

Referat af ordinært repræsentantskabsmøde 24. maj 2018

Mødet blev afholdt i boligorganisationens mødelokale, Frydenlunds Allé 8, 8210 Aarhus V.

Indkaldelse af 19. april 2018 samt Revideret Dagsorden af 15. maj 2018 indgår i forhandlingsbogen som side 77 og 78.

Formand Chris Cully indledte mødet med at byde velkommen til de fremmødte repræsentanter og administrationspersonalet. Bad herefter forsamlingen om at rejse sig og holde 1 minuts stilhed til ære for Børge Skovsende, mangeårigt medlem af organisationsbestyrelsen og repræsentantskabet, som desværre var afgået ved døden siden sidste repræsentantskabsmøde.

Ad 1 Godkendelse af fremmødte repræsentantskabsmedlemmer

Direktør Steffen Espersen foretog navneopråb.

Der var mødt 40 repræsentantskabsmedlemmer.

Fra administrationen deltog: Steffen Espersen, Lars Hamrum (ref.), Sanne Madsen, Hans-Henrik Iversen, René Braskhøj, Jesper Holze, Jette Thorsgaard, Henriette Vestergaard, Lis Solsbæk, Heidi Hvam, Pia Lund, Lene Hansen, Fie Bach Nielsen, Alexander Igens.

Fra ejendomsfunktionærerne deltog: Karsten Nielsen, Torben Sørensen, Frank Christensen.

Ad 2 Valg af dirigent, referent og godkendelse af forretningsorden

Forretningsorden blev enstemmigt godkendt.

Som dirigent valgtes Morten Glud og som dirigentsuppleant valgtes Benny Geer.

Som referent valgtes Lars Hamrum.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at mødet var lovligt indvarslet og beslutningsdygtigt. Den udsendte dagsorden blev godkendt. Forretningsorden for repræsentantskabsmødet blev godkendt.

Som stemmeudvalg valgtes: Jette Thorsgaard, adm., Christina Søby, org.bestyr., Gert Nielsen, afd. 11. Gert forlod mødet og blev afløst af Jette Petersen, afd. 34 inden afstemning/optælling.

Ad 3 Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det forløbne år

Dirigenten gav herefter ordet til formand Chris Cully, som på bestyrelsens vegne fremlagde bestyrelsens årsberetning. Samtidig med fremlæggelsen blev vist udvalgte dias, som illustration til de enkelte afsnit af årsberetningen.

Årsberetningen indgår i forhandlingsbogen som side 86 - 93.

Chris Cully afsluttede med at takke ejendomsfunktionærerne, afdelingsbestyrelserne, udvalgene, administrationen og den øvrige bestyrelse for et godt samarbejde i det forløbne år.

Dirigenten satte herefter bestyrelsens årsberetning til debat.

Der var flere spørgsmål fra forsamlingen vedrørende køkken- og badeværelsesudskiftninger, hvor det ikke længere er muligt at skifte ved fraflytninger som en del af ordningen, da indflytter skal spørges først om man ønsker udskiftning med deraf følgende huslejestigning:

Kan man ikke selv vælge hvilket køkken man ønsker?

Kan en indflytter sige nej, selv om afdelingsmødet har besluttet en køkkenudskiftning?

Skal der tages nyt lån hjem?

Steffen Espersen besvarede de stillede spørgsmål, og oplyste bl.a. at afdelingen kan vælge at udskifte badeværelser eller køkkener i alle lejemaal på én gang, det har afdeling 26 på Skelagervej f.eks. lige gjort. Her er man som beboer nødsaget til at acceptere det badeværelse eller køkken som afdelingen har valgt, men man kan naturligvis altid bruge råderetten til selv at vælge. Der kan ikke henlægges til nyanskaffelser, f.eks. til montering af altaner i en afdeling.

Der skal henlægges midler til badeværelses- og køkkenudskiftninger fremover.

Da der ikke var flere spørgsmål fra forsamlingen afsluttede dirigenten debatten.

Ad 4 Endelig godkendelse af boligorganisationens årsregnskaber med tilhørende revisionsberetning, og forelæggelse af organisationens budget for 2019

Dirigenten gav herefter ordet til direktør Steffen Espersen, der gennemgik væsentlige nøgletal for boligorganisationens årsregnskaber for 2017 inkl. tilhørende revisionsberetning.

Dirigenten spurgte forsamlingen om der var spørgsmål til regnskabet?

Dette var ikke tilfældet og årsregnskabet blev enstemmigt vedtaget.

Direktøren forelagde herefter organisationens budget for 2019. Det fremgik heraf, at administrationsbidraget i 2019 er **kr. 4.080,00** pr. lejemålsenhed.

Ad 5 Behandling af indkomne forslag

Dirigenten konstaterede, at der i henhold til den udsendte dagsorden var forslag fra afdeling 15 og afdeling 29.

Afdeling 29 havde meddelt inden mødet, at man på grund af sygdom ikke ville være til stede på mødet samt at man trak sine forslag.

Dirigenten gav herefter ordet til Steffen Espersen, som oplyste forsamlingen om hvilke forskellige møder der er tale om i forbindelse med en bygge- eller renoveringssag.

Der er 3 typer møder: projekteringsmøder, bygherremøder samt byggemøder.

I de 2 seneste store renoveringssager i afdeling 7, Illerupvej og afdeling 16, Græsvangen har afdelingsbestyrelsen været repræsenteret på projekterings- og bygherremødet, men ikke på byggemødet, da dette er et teknisk møde, hvor entreprenører og rådgivere deltager.

Dirigenten gav herefter ordet til Steen Crohnager, formand for afdelingsbestyrelsen, afdeling 15 som oplyste, at afdelingsbestyrelsen gerne vil være en aktiv medspiller i renoveringssagen, men at man ikke har noget problem med at det bliver bygherremødet man deltager i. Det behøver ikke at være byggemødet. Det handler om information.

I de 2 renoveringssager i afdeling 14 og 15 har der været afholdt projekteringsmøder og rundgangsformøder, ikke egentlige bygherremøder, men administrationen er åben overfor dialog med afdelingsbestyrelserne omkring informationsniveau og mødeantal.

Afdelingsbestyrelsen, afdeling 15 trak herefter forslaget.

Ad 6 Effektivisering og drift

Dirigenten gav herefter ordet til Chris Cully, som oplyste at organisationsbestyrelsen i en længere periode i samarbejde med administrationen har arbejdet med udarbejdelse af en plan for effektivisering af organisationen.

Organisationsbestyrelsen er i lighed med øvrige organisationer i Danmark blevet pålagt at sikre en effektivisering og billiggørelse af driften.

Administrationen blev på bestyrelsesmøde i januar 2018 pålagt at udarbejde en handlingsplan og tidsplan for gennemførelsen af en effektivisering af driften i boligområderne.

Steffen Espersen fik herefter ordet og fremlagde oplægget som der skal arbejdes videre med ved inddragelse af afdelingsbestyrelserne og ejendomsfunktionærerne.

Overordnet lægger oplægget op til at afdelingerne inddeles i 8 driftsområder til servicering/pleje af organisationens 52 afdelinger.

Oplægget som blev gennemgået er indsat i forhandlingsprotokollen som side 94 til side 114.

Steffen oplyste, at organisationen allerede er godt i gang med effektivisering af driften og vi har sparet ca. 6,7 % alene ved at tænke smart og være opmærksomme på mulighederne.

Nogle af de påtænkte driftsområder er allerede i drift i dag, f.eks. i Viby, Sabro og i Skødstrup.

Steffen efterlyste erfaringer fra afdelingsbestyrelserne i disse områder, er man tilfreds med hvorledes samarbejdet fungerer? Er beboerne?

Afdeling 31, Hjelmagerparken:

Ikke alle beboere synes det er en fordel, mange synes der er for langt til det nye ejendomskontor i Skødstrup. Man synes det er forkert at høre til Skødstrup, når afdelingen nu ligger i Løgten. Det er følelserne der kommer i spil, når der bliver lavet sådanne nye tiltag.

Afdeling 50, Lauritshøj:

Det er rigtigt, at der er blevet længere til ejendomsfunktionærkontoret. Nu mailer beboerne mere end før til ejendomsfunktionærerne. Der har været startvanskeligheder, men det går fremad.

Afdeling 45, Langørvej:

Bliver der fulgt op på at tingene bliver gjort som lovet, således det ikke er afdelingsbestyrelsen, der skal tjekke? Kan det tillades at beboerne f.eks. selv slår græs i fællesområder?

Sanne Madsen:

Der kan være problemer med forsikringsdækning i tilfælde af uheld i forbindelse med at beboerne selv udfører arbejde i fællesområder, f.eks. slår græs.

Afdeling 33, Vistoftparken:

Vi er godt tilfredse med samarbejdet. Efterlyser en vidensbank på nettet, hvor gode ideer kan deles afdelingerne imellem.

Afdeling 7, Illerupvej:

Vil det nye driftssamarbejde give huslejebesparelser?

Steffen Espersen:

Isoleret set forventes der huslejebesparelser på driften, men andre forhold kan gøre sig gældende, såsom indeksreguleringer og manglende henlæggelser.

Afdeling 32, Engskovbakken:

Vi er godt tilfredse med samarbejdet som fungerer godt. Ejendomsfunktionærerne er altid synlige i området.

Afdeling 4, Nordborggade:

Er det ikke lovgivningsmæssigt bestemt, at der skal ske besparelser?

Kan afdelingen så bare beslutte, at man vil have en ejendomsfunktionær eller et ejendomsfunktionærkontor i afdelingen?

Steffen Espersen:

Det er lovgivningsmæssigt bestemt at samtlige boligorganisationer i Danmark skal spare 8 % inden 2020. Der er ikke krav om at AlmenBo Aarhus **skal** spare 8 %, men vi tilstræber at nå dette mål.

Afdeling 26, Skelagervej:

Hos os har vi besluttet, at beboerne selv skal holde indgangspartierne til boligerne. En lille besparelse, men dog en besparelse.

Steffen Espersen:

Vi skal alle hjælpes ad med at få tingene til at fungere bedre.

Afdeling 9, Kirkedammen:

Man bør tænke i vedligeholdelsesfrie områder i sin planlægning fremover.

Afdeling 31, Hjelmagerparken:

Har erfaring for, at det er en god ide at afdelingsformanden mødes med ejendomsfunktionæren over en kop kaffe inden et afdelingsbestyrelsesmøde, således at man er orienteret om hvad der rører sig i afdelingen inden mødet.

Chris Cully afsluttede debatten med oplysning om at det gennemgåede materiale om effektivisering og drift vil blive udsendt til afdelingerne.

Ad 7 Valg af formand for bestyrelsen

På valg var Chris Cully, som var villig til genvalg.

Dirigenten forespurgte forsamlingen om der var andre kandidater?

Dette var ikke tilfældet hvorefter Chris Cully blev genvalgt for 2 år med akklamation.

Ad 8 Valg af 3 medlemmer til organisationsbestyrelsen

Dirigenten gav herefter ledelsen af dette punkt til dirigentsuppleant Benny Geer.

På valg var Morten Glud, Vicky E. Jensen og Birthe Blach, som alle var villige til genvalg.

Dirigenten forespurgte forsamlingen om der var andre kandidater?

Dette var ikke tilfældet og de 3 kandidater blev herefter genvalgt for 2 år med akklamation.

Ad 9 Valg af 2 suppleanter til organisationsbestyrelsen

Dirigenten forespurgte forsamlingen om hvem man ønskede at opstille som suppleanter?

Der blev foreslået 3 kandidater. Der skal vælges 1. og 2. suppleant.

Alex Schmidt, afdeling 16, Bent Larsen, afdeling 14, Steen Crohnager, afdeling 15.

Dirigent oplyste, at der skulle skrives 2 navne på stemmesedlen.

Stemmeudvalget uddelte herefter stemmesedler til forsamlingen og indsamlede disse igen efter endt afstemning.

Mens stemmeudvalget optalte de afgivne stemmer blev afholdt pause.

Der blev afgivet i alt 74 stemmer og 3 sedler var blanke (6 stemmer), i alt 80.

Alex Schmidt blev valgt som 1. suppleant med 32 stemmer.

Bent Larsen blev valgt som 2. suppleant med 29 stemmer.

Steen Crohnager fik 13 stemmer.

Ad 10 Godkendelse af revisor

Ri Statsautoriseret Revisionselskab blev godkendt som revisor.

Ad 9 Eventuelt

Dirigenten gav herefter ordet frit.

Herefter gav dirigenten ordet til formanden som ønskede de nyvalgte tillykke med valget.

Dirigent erklærede mødet for afsluttet.

Mødet hævet kl. ca. 22.00.

Lars Hamrum, referent

/

Morten Glud, dirigent