

**Referat af den ordinære generalforsamling i
Løgstør Boligforening,
onsdag den 30. april 2014, kl. 19.00, på Christians Minde**

Formand, Bodil Svenningsen, bød velkommen til 60 beboere, inkl. bestyrelsen. Herudover deltog Arne Larsen fra Kuben Management, regnskabschef Jørgen Jensen fra Aars Boligforening, viceværterne Peter Larsen, Jørn Kjær og Leo Nielsen samt Gitte Leach, Maja Hansen og Jørgen Albrechtsen fra kontoret.

1. Valg af dirigent:

På bestyrelsens vegne foreslog Bodil Svenningsen Arne Larsen fra Kuben Management som dirigent. Arne Larsen blev valgt uden modkandidater.

Arne Larsen kunne konstatere at indkaldelsen til generalforsamlingen var sket rettidigt, ved brev til samtlige beboere og annonce i Vesthimmerlands Folkeblad og dermed beslutningsdygtig. Herefter læste Arne Larsen dagsordenen op.

Peter Nørgaard gjorde indsigelse mod dagsordenens punkt 5,1, under indkomne forslag, idet han mente at punktet ikke var gyldigt, da det ikke fremgik af forslaget hvem der har stillet dette.

Arne Larsen afviste indsigelsen, da der ikke står noget i vedtægterne om at det skal oplyses hvem der har stillet forslagene.

2. Valg af 3 stemmetællere:

Arne Larsen bad om forslag til stemmetællere. Følgende blev foreslået og valgt: Peter Nørgaard, Jørgen Jensen og Aase Spanhede.

3. Bestyrelsens beretning, herunder om forretningsførelse, for det forløbne år:

Arne Larsen gav ordet til formanden, Bodil Svenningsen, der aflagde beretning på bestyrelsens vegne for 2013

Bestyrelsens beretning for 2013:

Nybyggeri og helhedsplaner

På de sidste 3 – 4 generalforsamlinger i Løgstør Boligforening har det været bestyrelsens holdning, at der ikke skal bygges flere nye almene boliger i Løgstør. Det er stadig bestyrelsens holdning!

Det er også stadig bestyrelsens holdning, at vi ved at prioriterer renoveringer og ombygninger, kan give områderne med almene boliger et løft, således at Boligforeningen nemmere, via attraktive og moderne boliger, kan tiltrække ressource stærke beboere.

Denne holdning har der været arbejdet målrette med de sidste 3 – 4 år, i både bestyrelsen og administrationen og det har båret frugt, idet vi, i det sene efterår, fik tilsagn om støtte fra Landsbyggefonden til at gennemføre helhedsplanen i afdeling 6 på Norgesvej og Sverigesvej.

Det har ikke været let at få forhandlet en løsning på plads med Landsbyggefonden, men den 8. november 2013 faldt det hele på plads og vi kunne indkalde til ekstraordinært afdelingsmøde den 3. december.

På det ekstraordinære afdelingsmøde blev projektet gennemgået i detaljer og efterfølgende stemte et stort flertal af de fremmødte beboere for forslaget, idet der var 89 stemmer for og 23 imod.

Der er tale om et projekt til godt 80 millioner kr. og det omfatter renovering og ombygning af 120 boliger samt nedrivning af 32 boliger, så der er 88 boliger tilbage, når vi er færdige med projektet i sommeren 2016.

Lidt senere på aftenen skal generalforsamlingen give sit besyv med, da en så væsentlig ændring kræver generalforsamlingens godkendelse.

Branden i "Kærvang"

Natten til den 10. december 2013 udbrød der brand i en lejlighed i afdeling 3, eller "Kærvang" som afdelingen kaldes i daglig tale. Branden bredte sig til de andre lejligheder i tagetagen og alle beboere måtte evakueres.

Under branden mistede vi desværre to beboere, en 57 årig mormor og hendes 4 årige barnebarn. Vore tanker går naturligvis til de omkomne og deres familie.

Senere, samme dag, fik beboerne i opgang D og E lov til at vende tilbage til deres lejligheder, men dette var desværre ikke muligt for dem der boede i opgang A, B og C, på grund af brand- røg- og vandskader.

Det lykkedes heldigvis at finde genhusningslejligheder til langt de fleste, dels i vores egne boliger men også i "Falken", hvor 3 beboere er genhuset, og en enkelt i Fjerritslev.

I dagene efter branden blev der startet en indsamling af tøj m.v. til dem, der havde mistet alt under branden. Det var helt overvældende at se de store mængder af tøj og andet bohavede, der blev givet og det skal Løgstørs befolkning have en stor tak for.

Vi vil også gerne sige tak til beboerne i "Kærvang" for den måde I har taget branden og den efterfølgende genhusning på. I har vist udsædvanlig stor tålmodighed og det skal I have tak for.

Der forestår nu et større genopbygningsarbejde og det er faktisk først nu at skadeservicefirmaet Dansk Bygningskontrol er ved at være færdige med at fjerne beskadiget inventar, gulve, døre, karme, gerikter og tapet.

Hen over vinteren og foråret har vi været i kontakt med Landsbyggefonden med henblik på at få gennemført en reovering og ombygning af "Kærvang" samtidig med genopførelsen efter branden, da det vil være spild af ressourcer først at genopføre bygningen og siden reovere og ombygge den.

I øjeblikket ser det ud til at det vil lykkes at få en aftale på plads med Landsbyggefonden, så vi får tilsagn om støtte til at gennemføre en helhedsplan for afdeling 1 og dermed også "Kærvang", der så bliver reoveret og ombygget sammen med genopførelsen, men det er ikke helt på plads endnu.

Når aftalen og økonomien er helt på plads med Landsbyggefonden for en helhedsplanen for hele afdeling 1, indkalder vi beboerne i afdelingen til et afdelingsmøde, hvor vi gennemgår tegninger, planer og økonomien for projektet.

Hvis det hele falder på plads inden sommerferien i år håber vi at de beboere, der ønsker det, kan flytte tilbage til "Kærvang" inden sommerferien 2015.

Udlejningen og ventelister

I løbet af det sidste års tid er der sket rigtig meget med vores ventelister. Vi havde ca. 15 lejligheder i tomgang hver måned og det har vi faktisk haft længe, men hen over foråret faldt dette tal drastisk, idet vi, som bekendt, indgik en aftale med Asylcenter Vesthimmerland om leje af 12 lejligheder.

I maj havde vi kun 6 boliger i tomgang og dette tal faldt yderligere til 2 i juni måned. Senere på året steg antallet af lejligheder i tomgang til 3, for helt at forsvinde i begyndelsen af det nye år.

Selv om vi nu ikke længere har lejligheder i tomgang med lejetab til følge har vi alligevel haft lejetab i 2013 for ikke mindre end 371.000 kr., som er dækket af Dispositionsfonden.

Vi har stadig et rigtig godt samarbejde med Jobcenter Vesthimmerland, der har lejet 5 - 10 boliger til flygtninge, der dog gradvist overtages af beboerne selv.

I øjeblikket har vi 133 på venteliste til en ny bolig. Sidste år havde vi 150 på venteliste, så det er faktisk et fald på 17, selv om vi i øjeblikket kun lejer ganske få boliger ud på grund af den kommende genhusningen af beboere fra Sverigesvej og Norgesvej.

Pr. 25. april 2014 har Løgstør Boligforening 471 "medlemmer" mod 528 sidste år, der ønsker at besvare deres anciennitet på ventelisten ved at betale det årlige ajourføringsgebyr og i løbet af 2013 har vi fået 110 nye medlemmer, hvilket er 3 færre end sidste år.

Det administrative område.

I det daglige har vi et rigtig godt samarbejde med Aars Boligforening, idet vi har fælles EDB og samarbejder med regnskabschef Jørgen Jensen på, blandt andet, det regnskabsmæssige område.

Rent personalemæssigt deles vi, som vi plejer, med Aars Boligforening om Gitte og med Fjerritslev Boligforening om Maja og Jørgen A. Dette samarbejde fungerer også rigtig godt.

Kapitalforvaltning.

Selv vi har et meget lavt renteniveau i Danmark i disse år, har vi alligevel fået en rimelig forrentning af boligforeningens penge. I 2013 har de samlede renteindtægter været på godt 118.000 kr., hvilket desværre er et fald på ca. 30.000 kr. i forhold til 2012.

Ligesom de tidligere år er langt de fleste penge sendt videre til afdelingerne der har haft renteindtægter på godt 115.000 kr. Her er der tale om en stigning på ca. 20.000 kr., i forhold til 2012.

Afdelingernes renteindtægter på 115.000 kr. svarer til en forrentning af afdelingernes midler på 1,97 %, mod 1,58 % i 2012.

Afdelingsbestyrelserne.

Vi vil gerne benytte lejligheden til at takke medlemmerne af afdelingsbestyrelserne for jeres indsats og det gode samarbejde vi også har haft med jer gennem det seneste år, både i det daglige og på vores møder.

Her til slut vil jeg også gerne sige tak for et godt og loyalt samarbejde til vore samarbejdspartnere, Arne Larsen fra Kuben Management, Jørgen Jensen fra Aars Boligforening, Gitte, Maja og Jørgen fra vores eget kontor, her i Løgstør og også en stor tak til vores tre viceværter, Peter, Jørn og Leo, for jeres gode samarbejde.

Sidst, men ikke mindst, vil jeg gerne takke mine bestyrelseskollegaer for et godt og loyalt samarbejde i det år der er gået siden sidste generalforsamling.

Efter bestyrelsens beretning spurgte Arne Larsen om der var spørgsmål eller kommentarer til denne.

Peter Nørgaard bad om ordet og sagde blandt andet at Løgstør Boligforening er en medlemsforening og at medlemmerne gennem generalforsamlingen har indflydelse på driften af denne.

Dirigenten Arne Larsen tog herefter ordet fra Peter Nørgaard, da Peter Nørgaards kommentarer intet havde med beretningen at gøre. Der var ikke flere kommentarer eller spørgsmål til bestyrelsens beretning.

4. Fremlæggelse af årsregnskab for 2013 med tilhørende revisionsberetning til godkendelse samt forelæggelse af budget for 2014.

Arne Larsen gav ordet til regnskabschef Jørgen Jensen, der gennemgik årsregnskabet for 2013. Årsregnskabet for foreningen har givet et overskud på 5.707 kr., der henlægges til arbejdskapitalen. Arbejdskapitalen udgør herefter 483.577 kr. pr. 31. december 2013.

Jørgen Jensen kunne oplyse at Revisionsfirmaet Price Waterhouse Coopers har forsynet regnskabet med en blank påtegning.

Efter Jørgen Jensens gennemgang af regnskabet for 2013 spurgte Arne Larsen forsamlingen om der var spørgsmål til regnskabet.

Peter Nørgaard spurgte hvordan det hænger sammen med personaleudgifterne på 739.000 kr. og feriepengetilsvaret og hvad får f.eks. forretningsfører Jørgen Albrektsen i løn?

Hertil kunne Jørgen Jensen svare at det feriepengetilsvaret, der oplyses i regnskabet kun omfatter de administrative medarbejder. Viceværternes feriepenge bogføres i afdelingerne. Med hensyn til løn til forretningsføreren svarede Jørgen Jensen at han kunne vise det på Landsbyggefondens hjemmeside, på kontoret.

Christian Christensen spurgte hvor stort afdeling 17's tilgodehavende hos hovedforeningen er og hertil kunne Jørgen Jensen svare at der, for afdeling 17's vedkommende, ikke er tale om et tilgodehavende, men et lån.

Peter Nørgaard spurgte hvorfor indestående i Dispositionsfonden er bundet og hertil svarede Jørgen Jensen at indestående udelukkende består af trækingsretsmidler. Der er ingen frie midler i Dispositionsfonden.

Da der ikke var flere spørgsmål til regnskabet, spurgte Arne Larsen om generalforsamlingen kunne godkende regnskabet. Generalforsamlingen godkendte regnskabet enstemmigt.

Herefter gennemgik Jørgen Jensen budgettet for 2014. Der var ingen spørgsmål eller kommentarer til budgettet for 2014, hvorefter generalforsamlingen tog dette til efterretning.

5. Behandling af indkomne forslag:

Bestyrelsen havde stillet følgende forslag:

5.1 Det foreslås at generalforsamling godkender beslutningen truffet af beboerne i afdeling 6, på det ekstraordinære afdelingsmøde, den 3. december 2013, hvor gennemførelsen af helhedsplanen for afdelingen blev vedtaget med 89 stemmer for og 23 imod, herunder også at afdelingens lejligheder reduceres i antal fra 120 til 88 boliger ved nedrivning.

Arne Larsen spurgte om der var spørgsmål i forbindelse med forslaget.

Peter Nørgaard spurgte hvor stort et beløb der skal bygges om og renoveres for, hvortil Arne Larsen svarede at det drejer sig om ca. 80 millioner kr.

Herefter spurgte Peter Nørgaard hvor stort et beløb det drejer sig om der de øvrige Afdelinger, hvortil Arne Larsen svarede at det kan man ikke sige noget om endnu, da forhandlingerne med Landsbyggefonden ikke er afsluttet.

Peter Nørgaard foreslog skriftlig afstemning, men dette afviste dirigenten, da mindst 1/3 af de fremmødte på generalforsamlingen skal stemme for skriftlig afstemning.

Afstemningen viste at der var 43 stemmer for forslaget og kun en enkelt stemme imod. Forslag blev således vedtaget med stort flertal.

Peter Nørgaard havde stillet følgende tre forslag:

5.2 Det vedtages, at bestyrelsen offentliggør samtlige relevante papirer vedrørende renoveringen af VORES boliger, til alle medlemmer af Løgstør Boligforening. Den kommende bestyrelse, laver en MAPPE med samtlige planer, budgetter, tegninger og alle relevante breve mellem bestyrelsen og Landsbyggefonden. MAPPEN skal være alle medlemmer i hænde senest 1. juli i år.

MOTIVERING.: Der er nu gået cirka 8 år, siden renoveringen af vores boliger kom på tale for første gang. Derfor er der brug for, at alle medlemmer får indsigt i og indflydelse på det videre forløb.

Flere gange er der blevet spurgt om muligheden for, at få mere information om renoveringsplanerne, men svaret har, fra den daglige ledelse i vores boligforening været.: Det er alt for tidligt at inddrage medlemmerne.

Vi er en MEDLEMS forening og ikke "kun" lejere. Det er din og min husleje der betaler den daglige drift, lønninger og meget mere. Sammen med Landsbyggefonden betaler vi også - over huslejen - en del af renoveringen.

Dirigenten spurgte om Peter Nørgaard ønskede at knytte yderligere kommentarer til forslaget, men da dette ikke var tilfældet gav Arne Larsen ordet til Bodil Svenningsen, der sagde at det ville koste ca. 2.500 kr. pr. mappe i udgifter til trykning og løn m.v. og at det ville medføre en lejestigning.

Flere udtrykte ønske om at få mere information om helhedsplanerne, hvilket dog blev imødegået af Vera Chemnitz, der oplyste at de havde fået tilsendt et omfattende informationsmateriale, med tegninger og beskrivelse, op til afdelingsmødet i afdeling 6, den 3. december.

Ole Thorup sagde at generalforsamlingen jo havde valgt en bestyrelse og så måtte man også vise bestyrelsen tillid. I øvrigt mente Ole Thorup at det er urealistisk at sende alt materiale ud til alle beboere, det er alt for omfattende.

Peter Nørgaard ønskede herefter at ændre forslaget til at der skulle laves en mappe til hver afdeling, man så kunne komme og kigge i, men det blev afvist af Arne Larsen, da det ikke kan ændres i det stillede forslag.

Gerda K. Christensen, formand for afdelingsbestyrelsen i afdeling 6, gav udtryk for at de havde fået alle oplysninger i forbindelse med helhedsplanen for afdelingen.

Arne Larsen kunne oplyse, at så længe forhandlingerne med Landsbyggefonden ikke er afsluttet, vil det være forkert at sende materiale ud, da det meget let kan blive ændret og vil skabe mere forvirring end nødvendigt.

Den efterfølgende afstemning viste at der var en stemme for forslaget og 40 imod. Forslaget blev således ikke vedtaget.

5.3 Generalforsamlingen beslutter, at der indkaldes til ekstraordinær Generalforsamling, senest 2 uger efter, at det sidste Afdelingsmøde er afholdt i september.

HOVEDPUNKTET på dagsordenen foreslås bliver.:
Renoveringsplanens rækkefølge OG indhold, samt at det beslutes hvordan det videre forløb bliver.

MOTIVERING.: Det er meget sparsomt, det bestyrelsen har oplyst om rækkefølgen OG indholdet i renoveringsplanen til ALLE medlemmer. Meget lidt har været sendt ud til vi medlemmer, næsten ingen breve eller mails, meget lidt i SAMBO Nyt og i den lokale presse. Se venligst bilag, vedlagt dette ark.

En artikel for nylig i Vesthimmerlands Folkeblad, vedrørende renoveringen på Norgesvej og Sverigesvej, har, efter sigende, en forkert tegning trykt med artiklen. Desuden omtaltes, i referatet fra Afdelingsmødet for Norgesvej/Sverigesvej, at der var cirka 1/3 del der stemte imod, da der - blandt andet - var usikkerhed med hensyn til økonomien & mulige huslejestigninger.

Dirigenten spurgte forsamling om nogen ønske ordet i forbindelse med forslaget.

Peter Nørgaard meddelte at han ønskede at trække forslaget tilbage.

5.4 Alle referater fra både Løgstør Boligforenings bestyrelsesmøder og fra Afdelingsbestyrelsesmøder, skal offentliggøres senest 14 dage efter de afholdte møder. Det skal fremgå af referatet, hvornår det næste bestyrelsesmøde afholdes.

MOTIVERING.: Mere oplysning til både medlemmer og ansatte er en god ting. Vi er en forening der er EJET af medlemmerne. Oplysende referater, kan motivere os nuværende medlemmer til at deltage mere i vores forenings gøremål, komme med gode idéer og med forslag til bestyrelserne i foreningen + i afdelingerne. Referaterne kan også medvirke for, at tiltrække flere NYE medlemmer, fordi de kan se, at vi er en forening hvor medlemsdemokratiet kan fungere ... ENDNU bedre.

Arne Larsen spurgte om der var kommentarer til forslaget.

Peter Nørgaard mente at referater fra bestyrelsesmøder og møder i afdelingsbestyrelserne burde ligges ud på Løgstør Boligforenings hjemmeside eller kunne findes i en mappe.

Tove Hviid erklærede sig enig i dette og mente også at navnene på medlemmerne af afdelingsbestyrelserne burde fremgå af hjemmesiden.

Birit Nielsen, medlem af afdelingsbestyrelsen i afdeling 1, kunne oplyse at der ikke havde været holdt møder, da der ikke havde været emner at behandle.

Bodil Svenningsen kunne oplyse at referater af bestyrelsens møder er tilgængelige på kontoret og man skal bare gå ned på kontoret, så får man lov til at se referaterne.

Den efterfølgende afstemning viste at der var 4 stemmer for forslaget og 40 imod. Forslaget blev således ikke vedtaget.

6. Valg af formand for bestyrelsen, idet Bodil Svenningsen afgår efter tur.

På bestyrelsens vegne foreslog næstformand Kurt Kristiansen genvalg, hvorefter Bodil Svenningsen blev genvalgt med akklamation.

7. Valg af 2 medlemmer til bestyrelsen, idet Jonna Christensen og Tina Hollen afgår efter tur.

På bestyrelsens vegne foreslog Bodil Svenningsen genvalg til Tina Hollen og Jonna Christensen. Jonna og Tina blev begge genvalgt med akklamation.

8. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen:

Arne Larsen bad om forslag til suppleanter. Britta Gjettermann blev foreslået og valgt som 1. suppleant og Gitte Poulsen blev foreslået og valgt som 2. suppleant.

9. Valg af revisor:

På bestyrelsens vegne foreslog Arne Larsen genvalg til Price Waterhouse Coopers i Skive. Generalforsamlingen genvalgte Price Waterhouse Coopers som revisor for Løgstør Boligforening.

10. Eventuelt:

Arne Larsen spurgte forsamlingen om der var spørgsmål eller kommentarer til det sidste punkt på dagsordenen, eventuelt.

Poul Erik Skovridder fra Norgesvej 18 spurgte hvad han skulle gøre ved støj fra naboer. Hertil svarede Jørgen Albrektsen at han skulle skrive et lille brev ang. støjproblemerne hvorefter der vil blive rette henvendelse til de lejere, der støjer.

Peter Nørgaard havde forud for generalforsamling spurgt hvad man gør for at blive koblet af Løgstør Kabel TV. Hertil svarede Bodil Svenningsen at man skal deponere 2.000 kr. hos Løgstør Boligforening, der herefter retter henvendelse til Kabel TV vedr. ønsket om at blive koblet fra.

De 2.000 kr. dækker omkostninger til at få en tekniker ud og demontere antennekablet og montere dette igen ved eventuel senere fraflytning.

En beboer fra Dragsdalvej undrede sig over hvorfor man skal betale for TV pakkerne 2 og 3 direkte til Løgstør Kabel TV. Hertil svarede Bodil Svenningsen at vi ikke kan styre hvem der har hvilke pakker, da det kniber med tilbagemeldinger fra Løgstør Kabel TV.

En beboer fra Borgmester Grønningsvej mente at det var lettere for alle, hvis man betalte det hele direkte til Løgstør Kabel TV.

Da der ikke var flere spørgsmål eller kommentarer under eventuelt afsluttede Arne Larsen generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

1. maj 2014



Arne I. Larsen,
Dirigent

1. maj 2014



Bodil Svenningsen,
Formand

1. maj 2014



Jørgen Albrektsen,
Referent

Efter generalforsamlingen har bestyrelsen konstitueret sig således:

Formand	Bodil Svenningsen	
Næstformand	Gitte Vittrup Andersen	
Bestyrelsesmedlem	Kurt Kristiansen	
Bestyrelsesmedlem	Jonna Christensen	
Bestyrelsesmedlem	Tina Hollen	
Løgstør Fjernvarme	Gitte Vittrup Andersen	
Løgstør Kabel TV	Bodil Svenningsen	
Forretningsfører	Jørgen Albrektsen	