

Rødning Andelsboligforening
Bakkegårdsparken 127
6630 Rødning

Referat fra generalforsamling den 28. maj 2019, afholdt i Rødning Centret.

Tilstede:

Der deltog 50 personer fra 43 husstande.

Som gæst deltog endvidere advokat Jens Chr. Krabbe og revisor Leif Agergaard. Fra administrationen deltog Torben Leen, Nadja Strojeck og Hans H. Appel (ref.) Endvidere deltog ejendomsfunktionærer Jens Erik Kjær og Walther Machmüller.

Formand Kjesten Hostrup bød deltagerne i årets generalforsamling velkommen.

Herefter blev dagsorden behandlet:

1. Valg af dirigent

Advokat Jens Chr. Krabbe blev foreslået og valgt som dirigent.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede mødets lovlighed.

Stemmetællere: Walther Machmüller, Jens Erik Kjær og Hans H. Appel.

2. Bestyrelsens årsberetning

Formand Kjesten Hostrup fremlagde beretning:

Igen er der gået et år. I 2018 har der været meget at se til, der har været spændende opgaver, og nogle har måske været knap så spændende – men alt hører det med til at drive en boligforening.

Nu først tallene: Regnskabet er kommet ud med et overskud på kr. 19.920. Sidste år var der et tilsvarende overskud på 15 tusind kr.

Overskuddet henlægges til arbejdskapitalen, der så udgør 2,3 mio. kr. eller 6.524 pr. lejemål. Samtidig med en flot arbejdskapital har vi en meget stor dispositionsfond, hvor den disponible del udgør ca. 7,7 mio. kr. – eller 20.476 pr. lejemål. Det er noget mere end sidste års tal.

Alle afdelinger er kommet ud med overskud i 2018. Samlet har disse overskud udgjort kr. 344.249 – sidste år var tallet 220 tkr.

Hovedforeningen har bidraget til de pæne resultater i afdelingerne med en forrentning af opsparede midler på 0.71% mod budgetteret 0% - en flot rente, særlig taget i betragtning, at når man som boligforening har penge stående i banken så har det altså givet en negativ rente på 0,5%.

At afdelingerne har overskud vil få betydning for muligheden for at holde huslejeudviklingen i ro – det får vi også nærmere syn for på afdelingsmødet i september.

I forhold til 2017 har vi yderligere reduceret vores tab ved lejeledighed og fraflytning. Det er en glædelig udvikling, for disse tab skal primært dækkes af dispositionsfonden, – og de penge kan jo heller ikke bruges to gange.

Men regnskabet bliver nøjere gennemgået under et senere punkt i aften.

Rødning Andelsboligforening
Bakkegårdsparken 127
6630 Rødning

Vedrørende udlejning kan vi fortsat konstatere en god interesse for at komme til at bo hos os – det er én god ting for en boligforening og såmænd også for vores byer, at grundlaget for at kunne leje vores boliger ud fortsat er til stede. Nemlig en rimelig venteliste.

Der er kommet 96 nye medlemmer i 2018 mod 107 i 2017.

Som jeg nævnte på sidste års generalforsamling føler vi, at der er tilstrækkelig stor efterspørgsel i Rødning og Jels til at kunne sikre fortsat udlejning af vores boliger – og at vi særlig i disse byer er positivt indstillet på at udvikle nye boligprojekter.

Dette har i løbet af 2018 medført en dialog med kommunen, der foreløbig er mundet ud i et projektforslag for 33 spændende nye boliger på den nordlige del af Vestergade i Rødning, hvor den gamle ABC butik har været og et par andre mindre forretningsdrivende.

Bestyrelsen er af den opfattelse, at vi med et projekt i denne del af Rødning kan være med til at give denne vej og ikke mindst byen et tiltrængt løft, som kan give nye indbyggere, som kan være med til at fastholde Rødning som en god by at bo i – vi er overbevist om, at det er projekter som dette, der kan løfte området og sikre byens betydning, både lokalt i kommunen – men også som attraktiv bosætningsmulighed i forhold til større byer.

Hvis projektet realiseres vil vi løbende gennemføre informationsmøder for interesserede, vi vil med andre ord ofre en del på markedsføring, for at skabe tilstrækkelig interesse og for at få folk på den særlige venteliste, som vi allerede har oprettet til Vestergade. På nuværende tidspunkt står der 15 på ventelisten – det er ikke mange endnu, men de kommer fra det tidspunkt, hvor projektet bliver mere synligt, og hvor det også bliver en realitet.

Vi er fortsat i dialog med kommunen omkring grunden, hvor der har vist sig at være udfordringer i form af dårlig jordbund – et eventuelt byggeri vil sandsynligvis skulle pælefunderes. Det er en fordyrelse, men samtidig er det et spørgsmål om værdi af grunden. Der er ikke indgået endelige aftaler på nuværende tidspunkt, men Hans har lovet at give en fremvisning af foreløbige projektdetaljer, når jeg er færdig med denne del af beretning – og jeg håber, forsamlingen er enig med bestyrelsen i, at vi skal fortsætte med denne udvikling af boligforening, og af Rødning.

Drift i øvrigt

Her fra januar måned har vi i samarbejde med Løgumkloster og Rødekro Andelsboligforeninger lavet en fælles servicetelefon. Hvis man skal have noget lavet i sin bolig, har man mulighed for at ringe på hverdage fra 8-10, og der er så en fælles medarbejder, der har opgaven med at tage imod disse opkald, og få sendt besked til vicevært eller håndværker.

Det sparer vores Jens Erik for rigtig mange telefonsamtaler, og han kan derfor bedre koncentrere sig om sine primære opgaver.

Udover drift af servicetelefon har vi fortsat samarbejde omkring græsklipning. Der har ikke været udelt tilfredshed med græsklipningen, og vi følger selvfølgelig denne udvikling således at klipningen bliver bedst mulig til lavest mulig samlet pris.

Vi har indsat robotter i områderne Østerbyparken og Seniovænget – der er indkøbt i alt 4 stk. Hensigten med dem er, at vi ikke behøver at klippe med de større maskiner i disse områder – det sparer både på mandskab og maskiner. Der har dog været indkøringsproblemer sidste år, som jeg håber der er bedre styr på i denne sæson.

Omkring større arbejder, som er udført i løbet af året, kan jeg nævne:

Den 1. november blev arbejdet med udskiftning af tage på Stennevang og Søndervang afsluttet – men en håndværkerpris på 6,1 mio. kroner var det en af de dyrere opgaver.

På Bregnegårdsvej er 3 mindre boliger blevet totalrenoveret med nyt køkken, badeværelse, elinstallationer, hoveddøre. De er fremtidssikret – og det har kostet 530 tusindkr.

I den løbende drift har vi bl.a. udskiftet 35 køleskabe og 16 komfurer. Det har kostet ca. 193 tusindkr. Og så har 10 beboere fået nye køkkener og 2 nye badeværelser efter vores regler om lån til dette.

I 2019 er fortsat den omfattende udskiftning af vinduer, som startede i 2017 – så er vi godt med på det område.

Rødning Andelsboligforening
Bakkegårdsparken 127
6630 Rødning

I øvrigt

Boligforeningen har et godt samarbejde med vores kommune, Vejen Kommune – vi holder styringsdialog en gang om året. Referater herfra er tilgængelige på kommunens hjemmeside. Vi deltager også i fællesmøder med kommunen og alle øvrige boligorganisationer i kommunen – det er møder, hvor der diskuteres fælles problemstillinger. Borgmesteren plejer at deltage i disse møder, så vi har virkelig mulighed for at påvirke politikken i kommunen.

Udover at være medlem af BL (Boligselskabernes Landsbyggefond) deltager Rødning Andelsboligforening også i en Erfa-Gruppe, der omfatter formand og næstformand fra en del boligorganisationer fordelt over hele Danmark – jeg føler, vi får godt udbytte af at være med i denne gruppe, hvor vi snakker om problemstillinger eller udfordringer, som er fælles for alle, og vi hører hvordan de løses andre steder. Det er ikke ensbetydende med, at vi skal løse dem på samme måde, men det giver inspiration.

Her til sidst et lille øf i forhold til tilmeldinger til generalforsamlingen: alle er selvfølgelig velkomne til generalforsamlingen. Men vi har sendt ud med tilmeldingsfrist 14 dage før mødet, for at have et antal, vi skal bestille forplejning til. Der er lidt for mange, som ønsker at tilmelde sig til spisning inden for de sidste 14 dage. De må være indstillet på at nøjes med selve generalforsamlingen.

Det var min del af beretningen i år, og før Hans kommer til fremvisningen af projekt på Vestergade vil jeg gerne takke mine kolleger i bestyrelsen, afdelingsbestyrelsen, ansatte, Dalbo samt kommunen for godt samarbejde – og ikke mindst en stor tak til Jer beboere for godt samarbejde. I fællesskab skaber vi mulighed for at bo godt i vores boligforening.

Hans Appel fremviste herefter det planlagte projekt vedr. 33 nye boliger ved Vestergade.

Det foreløbige projektmateriale er udarbejdet i samarbejde med Zeni-Arkitekter, og projektet forudsætter 18 tilgængelige etageboliger mod Vestergade, og bagved 15 boliger i 5 rækkehuse.

Boligerne vil være beliggende på en skrånende grund, der stiger forholdsvis kraftigt fra Vestergade mod Møglmosevej.

Boligerne er hvis muligt fleksible i indretning, således at f.eks. skillevæg kan fjernes, materialevalg kan ske af første indflytter m.v.

Der er fundet dårlige jordbundsforhold, hvorfor bebyggelsen pælefunderes.

Den samlede anskaffelsessum vil være over 60 mio. kr. og det medfører huslejer på ca. 900 kr. pr. kvm. pr. år – lidt mere til rækkehusene, og lidt mindre til etageboligerne.

Der er ikke på nuværende tidspunkt indgået endelige aftaler med kommune eller entreprenører, og hvis projektet gennemføres, vil der være megen markedsføring og mødeaktivitet forbundet hermed, således at vi i løbet af byggeprocessen kan få interesserede til at leje boligerne.

Såfremt projektet gennemføres vil det få afdelingsnr. 21 og vil være en selvstændig afdeling, indtil andet besluttet af berørte afdelinger.

Herefter blev beretningen sat til debat:

Der var bemærkninger til byggeprojektet, og afklarende spørgsmål, herunder om finansiering i byggeperioden og endelig finansiering.

Rødning Andelsboligforening
Bakkegårdsparken 127
6630 Rødning

Afklaring:

Beretning er godkendt.

3. Godkendelse af regnskab 2018 samt forelæggelse af budget for 2020.

Nadja Strojeck gennemgik regnskab for hovedforening for 2018, som var godkendt af bestyrelse og revision. Afdelingernes regnskaber er godkendt af bestyrelsen.

Hovedforeningen har et overskud for 2018 på kr. 19.920, og herefter er den samlede egenkapital tkr. 12.328. Renter af mellemregning med afdelingerne er givet med 0,71%.

Der var afklarende spørgsmål hertil, som der blev givet svar på.

Budget for hovedforening for 2020 blev herefter forelagt.

Administrationsbidrag opkræves i 2020 med kr. 15.500 pr. afdeling, og kr. 3.793 pr. lejemålsenhed. (3.563 i 2019).

Afklaring:

Regnskab for hovedforening er godkendt.

Budget for hovedforening 2020 er taget til efterretning.

4. Indkomne forslag:

Dirigenten nævnte, at der var indkommet 2 forslag, hvoraf det ene ikke var medtaget, fordi det var indkommet for sent, nemlig efter kontortid 14 dage før generalforsamlingen. Dette er ikke rettidig, idet kontoret ikke er bemanded efter kl. 16, og i øvrigt ikke udover tirsdag hver dage – hvilket er kendt i organisationen.

Generelt for det medtagne forslag under punkt 4.a gjorde dirigenten opmærksom på, at punkterne 2-6 henhører under afdelingsmødet, og generalforsamlingen træffer ikke beslutning vedr. disse punkter, men udelukkende vedr. forslaget punkt 1, som der kan stemmes om.

4.a: Beboer foreslår, at der vedtages en ny forretningsgang:

Der var medsendt bilag med endelig dagsorden, og forslagsstiller fremlagde selv forslaget.

Rødning Andelsboligforening
Bakkegårdsparken 127
6630 Rødning

Bl.a. at afdelingsbestyrelsen igen skulle have mulighed for at modtage og viderebringe klager, problemer m.v.

Der var herefter skriftlig afstemning om forslaget.

Afklaring:

- Ja 32 stemmer
- Nej 44 stemmer
- Blanke 10 stemmer

Forslaget er bortfaldet.

5. Valg af bestyrelsesmedlemmer for 2 år:

På valg var Jette Bech Petersen, som var villig til genvalg
Angelia Grau, som var villig til genvalg.

Endvidere blev foreslået Solveig Iversen.

Der var herefter skriftlig afstemning.

Afklaring:

- Jette Bech Petersen 53 stemmer
- Angelia Grau 36 stemmer
- Solveig Iversen 36 stemmer
- Blanke stemmer 5 stemmer

Herefter blev konstateret, at Jette Bech Petersen var genvalgt, og der blev foretaget en fornyet skriftlig afstemning mellem de to kandidater med stemmelighed.

Det gav følgende resultat:

- Angelia Grau 42 stemmer
- Solveig Iversen 33 stemmer
- Blanke stemmer 5 stemmer

Angelia Grau er dermed genvalgt.

Herefter består bestyrelsen af:

Rødning Andelsboligforening
Bakkegårdsparken 127
6630 Rødning

Kjesten Hostrup	formand	valgperiode 18-20
Edith Hansen		valgperiode 18-20
Ruth Feddersen		valgperiode 18-20
Jette Bech Petersen		valgperiode 19-21
Angelia Grau		valgperiode 19-21

6. Valg af 2 suppleanter.

Følgende blev foreslået og valgt:

Afklaring:

Carl Erik Arnum	1. suppleant
Ove Hansen	2. suppleant

7. Valg af revisor:

Der blev foreslået genvalg af revisionsfirma Martinsen.

Afklaring:

Revisionsfirma Martinsen er genvalgt.

8. Eventuelt:

Tagvinduer i glasgang, Seniorvænget, virker ikke.

Hvem kontrollerer brandalarm i Seniorvænget ?

Personspørgsmål vedr. Seniorvænget blev afvist.

- *Torben Leen har noteret disse ting.*

Rygninger på Mølleparken, Jels blev der spurgt ind til.

- *Svar fra Torben Leen: håndværker har været for at kigge på det, de går i gang med udbedring.*

Der var spørgsmål vedr. robotter.

- *Der blev herunder henstillet til, at beboere ikke sætter robotten "i garage" når den går i stå. Men lader den stå – så kan vi bedre se, hvad fejlen skyldes, så vi kan få det udbedret.*

Torben Leen gav orientering om, at der vil være rundgang med afdelingsbestyrelser i august/september, og at beboere giver besked, hvis der er særligt ønske om at kigge nærmere på deres bolig.

Bakkegaardsparken: dårlig fugning.

Rødning Andelsboligforening
Bakkegårdsparke 127
6630 Rødning

Ujævn fortov.

Endvidere: stakit mangler vedligeholdelse, maling.

- *Svar: der overvejes, hvorvidt stakit skal udskiftes med nyt af vedligeholdelsesvenlige materialer. Derfor venter det lidt med vedligehold af det gamle.*

Der blev spurgt ind til, hvad der kommer ud af rundgang.

- *Svar: der kommer et grundlag ud i form af mange sider referat, som kan bruges til vedligeholdelsesplan og gennemførelse heraf.*


Der blev spurgt ind til, hvem der skal passe hegn/stakit ved boligen.

- *Svar: de hegn, som er ved indflytning hører med til lejemålet. Hvad der evt. sættes op i lejeperioden er for beboers egen regning, også eventuel vedligeholdelse heraf.*

Herefter var dagsorden udtømt, og dirigenten takkede for sin del af opgaven.

Formanden sagde ligeledes tak for aftenen.

Herefter var generalforsamlingen afsluttet.


sign. Kjesten Hostrup
Bestyrelsesformand


sign. Jens Christian Krabbe
Dirigent