

Hobro, den 14. august 2020

Referat fra: Ordinært repræsentantskabsmøde

Mødedato: mandag den 10. august 2020 kl. 17.00

Mødested: Selskabslokalet, Smedevej 28 Hobro

På mødet var fremmødt: 38 repræsentantskabsmedlemmer.

Fra Hobro Boligforenings administration deltog:

Direktør Anders Kjær, boligrådgiver Karina Karlsen, økonomimedarbejder Gitte Kirk Jensen, ejendomsinspektør Mikkel Poulsen og økonomimedarbejder Elsebeth Sejersen (referent).

Den endelige dagsorden var som følgende:

1. a. Valg af dirigent
b. Valg af stemmeudvalg
2. Aflæggelse og godkendelse af bestyrelsens årsberetning
3. Godkendelse af Hobro Boligforenings årsregnskab for 2019 med revisors påtegning samt forelæggelse af budget for 2021
4. Behandling af evt. indkomne forslag, skal indsendes senest 2 uger før mødet (den 27. juli)
Bestyrelsen har følgende 6 stk. forslag, jf. bilag A

Forslag modtaget fra Johnny Boss, Mariagervej 1A 2. sal afdeling 8

5. Valg af formand for 2 år:
Mads Gammelmark, har valgt at trække sig fra bestyrelsen og formandsposten
Et flertal i bestyrelsen foreslår Ole Bech, og et mindretal foreslår Didde Lykke Hansen. Begge kandidater ønsker at opstille til formandsposten.
6. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år:
Didde Lykke Hansen og Grethe Toft Kristensen er på valg.

7. Valg af 2 suppleanter for 1 år
8. Valg af revisor
Bestyrelsen indstiller genvalg af Beierholm som revisor for 2020.
9. Eventuelt

Formand Ole Bech startede mødet med at byde de tilstedeværende velkommen og gik herefter direkte til punkt 1 på dagsordenen.

Ad. pkt. 1 Valg af dirigent og stemmeudvalg

a. Valg af dirigent

Mikkel Poulsen blev foreslået som dirigent af bestyrelsen og blev valgt af forsamlingen. Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at mødet var korrekt indvarslet.

Mikkel Poulsen orienterede om, at mødet følger forretningsordenen for repræsentantskabsmødet og myndighedernes særlige anvisninger i forhold til Corona. Bl.a. derfor var der forlangt tilmelding senest 14 dage før mødet i henhold til retningslinjer fra Boligselskabernes Landsforening (BL). Dirigenten opfordrer til, at man begrænser taletiden af hensyn til coronasituationen.

Det ordinære repræsentantskabsmøde var grundet Corona blevet udskudt fra den 18. juni 2020.

Dirigenten anmodede om at hvis man beder om ordet, ønskes at man præsenterer sig med navn og afdelingsnummer, så alle ved, hvem man er.

Elsebeth Sejersen fra administrationen er valgt som referent.

b. Valg af stemmeudvalg

Dirigenten foreslog Karina Karlsen og Gitte Kirk Jensen fra administrationen, og spurgte om der var andre forslag. Der var ikke andre forslag, hvorfor de begge blev valgt af forsamlingen som stemmeudvalg.

Ad. pkt. 2 Aflæggelse og godkendelse af bestyrelsens årsberetning

Formand Ole Bech fremlagde dele af bestyrelsens årsberetning med særligt fokus på:

- Ole fortæller, at han er konstitueret formand grundet Mads Gammelmark afgang. Egon Christensen, som var 1. suppleant, er derfor indtrådt i bestyrelsen. Det er repræsentantskabet, som vælger formanden og derfor også kun dem, der kan afsætte formanden. Man har derfor afventet Mads' egen stillingtagen.
- Corona spiller en stor rolle i vores hverdag. Der er lavet retningslinjer for de ansatte, og de kan bl.a. ses på hjemmesiden.
- Branden i Stoldal i december 2019 har fyldt meget hos os alle. Brandvæsenet og Boligforeningen har taklet situationen rigtig godt. Beredskabet har også lært en del af episoden. Beboerne blev hurtig evakueret til Idrætscenteret og det er bestyrelsens indtryk, at de berørte har været tilfredse

med håndteringen. Nu er genopbygningen i gang, og administrationen samarbejder med forsikringen om at få økonomien på plads, hvilket ikke går så smertefrit, som vi kunne ønske.

- Man har i mange år diskuteret affaldscontainere og problematikken heromkring. Derfor har Boligforeningen investeret i nedgravede affaldsløsninger i de afdelinger, hvor det giver mening. Bestyrelsen er meget tilfredse med løsningerne, og er nu spændte på hvordan de fungerer i praksis.
- Der har været igangsat tagrenoveringer i afdeling 16, afdeling 30 og afdeling 44 til en samlet udgift på ca. 31.000.000 kr.
- Boligforeningen arbejder kontinuerligt på effektivisering og bæredygtighed. Bl.a. derfor opføres et nyt garageanlæg til beboerservice afdeling 16, byggesagen er godt i gang og det bliver godt at få plads til alle maskinerne. Aftalen med Vindstød har kørt 1 ½ års tid nu og ca. 80% har valgt at koble sig på "grøn el-aftale", der opleves generel tilfredshed. For et års tid siden blev det besluttet opsætte elektroniske varmemålere, fugtmålere og røgalarmer i alle de lejligheder som har varmeregnskab svarende til 70 % af afdelingerne. Selv om det har været en økonomisk omkostning for Boligforeningen vurderes det, at det er godt givet ud. Det er besluttet at alle afdelingerne skal have installeret fugtmålere og røgalarmer.

John Munkholm afd. 6 spørger, om vi tester de elektroniske røgalarmer. Anders Kjær svarer, at afdeling 16 branden blev opdaget via røgalarm. Så vi ved, de virker.

Boligforeningen har anskaffet flydende saltanlæg til vinterbekæmpelse for at spare på salt og skåne miljøet. Grundet den milde vinter sidste år har vi ikke rigtig fået det afprøvet ordentligt endnu. Alt udendørs værktøj (græstrimmer, motorsav mv.) er udskiftet fra benzin til el, hvilket forbedrer arbejdsmiljøet og den lydsvage maskine forstyrrer beboerne mindre. Vi har også investeret i robotplæneklippere i 30 afdelinger. Nogle synes måske ikke, den klipper så pænt, men den kommer rent faktisk hele arealet rundt. Det sparer mandetimer og er i sidste ende en rigtig god måde at effektivisere på. En landskabsarkitekt har lavet tegningsforslag for nogle grønne arealer, således beboerdemokratiet har mulighed for at være med til at præge den fremtidige afdelings fællesområder.

- Beboerdemokratiet er unikt i forhold til andre udlejningsformer. Beboerne har den besluttende myndighed i forhold til afdelingen. Beboerrepræsentanterne er med til at fastsætte huslejen på baggrund af forslag fra administrationen på bl.a. vedligeholdelsesopgaver.
- Ejendomsinspektør Mikkel Poulsen er i gang med markvandringerne og taler med repræsentanterne om, hvad de har af ønsker for deres afdeling. Mikkel har det økonomiske overblik over, hvornår ønskerne kan realiseres.
- Havevandringerne afholdes af vicevært og driftschefen i samarbejde med beboerrepræsentanterne, hvor de grønne områder gennemgås.
- Hobro Boligforenings organisationsplan fremvises og gennemgås.
- Medarbejdertilfredshedsundersøgelse er foretaget i 2019 og udviste tilfredshed med arbejdspladsen.

- Udlejningssituationen er tilfredsstillende. I Morellgade afd. 9 er der udlejningsstop pga. den nært forestående helhedsplan. I Stoldal er der fleksibel udlejning der er med til at sikre at man i en afdeling kan imødegå ghettolignende tilstande.
- Bestyrelsen har lavet en prioriteringsliste over mulige nybyggerier for Hobro Boligforening. Et såkaldt kvoteprogram. Den samlede liste blev kort fremvist.
- Vinkelvejens børnehaven er opsagt af Kommunen. Boligforeningen har forespurgt Kommunen om muligheden for at bygge boliger på grunden, og dette er pt. uafklaret.
- Der arbejdes på helhedsplaner i Hobro Boligforening i følgende afdelinger: Morellgade afd. 9 Klokkergården, er godkendt af Landsbyggefonden (LBF) og vi forventer opstart 2021. Mariagervej afd. 13 Trianglen er ligeledes godkendt af LBF. Afd. 12 Skovgården og afd. 8 Rosengården arbejdes ligeledes på helhedsplan. Vilh.Jensensvej/Højdevej afd. 11 og Reberbanen afd. 15 er også i spil til en helhedsplan.
- Bestyrelsen arbejder med forvaltningsrevision efter følgende målsætninger: Budgetkontrol på nøgletal, Bedste pris på håndværksopgaver, Brug af hjemmeside, Medarbejdertilfredshed og Beboertilfredshed.
- Der er gennemført beboertilfredshedsundersøgelse i 2019. Desværre var der kun 20%, der havde besvaret undersøgelsen. Bestyrelsen ønsker en højere besvarelsesprocent til næste undersøgelse om ca. 3 år og der opfordres til, at man bruger tid på at besvare spørgeskemaet.
- Det har i 2019 været udfordrende at opnå en tilfredsstillende forrentning af egenkapitalen. Ligeledes var grænsen for indlånsrente blevet sænket, men Anders Kjær har fået lavet en god aftale med banken.

Beretningen blev enstemmigt godkendt, ved håndsoprækning.

Ad. Pkt. 3 Godkendelse af Hobro Boligforenings årsregnskab 2019 med revisors påtegning samt forelæggelse af budget for 2021

Direktør Anders Kjær fik ordet og henviste til hjemmesiden, hvor man kan hente alle oplysninger herom, herunder regnskab, revisionsprotokollat og budget.

Anders gennemgik Hobro Boligforenings årsregnskab for 2019.

Under ekstraordinære udgifter (tilskud fra dispositionsfonden), fortalte Anders Kjær om effektivisering, bl.a. de indkøbte robotplæneklippere, nedgravede affaldssystemer, elværktøj, nye lokaler til beboerservice og digitale varmemålere mv.

Anders Kjær fortæller videre, at Hovedforeningen udviser et overskud på 66.732 kr. i 2019.

Afdelingernes samlede resultat for 2019 var 5.661.834 kr., og der var opsparet 63.256.410 kr. til planlagt vedligeholdelse, 4.841.122 kr. til istandsættelse ved fraflytning samt henlagt 604.445 kr. til tab ved fraflytning.

Anders Kjær gennemgik til sidst Hovedforeningens budget for 2021 som er godkendt af Hovedbestyrelsen. Der lægges op til en stigning på 1,6% på administrationsbidraget svarende til 59 kr. pr. år pr. lejemålsenhed.

Årsregnskab for 2019 blev enstemmigt vedtaget, ved håndsoprækning.

Ad. Pkt. 4 Behandling af evt. indkomne forslag

Forsalg nr. 1: Bestyrelsen foreslår at repræsentantskabet delegerer kompetencen til bestyrelsen, jf. vedtægternes §8 stk. 4 nævnte områder.

Sagsfremstilling:

Hobro Boligforening har mange igangværende forslag til byggesager, herunder helhedsplaner, som kræver at der kan træffes beslutninger, hvilket kan være omstændigt såfremt det samlede repræsentantskab skal indkaldes, hvilket bestemt heller ikke er blevet nemmere i disse Corona tider. Derfor foreslår bestyrelsen at Hobro Boligforening gør som de fleste andre boligorganisationer at delegerer kompetencen til bestyrelsen. Det skal bemærkes at repræsentantskabet til enhver tid kan beslutte at kompetencen igen skal udøves af repræsentantskabet.

Hobro Boligforenings vedtægter indeholder under kapitel 3 Boligorganisationens ledelse – Repræsentantskabet §8 Stk. 4 følgende:

Repræsentantskabet godkender endvidere afdelingernes regnskaber og træffer beslutning om følgende forhold vedrørende afdelingerne:

1. Erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme.
2. Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme.
3. Grundkøb.
4. Iværksættelse af nyt byggeri.
5. Fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelse for flere afdelinger, jf. §21, stk. 2.

Stk. 5 Repræsentantskabet kan beslutte at delegerer kompetencen på et eller flere af de i stk. 4 nævnte områder til boligorganisationens bestyrelse.

Stk. 8 Repræsentantskabet kan til enhver tid beslutte, at en kompetence, som udøves af boligorganisationens bestyrelse, skal udøves af repræsentantskabet.

Indstilling:

Bestyrelsen foreslår at repræsentantskabet delegerer kompetencen til bestyrelsen, jf. vedtægternes §8 stk. 4 nævnte områder.

Kommentarer:

Bjarne Petersen afd. 35 foreslår, at større sager kan sendes til gennemsyn hos repræsentantskabet på hjemmesiden med 14 dages godkendelsesfrist. For hermed at imødegå, at afdelingsrepræsentanterne ikke glemmer at blive informeret.

Anders Kjær henviser til forslaget, som er det der skal stemmes om. Men tilkendegiver at det er vigtigt at informere, dog kan det i visse forhandlinger ikke lade sig gøre da der kan være tavshedspligt overfor samarbejdspartnerne. Alle beslutninger vil dog altid kunne følges via referat fra bestyrelsesmøderne på boligforeningens hjemmeside.

Jack Nørlem afd. 46 foreslår at sende beslutningerne ud i e-boks. Anders Kjær henviser til referater fra bestyrelsesmøder, som ligger tilgængelig på hjemmesiden. Alle beslutninger vil fremgå heraf.

John Munkholm fra afd. 6 udtrykker bekymring for at man glemmer, at det er repræsentantskabet, der er øverste myndighed. Han vil føle sig tryk ved, at denne godkendelse kommer til afstemning hvert år.

Egon Christensen afd. 12 nævner, at vi har konkurrenter i byen og hvis man ikke handler hurtigt, kan det være et problem. Synes det er vigtigt at der udvises tillid til bestyrelsen.

Flere tilkendegiver enighed i at man bør stemme ja til forslaget, med henvisning til at bestyrelsen skal kunne være handlekraftig.

Kurt Thomsen afd. 26, spørger om byen kan blive ved at trække de nybyggerier, der foretages i byen. Anders Kjær svarer, at Hobro Boligforening bygger efter en prioriteringsliste og byder kun ind på attraktive muligheder.

Christian Erichsen afd. 27 spørger, om det ikke er bedre at lave helhedsplan end at foretage renoveringsopgaver. Anders Kjær fortæller at en afdeling skal have større udfordringer end tilfældet er med afdeling 27, for det er realistisk at få tilsagn om en helhedsplan hos Landsbyggefonden. Netop derfor har vi ejendomsinspektør Mikkel Poulsen til at styre vedligeholdelsesplanerne, som sikrer større renoveringsopgaver kan blive gennemført bl.a. med mulighed for tilskud fra dispositionsfonden mv.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget, ved håndsoprækning.

Afstemning af punkt 2-5 bortfalder med vedtagelsen af forslag 1.

Anders Kjær foretog en summarisk gennemgang af forslag 2-5 for at få repræsentantskabets holdning.

Forslag 2: Bestyrelsen foreslår at repræsentantskabet godkender at der gennemføres helhedsplan i henhold til vedhæftede bilag A1 (afd. 9).

Sagsfremstilling:

På sidste års ekstraordinære repræsentantskabsmøde den 30. januar 2019, blev det enstemmigt besluttet at bemyndige bestyrelse og administrationen til at indgå aftale med Landsbyggefonden og Mariagerfjord Kommune om igangsætning af helhedsplan for afdeling 9 Morellgade 14 "Klokkergården".

Årsagen til at ansøge om helhedsplanen skyldes at bygningen har været udsat for en større sætningsskade, som primært skyldes at bygningen er opført med et underdimensioneret fundament, samt at jordbundsforholdene ikke er stabiliseret.

Repræsentantskabets holdning var enstemmigt en positiv tilkendegivelse (Afstemning af punkt 2-5 bortfalder med vedtagelsen af forslag 1).

Forslag nr. 3: Bestyrelsen foreslår at repræsentantskabet godkender at der gennemføres helhedsplan i henhold til vedhæftede bilag B1 (afd. 13), under forudsætning af at helhedsplanen kan godkendes på et afdelingsmøde, samt at Mariagerfjord Kommune godkender skema A.

Sagsfremstilling:

Landsbyggefonden har givet deres tilsagn om støtte til en helhedsplan for afd. 13 Mariagervej, på 19 mio. kr. Sagen skal herefter godkendes på et afdelingsmøde og efterfølgende af Kommunen.

Repræsentantskabets holdning var enstemmigt en positiv tilkendegivelse (Afstemning af punkt 2-5 bortfalder med vedtagelsen af forslag 1).

Forslag nr. 4: Bestyrelsen foreslår at repræsentantskabet bemyndiger bestyrelsen til at arbejde videre med ansøgning om støtte til en helhedsplan i afd. 12 Skovgaarden.

Sagsfremstilling:

Boligforeningen har fået udarbejdet en foreløbig helhedsplan, som ultimo 2020 sendes til Landsbyggefonden for ansøgning om tilsagn til støtte til helhedsplan for afd. 12 Skovgaarden.

Repræsentantskabets holdning var enstemmigt en positiv tilkendegivelse (Afstemning af punkt 2-5 bortfalder med vedtagelsen af forslag 1).

Forslag nr. 5: Bestyrelsen foreslår at repræsentantskabet bemyndiger bestyrelsen til at arbejde videre med ansøgning om støtte til en helhedsplan i afd. 8 Rosengaarden.

Sagsfremstilling:

Boligforeningen har fået udarbejdet en foreløbig helhedsplan, som ultimo 2020 sendes til Landsbyggefonden for ansøgning om tilsagn til støtte til helhedsplan for afd. 8 Rosengaarden.

Repræsentantskabets holdning var enstemmigt en positiv tilkendegivelse (Afstemning af punkt 2-5 bortfalder med vedtagelsen af forslag 1).

Forslag nr. 6: Bestyrelsen foreslår at der åbnes for 3. part på afdelingernes antenneanlæg

Sagsfremstilling:

Flere beboere i Boligforeningen har henvendt sig med ønske om at få åbnet op for muligheden for frit at kunne vælge internetleverandør. Administrationen har undersøgt mulighederne for at give adgang til andre operatører på afdelingernes anlæg. Der er ingen omkostninger forbundet med at give adgang til 3. part, dog kan vi være bekymret for om leverandørerne vil kunne udnytte afdelingens antenneanlæg, og det dermed kan blive dyrere på sigt for beboerne at få bredbånd.

Indstilling:

På baggrund af flere beboeres ønske foreslår bestyrelsen at der gives fuldmagt til at meddele YouSee (en del af TDC A/S), at foreningen i henhold til §5 i vores indbyrdes aftale om levering af TV og Bredbånd, nu ønsker at åbne eget net, således at flere parallelt med YouSee kan levere bredbånd på afdelingens net på basis af den aftale, som Fastspeed og andre har indgået med TDC Wholesale (som del af TDC Group) vedrørende Coax BSA.

Kommentarer:

John Munkholm fra afd. 6 spørger om fordelene ved at stemme ja. Anders Kjær svarer, at som det er nu låses lejerne til YouSee og forhindrer folk i at takke ja til andre og evt. billigere udbydere af internet.

Egon Christensen afd. 12 påpeger, det vil være meget fordelagtigt med frit valg for at kunne tiltrække nye beboere.

Jack Nørlem afd. 46 siger, at man måske kan presse YouSee på prisen ved at åbne op for andre udbydere.

Beslutning, Afstemningen var skriftlig.

Der var 29 ja stemmer, 3 nej og 5 blank. Forslaget blev derfor vedtaget.

Forslag nr. 7 modtaget fra Johnny Boss, Mariagervej 1A 2. sal afdeling 8: Lave tidspunktet om fra kl. 24.00 til kl. 22.00 for larm. "Nogle i min opgang mener at de må larme (larmer virkelig meget) helt til kl. 24.00 alle dage i ugen"

Tekst fra administrationen:

Af Hobro Boligforenings overordnede husorden fremgår af pkt. 2 Støj:

- At der skal tages hensyn til naboer, når vinduer er åbne. Musik og støj må ikke finde sted efter kl. 24.00, undtaget i særlige tilfælde.

Kommentarer:

Hanne Horsbøl Gade afd. 24 foreslår, at der skal være forskel på hverdage og weekender. Dirigenten understreger, at man ikke kan ændre i et indkommet forslag.

Egon Christensen afd. 12 foreslår at man bliver bedre til at konfrontere støjmagerne for at mane til fornuft.

Kim Vilsted afd. 24 spørger om forslaget ikke falder til jorden, når forslagsgiver ikke er her. Dirigenten svarer, at lovligt varslet forslag skal til afstemning.

Flere tilkendegiver, at forslaget er en god idé.

Ole Bech indskyder, at hvis forslaget vedtages, har boligforeningens administration mulighed for at behandle de klager, der måtte komme på støj efter kl. 22.00. Ordlyden af forslaget kan ikke ændres men skal stemmes som indsendt.

Beslutning, Afstemningen var skriftlig.

Der var 18 Nej, 11 Ja og 8 Blank. Forslaget blev dermed nedstemt.

Ad. Pkt. 5. Valg af formand for 2 år.

Mads Gammelmark har valgt at trække sig fra bestyrelsen og formandsposten.

Et flertal i bestyrelsen foreslår Ole Bech og et mindretal foreslår Didde Lykke Hansen. Begge kandidater ønsker at opstille til formandsposten.

Dirigenten spurgte, om Ole Bech og Didde Lykke Hansen var villig til at opstille. De svarede begge ja. Dirigenten spurgte om der var andre der ønsker at opstille. Ingen andre ønskede at stille op.

De opstillede motiverede for deres kandidatur. Herefter gik skriftlig afstemningen i gang, og resultatet blev som følgende:

Ole Bech fik 23 stemmer og dermed valgt som formand til år 2022.

Didde Lykke Hansen fik 14 stemmer.

Ad Pkt. 6. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år.

Didde Lykke Hansen og Grethe Toft Kristensen er på valg.

Grethe Toft Kristensen meddelte at hun ikke ønskede at modtage genvalg.

Didde Lykke Hansen meddelte at hun ønskede at modtage genvalg.

Bjarne Petersen afd. 35 blev foreslået. Bjarne Petersen meddelte at han ønskede at stille op.

Kim Vilsted afd. 24 meddelte at han ønskede at stille op.

De opstillede motiverede for deres kandidatur. Herefter gik skriftlig afstemningen i gang, og resultatet blev som følgende:

Didde Lykke Hansen fik 33 stemmer og dermed valgt som bestyrelsesmedlem til år 2022.

Bjarne Petersen fik 21 stemmer og dermed valgt som bestyrelsesmedlem til år 2022.

Kim Vilsted fik 18 stemmer.

Ad. Pkt. 7. Valg af 2 suppleanter for 1 år.

Kim Vilsted afd. 24 meddelte at han ønskede at stille op.

Christian Meesenburg Andersen afd. 13 meddelte at han ønskede at stille op.

Da der ikke var modkandidater, blev begge valgt som suppleanter til år 2021. Af de 2 skulle vælges en 1. suppleant.

De opstillede motiverede for deres kandidatur. Herefter gik skriftlig afstemningen i gang, og resultatet blev som følgende:

1. suppleant blev Kim Vilsted med 27 stemmer

2. suppleant blev Christian Meesenburg Andersen med 7 stemmer.

Der var desuden 3 blanke stemmer.

Ad. Pkt. 8 Valg af revisor

Bestyrelsen indstiller genvalg af Beierholm som revisor for 2020

Beslutning: Forslaget blev enstemmigt vedtaget, ved håndsoprækning.

Ad. Pkt. 9 Eventuelt

Knud Erik Westergaard afd. 43 foreslår den nye formand og direktøren, at de nedsætter en lille strategigruppe på 4 personer, for at drøfte strategier i forhold til nybyggerier. Han ser, at fremmede aktører overtager markedet og bygger det, som Hobro Boligforening lige så godt kunne bygge.

Ole Bech tog Knud Erik Westergaards forslag til efterretning, og garanterede at bestyrelsen vil arbejde ufortrødent på at få Kommunens tilsagn til fremtidige byggeprojekter.

Ole Bech sluttede mødet af med at takke dirigenten for et veludført arbejde, og takkede for det flotte fremmøde.

Mødet sluttede klokken 20.15.

Ejendomsinspektør Mikkel Poulsen
Dirigent

Ole Bech
Formand for Hobro Boligforening

Økonomimedarbejder Elsebeth Sejersen
referent