

Rødning Andelsboligforening
Bakkegårdsparcken 127
6630 Rødning

Referat fra generalforsamling den 24. september 2020, afholdt i Rødning Centret.

Tilstede:

Der deltog fra starten 48 personer fra 38 husstande.

Som gæst deltog endvidere advokat Jens Chr. Krabbe
Fra administrationen deltog Torben Leen, Nadja Strojeck og Jan Mortensen (ref)
Endvidere deltog ejendomsfunktionærer Jens Erik Kjær.

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: Jens Erik Kjær Torben Leen og Jan Mortensen

2. Bestyrelsens årsberetning

Formand Kjesten Hostrup fremlagde beretning:

Igen et år er gået. Rødning Andelsboligforening har været meget aktiv, også i 2019, og som der blev givet en udførlig information om på sidste års generalforsamling, er det største boligprojekt i mange år i Rødning nu godt i gang med at blive realiseret på Vestergade.

Men nu først til nogle af hovedtallene: Regnskabet for hovedforeningen er kommet ud med et underskud på kr. 26.147. Sidste år var der tilsvarende et overskud på 20 tusind kr.

Vi har især anvendt flere midler end budgetteret i forbindelse med en omlægning af vores servicetelefon, således at den betjenes af administrationen, og således at den også betales under administrationen. Dermed er viceværten til gengæld blevet aflastet ude i afdelingerne.

Underskuddet dækkes af arbejdskapitalen, der så herefter stadig udgør 2,4 mio. kr. Samtidig med en flot arbejdskapital har vi en meget stor dispositionsfond, hvor den disponible del udgør ca. 8.9 mio. kr. – eller kr. 23.714

Det er noget mere end sidste års tal kr. 20.476.

Alle vores afdelinger er kommet ud med overskud i 2019. Samlet har disse overskud udgjort tkr. 326 – sidste år var tallet 344 tkr.

Hovedforeningen har bidraget til de pæne resultater i afdelingerne med en forrentning af opsparede midler på 0,68% mod budgetteret 0% - mod sidste år 0,71%.

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 nye medlemmer i 2019 mod 96 i 2018.

Som det er beskrevet på de sidste års generalforsamlinger 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.

Det efterfølgende har været fremført på sidste års generalforsamling, foruden en fremvisning af det projekt, som nu er igangsat – jeg fremførte sidst at:

- Der har i løbet af 2018 været ført 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.

Foruden den efterfølgende gennemgang af status på beggeriet, som Torben Leen giver, kan jeg henvise til, at der i løbet af efteråret vil blive indkaldt til informationsmøde omkring projektet for de mange, som er interesseret i det. Der vil komme information om det i Ugeavis og på hjemmeside, så hold øje med dem.

Det skal her tilføjes, at vi faktisk har temmelig mange på ventelisten, som er specielt interesserede i det nye byggeri. På nuværende er det ca.

Drift i øvrigt

Her om lidt vil vores driftschef fra Dalbo, Torben Leen, give information om, hvad der er lavet af større opgaver i vores afdelinger.

Her bliver jeg nødt til at minde forsamlingen lidt om, hvad Dalbo i grunden er for en størrelse.

Dalbo er en del af os. Vi har været med til at stifte Dalbo i 2005, og fra 2014 overtog Dalbo den administrative ledelse.

Det kan enhver se på hjemmesiden i referatet fra generalforsamlingen i 2014, som blev afholdt den 22. maj samme år.

Hvis vi evt. skulle gå tilbage til eget personale, ville dette medføre meget større udgifter end vi kender i dag, samtidig med, at vi ville blive sårbare overfor sygdom mv.

Det ville være den direkte vej til tab af selvstændighed, som Dalbo netop lige er garanten for.

I øvrigt

Boligforeningen har et godt samarbejde med vores kommune som også er vores offentlige tilsyn, 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

Rødning Andelsboligforening
Bakkegårdsparken 127
6630 Rødning

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.

Det var min del af beretningen i år, og før Torben kommer til fremlæggelse af sin del af beretningen, herunder af status på projektet 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 **de fleste af Jer beboere** for et rigtig godt samarbejde.

tak

Tillæg til formandens beretning fremført af Torben Leen
større arbejder i 2019:

afd: 10 Der arbejdes på et projekt for udskiftning af køkkener

afd 16: Der er plantet nye frugt træer

afd 17: ingen ting

afd 18:

Bakkegårdsparken 125A-L og 129 A-Q, Mølleparken 34 A-Z, Toftager 18 A-C i Lindrup

Har alle fået monteret nye vinduer og døre

Der er blevet udskiftet 10 køkkener på køkkenaftalen, med husleje forhøjelse.

Der er blevet skiftet 4 badeværelser, med husleje forhøjelse.

Der er udskiftet hårde hvidevare for ca. 200.000 kr.

Og så blev planerne for Vestergade endeligt godkendt i slutningen af 2019, da købsaftale med kommunen faldt på plads, og selve projektet, skema A godkendt af kommunen.

Kommende afd 21.

Det blev udbudt i fag entreprise, det vil sige til mange forskellige faggrupper.

Samlet bygge sum 65.364.473 kr.

Selve grunden var klargjort med en stor sandpude af kommunen inden overdragelse til boligforeningen.

Fjernvarmen har udskiftet en hoved ledning som lå i den gamle vej vest for det gamle abc.

Der er gravet ud til sokler i de fleste rækkehuse. En del af de store L elementer, som skal bære/støtte rækkehusene mod syd, er sat op. Der er lavet kloak og udvendige forsynings ledninger er trukket.

I uge 40 kommer murerne på byggepladsen og begynder at sætte sten. Og om ca. 3 uger begynder de at rejse spær, på de første rækkehuse op mod møgelmossevej

Den 30. oktober 2020 er der - om corona vil det - rejsegilde på Vestergade, med pølsevogn mm.

Der indkaldes herudover til et informationsmøde for alle interesserede den 3. december kl. 18.30 her i salen i Rødningcenteret.

Der er 39 på foreløbig venteliste, mest medlemmer, og 3 nuværende beboere

Der laves en samlet indflytning i alle 33 boliger i oktober måned 2021.

Der blev under gennemgangen vist slides af plantegninger mm. De forventede huslejepriser blev ligeledes nævnt.

Afklaring:

Beretning er godkendt.

Rødning Andelsboligforening
Bakkegårdsparken 127
6630 Rødning

3. Godkendelse af regnskab 2019 samt forelæggelse af budget for 2021.

Nadja Strojcek gennemgik regnskab for hovedforening for 2019, som var godkendt af bestyrelse og revision. Afdelingernes regnskaber er godkendt af bestyrelsen.

Hovedforeningen har et underskud for 2019 på tkr. 26.147, herefter udgør den samlede egenkapital tkr. 12.865. Renter af mellemregning med afdelingerne er givet med 0,68 % i 2019.

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

Budget for hovedforening for 2021 blev herefter forelagt.

Administrationsbidrag opkræves i 2021 med kr. 17.500 pr. afdeling, og kr. 3.967 pr. lejemålsenhed. (3.793 i 2019).

Afklaring:

Regnskab for hovedforening er godkendt.

Budget for hovedforening 2021 er taget til efterretning.

4. Indkomne forslag:

Dirigenten nævnte, at der var indkommet 6 forslag, hvoraf det ene (punkt 4 e1 – e3) ikke var medtaget, fordi forslagsstiller ikke var til stede.

Generelt for de medtagne forslag under punkt 4.d gjorde dirigenten opmærksom på, at punkterne 1, 2, 4 og 5 punkt 1 er overstået og 2, 4 og 5 henhører under afdelingsmødet, og generalforsamlingen træffer ikke beslutning vedr. disse punkter, men udelukkende vedr. forslagens punkt, som der kan stemmes om.

Forslag

- a. Bestyrelsen foreslår vedtagelse af nye vedtægter. Der var enkelte afklarende spørgsmål
Jan Mortensen gennemgik forslag til ændring af vedtægter og kunne forklare at der i al væsentlighed er tale om lovgivningsmæssige tilpasninger af tidligere vedtægter. Der var enkelte afklarende spørgsmål som blev besvaret.

Der var herefter skriftlig afstemning om forslaget.

Afklaring:

- Ja 70 stemmer
- Nej 4 stemmer
- Blanke 2 stemmer
-

Forslag til vedtægtsændringer vedtaget.

Rødding Andelsboligforening
Bakkegårdsparken 127
6630 Rødding

- b. Såfremt 2/3 af forsamlingen kan godkende pkt. 4.a, men der ikke samtidig er fremmødt halvdelen af de stemmeberettigede, jf. gældende vedtægters §10, foreslås ny generalforsamling afholdt mandag, den 5. oktober 2020 kl. 17.00, til endelig godkendelse af nye vedtægter.

Afklaring:

Der afholdes ny general generalforsamling til endelig godkendelse af vedtægter den 5. oktober 2020 kl. 17.00 i Fælleshuset Bakkegårdsparken.

- c. Såfremt ændrede vedtægter kan endelig godkendes, bekræftes delegering af kompetence til bestyrelsen, jf. §6 stk. 4 og stk. 5.

Afklaring:

Det blev godkendt at delegere kompetence til bestyrelsen jf. § 6 stk. 4 og stk. 5.

- d. Beboer har fremsendt flere forslag:

1. Valg af dirigent - udgår jfr. ovenstående
2. At afdelingsbestyrelsen nedlægges – udgår jfr. ovenstående
3. At RAB ledes af en forretningsfører

Forslagsstiller fremførte argumenter for at ændre til egen administration.

Nadja Strojeck redegjorde for Dalbo's engagement og andre mødedeltagere udtrykte stor tilfredshed med den nuværende administrationsaftale og håndtering af samme.

Der var herefter skriftlig afstemning om forslaget.

Afklaring:

- Ja 6 stemmer
- Nej 66 stemmer
- Blanke 3 stemmer

Forslag faldt hermed.

4. Vedligeholdelsesregler, klipning af hække - udgår jfr. ovenstående
5. Carporte og overdækkede terrasser, lejers ansvar - udgår jfr. ovenstående
6. Delegering til bestyrelsen inddrages

Forslagsstiller argumenterede for at fratage bestyrelsen opgaver jfr. § 6 stk. 4 og 5. Under vedtægtsændringer punkt 4 c blev det besluttet at delegere kompetencen til bestyrelsen.

Der var herefter skriftlig afstemning om forslaget.

Afklaring:

- Ja 12 stemmer
- Nej 59 stemmer
- Blanke 6 stemmer

Forslag faldt hermed.

Rødning Andelsboligforening
Bakkegårdsparcken 127
6630 Rødning

e. Beboer har fremsendt flere forslag:

1. Max. beløb til køkkenrenovering hæves - udgår jfr. ovenstående
2. Opdeling i flere afdelinger - udgår jfr. ovenstående
3. Ny afdeling skal være særskilt afdeling - udgår jfr. ovenstående

f. Beboer har fremsendt flere forslag:

1. Forslag om at gå til tilbage til opdeling i flere afdelinger - udgår jfr. ovenstående
2. Alternativt foreslås afd. 18 nedlagt - udgår jfr. ovenstående
3. Forslag om gennemgang af bemyndigelse Hovedbestyrelse – Dalbo.

Jan Mortensen gennemgik med udgangspunkt i vedtægternes hovedbestyrelsens ansvarsområder og kompetencer. Hovedbestyrelsen træffer beslutninger og udstikker retningslinjer. Administrationen her Dalbo udfører bestyrelsens beslutninger. Rollefordelingen er således klar og Dalbo fungerer som en ansat forretningsfører i den forbindelse.

Afklaring:

Der var et par afklarende spørgsmål der blev besvaret. Derefter blev orienteringen taget til efterretning.

5. Valg af formand for 2 år:

På valg var Kjesten Hostrup, som var villig til genvalg

Endvidere blev foreslået Solveig Iversen.

Der var herefter skriftlig afstemning.

Afklaring:

- Kjesten Hostrup 46 stemmer
- Solveig Iversen 29 stemmer
- Blanke stemmer 1 stemmer

Herefter blev konstateret, at Kjesten Hostrup var genvalgt

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer for to år

På valg var: Edith Hansen modtager genvalg
Ruth Feddersen modtager ikke genvalg

Endvidere blev foreslået:
Arvid Buhrkarl
Solveig Iversen
Suna Jensen

Rødning Andelsboligforening
Bakkegårdsparken 127
6630 Rødning

Der var herefter skriftlig afstemning.

Afklaring:

- Arvid Buhrkarl 46 stemmer
- Edith Hansen 36 stemmer
- Solveig Iversen 23 stemmer
- Suna Jensen 18 stemmer

Herefter består bestyrelsen af:

Kjesten Hostrup	formand	valgperiode 20-22
Edith Hansen		valgperiode 20-22
Arvid Buhrkarl		valgperiode 20-22
Jette Bech Petersen		valgperiode 19-21
Angelia Grau		valgperiode 19-21

7. Valg af 2 suppleanter.

Følgende blev foreslået og valgt:

Afklaring:

Solveig Iversen	1. suppleant
Suna Jensen	2. suppleant

7. Valg af revisor:

Der blev foreslået nyvalg af revisionsfirma BDO

Afklaring:

Revisionsfirma BDO er valgt.

8. Eventuelt:

Jan Mortensen overbragte en hilsen fra Hans Appel med tak for et godt samarbejde og alt godt for Rødning Andelsboligforening og beboerne.


Der var ikke flere der ønskede ordet.

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

Rødning Andelsboligforening
Bakkegårdsparken 127
6630 Rødning

Formanden sagde ligeledes tak for aftenen.

Herefter var generalforsamlingen afsluttet.


sign. Kjesten Hostrup
Bestyrelsesformand


sign. Jens Christian Krabbe
Dirigent