

Ordinært repræsentantskabsmøde onsdag den 3. juni 2015 kl. 17.00.

Tilstede fra boligforeningens bestyrelse: Formand Mads Gammelmark, Mette Juul-Nyholm, Ole Bech, Dikke Lykke Hansen og Henrik Kruse.

Fra administrationen: Direktør Kenneth Taylor Hansen, Inspektør Thomas Jefta Petersen, Jette Christensen, Britt Espensen og Karina Karlsen.

Formand Mads Gammelmark startede mødet med at byde de tilstedeværende velkommen og berettede at bestyrelsen i år har besluttet at foreslå en ekstern dirigent til at styre mødet. Til dette formål har man bedt advokat Stig Jørgensen om at deltage i mødet. Mads Gammelmark gik herefter direkte til dagsordenens punkt 1.

Punkt 1, a – Valg af dirigent

Advokat Stig Jørgensen blev således foreslået og valgt til dirigent uden modkandidater i forsamlingen.

Dirigenten takkede for valget, konstaterede at mødet var lovligt indkaldt senest 4 uger inden mødet, og at beretningen var udsendt mindst en uge før mødet. Mødet er dermed beslutningsdygtig. Der var fremmødt 45 stemmeberettigede repræsentanter.

Punkt 1, b – Valg af stemmeudvalg

Som stemmeudvalg blev valgt Lene Juel Johansen, Henrik Kruse, og Britt Espensen.

Punkt 2 – Mundtlig beretning for 2014 v/formanden

Formanden berettede om nøgletal for Hovedforeningen som helhed.

- Der er på nuværende tidspunkt 1.414 lejemål i boligforeningen.
- Boligforeningens dispositionsfond udgør 3.323 pr. lejemål.
- Arbejdskapitalen udgør cirka 1 mio. kroner.
- Administrationsbidraget er 3.612 pr. lejemål om året.
- Der er i 2014 anvendt cirka 14 mio. på vedligehold og fornyelser.

Der kommer stadig mange nye medlemmer i boligforeningen og der er ingen særlige udfordringer med udlejning af vore boliger. Der er god økonomi i afdelingerne og der er ingen afdelinger der er i virkelig uføre. Kort sagt er Hobro Boligforening i stabil drift og har gode udviklingsmuligheder.

Formanden Mads Gammelmark vil gerne understrege at foreningen er i god drift og overordnet sund.

Hobro Boligforenings nybyggeri på Hvilhøjvej er godt undervejs og lejemålene er sendt i tilbud med udlejning pr. 1. november 2015. Bestyrelsen tror på at by udviklingen i dette område vil være positiv fremover og at der vil være god efterspørgsel efter boligerne i den nye afdeling. Det skal nok gå godt. Bestyrelsen synes at "køkkensagen" er landet godt og resultatet vil bliver fremlagt senere på mødet. Mads Gammelmark gav en kort beskrivelse af forløbet og fortalte at der nu er fundet en ny procedure for den kollektive råderet som er lovlig, god og gennemsigtig. Det har det forgangne år været en stor opgave for administrationen at gennemgå og registrere hvert enkelt sag der historisk har været udført. Denne opgave er afsluttet og de involverede lejere har modtaget informationer om deres specifikke sag.

I det forgangne år blev vores afdeling på Skivevej 27 desværre oversvømmet i forbindelse med et skybrud. Der har pågået et stort arbejde med at udbedre skaderne i afdelingen og der er igangsat tiltag fra kommunen og Hobro Boligforening for at holde afdelingen "tør" fremover. Afdelingen er desværre bygget i et lavt område og "helt nede på jorden". Dette er nok ikke optimalt men svært at ændre på nu.

Formanden fremviste billeder og oversigtstegninger af den nye afdeling på Hvilhøjvej og fortalte at bestyrelsen har et ønske om at bygge flere nye boliger i området.

Formanden vil fremhæve de vigtigste resultater for året:

- Der er ryddet op i køkkensagerne. Der er sendt breve ud til alle de implicerede og udbetalt tilbage til rette lejere. Mads Gammelmark forsikre at der er "ryddet op i sagen" og at beboerrepræsentanterne roligt kan fortælle ude i afdelingerne at der er styr på det. Ellers er de enkelte lejere velkommen til at ringe på kontoret og få redegørelsen for netop sit lejemål.
- Tomgangslejen er på 2 år faldet fra 1,5 mio. til 450.000 i 2014.
- Der er lavet mange omlægninger af realkredit lån i årets løb på grund af den ekstraordinært lave rente.
- Der har været fokus på nye procedurer og ensartethed i administrationen og viceværternes arbejde. Nogle har måske oplevet dette som at der er "nye regler", eller at allerede eksisterende regler bliver håndhævet mere fast. Der mangler stadig en del arbejde med procedurerne som der arbejdes videre med i de kommende år.
- Der er et stabilt fraflytningsmønster og flyttefrekvensen er stadig "med pil ned af"
- Tab ved lejeledighed er kraftigt for nedadgående.

Mads Gammelmark fortæller også at de to nye (direktøren og inspektøren) er faldet på plads i boligforeningen og at de barslede forandringer i boligforeningen nu for alvor kan mærkes af vore lejere. Som en del af dette er der fortsat fokus på gennemsigtighed, retfærdighed og ensartethed for alle vore lejere. Dette vil i nogle tilfælde måske også betyde at historiske mundtlige aftaler med den tidligere ledelse må betragtes som nulstillet og at der fremover administreres efter gældende regler og vejledninger. Mads Gammelmark understreger at bestyrelsen bakker op omkring dette og at bestyrelsens håb er at repræsentanterne vil gøre det samme ude i de enkelte afdelinger

Mads Gammelmark fortæller, at der i administrationen vil være ændrede åbningstider fra den 15. juni 2015. Åbningstiderne for både telefoniske henvendelser og personlig betjening bliver fremover som følger:

- Mandag 8.00 – 14.00
- Tirsdag 8.00 – 14.00
- Onsdag 8.00 – 14.00
- Torsdag 8.00 – 17.00
- Fredag 8.00 – 12.00

Vi vil med de nye åbningstider signalere åbenhed og tilgængelighed for nuværende og kommende lejere

Om bestyrelsen forventninger til fremtiden berette Mads Gammelmark at man ønsker at bygge flere nye rækkehuse i den vestlige del af byen. Herudover går man også efter at bygge noget i midtbyen på den såkaldte "texaco grund", og der er i den forbindelse en dialog med en dagligvarebutik om at opføre et kombineret erhvervs og boligbyggeri. Bestyrelsen har dog netop erfaret at udbuddet på grunden ikke bliver før sommerferien.

Mads Gammelmark vil også gerne berøre et emne der er meget oppe i boligforeningen lige i tiden og fremlægge lidt "fup eller fakta" omkring flygtninge og udlændinge. Mads Gammelmark vil derfor gerne dele lidt tal for at få fakta på plads. I afdelingen Stoldal er cirka halvdelen af beboerne med anden etnisk baggrund end dansk. Der er fra administrationen fokus på at dette nok ikke skal blive højere for at afdelingen kan forblive i balance og man er løbende i dialog med Mariagerfjord kommune om dette i forhold til placering af nytillkomne flygtninge. For afdelingen Horsøparken gælder det at der det seneste 1½ år er indflyttet 7 familier med anden etnisk baggrund end dansk. Mads Gammelmark mener at "mængden" af udlændinge bør kunne håndteres i de berørte afdelinger og vil gerne mane til besindighed så at dette ikke tales op til et problem.

Mads Gammelmark fortæller også at Hobro Boligforening gerne vil arbejde videre med de digitale muligheder og kommunikere med lejere på flere sociale platforme i fremtiden.

Bestyrelsens stilling til fremtiden er, at Hobro Boligforening fortsat kan være en god selvstændig forening og med fortsat fokus på udvidelse af boligmassen i lokalområdet. Bestyrelsen tror på at det er en styrke at boligforeningen er lokalt forankret og at områdets almene boliger ikke administreres fra en anden "storby".

Mads Gammelmark takker for det gode samarbejde med både bestyrelse, repræsentanter og andre kontakter i det forgangne år og afslutter herefter beretningen.

Dirigenten spørger om der er bemærkninger til beretningen.

Der spørges til om den øgede digitalisering og mulighed for at betjene sig selv via hjemmesiden ikke er i modstrid med den øgede åbningstid. Mads Gammelmark svarer at det ser umiddelbart ud til at være i modstrid, men bestyrelsen vil gerne fremover bevare muligheden for den personlige kontakt og bevare den i nærområdet. Ud fra det synspunkt vil åbningstiden blive udvidet så der er imødekommenhed over for personligt fremmøde af både nuværende og nye medlemmer.

Beretningen tages til efterretning af repræsentantskabet.

Punkt 3 – Godkendelse af årsregnskab for 2014 med revisors påtegning. Fremlæggelse af budget for året 2015

Dirigenten giver ordet til direktør Kennet T. Hansen, som fremlægger hovedforeningens regnskab.

Af væsentlige afvigelser fra normalen i 2014 fremhæves udgifter til istandsættelse af de gamle kontor på Sdr. Allé 5, samt udgifter i forbindelse med indretning af det nye kontor på Smedevej 28. Afskrivningen på lokaler er også steget med opførelsen af det nye kontor. Lønninger er steget lidt i adm. Disse ligger dog fortsat lidt under budget. Kontorhold er i forhold til året før faldet en del, men dette skyldes mest at udgifterne sidste år var ekstraordinært høje på grund af etablering af den nye hjemmeside.

Kenneth Hansen gennemgår de enkelte poster i resultatopgørelsen og balancen, herunder bevægelser på dispositionsfonden. Der fremvises nøgletal til yderligere belysning af årets drift.

Kenneth T. Hansen oplyser, at regnskabet er revideret af foreningens revisor og at der er en blank revisionspåtegning til regnskabet.

Dirigenten spørger om der er spørgsmål eller kommentarer til det fremlagte regnskab.

Der spørges til forskellen på forbrugt på konto 115 og 116. Kenneth T. Hansen fortæller at inspektøren er i gang med at opdatere drift og vedligeholdelsesplanen for hvert enkelt afdeling. Tallene kan først forventes at være retvisende og opdaterede når denne gennemgang er udført. Mads Gammelmark fortæller at kt. 115 er et "kendt" tal men at kt. 116 er et planlagt tal der kan ændre sig når inspektøren har gennemgået afdelingerne.

Regnskabet godkendes herefter af repræsentantskabet.

Kenneth T. Hansen fremlægger i forlængelse heraf hovedforeningens budget for 2015, som er godkendt på bestyrelsesmødet i august 2015.

Der er ingen spørgsmål og budgettet er allerede godkendt.

Kenneth T. Hansen fortæller at budgetter for 2015 for de enkelte afdelinger allerede er godkendt på afdelingsmøderne.

Punkt 4 – Indkomne forslag

Forslag 1 – Organisationsbestyrelsen indstiller, at repræsentantskabet bemyndiger bestyrelsen og administrationen til at gennemføre et byggeri af op til 30 familieboliger i området ved Mølhøjparken i Hobro.

Mads Gammelmark fremlægger forslag 1. Der er god efterspørgsel efter boligerne på Hvilhøjvej og det vurderes at der uden problemer kunne udlejes flere boliger i området.

Dirigenten har ikke modtaget tilkendegivelser om der ønskes skriftlig afstemning så der afstemmes mundtligt med håndsoprækning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 2 – Organisationsbestyrelsen indstiller, at repræsentantskabet godkender den nye procedure for kollektiv råderet, som forelægges til endelig godkendelse på afdelingsmøderne i september 2015.

Mads Gammelmark fremlægger forslaget om at proceduren for kollektiv råderet fremover bliver at der optages lån på forbedringerne og at huslejeforhøjelsen falder væk når lånet er betalt.

Der spørges til forskellen på individuel og kollektiv råderet. Mads Gammelmark forklarer at den kollektive råderet er når afdelingen finansiere forbedringen, optager lånet og påligger ydelsen på huslejen.

Der spørges til om der ikke ifølge lovgivningen gives fradrag for udgifter til forbedringer. Mads Gammelmark siger at det ikke er tilfældet og at der sandsynligvis bliver henvist til lovgivning for andelsboliger. Kenneth T. Hansen uddyber i forlængelse af dette reglerne for kollektiv råderet.

Der spørges til det rimelige i at man ikke selv bestemmer ved indflytning om man ønsker nyt køkken og dermed huslejeforhøjelse. Mads Gammelmark fortæller at der kun vil blive udskiftet køkkener når ny indflytter er oplyst om dette inden lejeaftalens indgåelse.

Der spørges til om ikke der er en vedligeholdelseskonto i afdelingen som kan betale for en køkkenudskiftning. Mads Gammelmark forklarer at man reelt godt kan bruge afdelingens henlæggelser til at udskifte alle køkkener i afdelingen kollektiv. Dette skal så vedtages på et afdelingsmøde og vil sandsynligvis resultere i en lejeforhøjelse på samme måde som for eksempel udskiftning af tage eller vinduer.

Der spørges til om huslejeforhøjelsen som følge af den kollektive råderet er boligsikrings berettiget. Mads Gammelmark bekræfter at det endegyldigt er afklaret af beløbet er boligsikrings-berettiget.

Der spørges til om ordningen kan bruges til at skifte komfur i stedet. Mads Gammelmark forklarer at hvidevarer ikke er en del af ordningen og køkken udskiftningen. Der præciseres at der ikke nødvendigvis udskiftes hvidevarer fordi der skiftes køkken i et lejemål.

Der spørges til om huslejen også vil falde efter 15 år hvis en afdeling udskifter køkkener kollektivt med afdelingens henlæggelser. MG forklarer at når henlæggelser dækker vil huslejen som udgangspunkt ikke blive sat ned. Således som det heller ikke bliver det med fx tagudskiftning eller lignende.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 3 – Der er stillet forslag om at fjerne ”tillæg til vort vedligeholdelsesreglement”. Det nævnte tillæg fremgår af side 8 i boligforeningens vedligeholdelsesreglement, som er vedlagt i nærværende materiale til orientering.

Forslaget motiveres af stiller med at man ikke er andelshaver i boligforeningen. Mads Gammelmark forklarer at foreningen ved oprettelsen blev kaldt en andelsforening. Navnet har senere ændret sig til boligforening, men alt materiale er desværre ikke opdateret med den korrekte benævnelse af medlemmer og lejere. Mads Gammelmark meddeler at såfremt forslaget vedtages, vil man åbne op for en stor udgift i forbindelse med uheld og skader.

Der spørges om ikke man ikke fremover over bør ændre benævnelsen af lejere som andelshavere. Mads Gammelmark er enig i vi bør ændre vores materiale så lejere ikke fremover benævnes som andelshavere.

Kenneth T. Hansen forklarer at uheld med for eksempel håndvask, toiletkumme, ruder eller komfurer vil blive dækket af indboforsikringen, hvis man har tegnet dækning for glas og kumme.

Der spørges til om der udleveres et vedligeholdelsesreglement ved indflytning. Der udleveres ikke længere vedligeholdelsesreglement ved indflytning da disse er tilgængelige på boligforeningens hjemmeside.

Der spørges til at der så ligger ikke gældende reglementer i boligen. Mads Gammelmark siger at vi vil nævne på de kommende afdelingsmøder at de gældende reglementer er på hjemmesiden og ikke er dem der eventuelt må ligge i en bolig ved indflytningen.

Forslaget blev forkastet i det der var én der stemte for forslaget. De øvrige stemmeberettigede stemte alle imod.

Punkt 5 – Valg af formand

På valg er Mads Gammelmark som modtager genvalg. Dirigenten spørger forsamlingen om der er andre kandidater. Der er ingen modkandidater og Mads Gammelmark er således genvalgt.

Punkt 6 – Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer

På valg er Ole Bech og Mette Juul-Nyholm som begge modtager genvalg. Dirigenten spørger om der er andre kandidater. Der er ingen modkandidater i forsamlingen og Ole Bech og Mette Juul-Nyholm er således genvalgt

Punkt 7 – Valg af 2 suppleanter

De to nuværende suppleanter er John Jensen og Anny Overby. John Jensen ønsker genvalg. Anny Overby er ikke tilstede og kan således ikke modtage genvalg. Sten Munkholm Kristensen fra afdeling 1 opstiller som suppleant og der er ikke øvrige kandidater. John Jensen og Sten Munkholm Kristensen er således valgt som suppleanter.

Punkt 8 – Valg af revisor

Bestyrelsen indstiller genvalg af Beierholm som revisor for 2015. Der er ikke i forsamlingen andre forslag. Beierholm er således valgt til revisor for regnskabsåret 2015.

Punkt 4 – Eventuelt.

Der bliver spurgt til om der må grilles på altanerne. Thomas J. Petersen fortalte er der ingen lovgivning eksistere for grilning med hverken kul eller gas på altaner. Der kan i husorden indgå nærmere regler for grilning på altaner, men dette er ikke tilfældet på nuværende tidspunkt. Det gælder således kun almindelig hensyntagen og agtpågivenhed i forbindelse med grilning på altaner.

Mads Gammelmark takkede for et godt møde og fortalte at både han og bestyrelsen ser frem til at arbejde for boligforeningens positive udvikling i den kommende tid.

Dirigenten takkede for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 19.00

Thomas J. Petersen
Referent

Mads Gammelmark
Formand