev målt op og tegnet osv. De mener vi har en god chance.

#### Afdeling 14, Egeparken, Bøgeparken, Skovalleen.

Der er udskiftet køkkenlåger i boligerne i Skovalleen. Tagfod ved garager i Egeparken er repareret og tætnet. Udskiftning af veksler på grund af grønt vand.

#### Afdeling 15, Alléparken og Bispehaven

Der er udskiftet sternbrædder. Såløbne er blevet omfuget. 2 større sandkasser er ryddet og beplantet med bøg.

#### Afdeling 16, Sybergs Have.

Der pågår løbende udskiftning af vinduer og døre. Der er udskiftet eternit på vindskeder. Store problemer med parklamper er løst med opdeling af anlæg og indsættelse med ekstra relæ, samt udskiftning af kabler i jorden.

#### Afdeling 23, Møllevej og Langegade.

Udskiftning af tagrender samt opsætning af spir på kvist i Langegade. (Det ene var blæst ned.) Større vandskade i Langegade, (over Fakta) varmerør repareret/udskiftet i 3 lejligheder.

#### Afdeling 28, Ankerpladsen.

På ekstraordinær generalforsamling den 20. maj 2015 blev der truffet beslutning om at nedlægge grundejerforeningen Strandgården. En beslutning, der kun kan ske efter godkendelse fra Miljø- og Teknikudvalget. Efter modtagelse af høringsbrev af 10. november 2015 har Boligforeningen Grønløkken, HD Ejendomme og Fyns Almennyttige Boligselskab lavet et fælles høringsbrev, hvor vi anmoder om at grundejerforeningen nedlægges.

#### Afdeling 29, Væbnervænget

Der er udført udvendige malerarbejder og reparationer af vinduer og døre.

#### Afdeling 30, Gyldenlund

Tagene er afrenset med algerens og der er udskiftet termotag.

#### Afdeling 31, Hovbanken

Der har været problemer med fugt i en sokkel.

#### Afdeling 32, Smedekrogen.

Der er udskiftet anoder. Der er etableret flisebelægning ved container.

#### Afdeling 34, Lindeparken.

Byggeregnskab, skema C for afdelingen blev godkendt på byrådsmøde den 26. november 2015. Der er etableret støjværn på det sidste stykke ud mod Centervej. Der er etableret en faskine. Ker-teminde Kommune arbejder på en plan for udbedring af problemer med vand fra offentlig vej.

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

Der blev stillet spørgsmål til, hvorfor hovedbestyrelsen vælger at bruge penge på en dyr, ekstern dirigent. Hovedbestyrelsen begrundede anbefalingen af Bjarne Zetterström med at han er godt inde i love og regler.

Der blev også rejst spørgsmål til problematikken omkring inspektører og dårligt arbejdsmiljø, forårsaget af 2 af boligforeningens afdelinger. Og det kom frem, at boligforeningens tidligere inspektør begrundede sin opsigelse med dårligt psykisk arbejdsmiljø.

Fra en af repræsentanterne var der stor opbakning til formandens beretning, som i år afspejlede hverdagen i boligforeningen. Der blev udtrykt frustration over, at f.eks. de små afdelinger ikke kan få den hjælp, som de efterspørger, når to afdelinger trækker så store ressourcer på både inspektør og administration.

Der var spørgsmål til den tidsbegrænsede ansættelse af grøn mand, hvilket Helle Jakobsen svarede på.

Beretningen blev sendt til afstemning og godkendt.

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

Helle Jakobsen gennemgik foreningens årsregnskab for 2015 og kommenterede udvalgte nøgletal fra regnskabet for 2015. Ligeledes en kort gennemgang af revisionsprotokollat.

Regnskaberne for foreningen og afdelingerne for 2015 med tilhørende revisionsprotokol blev enstemmigt godkendt.

Herefter blev foreningens budget for 2016 forelagt til orientering og budgettet blev taget til efterretning.

#### **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.**

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

##### **Forslag 2.**

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

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

##### **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 (der var 2 stemmer imod).

#### **Forslag 4: Øvrige indkomne forslag, stillet af repræsentanter fra afd. 12, 14, 15 og 32:**

Alle øvrige indkomne forslag var ændringer til vedtægter. Dirigenten oplyste, at vedtægtsændringer kun kan vedtages, hvis 2/3 stemmer for forslaget.

##### **Forslag nr. 4-1:**

§11 foreslås ændret til:

Bestyrelsen består af 7 medlemmer inklusive formanden. Repræsentantskabet vælger alle medlemmer til bestyrelsen blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer, således at bestyrelsen består af:

1. Indtil 3 medlemmer for de almene afdelinger i Kerteminde og indtil 3 medlemmer for de almene afdelinger i Langeskov, samt 1 medlem for vore seniorbofællesskaber i Grønløkken.
2. Fordelingen af ovenstående valg af medlemmer gælder, såfremt der er mulighed herfor.
3. Samtidig udpeges og vælges suppleanter for disse.

Torben Justesen begrundede forslaget på vegne af forslagsstillerne. Poul Boisen fra hovedbestyrelsen begrundede på hovedbestyrelsens vegne, hvorfor de ønskede at beholde nuværende antal på 5 medlemmer.

Inden forslaget blev sendt til skriftlig afstemning oplyste dirigenten, at 29 skulle stemme for forslaget, for at forslaget kunne godkendes.

Forslaget blev nedstemt med 27 stemmer imod, 13 stemmer for, 2 blanke stemmer og 1 ugyldig stemme, i alt 43 stemmer.

**Forslag nr. 4-2:**

§6, stk. 2 foreslås ændret til:

Den nyvalgte hovedbestyrelse konstituerer selv formand og næstformand på førstkommende hovedbestyrelsesmøde efter repræsentantskabsmødets afslutning.

Torben Justesen begrundede forslaget. Formand Lis Rasmussen fra hovedbestyrelsen oplyste på hovedbestyrelsens vegne, at de anbefalede nuværende ordlyd i vedtægterne.

Poul Boisen tilføjede, at der kunne være risiko for at en bestyrelse havnede i den situation, at ingen ville vælges til formand.

Efter skriftlig afstemning blev forslaget forkastet med 33 stemmer imod og 10 stemmer for, i alt 43 stemmer.

**Forslag nr. 4-3:**

§11 foreslås ændret til:

Bestyrelsen består af 5 medlemmer inklusive formanden. Repræsentantskabet vælger alle medlemmer til bestyrelsen blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer således, at bestyrelsen består af:

1. Indtil 2 medlemmer for de almene afdelinger i Kerteminde og indtil 2 medlemmer for de almene afdelinger i Langeskov, samt 1 medlem for vore Seniorbofællesskaber
2. Fordelingen af ovenstående valg af medlemmer gælder, såfremt der er mulighed herfor.
3. Samtidig udpeges og vælges suppleanter for disse.

Efter en del debat, blev forslaget sendt til skriftlig afstemning. Forslaget blev forkastet med 28 stemmer imod, 14 stemmer for og 1 ugyldig stemme, i alt 43 stemmer.

**Ad. 5: Valg af formand til bestyrelsen**

Lis Rasmussen og Arne Ditlevsen stillede op som formand. Efter en kort repræsentation fra de to kandidater, gik man over til skriftlig afstemning.

Lis Rasmussen blev genvalgt med 32 stemmer, Arne Ditlevsen fik 9 stemmer, 1 stemte blank og 1 stemme var ugyldig.

**Ad. 6: Valg af medlemmer til bestyrelsen og suppleanter****Valg af bestyrelsesmedlemmer:****Kerteminde:**

Hans Lund blev genvalgt for 2 år.

**Langeskov:**

Erik Nielsen blev genvalgt for 2 år.

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  
Arne Ditlevsen

1. suppleant  
2. suppleant

**Kerteminde:**

Arne Nielsen  
Bent Johansen

1. suppleant  
2. suppleant

**Ad. 7: Valg af revisor**

PricewaterhouseCoopers (pwc) blev genvalgt.

**Ad. 8: Eventuelt**

Der var spørgsmål til, hvilke vedtægter der er gældende. Til dette kunne det oplyses, at det er de vedtægter, der er godkendt på repræsentantskabsmødet den 5. maj 2015

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 Arbejdernes Boligforening. Herefter afsluttede Lis Rasmussen mødet med ønsket om et godt samarbejde i det kommende år, så det vil blive et rigtig godt år for Boligforeningen Grønløkken.

Godkendt:



Lis Rasmussen, formand



Bjarne Zetterström, dirigent