

REFERAT NR. 23

REPRÆSENTANTSKABSMØDE I ÅRHUS 23. marts 2017

Fremmødte:

Inge Køster (afd. 163-0)
Connie Bjørnsholm (afd. 070-0)
Søren Egge Rasmussen (afd. 482-0)
Jørn Arne S. Heckmann (afd. 482-0)
Lars Madsen (afd. 163-0)
Søren Brødsted (afd. 163-0)
Kasper Madsen (afd. 163-0)
Verner Noe (afd. 163-0)
Pia Bendix Helbo (afd. 238-0)
Susan Conrad (afd. 238-0)
Lise Lotte Johannesen (afd. 070-0)
Ina Granberg (afd. 482-0)
Tom Sørensen (afd. 070-0)
Helle Roger Hoppe (afd. 238-0)
Brian Juul Mathiasen (afd. 070-0)
Simon Jeppesen (afd. 482-0)

Fra administrationen deltog:

Forretningsfører Pia Hesselvig (referent)

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen for det seneste år.
3. Endelig godkendelse af organisationens årsregnskab med tilhørende revisionsberetning samt godkendelse af budget
4. Ændring af vedtægterne
5. Valg af revisor
6. Behandling af eventuelt indkomne forslag
7. Kompetencedelegation
8. Valg til organisationsbestyrelsen.
På valg er: Lars Madsen og Susanne Fink
9. Udpegning af vidensperson. Søren Egge Rasmussen er pt. udpeget
10. Valg af suppleanter
11. Eventuelt

Inge Køster bød velkommen.

Ad.1.

Søren Egge Rasmussen blev valgt som dirigent. Dirigenten konstaterede, at mødet var lovligt indvarslet. Han beklagede, hvis der var nogen der ikke havde modtaget indkaldelse pga. fejlregistrering i Lejerbos system. Han henstillede til, at vi alle gør en indsats næste år for så tidligt som muligt at gøre opmærksom på repræsentantskabsmødet. Det tilstræbes at det holdes d. 19. marts 2018.

Der var herefter en kort præsentationsrunde.

Pia Hesselvig blev valgt som referent, og Tom Sørensen og Kasper Madsen som stemmetællere.

Ad.2.

Inge Køster aflagde beretning. Beretningen vedlægges. Beretningen blev taget til efterretning.

Tom Sørensen kommenterede beretningens punkt om renoveringen i afdeling 070-0.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad.3.

Pia Hesselvig henviste til det udsendte regnskabsmateriale omfattende regnskab og revisionsprotokol for perioden 1/10 2015 til 30/9 2016, årsberetning for boligorganisationen for 1/10 2015 til 30/9 2016, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2015 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2017 til 30/9 2018.

I den udsendte årsberetningen er redegjort for årets resultat og balance i hovedtal samt status og udvikling i boligorganisationens egenkapital. Egenkapitalen beskrives som organisationens disponible midler i arbejdskapital og dispositionsfond.

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud, udvikling i renholdelse, udvikling i almindelig vedligeholdelse samt udvikling i afdelingernes opsparring (henlæggelser og opsamlet resultat). Ligeledes er beskrevet revisors bemærkninger til afdelingernes drift.

På det netop afholdte organisationsmøde godkendte organisationsbestyrelsen regnskabs- og budgetmaterialet, som indstilles til godkendelse af repræsentantskabet.

Repræsentantskabet godkendte enstemmigt årsregnskab, revisionsberetning samt budget.

Ad.4.

Forud for mødet var udsendt udkast til reviderede vedtægter, da der er sket en ændring af normalvedtægterne. Pia gennemgik kort ændringerne, og bestyrelsen godkendte herefter enstemmigt de ændrede vedtægter.

Ad.5.

Administrationen anbefalede valg af Ernst & Young P/S. Repræsentantskabet godkendte indstillingen.

Ad.6.

Der var ikke indkommet forslag til behandling.

Ad.7.

Repræsentantskabet godkendte en tilrettet version af kompetencedelegationen.

Af hensyn til sagsbehandlingen vedrørende eventuel tinglysning m.v. godkendte repræsentantskabet uddelegering af kompetencen til boligorganisationens bestyrelse på følgende punkter:

- Erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme
- Overgang af en afdeling fra en boligorganisation til en anden
- Opdeling eller sammenlægning af afdelinger
- Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme
- Grundkøb
- Iværksættelse af nyt byggeri
- Pantsætning af afdelingernes ejendomme
- Fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelse for flere afdelinger

Repræsentantskabet kan til enhver tid tilbagekalde en delegeret kompetence, men det forudsætter, at der fremsættes forslag herom efter reglerne i vedtægterne.

Ad.8.

Susanne Fink Bak, Lars Madsen og Brian Juul Mathiasen stillede op. Efter skriftlig afstemning blev Susanne Fint Bak og Lars Madsen genvalgt til organisationsbestyrelsen for en 2 årig periode.

Ad.9.

Søren Egge Rasmussen blev genvalgt som vidensperson for en 2 årig periode

Ad.10.

Repræsentantskabet valgte Jørn Heckmann som 1. suppleant og Brian Juul Mathiasen som 2. suppleant. Begge er valgt for 1 år.

Ad 11.

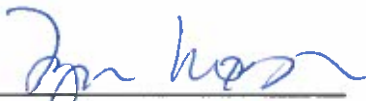
Inge oplyste, at hun er valgt ind i Lejerbos hovedbestyrelse d. 10-11-2016 på et ekstraordinært repræsentantskabsmøde, da daværende næstformand Lars Bak døde, og der derfor skulle vælges nyt medlem til hovedbestyrelsen. Anne Sakariassen fra Holstebro blev valgt som ny næstformand, og Inge blev nyvalgt medlem af hovedbestyrelsen.

Inge oplyste desuden, at det er med stor beklagelse at organisationen må undvære Susanne Bak i bestyrelsen. Hun har orlov pga. alvorlig sygdom, og Jørn Heckmann er trådt ind som suppleant. Susanne vil dog gerne fortsætte arbejdet i organisationen når hun bliver rask.

Søren hævdede mødet og Inge takkede for god ro og orden.

Godkendt af:

d. 3. 4, 17 2017



Formandens underskrift

d. 3/4 ~~2017~~ 2017



Dirigentens underskrift

Org. 0751, Lejerbo Aarhus

Bestyrelsens beretning for 2017.
Aarhus d. 23. marts 2017

Ligesom i 2015 har organisationen i 2016 primært været optaget af henholdsvis potentiel nybyggeri og renovering.

Vores mand i byggeafdeling, Georg Smidt, har været meget aktiv for at promovere Århus organisationen til diverse bygherrer. Da kommunen har vedtaget, at private bygherrer skal afsætte 25 procent af deres byggeri til alment byggeri, har vi været heldig at få et samarbejde med bygherrerne FHR 4, KS ejendomme og Casa vedr. Triangelbyggeriet på H.C. Tvedesvej 3. 8000 C. det drejer sig om 70 boliger hvoraf 10 stykker skal være billigboliger. Der er indgået samarbejdsaftale og underskrevet købsaftale. Vi afventer nu opstart af byggeriet – nedrivningen af eksisterende bygninger er i gang.

Et andet projekt er Tulipgrunden i Brabrand som handler om 30 boliger og 36 ungdomsboliger i samarbejde med entreprenør A. Enggård a/s. Et par af boligerne skal være flygtningeboliger. Georg holder møde med Enggård a/s i næste uge for gennemgang af aftalegrundlaget. Vi afventer det videre forløb.

På dialogmødet med kommunen blev vi informeret om kommunens ønske om, at nybyggeri skal indeholde flygtningeboliger og det er vi selvfølgelig helt indforstået med. Derfor skal nogle boliger Tulipgrunden konverteres til dette.

Endelig er vi i dialog med kommunen, som har tilbudt Lejerbo at være bygherre for et meget nytænkende projekt. Det drejer sig om Cirkel House, som omhandler byggeri, der skal bestå af materialer der for 90 procents vedkommende skal kunne genbruges uden at miste afgørende værdi. Projektet skal demonstrere, hvordan miljømæssig bæredygtighed og økonomisk gevinst kan gå hånd i hånd. Der er rigtig mange aktører indover dette projekt, da det stiller store krav til byggematerialerne.

Foreløbig har miljøministeriet bevilliget 6,9 mill. til de indledende tiltag. Connie og jeg har været indkaldt til det første møde den 2.2.17 med Lejerbos byggeafdeling, arkitekterne og kommunen. Vi var på mødet på besigtigelse i Lisbjerg, hvor kommunen ønsker boligerne placeret. Det drejer sig om 60 boliger – primært familieboliger. Jeg skal lige for en god ordens skyld sige, at organisationen ikke har bundet sig til noget som helst.

Vedrørende helhedsplanen for 238 er der indkaldt til det første BUM møde den 23.3.17. det blev et opsamlingsmøde. Byggeafdelingen og afdelingsbestyrelsen arbejder videre.

Endelig har vi helhedsplanen for afdeling 070.. organisationen har i flere år arbejdet på den tidligere afdelingsbestyrelses ønsker for helhedsplan og nybyggeri, bestående af tagboliger og ungdomsboliger. Efter at der er kommet ny bestyrelse i 2016 har ønskerne ændret sig, idet bestyrelsen ikke ønsker tag- og ungdomsboliger og det arbejder vi nu på – her er en kronologisk

gennemgang vedrørende organisationens behandling af dette på de sidste møder fra 2.3.16 og frem til i dag og byggeudvalgsmøderne.

- Flg. oversigt udarbejdet af Connie Bjørnsholm -

Lille forhistorie:

Allerede tilbage i 2006 begyndte man at tale om renovering af afd. 70.

Okt. 2009 blev der udarbejdet en Helhedsplan for afd. 70. For at komme videre skulle der laves en beboerundersøgelse og en fremtidssikringsanalyse.

30/11-2009 fremlægger landskabskonsulenterne en oversigtplan med beboer ønsker for bestyrelsen.

2010 Der bliver lavet en fremtidssikringsanalyse, som anbefaler tagboliger evt. ungdomsboliger.

25/10-2012 kommer LBF på besøg i afdelingen 70. hvor 3 medlemmer fra bestyrelsen deltager, Landskabskonsulenterne A/S og Aarhus Arkitekterne. Der udarbejdes efterfølgende en tilstandsrapport og forbedringsforslag.

2013 Aarhus arkitekterne laver en brochure, som bliver omdelt til beboerne.

Bestyrelsen arbejder videre med planen, tager fremtidssikringsanalysen op til overvejelse, om nyt byggeri 55+ boliger på taget evt. ungdomsboliger. Der skal søges om kvoter. 12/01-2013 her tager bestyrelsen fat i bolig org. og fremlægger ønsker. De undersøger om vi kan få Kvoter.

06/05-13 får vi tilsagn om ca. 25 familieboliger og ca. 30 ungdomsboliger.

Her afholdes det 1 BUM. 16/4-2015, på dette møde opsamles det hele, hvor slap vi og hvordan kommer vi videre? Arbejder på at forberede et beboermøde 11/06-15. desværre udgår fælleshuset pga. økonomi, da LBF kun dækkede 1/5 del af projektets samlede anlægssum.

BUM 2 talt om, facadeudtryk, tagboliger-elevator ude eller inde. Udearealer de eksisterende tegning opdateres. Gennemgik byggeudvalgets rolle. Hvad forventes af os?

BUM 3 opfølgning: her blev de 25 nye boliger på tagene klassificeret som 55 + boliger, udgangspunkt at man kan bo her fra vugge til grav. Beboermødet den 11/06-15 gik som planlagt stort tilslutning. Flere er dog bekymret vedr. p-pladser.

BUM 4 fik tildelt 2 ekstra kvoter til tagboliger. 50/50 en kombination af 55+ og alm. Fam. Boliger. Store udfordringer med etablering af nye p-pladser. Der skal findes ca. 36-40 båse. Enig om at gå videre med den grundlæggende disponering af ankomster, fællesarealer, vicevært faciliteter og boligerne.

BUM 5 Var på besøg hos Scandi Byg- de arbejder med præfabrikeret modulbyggeri. Bearbejdning af uderum, stier, terrænregulering og tilgængelighed, skal bevare så mange af de eksisterende træer som muligt. Snak om solceller.

BUM 6 der kom ønske fra arkitekts side at ændre udtrykket på facader og tagfladerne. Derfor nyt skitseoplæg, der arbejder mere samlet og nutidigt arkitektonisk udtryk. Besluttet at undersøge de konstruktive og økonomisk forhold nærmere.

BUM 7 Økonomien næsten afsluttet, der foreligger huslejberegningen på ungdomsboliger og helhedsplanen. Der blev fremlagt nota om salg af byggeriet og grundstykke i afd. 70, bestyrelsen valgte at gå videre med mulighed for frasalg af byggeretten på taget og grundstykket.

26/5- 16 Besluttet at afholde åbent hus arrangement som oplæg og invitation til dialog inden der afholdes beboermøde.

12/10-2016 holdes der præsentation af projekt for ny afd. bestyrelse.

- Oversigt slut -

- Flg. oversigt udarbejdet af Lars Madsen

2016/03/02

Dialog med Aarhus kommune omkring udearealer, p-forhold, lejlighedsplaner og lokalplanforhold. Der er udarbejdet planer for lejlighedsplaner for familieboliger på taget.

Når endelig afklaring fra kommune forelægges indsendes Skema A.

2016/04/27

Beslutning: Bestyrelsen går videre med planer om frasalg af byggeret på tag og grundstykke.

Beslutning: Der holdes orienteringsmøde for beboerne d. 26/5/2016.

Der arbejdes videre med beboermøde 16/6/2016 hvor beboere skal godkende tagboliger.

Beslutning: Frasalg af byggeret finansierer delvist nye køkkener.

Godkendt: Principskitser tidligere udleveret til bestyrelsen på BUM 6

2017/10/24

Beslutning: Pga. udfordringerne omkring afd. 70 inviteres afdelingsbestyrelsen til møde med org. best. Afdelingen kan invitere Bjarne Overmark.

Beslutning: Søren Egge kontakter før mødet Bjarne Overmark

Beslutning: På mødet skal afd. bestyrelsen have mulighed for at komme med ændringsforslag til renoveringsprojektet. Derefter hurtigst mulig indkaldelse til afd. møde med henblik på beslutning af renoveringsprojektet.

2017/12/07

Lars Madsen bliver bemyndiget til at tage kontakt til afd. best. med henblik på mægling i striden.

Mødet afholdes 2017/01/16. Bestyrelsen i afdelingen er meget frustrerede over situation, og får formidlet at afdelingen ikke ønsker tagboliger og ungdomsboliger.

2017/01/23

Beslutning: Org. ønsker ikke at bygge tag og ungdomsboliger hvis afdeling ikke ønsker det.

Beslutning: Få opdelt honorarmidler mellem helhedsplan og tag/ungdomsboliger.

Modtaget: Liste fra afdelingsbestyrelsen med ønsker til revideret helhedsplan.

Anmodning: Org. anmoder afdelingsbestyrelsen om at indkalde til beboermøde for at få en tilkendegivelse af om beboerne støtter bestyrelsens ønsker til helhedsplan og er enige i at helhedsplanen ikke indeholder tagboliger eller elevator.

Oversigt slut

Så er Inge på det ekstraordinære landsrepræsentantskabsmøde den 10. november 16 valgt ind i hovedbestyrelsen for 3 valgkreds. Dette skyldes, at den daværende næstformand i hovedbestyrelsen Lars Bak fra Randers døde. Der skulle derfor vælges ny næstformand og Anne Sakariassen fra Holstebro blev valgt og da hun i forvejen sad i hovedbestyrelsen var der en plads ledig, som Inge så blev valgt ind på.

Så er det med stor beklagelse, at vi må undvære Susanne Bak fra afd 238 i organisationen, da hun er blevet alvorlig syg og er i behandling. Hun har derfor fået orlov fra organisationen og Jørn Hechmann trådt ind som suppleant. Susanne vil dog stadig gerne fortsætte arbejdet i organisationen.

Lejerbo har i mange år været i `bad standing` hos kommunen/de øvrige boligselskaber i Århus. På et tidspunkt talte Inge med Palle Adamsen om den uholdbare situation Århus Organisationen stod i bla., angående nybyggeri, som ikke var forekommet i mange mange år . Det forholdt sig

sådan, at et fordelingsudvalg i repræsentantskabet i BL's 5 kreds sad sammen med kommunen og fordelte byggerier. Og vi var ikke repræsenteret i repræsentantskabet.

Da Århus organisationen også gerne, som vedtægterne kræver, opføre nye boliger, stillede jeg op som repræsentant i 5. kreds og blev valgt ind med Connie Bjørnsholm som suppleant. Århus organisationen er i dag accepteret på lige fod med alle de andre boligorganisationer og har resulteret i de nybyggeriprojekter som jeg omtalte i starten Det betyder også at vi pr.1.6.16 kom ind i fællesopnoteringen, som nogen af jer måske har noteret sig.

Tak fordi I lyttede.....