

Ordinær generalforsamling, **tirsdag den 7. maj 2013 kl. 18.00** i Multisalen, Holberg-skolen, Sømosevej 50, 4293 Dianalund.

Antal fremmødte deltagere: 96

DAGSORDEN:

- 1. Valg af dirigent**
- 2. Formandens beretning**
- 3. Regnskab for 2012**
- 4. Indkomne forslag**
- 5. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer**
På valg: Steffen Raaschou
Svend Nielsen
- 6. Valg af suppleanter**
- 7. Valg af revisor**
- 8. Eventuelt**

Formanden Paul Christophersen bød forsamlingen velkommen og foreslog Kurt Berg som dirigent.

Ad 1: Kurt Berg enstemmig valgt som dirigent. Han takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet jf. vedtægterne. Han oplæste den udsendte dagsorden. Ingen indvendinger mod indkaldelsen eller dagsordenen.

Dirigenten gav herefter ordet til Paul Christophersen for aflæggelse af beretning.

Ad. 2: Beretning

Jeg vil endnu engang på den samlede bestyrelses vegne byde Jer alle velkommen her til Boligforeningen Dianalunds årlige generalforsamling.

Nu er det næsten blevet en tradition, at generalforsamlingen holdes her i Multisalen, som efter min mening er yderst velegnet til formålet.

Det er dejligt at se, at I igen i år er mødt så talstærkt op.

Så endnu engang velkommen.

I min beretning vil jeg komme ind på følgende områder:

Renovering afd. 7 – Solparken 23 – 79
Genoprettelsessagerne i afd. 1 og 4
Kommende renoveringer
Fælleshuset
Boligforeningens tilgodehavender
Generelt

Renovering afd. 7:

Som den sidste afdeling i Solparken er der blevet udskiftet vinduer og døre samt efterisoleret. På afdelingens afdelingsmøde i september 2012 blev der orienteret om planerne for en kommende renovering, der bl. a skulle bestå af nye døre og vinduer, renovering og efterisolering af lette facader, udskiftning af gavlpartier, udskiftning af terrassebrædder på altanerne, isolering af tag rum og udskiftning af ventilatorer.

Der blev efterfølgende afholdt et ekstraordinært afdelingsmøde den 11. oktober 2012, hvor beslutningen om renoveringen blev enstemmig vedtaget.

Den skønnede udgift ville beløbe sig til kr. 3.410.000.

Efter endt licitation viste det sig, at omkostningerne ved renoveringen ville blive noget mindre end budgetteret, hvilket har bevirket, at der også blev råd til nye udvidede terrasser for de beboere, som bor i stueetagen.

Renoveringen blev igangsat her i marts måned og er stort set ved at være færdig.

Dejligt, at hele Solparken nu har fået skiftet døre og vinduer og rent vedligeholdelses-mæssig er i top.

Nu mangler vi kun at få skiftet de gamle køkkener, men det er noget som må tages op på de kommende afdelingsmøder.

Ikke mere om Solparken.

Genoprettelsessagerne i afd. 1 og 4

Som det måske er de fleste bekendt, så har regeringen i samarbejde med Landsbyggefonden afsat et stort millionbeløb til løft af almene boliger. Vi har i den forbindelse kontaktet rådgivningsfirmaet Kuben, som er vant til at samarbejde med Landsbyggefonden, for at få udarbejdet et renoveringsforslag for både afdeling 1 – Søndermarksvej – Engtoftevej og afd. 4- Rosenvænget – Hybenvej i Ruds Vedby.

Vi ved at disse to afdelinger har byggesvigt i form af tage som smuldre, hvorfor det var oplagt at starte med de to afdelinger.

Hele projektet går ud på at give afdelingerne et generelt løft, så afdelingernes vedligeholdelsestilstand når op på et niveau med 2013.

Projekterne vil omfatte tagudskiftning, efterisolering af tag rum, udskiftning af vinduer og døre, forskellige ændringer af ruminddelingen, herunder sammenlægning af 1 og 2 rums boliger, ændringer i udenoms arealerne og adgangsforhold til boligerne.

Projekterne er budgetteret til i omegnen af 30 mill. Pr. afdeling og det er selvfølgelig en forudsætning, at Landsbyggefonden bevilger midler, så huslejstigningen kan holdes på et acceptabelt niveau.

Den 20. marts i år var Landsbyggefonden på besigtigelse i begge afdelinger. Efter endt besigtigelse oplyste Landsbyggefonden, at de var positive overfor projekterne og bad os om yderligere undersøgelser af de forskellige tekniske forhold.

Der er sendt den første beboerinformation ud til de berørte afdelinger og de vil selvfølgelig blive taget med på råd, når der foreligger et konkret projekt. Vi forventer, at der vil ske noget i første halvdel af 2014, men mere omkring det senere.

Kommende renoveringer.

Når der foreligger konkrete planer for afdelingerne 1 og 4, så vil vi tage fat i afdeling 3, Enghaven – Lundtoftevej. Denne afdeling trænger også til et gevaldigt løft. Her vil det være

som i de to andre afdelinger, at vi vil bede Kuben om at udarbejde forslag til genopretning af afdelingen og herunder søge midler fra Landsbyggefonden, nøjagtigt som i de to afdelinger, som vi har gang i.

Der er på nuværende tidspunkt ikke planer om yderligere renoveringer.

Fælleshuset

Grunden til, at jeg har taget fælleshuset med her i min beretning er, at vi bliver nødt til at have en diskussion omkring driften af fælleshuset. Der er ikke ret mange, som har forespurgt til fælleshusets regnskab, men jeg kan oplyse, at fælleshuset i 2012 har givet et underskud på kr. ca. 142.000. Underskuddet er finansieret ved henholdsvis brug af 90.000 fra dispositionsfonden og de resterende kr. 51.000 er betalt af afdelingerne.

Vi er nødt til at gøre op med os selv, om det er rimeligt, at underskuddet dækkes af dispositionsfonden. Skal vi fremover lade afdelinger, som bruger huset til afdelingsmøder, betale regningen?

Har vi i det hele taget brug for huset?? - Vi bruger det selvfølgelig til afdelingernes afdelingsmøder, men kunne vi evt. holde disse møder et andet sted ?

Hvad skal vi gøre med huset? – Skal vi sælge det? – Eller skal vi fortsat køre videre med huset og så se hvordan det udarter sig over de næste par år?

Jeg håber vi her på generalforsamlingen kan få en tilkendegivelse om, hvad der fremover skal ske med huset.

Boligforeningens tilgodehavender

Dette er et punkt, som jeg også berørte på sidste generalforsamling. Jeg syntes det er så vigtigt et punkt, at jeg ville tage det med igen i år.

Som jeg sagde på sidste generalforsamling er et af de store problemer de udeståender vi har hos fraflyttere. Antallet er gennem de seneste år steget væsentlig, men vi forsøger et bedste evne, at minimere tabene.

Her er tallene, som det ser ud efter 2012:

Afd. 1: Her er der overdraget kr. 62.000 til inkasso. Beløbet vedrører primært tre fraflyttere

Afd. 3: Her er der overdraget kr. 33.000 til inkasso. Beløbet vedrører én fraflytter. Afdelingens henlæggelser til tab ved fraflytninger udgør kr. 15.000. Der er således risiko for tab, som overstiger afdelingens henlæggelser til tab ved fraflytning.

Afd. 4: Her er der overdraget kr. 101.000 til inkasso. Beløbet omfatte primært to fraflyttere. Her gælder det samme som for afd. 3 med hensyn for risiko for tab, som overstiger afdelingens henlæggelser til tab ved fraflytning.

Afd. 6: Her er der overdraget kr. 25.000 til inkasso. Beløbet omfatter primært 4 fraflyttere, alle med relative beskedne beløb. Der er ligeledes risiko for tab her, som overstiger afdelingens henlæggelser til tab ved fraflytning.

Afd. 7: Her er der overdraget kr. 56.000 til inkasso. Af beløbet vedrører kr. 47.000 fra en enkelt fraflytter. Her er der også risiko for tab, som overstiger afdelingens henlæggelser til tab ved fraflytning.

Afd. 12: Her er der overdraget kr. 24.000 til inkasso. Beløbet omfatter 2 fraflyttere.

Afd. 16: Her er der overdraget kr. 16.000 til inkasso. Beløbet omfatter én fraflytter.

Som sagt, så gør vi hvad vi kan for at begrænse tabene.

Generelt

Under dette punkt vil jeg berøre nogle af de ting, som rører sig i dagligdagen samt lidt statistik.

På det personalemæssige område, så har vi her med udgangen af marts måned taget afsked med Preben Madsen, som har valgt at gå på pension.

Jeg vil godt benytte lejligheden til at takke Preben for et godt samarbejde og for hans indsats for boligforeningen gennem de sidste 20 år. Jeg vil ønske dig et rigtigt godt otium.

Som afløser for Preben Madsen har vi ansat sidste års sommermand Niels Henrik Hansen. Han har overtaget Prebens afdelinger og Prebens telefonnummer.

Som ny sommermand er ansat Flemming Christensen. Flemming er 45 år og kommer fra Ruds Vedby, så man må sige, at han er lokalkendt.

Der er ikke sket yderligere på det personalemæssige område.

Så vil jeg godt fremkomme med lidt statistik. Der har i hele 2012 været 90 fraflytninger, hvilket der er noget i overkanten af, hvad der burde være. Disse 90 flytninger svarer til en fraflytningsprocent på næsten 19.

Bestyrelsen har afholdt 10 bestyrelsesmøder og der har været afholdt 8 afdelingsmøder.

Som sædvanlig har jeg ikke berørt boligforeningens økonomi, men jeg kan oplyse, at det ikke står så skidt til endda. Jeg vil trygt overlade det til stats. Aut. Revisor Benny Lundgaard at gennemgå regnskabet når vi når til dette punkt.

Jeg vil i lighed med tidligere år ikke undlade at gøre opmærksom på, at revisionspåtegningen for såvel selskab som samtlige afdelinger fremstår som følgende: **revisionen har ikke givet anledning til forbehold** – det vil sige, at vi igen i år har en såkaldt blank påtegning.

Jeg har for så vidt ikke mere at sige på nuværende tidspunkt, men vil afslutte med at takke organisationsbestyrelsen, afdelingsbestyrelserne, de mange beboere og ansatte for et godt og konstruktivt samarbejde i det forgangne år.

Niels Thorvaldsen ville godt have en mere uddybende orientering omkring genoprettelsessagen i afd. 1.

Uddybende orientering givet af forretningsføreren.

Ingen yderligere spørgsmål/kommentarer til formandens beretning.

Ingen afstemning – Beretningen enstemmig godkendt.

Ad 3: Stats. aut. revisor Benny Lundgaard fremlagde regnskabet for selskabet.

Henrik Andersen spurgte om dispositionsfonden tilhørte samtlige afdelinger og om beboerne kunne komme med forslag til renoveringer, som kunne dækkes af dispositionsfonden.

Benny Lundgaard svarede, at det suverænt var bestyrelsen, som kunne beslutte, hvad dispositionsfondens midler skulle bruges til.

Ingen yderligere spørgsmål/kommentarer til regnskabet.

Ingen afstemning – Regnskabet enstemmig godkendt.

Ad 4: Der var indkommet et forslag fra Henrik Andersen om at boligforeningen skulle tilslutte sig Seas/Nve fibernet.

Forslaget forkastet af dirigenten og henvist til behandling på afdelingsmødet i afd. 1.

Ad 5: Steffen Raaschou og Svend Nielsen var begge villige til genvalg – Ingen yderligere kandidater – Begge genvalgt for en 2 årig periode.

Ad 6: Poul Beierholm valgt som suppleant.

Ad 7: PWC genvalgt som revisor.

Ad 8: Her var der en generel debat omkring den nye sorteringsordning af glas og aviser.

Forretningsføreren oplyste, at boligforeningen var i dialog med Sorø kommune og med hensyn til containerne ville der ske ændringer visse steder.

Ingen yderligere indlæg under eventuelt.

Dirigenten gav herefter ordet til Paul Christophersen for en afsluttende bemærkning.

Paul Christophersen sluttede generalforsamlingen og takkede for et godt og konstruktivt møde og han takkede revisoren for fremlæggelsen af regnskabet. En stor tak til Tommy og pigerne samt de blå mænd. Til slut en stor tak til dirigenten for en dygtig ledelse af mødet.

Generalforsamling slut kl. 19.05

(sign.)

Tommy Jensen
referent

(sign.)

Paul Christophersen
formand

(sign.)

Kurt Berg
dirigent