

Ekstraordinært repræsentantskabsmøde

onsdag, den 26. november 2014 kl. 17.00 i Arena Nord

Referat

Formand Bjarne Walentin bød velkommen.

Pkt. 1 - Valg af dirigent

Thora Brogaard valgt.

Navneopråb ved Thora Brogaard – 73 stemmeberettigede repræsentanter.

Pkt. 2 – Godkendelse af dagsorden for mødet

Dagsorden oplæst og godkendt.

Pkt. 3 – Forslag om fusion med Lejerbos Gærum afdeling – 1 afdeling med 22 boliger og en hovedforening

Bjarne Walentin begrundede forslaget med, at de 22 boliger ligger tæt i lokalområdet – Frederikshavn Boligforening har boliger i Gærum – for en 5 - 6 år siden blev Frederikshavn Boligforening første gang kontaktet af Lejerbo om vi kunne tænke os et samarbejde - vi blev så kontaktet igen i foråret 2014 – Lejerbo har samme opbygning som Frederikshavn Boligforening - det er kun 22 boliger en boligorganisation for sig selv og kun én afdeling - 8 af de 22 boliger er et mini landbrug - vi ser, at boligerne passer fint med vores bolig portefølje - boligerne er velholdte - boligerne er opført i perioden 1998 - 2003 - vi er meget bevidste om, at der er tomme boliger i Gærum – afdelingen har et underskud på kr. 9.000 - budget for 2015 udviser et underskud kr. 20.000 – vi mener, at kunne gøre noget med hensyn til energiforbedringer for at gøre boligerne billigere - vi er godt klar over, der er nogle udfordringer – der er ikke meget isolering – egenkapital er ca. kr. 109.000 - henlæggelserne skal øges - tagreparation er nødvendig - indbetaling til administrations bidrag - arbejdskapital – dispositionsfond.

Vi tror der kan være en besparelse på ejendomsfunktionær udgifterne - nedsættelse af husleje og administrationsbidrag og yderligere et bidrag - en nedsættelse fra dag ét – hvis der stemmes ja til en fusion bliver afdelingen en del af vores repræsentantskab – boligerne vil kun udgøre 0.6 % af vores samlede boligmasse.

Herefter visning af billeder fra afdelingen.

Spørgsmål fra salen

· **Hånbæk** - I skriver at afdelingen ikke fylder ret meget i Frederikshavn Boligforening - det gør Dybvad heller ikke – med hensyn til tagproblemerne, har man økonomi i afdelingens vedligeholdelsesplan, når man vil have henlæggelser forøget og en lavere husleje ? – der bliver nævnt, at udlejningssituationen ikke er i konkurrence det kræver at der er en efterspørgsel på boliger, det er ikke byen, som folk flytter til, de flytter til større byer.

Bjarne Walentin - tagene skal ikke skiftes indenfor de næste 5 år - først når pengene er til det - vi tror på, når der er en større bolig portefølje bliver der en større efterspørgsel - Gærum er en by hvor der ikke sker mange tilflytninger - mange ønsker at blive i nærområdet.

Kim Madsen – med hensyn til henlæggelserne – Lejerbo har sat tagrenovering med eksternt lån - vi har ikke set projektet – Lejerbo henlægger forholdsvis mere end Askevej.

· **Gærum** - det er ikke korrekt, at der ikke kommer tilflyttere - Askevej har ingen problemer med genudlejning - Gærum er et attraktivt sted at bo - vi har alle de servicetilbud som man kan ønske sig

Bjarne Walentin takker for bemærkningerne

(**Hånbæk** – Der er 4 boliger i lejetab i Lejerbo, kan dispositionsfonden dække tabet? – ekstra lån til tagene skal betales - energiodgifterne er høje på grund af gasopvarmning - indtægt i administrationsbidrag - er der personale kapacitet til det? – tilførsel af fri kapital er det derfor fusion ønskes - hvem skal servicere afdelingen, er det afd. 12 – Hånbæk eller hvilken afdeling i så fald? - er der så personalekapacitet til dette?

Bjarne Walentin - vi foreslår ikke fusion for at få kr. 66.000 i administrationsbidrag.

Kim Madsen - tagene er vi opmærksomme på – Bakkehusene har ingen udlejningsproblemer - alt hvad der kommer i kassen er også bundet – med hensyn til renholdelse ca. kr. 44.000 ca. en tiende del - måske vi skal købe eller samarbejde med f.eks. afd. 12- Hånbæk - måske der bliver råd til en energirenovering - karnap ændres eller andre ting ellers ikke de store udgifter til ændringer - gasanlæg kan evt. ændres - ekstra arbejde tror vi kan klares uden ekstra ansættelser – en sammenligning med Lejerbo og Askevej – Lejerbo har dyre lån og en stor udgift til forsikringer, vi forventer et fald på kr. 16.000 – administrationsbidraget i Lejerbo er kr. 100.000 vil kun være kr. 72.000 i Frederikshavn Boligforening - renholdelse har de sat til kr. 115.000 bør kun være kr. 44.000 - alm. vedligeholdelse er sat til kr. 85.000 bør være kr. 120.000 - alt i alt kan vi spare ca. kr. 80.000 om året – svarende til ca. kr. 300 pr. måned pr. bolig.

fd. 34 - huslejen er meget høj i forhold til et parcelhus

Bjarne Walentin ser det ikke som et problem

afd. 34 - hvis de fusionerer med boligforeningen kan de også søge indskudslån

Kim Madsen – kommunelån kan søges i alle kommuner

– **Hånbæk** - kan man lave andre energiformer?

Kim Madsen - naturgas kan man få tilskud til at ændre på

Ikke flere spørgsmål

Bjarne Walentin - vi ser ingen fare kun udfordringer - 22 boliger mere i udlejningen - ikke behov for ekstra personale - nemmere at udleje de 22 boliger hvis det er i Frederikshavn Boligforening

Thora Brogaard - afstemning - JA stemmer - 40

NEJ stemmer - 15

Forslaget vedtaget.



Thora Brogaard
dirigent



Bjarne Walentin
Formand



Kim Madsen
Direktør

Referent
Helle Dam Jensen