

Ordinær generalforsamling, **torsdag den 18. maj 2017 kl. 18.00** i Multisalen, Holbergskolen, Sømoesevej 50, 4293 Dianalund.

Antal fremmødte: 50

#### **DAGSORDEN:**

1. Valg af dirigent
2. Formandens beretning
3. Regnskab 2016
4. Indkomne forslag
5. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer  
På valg: Svend Nielsen  
Steffen Raaschou
6. Valg af suppleanter
7. Valg af revisor
8. Eventuelt

Formanden Karl Westi bød forsamlingen velkommen og foreslog Flemming Greve som dirigent.

**Ad 1:** Flemming Greve enstemmig valgt som dirigent. Han takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet jfr. vedtægterne. Han oplæste den udsendte dagsorden. Ingen indvendinger til varslingen eller dagsordenen.

**Ad 2: Beretning:** Jeg vil endnu en gang byde Jer alle velkommen her til Boligforeningens årlige generalforsamling.

Som I kan se, så er antallet af deltagere til generalforsamlingen faldende og har været det gennem en længere årrække. Jeg ved ikke hvad det skyldes, men måske et udtryk for, at de fleste er godt tilfreds med, som tingene udvikler sig i Boligforeningen.

Jeg vil, i lighed med sidste år, dele min beretning op i følgende punkter:

Genopretningsagerne

Styringsdialogmødet

Kraft/varme værket

Partnerskabsaftalen med Sorø Kommune

Doktorhaven

Generelt

### **Genopretningssagerne**

Med hensyn til genopretningssagerne, så er afdeling 1, Søndermarksvej/Engtoftevej godt i gang. Der er på nuværende tidspunkt lagt nye tage på samtlige ejendomme, facaderne er ved at blive opført og en del af de sammenlagte og tilgængelighedsboligerne er færdige indvendig. Der er ligeledes isat nye døre og vinduer og den nye rørføring til varmerørene er godt på vej. Det hele kører sådan set efter planen, så jeg vil på nuværende tidspunkt ikke sige mere om renoeringen.

I afdeling 4, Hybenvej/Rosenvænget arbejdes der også videre med et projekt, hvor samtlige ejendomme får udskiftet tage, døre og vinduer. Derudover vil 15 boliger blive ombygget med øget tilgængelighed, så de kan bebos af beboere med gangbesvær samt af selvhjulpne kørestolsbrugere.

Det betyder bl.a, at der etableres nye badeværelser og køkkener, planløsningen ændres så der etableres køkken(alrum, installationerne udskiftes og der etableres nye gulve og lofter i nødvendig omfang. Derudover etableres der niveaufri adgang ved hovedindgang og terrasse.

Fællesarealer, stier og adgangsveje vil blive opgraderet.

I forbindelse med denne helhedsplan blev der den 7. juni 2016 afholdt et orienteringsmøde for beboerne.

Der arbejdes videre med planerne.

I afdeling 2 – Blomstervænget/Sømoesevej/Lundtoftevej er ikke så langt fremme med deres genopretningssag. Som jeg sagde ved sidste generalforsamling, så er tagene, der er fra 1997, begyndt at smuldre og afdelingen trænger generelt til et løft for at leve op til nutidens boliger.

Der pågår stadig byggetekniske undersøgelser og når disse er tilendebragt, vil der fremkomme et projekt, som der så skal tages stilling til.

I afdeling 3- Enghaven/Lundtoftevej pågår der ligeledes byggetekniske undersøgelser og ligeledes her, vil der fremkomme et projekt til senere drøftelse.

Ikke mere om genoprettelsessagerne på nuværende tidspunkt. Vi må blot væbne os med lidt tålmodighed, for ting tager tid i Landsbyggefonden.

#### **Styringsdialogmødet:**

Det årlige styringsdialogmøde med Sorø Kommune fandt sted den 13. december 2016, med deltagelse af jurist Janus Tarp og vicekommunaldirektør Søren Ole Sørensen fra Sorø Kommune og forretningsfører Tommy Jensen og undertegnede fra Boligforeningen.

På mødet blev der bl.a drøftet opfølgning på sidste års styringsdialogmøde, status på boligforeningens renoveringssager, beboerdemokrati, boligsociale tiltag, økonomi herunder regnskaberne og fremtidsvisioner.

Det kan oplyses, at Sorø Kommune var meget positive og tilfredse med tingenes tilstand i boligforeningen.

#### **Kraft/varmeværket:**

Her er vi statusquo siden sidste møde. Vi har haft en interesseret køber, men på nuværende tidspunkt er der intet nyt.

Hvis vi ser på den positive side af sagen, så har vi i samarbejde med Energi Danmark fået lavet nogle beregninger på, hvornår det kan betale sig at motoren kører og det er blevet automatiseret, så motoren selv starter op, når det kan betale sig at køre med den.

Som det er nu, så skal vi jo konkurrere med henholdsvis solenergi og vindmøller og det kan faktisk kun lade sig gøre, hvis det er vindstille og gråvejr.

Men én positiv ting har der været. I forbindelse med reparationer af de store kraftværker omkring os, her snakker jeg om Kyndbyværket, så har vores kraft-varmeværk stået stand by og det har ikke været helt dårligt, sådan rent økonomisk og jeg vil tro, at det vil påvirke varmeregnskabet i positiv retning.

**Partnerskabsaftalen med Sorø Kommune:**

Den 1. december 2016 indgik Boligforeningen en partnerskabsaftale med Sorø Kommune. Partnerskabsaftalens vision er, et samarbejde mellem Kommunen og Boligforeningen om at skabe et varieret og tidssvarende udbud af almene boliger i den nordlige del af kommunen.

Visionen er ligeledes at sikre boliger, der imødekommer forskellige gruppers behov for boliger med en moderne standard og til en rimelig husleje.

Baggrunden for aftalen er, at Sorø Kommune har behov for, at sikre det nødvendige antal billige lejeboliger i kommunen til løsning af de påtrængende boligsociale problemer for borgere i Sorø Kommune. Der er samtidig hermed et mål om at sikre et varieret udbud af boligtyper af høj kvalitet til tiltrækning af blandt andet ressourcestærke børnefamilier.

Partnerskabsaftalen omfatter følgende tiltag: Opførelse af et antal almene familieboliger på en storparcel i Dianalund, hvor der allerede foreligger en lokalplan, som åbner mulighed for opførelse af almene boliger. Denne aftale omfattes af to-partsaftalens bestemmelser om, at boligstørrelsen i halvdelen af boligerne skal være mindre end 55 m<sup>2</sup>.

Mere omkring det kommende byggeri senere.

**Doktorhaven:**

I forlængelse af partnerskabsaftalen med Sorø Kommune indledte Boligforeningen en dialog med Kolonien omkring et areal til opførelse af det kommende byggeri.

Denne dialog mandede ud i, at Boligforeningen erhvervede en ca. 11.500 m<sup>2</sup> stor grund, beliggende mellem Dr. Sells Vej/Rønnebjergvej/Holbergvej.

I skrivende stund er der udarbejdet et projekt, som består af 27 nye almene boliger.

På grunden ligger den gamle overlægebygning – også kaldet "Lille Amalienborg" og en anden bygning, der ligger ud til Dr. Sells Vej.

I det udarbejde projekt skal denne bygning fjernes, mens overlægebygningen vil blive bevaret og renoveret og ombygget til fire lejemål. Der opføres 23 nye rækkehuse, der kommer til at ligge op langs Rønnebærvej.

Størrelserne varierer fra 45 m<sup>2</sup> og op til 110 m<sup>2</sup>.

Skema A til byggeriet blev godkendt af Sorø Kommune den 27. april 2017. Vi forventer at byggeriet kan gå i gang i august måned.

#### **Generelt:**

På det personalemæssige område har vi sagt farvel til Frank Christensen, som ønskede at gå på pension og i stedet har vi sagt goddag til Jan Pedersen, som kommer fra en tilsvarende stilling hos Vestsjællands Almene Boligselskab, i daglig tale VAB.

Jeg har ikke så meget mere under dette punkt, men lidt statistik skal i ha` til sidst.

Der har i 2016 været afholdt 100 flytninger, mod 78 året før. Stigningen kan skyldes en del flytninger fra afdeling 1 i forbindelse med renoveringen. Derudover har der været en del genhusninger, ligeledes i forbindelse med renoveringen i afd. 1.

Der har været afholdt 9 bestyrelsesmøder og 10 afdelingsmøder. Derudover har der været en del bygherre – og byggeudvalgsmøder.

Med hensyn til Boligforenings økonomi vil jeg trygt overlade det til stats. Aut. revisor Benny Lundgaard under punkt 3. på dagsordenen. Jeg kan da oplyse, at det ikke står så skidt til i boligforeningen og samtidig kan jeg oplyse, at såvel selskab som afdelingerne igen fremstår med en såkaldt blank påtegning med følgende ordlyd – **revisionen har ikke givet anledning til forbehold.**

Jeg har ikke så meget mere, men vil godt her til sidst rette en meget stor tak til personalet i boligforeningen, til afdelingsbestyrelserne og til organisationsbestyrelsen.

Det var hvad jeg havde i denne omgang.

Marianne Thorvaldsen spurgte om der var foretaget en undersøgelse af, hvorfor der ikke mødte flere op til generalforsamlingen.

Formanden svarede, at det var der ikke, men han mente, at en af grundene kunne være, at der flere arrangementer forskellige steder i byen.

Thorvald Thorvaldsen: Spurgte om det kun var flygtninge og indvandre, som skulle bo i det kommende nybyggeri.

Forretningsføreren oplyste, at dette på ingen måde var hverken Sorø kommunes eller Boligforeningens intention. Der ville blive lavet en fordeling af beboere, i lighed med de øvrige afdelinger.

Intet yderligere til formandens beretning.

Beretningen enstemmig godkendt.

**Ad 3:** Stats. Aut. revisor Benny Lundgaard fremlagde regnskabet for selskabet og orienterede om regnskaberne i afdelingerne.

Ingen spørgsmål/kommentarer til regnskabet.

Regnskabet enstemmig godkendt.

**Ad 4:** Der var ikke indkommet forslag til behandling på generalforsamlingen.

**Ad 5:** Svend Nielsen og Steffen Raaschou genvalgt – ingen modkandidater.

**Ad 6:** Michael Jacobsen og Henrik Andersen (sidestillede).

**Ad 7:** PWC enstemmig genvalgt som revisor.

**Ad 8:** Marianne Thorvaldsen spurgte til, hvor mange medlemmer af bestyrelsen, der havde besøgt de ny renoverede boliger i afd. 1.

Jette Andersen: spurgte om der var tænkt på lejeplads i den renoverede afdeling.

Forretningsføreren undrede sig lidt over spørgsmålet, idet Jette Andersen havde siddet med i de forskellige arbejdsgrupper forud for renoveringen og dermed var orienteret.

Ingen yderligere indlæg under eventuelt.

Formanden Karl Westi afsluttede generalforsamlingen med at takke de tilstedeværende for en god og konstruktiv generalforsamling. Han takkede ligeledes personalet i boligforeningen for et godt stykke arbejde året igennem.

Generalforsamlingen slut kl. 18:45

  
Tommy Jensen  
referent

Karl Westi  
formand

  
Flemming Greve  
dirigent