

NYKØBING MORS ANDELSBOLIGFORENING

Referat fra foreningens ordinære generalforsamling onsdag den 22. maj 2019 kl. 19.30 i foreningens lokaler Østergade 1, Nykøbing Mors.

Formanden bød velkommen til ca. 70 deltagere, heraf ca. 50 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).

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 2018 samt boligorganisationens resultatbudget for 2019, herunder revisorpåtegningen, som var uden forbehold.

En beboer spurgte, hvor meget bestyrelsesmedlemmerne fik i byggesags honorar. Hertil svarede Peter Nicolas Pedersen - PNP, at der ikke var udbetalt honorar til bestyrelsesmedlemmerne, hvorimod der var afsat et lille honorar til bestyrelsesformanden. Beboeren mente, at det var rimeligt, at der blev udbetalt et honorar til bestyrelsesmedlemmerne for det ekstra arbejde der er udført i forbindelse med byggesagen. Dirigenten konkluderede herefter, at det var op til bestyrelsen at tage stilling til dette forhold.

Flere beboere spurgte til afskrivning af tilgodehavender ved fraflytning, bl.a. hvilke muligheder der var for at nedbringe disse udgifter. Hertil svarede PNP at afskrivningerne havde været stigende de senere 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. Årets afskrivning overstiger dog langt forventningerne og vurderes som usædvanlig og enkeltstående. Vi mener vi har en effektiv inddrivelsesproces, men hvis fraflytter er uden formue og erklærer sig insolvent, så er det meget svært at inddrive en fordring. Der er mulighed for at øge indskuddet en anelse, men det batter ikke rigtig noget i forhold til disse tab.

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. En beboer tilkendegav, at vedkommende ikke kunne stemme for årsregnskabet. Dirigenten spurgte herefter, om der var flere, som ikke kunne godkende årsregnskabet. Da dette ikke var tilfældet, konstaterede dirigenten, at det samlede årsregnskab for 2018 samt afdelingsregnskaberne var godkendt, men ikke enstemmigt godkendt, da der var en som stemte imod, og at budgettet for 2019 var behørigt forelagt i.h.t. vedtægterne.

4. Behandling af eventuelt indkomne forslag.

Bestyrelsen havde stillet forslag om at opnå mandat til at gennemføre eller undlade at gennemføre et nybyggeri indenfor byzonen i Ø. Jølby efter bestyrelsens frie overvejelse. Mandatet er betinget af Kommunalbestyrelsens godkendelse af projektet samt i øvrigt af en række andre forhold jf. dagsordenen. Forslaget var udførlig beskrevet i dagsordensteksten, som af dirigenten blev oplæst og forklaret med følgende ordlyd:

”Stillingtagen til forslag om, at generalforsamlingen beslutter at erhverve ejendom andragende en eller flere parceller indenfor byzonen i Ø. Jølby, samt

At generalforsamlingen beslutter på denne ejendom, at iværksætte et nyt byggeri af almene boliger indeholdende 8-12 stk. lejemål til en samlet pris, som maksimalt andrager maksimumbeløbet for anskaffelse for alment byggeri, fastsat af Transport, Bygnings- og Boligministeriet, jfr. lov om almene boliger § 15, stk. 10.

Boligerne opføres som byggeri i 1 eller flere plan og i øvrigt alt i overensstemmelse med lov om almene boliger.

Generalforsamlingens beslutning er betinget af Kommunalbestyrelsens godkendelse til erhvervelse af ejendommen, samt godkendelse af projektet i det hele taget.

Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen for Nykøbing Mors Andelsboligforening til at indgå endelig aftale om erhvervelse af parceller og indgå endelig entreprisaftale om opførelse af byggeriet og således herunder at træffe endelig beslutning om byggeriets placering og udformning, alt i overensstemmelse med lov om almene boliger i § 6 c i relation til at opnå mest mulig værdi for investerede midler og med en arkitektonisk, teknisk, sundhedsmæssig og miljø- og energimæssig god kvalitet, og i det hele taget i øvrigt i overensstemmelse med generalforsamlingens beslutning.

Bestyrelsen bemyndiges til at undlade at gennemføre erhvervelsen helt eller delvist, såfremt bestyrelsen finder anledning til, efter bestyrelsens fri overvejelse, at undlade at gennemføre erhvervelsen eller foretage reduktion i erhvervelsen af bygningsparcellens størrelse og i samme forbindelse foretage reduktion i antallet af lejemål.

Generalforsamlingens beslutning indeholder beslutning om at gennemføre licitation på et nyt byggeri i henhold til ovenstående og i overensstemmelse med gældende lovgivning.”

Dirigenten oplyste samtidig, at det rettelig er § 115, stk. 10, som der henvises til i lov om almene boliger og ikke § 15, stk. 10.

Formanden Henrik Rene Christensen - HRC - redegjorde bl.a. for, at Ø. Jølby er et vækstområde, og at det sammen med Vils og selvfølgelig Nykøbing by er udpeget som vækstområder/fokusområder i Morsø Kommunes strategiplaner og gennemgik det tænkte projekt med en kort beskrivelse af størrelser, beliggenhed, målgruppe og forventet huslejeniveau og desuden nogle få illustrationer, og kom bl.a. ind på, at det var hensigten, at mødes med beboerne i Ø. Jølby for at drøfte og vurdere et nybyggeri og for at se, hvor stor interessen er for et nybyggeri, før der tages endelig stilling til at gennemføre et nybyggeri i Ø. Jølby.

En beboer spurgte, om der ikke var mulighed for at interesserede i oplandet kunne deltage i mødet i Ø. Jølby. Hertil svarede HRC, at selvfølgelig er alle interesserede velkomne til et sådan møde.

En beboer spurgte, om det var en privatejet grund der var i spil til projektet. Hertil svarede HRC, at der forhandles om en privatejet grund, ligesom Morsø Kommune har en grund til et sådant projekt. Der er ikke truffet afgørelse endnu om projektets beliggenhed.

En beboer mente, at det var en god salgstale som blev holdt. Beboeren var af den opfattelse, at strømmen går i retning af, at folk flytter til Nykøbing og ikke til Ø. Jølby. En anden beboer fra Ø. Jølby mente, at mange gerne ville blive boende i Ø. Jølby når de bliver ældre, fordi her kender man hinanden, og hvis man flytter til Nykøbing, så kender man ikke rigtig nogen – så mange ældre vil gerne blive boende i Ø. Jølby. Desuden svarede HRC, at der sælges en del byggegrunde i Ø. Jølby i disse år, og der opleves en fin vækst i området.

En beboer mente, at selvfølgelig skal Mors være et godt sted at bo, og at Nykøbing Mors Andelsboligforening selvfølgelig skulle tage ansvar for at bygge nye og gode boliger også i Ø. Jølby.

Et medlem fra Ø. Jølby fortalte, at han havde talt med en del borgere tæt på hvor han bor, og han var overbevist om, at mange syntes rigtig godt om ideen om nye lejeboliger med vicevært tilknyttet, idet mange, når de bliver ældre, ikke ønsker at bruge så meget tid på have mm. – man ønsker at bruge tiden anderledes i fremtiden.

Dirigenten spurgte herefter om der var flere som ønskede ordet – det var der ikke.

Herefter gik man til skriftlig afstemning.

Dirigenten konstaterede herefter, at forslaget var blevet vedtaget, idet 65 stemte for, 11 stemte imod og der var afgivet 4 blanke stemmer.

5. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse.

a. Valg af formand

Henrik Rene Christensen blev genvalgt.

b. Valg af bestyrelsesmedlemmer.

De 3 medlemmer som var på valg genopstillede alle. Desuden blev Tony Ubbesen, Højbro og Karsten From Jensen fra Mølløvænget foreslået til bestyrelsen.

Da der ikke var flere forslag til bestyrelsen overgik man til skriftlig afstemning.

Dirigenten kunne herefter meddele, at der var flg. stemmefordeling:

Claus Andersen 51 stemmer

Christian Nielsen 50 stemmer

Vagn Lysgaard 53 stemmer

Tony Ubbesen 12 stemmer

Karsten From Jensen 17 stemmer

Claus Andersen, Christian Nielsen og Vagn Lysgaard blev dermed 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 var utilfreds med, at afdelingsbestyrelsen som han selv var blevet valgt ind i, ikke fungerede og han mente, at der kunne gøres meget mere for at informere om afdelingsbestyrelsens opgaver. Han ville derfor gerne vide, hvad afdelingsbestyrelsens opgaver egentlig er. Hertil svarede PNP, at der er afholdt møder med samtlige afdelingsbestyrelser, hvor opgaverne er blevet drøftet. Grundlæggende gælder, at afdelingsbestyrelsen skal varetage beboernes interesser, være deres forlængede arm i forhold til administration og organisationsbestyrelse. Man skal sikre god ro og orden og sørge for at indkalde til og afholde afdelingsmøder, såfremt der skal tages beslutninger. Der afholdes 2 fællesmøder med deltagelse af alle afdelingsbestyrelser om året. På mødet i foråret er der fokus på årsregnskabet for afdelingerne og boligorganisationen. På mødet i september er der fokus på budgetterne for det kommende år. Derudover deltager afdelingsbestyrelserne i foråret i markvandringen i alle byggeafsnit i deres afdeling, hvor ejendommenes tilstand vurderes, og det drøftes hvilke arbejder, der er behov for at få lavet.

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 deltagelsen, for engagementet og for god ro og orden. Formanden takkede for generalforsamlingens mandat til at arbejde videre med projektet i Ø. Jølby, og takkede også for genvalget af bestyrelsesmedlemmerne samt for eget genvalg.

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

Ref.:
Peter Nicolas Pedersen

Dirigent:
Advokat Ole Møller Knudsen

Henrik Rene Christensen
Formand

Beretning

Nykøbing Mors Andelsboligforenings generalforsamling 22. maj 2019

Indledning

Sidste år indledte jeg min beretning med at glædes over udsigten til røde pølser og kolde pilsnere til rejsegildet på Klosterparken ... I år vil jeg ikke glædes over det, men tillade mig at være begejstret over at projektet lykkedes, lejlighederne er udlejet og der har været rift om dem. Og så vidt jeg ved ... Er beboerne rigtig glade for det. Det kan næsten ikke være bedre ...

Det har på mange måder været et skelsættende år for vores boligforening, med som sagt et nyt byggeri, udskiftning på personalesiden og for første gang afdelingsbestyrelser i samtlige af vore afdelinger. Det vil jeg komme mere ind på senere.

Det var også stort at kunne hæfte Dronningens fortjenstmedalje på Henry Niensens brede bryst i anledning af hans 40 års jubilæum som ansat i boligforeningen. Det er bare fantastisk den indsats han har ydet gennem årene og den måde han har håndteret både beboere og viceværter på. Så fuldt fortjent, men ifølge Henry selv skal Dronningen nu ikke regne med et besøg på den baggrund.

Denne mundtlige beretning er et supplement til den årsrapport der er nedfældet i regnskabet, så hvis I mangler tal og detaljer i den mundtlige beretning ja så henviser jeg på forhånd til årsrapporten hvor der er masser af tal at hente på de forskellige områder.

Afdelingerne:

I mange år har jeg stået og opfordret til at der ude i de forskellige afdelinger burde være afdelingsbestyrelser der aktivt ville gå ind i arbejdet omkring udviklingen af det enkelte område. Derfor var det skelsættende at vi i forbindelse med afholdelsen af generalforsamlingen sidste år kunne meddele at der nu var valgte afdelingsbestyrelser i samtlige af vore afdelinger. Ganske vist var det under et moderat pres at nogle beboere lod sig vælge, og vi må også konstatere at en enkelt afdelingsbestyrelse har bøvlet lidt med at få sig etableret ordentligt. Det har så vist sig her på seneste at en enkelt afdelingsbestyrelse har måttet kaste håndklædet i ringen og opgive. Det vil vise sig om vi til de kommende afdelingsmøder i september kan få paletten fuld igen.

Vi vil i hvert fald forsøge som hovedbestyrelse og som administration at bakke op om det lokale demokrati, så vi kæmper ufortrødent videre så jeg frem til at vi mødes i september. Og det ville være fantastisk hvis der mødte flere op end der plejer!

Fibernettet er rullet ud rigtig mange steder og her i foråret kommer det til Enghavevej, Færkenstræde, Nørregade 6,21,23 og 27 og desuden Rådhusstorvet. Derefter mangler vi kun Snerlevej og MC Holmsgade som er skemalagt senere. Det betyder at vi stort set hele vejen rundt har adgang til og mulighed for lynhurtigt internet. Det er fantastisk at vi kan tilbyde Jer flere muligheder og tidssvarende løsninger i disse digitale tider. Vi må sige at vi har nydt godt af satsningen fra Thy-Mors Energis side, som gør at Morsø Kommune som helhed vil være landets første GIGA bit kommune fra udgangen af 2019.

Som det vil fremgå af både regnskab og budget bruger vi virkelig mange penge på hele tiden at renovere og vedligeholde vores lejligheder rundt omkring. Dette arbejdet sker i samarbejde med afdelingsbestyrelserne ved forårsgennemgangen og samles i de fra 2018 15-årige vedligeholdelsesplaner som udarbejdes for hver enkelt afdeling. De planer udbygges og forbedres løbende og er et stærkt værktøj for både administration og bestyrelse til at prioritere de enkelte indsatser. I løbet af få år vil vedligeholdelsesplanerne skulle udarbejdes for en 30-årig periode, hvilket i sig selv gør at vi skal arbejde målrettet med planerne for at komme i mål med så ambitiøs en plan.

I alle afdelinger er der i årets løb blevet renoveret og istandsat og jeg vil her lige nævne de største projekter:

Afd. 6:

- Nye legepladser på Snerlevej og Riis alle
- Nye hoveddøre på Riis Alle ulige nr.
- Tagrender på snerlevej
- Varme- og brugsvandsrør Engparken
- Ny arbejdsmaskine til Rene

Afd. 7:

- Nye parkeringspladser i MV ulige nr.
- Udsk. af vinduer på Tingvej lige nr.
- Maling af opgange i MV ulige nr.
- Kælderopgangsgulve belagt med fliser i ulige nr.

Afd. 13:

Ny asfaltbelægning i forbindelse med udvidelse af antal parkeringspladser, herunder ny kantbegrænsning samt LED belysning udvendigt.

Afd. 18:

Udsk. af 15 søjler på Fjordglimt

Afd. 24:

Vinduer og døre i gl. afsnit i Sundby vedligeholdelsesfri sternbeklædning i Ørding.

Økonomien i afdelingerne er samlet set ganske fornuftig og Peter vil senere give en mere detaljeret gennemgang af alle tallene. Men som sagt så ser det ganske fornuftigt ud. Det væsentligste opmærksom skal vi dog have i forhold til afdeling 24, vores landafdelinger som når egenkapitalen er gået 0, skal til at indbetale de ud-amortiserede ydelser til Landsbyggefonden igen. Det regner vi med sker i løbet af 2020 og derfor har bestyrelsen et særligt kig på denne udfordring. Dette kig betyder at vi så småt er i gang med en helhedsplan for afdelingen, der netop skal sikre en god og sund økonomi på sigt.

Vi har også før i denne snævre kreds talt om Effektiviseringsprogrammet som vi hele tiden skal have øje for. Og vi kan ranke ryggen og sige at vi er særdeles konkurrencedygtige og har fundet en - synes vi selv - ganske god balance mellem effektiv drift og en god og gedigen service overfor Jer beboere.

Boligorganisationen

Vi har som boligorganisation haft et skelsættende år med udskiftning af personale. Betroede folk er gået på pension og erstattet af nye gode folk med friske kræfter. Når halvdelen af personalet går på pension, ja så kræver det i en lille administration som vores at vi skal sikre en god overgang og undgå videns tab. Alt sammen for at sikre driften og sørge for at dagligdagen hænger sammen og opgaverne bliver løst ... løst rigtigt og til tiden.

Derfor var vi i bestyrelsen glade for at de der valgte af forlade os gav os et varsel i så god tid at vi kunne tage de fornødne forholdsregler. Nemlig at ansætte afløserne i så god tid at de nye har kunnet køre et overlap med de gamle for netop at sikre opgaveløsningen og driften. Det har selvfølgelig kostet og det fremgår af vores regnskab. Men vi har i bestyrelsen ment at den investering er givet godt ud. Vi mener simpelthen at vi har udvist rettidig omhu. At vi så er lykkedes med at få nogle rigtig gode folk ind i folden er jo bare fantastisk. Så herfra skal der lyde en stor tak for indsatsen til Nanna og Henry og et hjerteligt velkommen til Kirsten og Bjarne.

Peter vil senere fortælle mere detaljeret om økonomien i selve boligorganisationen, jeg vil blot nøjes med at konstatere at vi på trods af den omtalte investering stadig har kunnet præstere et overskud. Et beskedent et af slagsen men dog et overskud. Så jeg synes egentlig vi står stærkt. Vi har systemerne på plads, hjemmesiden bliver brugt som aldrig før, en medarbejderstab intakt med nye og friske kræfter og dermed en glad forretningsfører. Det er jeg faktisk ganske tilpas med.

Nybyggeri og renoveringer:

Skelsættende var det også at kunne se projektet på Klosterparken tage form, holde rejsegilde, åbent hus og endelig åbne for ansøgningerne og til slut indflytning af de der kom i betragtning. Det har været en fantastisk rejse ... ikke uden udfordringer ... men en oplevelse vi ikke ville ha været foruden. Vi har med de 9 nye lejemål fået nogle fantastiske, moderne, tidssvarende og eksklusivt beliggende boliger med fjordudsigt. Der har været afholdt møder med beboerne som, vil jeg tillade mig at postulere, er meget glade for at bo der. Selvfølgelig har der været nogle ting som skulle rettes til men stille og roligt får vi det fixet, forhåbentlig til alles tilfredshed.

Det har jo samtidig været en "prøvesag" for både bestyrelsen og administrationen i forhold til at vi jo ikke de sidste godt 20 år har prøvet noget lignende. At få et nybyggeri stablet på benene fra scratch. Men vi er lykkedes med det og det har rent faktisk givet os blod på tanden. Vi KAN løfte et sådant projekt og Vi KAN udleje boliger hvor huslejen er i den dyre ende. Vi HAR oplevet et super samarbejde med Morsø Kommune, både det politiske og det administrative niveau.

Derfor har vi selvfølgelig blik for nye tiltag, og da der kom en henvendelse omkring interessen for moderne og tidssvarende almenyttige lejligheder i Øster Jølby, gik vi ind i det projekt meget resultat- og løsningsorienteret. Så her senere på aftenen skal I tage stilling til om I vil udstyre bestyrelsen med mandat til at arbejde videre med et eventuelt nybyggeri i Øster Jølby. Det er på et tidligt stadie og projektet er slet ikke klar til præsentation, men vi vil rigtig gerne have lov til at arbejde helt konkret videre med det. Og gerne sammen med borgerne i Øster Jølby. Så hvis I nikker ja til at udstyre os med det nødvendige mandat, så vil vi gå i gang med at tilpasse projektet de ønsker der måtte være til et sådant byggeri, selvfølgelig indenfor de rammer vi har og under forudsætning af at Morsø Kommune vil spille med.

Fremtiden og den strategiske udvikling:

Når vi tager det lange lys på, kan vi se at der til stadighed vil være behov for moderne og tidssvarende lejemål. Vi vil derfor i bestyrelsen tage en grundig strategisk drøftelse af hvordan vores lejlighedsportefølje skal se ud i årene der kommer. Langt de fleste af kommende lejere og for den sags skyld nuværende

beboere ønsker tæt/lavt byggeri og derfor må vi konstatere at vores etageejendomme på sigt vil lide under de ønsker.

Det må og skal vi som bestyrelse tage os af og derfor er det strengt nødvendigt at se på om de ting vi har i støbeskeen fx omkring Tingvej er det rigtige at gøre. Vi får også til stadighed henvendelser om nybyggeri både i by og på land, henvendelser om at bygge alternative boformer som Olle-Kolle. Så hvor skal vi koncentrere kræfterne? Vi kan jo ikke tage selv, vi skal jo både have Landsbyggefonden og Morsø Kommune med både på de enkelte projekter men også på en strategisk dagsorden, som gerne skulle sættes i et langsigtet perspektiv.

Så det er en spændende tid at være boligforening i...

I det landspolitiske billede nævnte jeg sidste år min bekymring omkring Ghettoudspillet og det massive økonomiske træk det medfører fra vores fælleskasse i Landsbyggefonden. Bekymringen går selvsagt på om der også vil være penge til projekter hos os i de Ghetto frie områder vest på i Danmark.

I hvert fald kan vi konstatere at helhedsplanen for afdeling 24 er skudt foreløbig 1 år

Så med et landspolitisk svirp i disse valgkampstider vil jeg afslutte min beretning med at sige et stort

Tak til personalet og bestyrelseskolleger

Tak for indsatsen ude hos vore beboere og inde på kontoret. Det er godt at følge hvor meget det ligger Jer på sinde at yde en god og gedigen service hele raden rundt. Den ekstra indsats som nybyggeriet samt personaleudskiftningen har medført har I håndteret rigtig fint og det vil vi gerne som bestyrelse sige Jer tak for.

En særlig tak fra mig til dig Peter - det er jo os der har det tætte samarbejde i dagene mellem bestyrelsesmøderne hvor vi vender de ting der skal vendes.

Også en stor tak til mine kolleger i bestyrelsen. Det har været en fornøjelse at arbejde sammen med Jer. Jeg synes vi har en super god og skarp bestyrelse hvor der kan træffes nødvendige beslutninger, samtidig med at der er en god stemning. Det skal I ha tak for og jeg håber at vi kan holde fast på holdet, også efter aftenens valghandlinger.

Tak for ordet.