

NYKØBING MORS ANDELSBOLIGFORENING

Referat fra foreningens ordinære generalforsamling tirsdag den 08. maj 2018 kl. 19.30 i foreningens lokaler Østergade 1, Nykøbing Mors.

Formanden bød velkommen til ca. 75 deltagere, heraf ca. 56 beboere.

1. Valg af dirigent.

Advokat Ole Møller Knudsen blev valgt til dirigent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var vedtægtsmæssigt indkaldt og beslutningsdygtig.

2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år.

Formanden aflagde bestyrelsens årsberetning. (Bilag A).

En beboer spurgte, om Morsø Kommune var inde over i forhold til udlejningen i Klosterparken? HRC svarede hertil, at Morsø Kommune ikke var inde over i forhold til udlejningen i Klosterparken.

Da ingen herefter ønskede ordet, konstaterede dirigenten, at beretningen var taget til efterretning, hvilket beboerne applauderede.

3. Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget.

Forretningsføreren gennemgik boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab for 2017 samt boligorganisationens resultatbudget for 2018, herunder revisorpåtegningen, som var uden forbehold.

En beboer spurgte om ikke det var rimeligt at bestyrelsesmedlemmerne fik byggesags honorar for projektet i Klosterparken. Hertil svarede PNP, at der ikke var afsat noget honorar til bestyrelsesmedlemmerne, hvorimod der var afsat et lille honorar til bestyrelsesformanden.

En beboer spurgte til afskrivningerne af tilgodehavender ved fraflytning. Hertil svarede PNP at afskrivningerne havde været stigende de sidste 3 år, og at man havde en forventning om at de ville stige yderligere i de kommende år pga. bl.a. lavere integrationsydelse og lavere rådighedsbeløb for kontanthjælpsmodtagere mv.

En beboer spurgte til budgettet, hvorfor det skulle godkendes så sent som næsten halvvejs inde i budgetåret. Hertil svarede dirigenten, at budgettet ikke skulle godkendes, men kun forelægges generalforsamlingen – det er kun årsregnskabet som skal godkendes på generalforsamlingen.

Dirigenten spurgte herefter beboerne, om der var nogen der var imod godkendelse af årsregnskab med revisionsberetning, da han i modsat fald ville betragte dette samt afdelingsregnskaberne for enstemmigt godkendt. Da dette ikke var tilfældet, konstaterede dirigenten, at det samlede årsregnskab for 2017 samt afdelingsregnskaberne var enstemmigt godkendt, og at budgettet for 2018 var behørigt forelagt i.h.t. vedtægterne.

4. Behandling af eventuelt indkomne forslag.

Der var indkommet et forslag til generalforsamlingen.

Forslaget handlede om at få en større container til haveaffald på Snerlevej.

Forslaget blev henvist til afdelingsmødet, da det er et anliggende for afdelingsmødet.

5. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse.

a. Valg af bestyrelsesmedlemmer.

Kurt Dam Jensen, Kirsten Bach Dissing og Tommy Nielsen blev alle genvalgt.

c. Valg af suppleanter.

Keld Toft blev genvalgt.

6. Valg af revisor.

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, Nykøbing Mors blev genvalgt.

7. Eventuelt.

En beboer spurgte ind til hvad mon baggrunden var for at kommunalbestyrelsen havde et lukket punkt på deres dagsorden. Et punkt der havde overskriften ”Strategi for de almene boliger på Mors”. Dette kunne selvsagt ikke besvares, hvilket HRC meddelte.

En beboer spurgte til huslejepriser og boligstørrelser fsva. boligerne i Klosterparken. Hertil oplyste PNP at der var 6 boliger på 114 m², 4 værelser og carport. Desuden var der 3 boliger på 99 m², 3 værelser men uden carport. Huslejestørrelserne bliver i omegnen af ca. kr. 9.250 for de store og ca. kr. 7.700 for de mindste boliger i Klosterparken.

En beboer spurgte til, hvornår der skulle være rejsegilde på projektet i Klosterparken. Hertil svarede PNP, at det vidste man ikke præcist endnu, men at det skulle ske i forbindelse med rejsning af den sidste af de 3 blokke, at der ville blive oplyst herom i god tid inden rejsegildets afholdelse. Det blev desuden oplyst, at der var godt 60 skrevet op til disse boliger.

Da der ikke var yderligere til punktet, takkede dirigenten for god ro og orden og konstaterede, at generalforsamlingen var gennemført og afsluttet.

Formanden takkede herefter Ole Møller Knudsen for hans dygtige ledelse af generalforsamlingen, ligesom han takkede beboerne for god ro og orden.

Herefter overgik man til lodtrækning om de 3 købmandskurve, kaffe, kringle og flødeskumslagkage.

Ref.:
Peter Nicolas Pedersen
Forretningsfører

Dirigent:
Advokat Ole Møller Knudsen

Henrik Rene Christensen
Formand

Beretning

Nykøbing Mors Andelsboligforenings generalforsamling 8. maj 2018

Indledning:

På Tærsklen til sommeren ... og med udsigten til røde pølser og kolde pilsnere ved det kommende rejsegilde på vores nyeste skud på boligstammen, nemlig Dueholm Klosterpark, ja så er det en ret glad mand som skal afholde beretningen for det forløbne år i vores boligforening.

Det er stort både at kunne berette om en boligforening med styr på den daglige forretning og den daglige drift, men samtidig også en forening som udvikler og bygger nyt.

Det synes jeg er rigtig godt gået af en forholdsvis lille boligforening med de udfordringer det giver og de naturlige prioriteringer som vi helt naturligt må foretage os for at få tingene til at hænge sammen. En naturlig balance mellem dagligdagen og de nye projekter vi sætter i søen, er en forudsætning for at vi klarer de opgaver som følger med.

Vi er på alle parametre meget effektive i vores opgaveløsning med et aldrig svigtende øje for at gøre det så godt som muligt i forhold til den boligmasse vi har ansvaret for, samt Jer beboere der er kernen i vores forretning.

Står han nu der og praler? Nej !!

Det er nemlig sådan at der under Transport, Bygnings og Boligministeren er nedsat en effektiviseringsenhed, som skal understøtte de almene boligforeninger i arbejdet med netop effektiviseringen. Vi har forespurgt dem om vores indsats og de har givet os følgende karakter med på vejen:

Jeres afdelinger ligger rigtig flot. Det vil simpelthen sige, at vi ikke har kunnet finde mange afdelinger der gør det meget bedre.

Et skudsmål som vi selvfølgelig er glade for, men samtidig ikke lader os forblænde af. Vi fortsætter ufortrødent arbejdet.

Og ikke nok med at vi er effektive ... vi får lejet vores lejligheder ud. Når man ser på statistikken for udlejning for 2017, vil man se at vi vel stort set aldrig - i hvert fald i min tid - har haft så få tomme boligmåneder som vi har haft her det seneste år. Det er så vigtigt for afdelingernes økonomi at man ikke er belastet af at skulle finansiere tomgangslejemål. Hvad skyldes det så? Ja et af parametrene er helt sikkert vores

lokale administration som hele tiden og igen følger op på at få lejet vores ledige lejligheder ud. Det gør en kæmpeforskel!

I min beretning sidste år fortalte jeg også om de aktiviteter vi havde i forbindelse med foreningens 75 års fødselsdag. Det var en rigtig god dag vi havde her i disse lokaler. Og både jubilæumsskriftet og den særudstilling som Museet lavede for os, synes vi var rigtig spændende. Det kostede lidt bevares, men vi mener nu de penge var givet godt ud.

Afdelingerne:

Som jeg så tit nævner er de årlige afdelingsmøder en god lejlighed til at vi fra boligforeningen og Jer beboere får en dialog om hvordan verden ser ud og kan vende stort og småt. Igen i denne periode havde vi nogle rigtig gode og konstruktive møder, hvor eneste anke sådan set er at der ikke dukker flere op.

Vi har i det forløbne år diskuteret udvikling af beboerdemokrati og bestyrelsesarbejdet ude i afdelingerne. Dels på baggrund af den målsætning vi har haft i bestyrelsen om at der på sigt skal være lokale bestyrelser i alle vore afdelinger, men også på baggrund af inspirationsmateriale på hvordan det gode beboerdemokrati skal sættes i søen.

Der var enighed om, at følgende udsagn vægter mest set fra beboernes side i forhold til beboerdemokratiet:

At man kan være med til at tage ansvar for sit boligområde og omgivelserne.

At man kan være med til at drive og udvikle "forretningen"

At man har indflydelse på egne bo forhold, husleje, serviceniveau mv.

Og i forhold til arbejdet ude i afdelingsbestyrelserne skal hovedlinjerne udmøntes således:

Deltagelse i forårsgennemgangen i alle byggeafsnit i afd.

Deltage i fællesmødet for afdelingsbestyrelser vedr. godkendelse af budgetter forud for afdelingsmøderne i september.

Deltage i fællesmødet for afdelingsbestyrelser vedr. godkendelse af årsregnskabet for afdelingerne om foråret.

Derudover at afholde 1 eller 2 interne afdelingsmøder evt. beboermøder efter behov.

Udgangspunktet vil altid være, at man skal varetage beboernes interesser, og at man er beboernes repræsentant i forhold til omverdenen.

Med udgangspunkt i de drøftelser var det en særlig glæde at kunne konstatere at vi efter afdelingsmøderne nu for første gang i boligforeningens historie har en afdelingsbestyrelse i samtlige afdelinger.

Det er vi faktisk ret stolte over og vi har igangsat forskellige initiativer for at hjælpe de nye afdelingsbestyrelser på plads og få dem trukket godt i arbejdstøjet.

Et tema fra et par år tilbage var en opgradering af de legepladser vi har rundt om i vores afdelinger.

Ud af de i alt 6 legepladser vi har manglet vi ved udgangen af 2017 kun at renovere de 2.

Disse legepladser, Snerlevej og Riis Alle 40 - 78 står nu færdige her ultimo april.

Vi har således nået vores målsætning for legepladserne.

Alle legepladserne er finansieret med 2/3 fra trækingsretten og den sidste 1/3 som et tilskud fra dispositionsfonden.

De 2 nedlagte bunkere på Tingvej og ved Rosenlund har været en torn i øjet på os længe. Så vi indledte en dialog med Morsø Kommune omkring dem og resultatet er jo synligt for enhver. Vi fik overdraget bunkerne gratis og kunne dermed igangsætte arbejdet med at fjerne dem og forskønne området. På Tingvej er det udover forskønnelsen også blevet muligt at etablere flere p-pladser til glæde for vore beboere i de lige numre på Møllevænget.

I det hele taget har der været en del ønsker fra afdelingerne omkring udvidelse af antallet af parkeringspladser.

Dette mundede ud i, at der blev opstillet forslag til udvidelse af antallet af parkeringspladser på afdelingsmøderne i september sidst år fsva. Højbro, Strandparken og Møllevænget. På afdelingsmøderne blev det vedtaget, at udvide antallet af parkeringspladser, med den betingelse, at beboerne lige skulle høres endnu engang, inden opgaverne blev igangsat.

Der har derfor fornyligt været afholdt møder i Strandparken og på Højbro netop for at vurdere på mulighederne for om der skulle ske ændringer i de oprindelige forslag.

På Højbro mundede mødet ud i, at flere forslag blev prioriteret og det skal undersøges om disse kan realiseres i forhold lovgivning m.v.

I Strandparken blev det vedtaget, at antallet af parkeringspladser udvides i forhold til det oprindelige forslag, men ellers vedtaget til igangsætning i her i starten af maj måned.

Der er nu etableret adgang til fibernet i alle vore boliger i Strandparken, Mølløvænget/Tingvej, Højbro, Drosselvej, Riisalle, Sundby, Karby, Ø. Jølby og Ørding, hvilket svarer til mere end 50 % af vore boliger. Det er planen, at øvrige afdelinger skal tilbydes muligheden i løbet af 2018 - 2020.

Samtidig med dette har YouSee for egen regning opgraderet deres anlæg og igangsætter snarest opgraderingen af de anlæg vi ejer, så anlæggene nu indeholder den nyeste teknologi der findes på området. Dette betyder muligheden for langt højere hastighed på internetforbindelsen end det vi kender i dag.

Modydelsen for denne investering er at foreningen binder sig for en ny 5 årig periode med et opsigelsesvarsel på 12 mdr.

En binding der ikke har betydning for beboernes mulighed for at fravælge YouSee, hvis man måtte ønske det. Lige præcis som vi kender det i dag.

Renoveringer/Vedligeholdelsesarbejder/energimærkning

I fortsættelse af bestyrelsens mål om at skabe de bedst mulige rammer for beboerne er der udarbejdet 10 års vedligeholdelsesplaner for alle afdelinger.

Planerne er dynamiske og skal udbygges og forbedres de kommende år.

I har som beboere gode muligheder for at få indflydelse på disse planer gennem afdelingsbestyrelsen, især i forbindelse med den forårsgennemgang vi hvert år foretager.

Bestyrelsens plan for energimærkning skal gennemføres hvert 7/10 år.

Energimærkningsordningen er lovpligtig og skal være med til at synliggøre eventuelle områder med store energitab i vore ejendomme. Der er også i 2017 gennemført nogle projekter, som medfører energibesparelser i fremtiden. Bl.a. er der udsk. kold- og varmtvandsrør i Strandparken og i kælderen i Nørregade 21, ligesom vi hvert år udsk. rigtig mange ruder til energiruder. Af mindre projekter kan nævnes udsk. af standerhoveder udvendigt i Østerlund, altså et skifte til LED belysning. Ligeledes kan nævnes LED belysning udvendigt i Ø. Jølby og i Strandparken.

Udover vedligeholdelsesplaner og energimærkningsprojekter har vi i sidste periode gennemført/igangsat en del større renoverings- og forbedringsarbejder:

Vi har udsk. kældervinduer i hele Mølløvænget. Spildevandet er blevet separeret i det gule Riis Alle. En streng af kloakrørene er blevet udsk. i Engparken. Der er lagt

nyt asfalt på parkeringspladsen i Engparken. Der er renoveret 21 køkkener og 13 badeværelser i 2017.

Nybygning:

For første gang i ca. 20 år bygger vi nyt. Generalforsamlingen gav sidste år bestyrelsen mandat til at gå i gang med etableringen af 9 nye moderne lejligheder med fjordudsigt ved Dueholm Klosterpark.

Det er et stort projekt for os og det har budt på mange helt nye opgaver som hverken vi som bestyrelser eller vores administration har været vant til. For at gøre en lang historie kort vil jeg bare stilfærdigt konstatere at det har været spændende. Vi har lænet os op af dygtige samarbejdspartnere, som vores byggerådgivere Arkitektgruppen Limfjorden og Morsø Kommune. Uden god hjælp og støtte fra dem havde vi været ilde stedt.

Derfor er det også meget glædeligt at kunne konstatere at et lokalt dreamteam af håndværkere bød ind på opgaven så vi nu kan se konturerne af de nye bygninger rejse sig på sandpudden ved Dueholm Klosterpark.

Vi stiler fortsat efter at der kan flyttes ind i lejlighederne den 1. november 2018 og så mangler vi bare at se om der er interesse for dem. I skrivende stund er der over 60 der har lagt billet ind.

Boligorganisationen:

Bestyrelsens mål om en stærk lokal forankret boligadministration, der kan servicere foreningens mange lejere, medlemmer og forretningsforbindelser på god og effektiv vis her, samtidig med at vi præger den fortsatte udvikling af foreningen vil jeg tillade mig at konstatere er opfyldt.

Jeg ved godt jeg gentager mig selv år efter år, men det er bare så vigtigt at vi er til stede i lokalsamfundet. Det nyder I beboere godt af, det nyder vore medlemmer godt af og ikke mindst nyder det lokale erhvervsliv godt af vores tilstedeværelse.

Vi er rigtig godt forberedt til fremtidens administrativeudfordringer med valget af boligadministrationssystemet "EGBolig". EGBolig benyttes af et stort antal almene boligforeninger her i landet. Dermed er der mange til at bære udviklingsomkostningerne, hvilket vurderes at være en klar fordel for boligforeningen.

Ny hjemmeside blev taget i brug i sidste halvdel af 2016. Hjemmesiden er tæt integreret til det administrative system, således at arbejdet med hjemmesiden bliver en naturlig del af de administrative processer.

Det er målet, at hjemmesiden i fremtiden skal anvendes betydeligt mere i kommunikationen med beboerne. Men også det kræver noget tid ...

Vi er som sagt en lille effektiv organisation og det betyder også at vi til tider er udfordret på at have tid nok til det hele. Det har vi måttet sande at vi ikke altid har og derfor må vi af og til købe ydelser ude i byen. Et eksempel herpå er det samarbejde med kommunikationsfirmaet Cold Coast Com som vi etablerede i forbindelse med pressemeddelelsen om netop igangsætningen af nybyggeriet ved Dueholm Klosterpark.

Et samarbejde vi er meget glade for i og med det professionaliserer vores opgaveløsning og frigør tid til at koncentrere os om den daglige forretning.

Økonomi:

En god og sund økonomi er en forudsætning for at kunne drive en boligforening som vi gerne vil det. Og vi har en god og sund økonomi. Peter vil gennemgå tallene i detaljer senere, her vil jeg blot konstatere at selve boligforeningen afleverer igen i år et overskud på knap 74 tusinde kr. som tilgår vores arbejdskapital. Det er lige godt 20 tusinde kr. under det vi budgetterede med og den forskel skyldes i altovervejende grad at omkostninger i forbindelse med jubilæet blev lidt højere end forventet. Ikke desto mindre et godt resultat i et år med masser af aktiviteter.

Fremtiden/Politik

Når vi nu er så godt i gang med nybyggeriet kan vi efterhånden få luft til at arbejde videre med udviklingen af afdeling 24 og vores Tingvejs projekt.

Afdeling 24 er udfordret og vi skal sammen med Landsbyggefonden se på mulighederne for en helhedsløsning for afdelingen som er fremtidssikret og økonomisk forsvarlig.

Herudover skal vi - igen i samarbejde med Landsbyggefonden - se på

Tingvejsprojektet som der i deres budget er afsat midler til i 2021. Både renoveringen af blokkene på Tingvej men også en helhedsløsning for hele afdelingen som Landsbyggefonden har opfordret os til at tage med i projekt som kommende etaper.

Det arbejde ser vi frem til i erkendelse af at tildeling af ikke ubetydelige midler fra Landsbyggefonden er nødvendige hvis vi skal kunne holde huslejen på et fornuftigt niveau efter en gennemgribende renovering og omforandring.

Men her er det så jeg bliver bekymret, endog stærkt bekymret når jeg ser på det Ghattoudspil vores regering har fremsat. Her vil man for at løse de udfordringer som ghettodannelserne giver poste massivt med penge ud til de områder netop fra vores fælles kasse. At stikke snablen i vores opsparede midler og suge flere milliarder op af den vil alt andet lige medføre at ellers gode projekter der var afsat penge til vil blive udskudt eller i værste fald helt skrinlagt. Det kan vi simpelthen ikke stiltiende sidde

overhørig og vores interesse organisation har været særdeles stærke i argumenterne imod et sådant "tyveri" Vi er med på den vogn og bakker ihærdigt op om bestræbelserne på at komme til fornuft. Her lokalt har vi fra bestyrelsens side haft kontakt til vore lokalpolitikere med gode forbindelser til Christiansborg i håb om at de vil hjælpe os med "Opråbet".

Tak til personalet og bestyrelseskolleger:

Igen i år et stort tak til mine bestyrelseskolleger for veludført arbejde, gode og konstruktive diskussioner og godt humør. Det har været en fornøjelse at samarbejde med Jer igen i år. Derfor håber jeg også at generalforsamlingen vil belønne de af mine bestyrelseskolleger der er på valg i år med et genvalg.

Også et stort tak til medarbejderne i Nykøbing Mors Andelsboligforening. Det er Jer der er rygraden i vores forening og Jer der yder service overfor vore beboere hver eneste dag året rundt.

En tak til dig Peter for vores samarbejde, det har været et travlt år men jeg syns vi er kommet godt ud af det, med gode resultater til følge.

I år går min tak især til kontoret her der i den grad har været ramt af personlige udfordringer og tragedier. I skal vide vi i bestyrelsen har sendt Jer mange tanker i årets løb. Tak til Jer hver især.

Hermed overlader jeg beretningen til generalforsamlingens behandling ...