

Generalforsamling i Hadsten Boligforening

Mandag den 24. august 2020 kl. 19.00 i Sløjfen

Mødedeltagere:

Hovedbestyrelsen: Søren Peters-Lehm, Anja Bak Jensen, Yvonne Martens, Karsten Byskov og Jan Røjen

Ansatte i Boligforeningen: Jørgen Kragh Østby, Louise Heykoop, Morten Sørensen og Susanne Hedegaard (referent)

Gæster: Revisor Karsten Jensen fra Ri og Jan Erik Elgaard.

Der var repræsenteret i alt 49 husstande.

Afdeling 21: 4 husstande

Afdeling 22: 13 husstande

Afdeling 23: 5 husstande

Afdeling 24: 25 husstande

Afdeling 25: 2 husstande

Dagsorden

Formand Søren Peters-Lehm bød velkommen til generalforsamlingen 2020.

1. Valg af dirigent

Jan Erik Elgaard blev valgt.

Dirigenten kunne konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt.

2. Valg af stemmetællere

Jane Vejergang, Karl Kristensen, og Helena Waldhauer blev valgt.

3. Bestyrelsens årsberetning

Formand Søren Peters-Lehm fremlagde bestyrelsens årsberetning.

Der blev spurgt til dato for overtagelse af Søndergade 33.

Boligforeningen overtog ejendommen 1. maj 2019.

Wao: Er vi færdige med at betale til fibernettet?

Aftalerne er opsagt af Norlys til udløbet af aftaleperioden. Boligforeningen sender nyhedsbrev ud efter afdelingsmøderne. Her kan du se, hvornår de forskellige afdelinger ikke længere skal betale til Wao. Herefter kan du frit vælge tv- og internetudbyder.

Beretningen blev godkendt.

4. Godkendelse af regnskaber for 2019 med tilhørende revisionsberetning og fremlæggelse af budget for 2020.

Jørgen Kragh Østby fremlagde regnskaberne og budgettet.

	Overskud	Underskud
Boligorganisationen	32.524 kr.	
Afdeling 21		90.087 kr.
Afdeling 22		6.411 kr.
Afdeling 23		156.688 kr.
Afdeling 24		47.510 kr.
Afdeling 25		92.197 kr.

Spørgsmål til regnskaberne:

- Hvor i regnskabet optræder Søndergade 33 som boligforeningen købte sidste år?
Svar: Søndergade 33 står i regnskabet under konto.nr. 725. Det fremgår ikke af det beboervenlige regnskab. Men det er altid muligt at få en kopi af det udvidede regnskab, ved henvendelse på boligforeningens kontor.
- Får nye lejere en regning/huslejestigning for de opgraderinger der laves i flyttelejlighederne?
Svar: Nej det gør de ikke. Ny lejer får kun huslejestigning ved nye køkkener i afdeling 24 og 25.
- De lejere der bliver boende i deres lejligheder og ikke har planer om at flytte, får de ringere boliger end de opgraderede flyttelejligheder?
Svar: Umiddelbart er det korrekt. Men opgraderingen sker jo mest for de ældste boliger – som trænger til et løft. Og så skal man huske, at alle lejere har pligt til at vedligeholde egen bolig i boperioden.
- Hvorfor er der forskel på beløbene til henlæggelser i de forskellige afdelinger?
Svar: Dels fordi afdelingerne har hver sin økonomi – og der er sparet forskelligt op i afdelingerne. Og dels fordi det er forskelligt fra afdeling til afdeling, hvor meget der er behov for at blive brugt af henlagte midler. En forholdsvis ny afdeling skal ikke have lavet så meget som en ældre afdeling, og derfor bliver der brugt færre penge i en ny end en ældre afdeling.

Regnskaberne blev godkendt.
Budgetterne blev taget til efterretning.

5. Indkomne forslag

Forslag nr. 1. Nye vedtægter:

Jørgen Kragh Østby fremlagde bestyrelsens forslag til tilrettelse af boligforeningens vedtægter, så de følger Normalvedtægterne.

For at kunne vedtage nye vedtægter skal 50 % af lejerne være til stede og 2/3 skal stemme for ændringen. Da der ikke er mødt 50% op, er der indkaldt til ekstraordinær generalforsamling d. 1/9-2020. Her kan nye vedtægter vedtages uanset antal fremmødte.

Der blev stillet ændringsforslag til et af punkterne:

§11 Stk. 2. Bestyrelsen skal bestå af et ulige antal medlemmer. (Bevare nuværende paragraf)

Spørgsmål:

Hvis der gives mulighed for at sende information digitalt, hvad så med de lejere der ikke har mulighed for at modtage digital post?

Svar: De får information i postkassen som hidtil.

Hvad skal det betyde, at der kan træffes beslutning om "Frikøb af en tinglyst tilbagekøbsklausul, der påhviler en afdeling, der er oprettet før den 2. juli 2000."

Svar: Det er fordi man i nogle kommuner tidligere solgte jord til f.eks. boligforeninger, hvor jorden efter et antal år skulle tilbage til kommunen. Teksten er fra normalvedtægterne, og er ikke relevant i vores kommune.

Forslaget til nye vedtægter blev vedtaget med ændringsforslaget. (Bevare §11, stk. 2.)

Forslag nr. 2. Ombygning af boliger i afdeling 21:

Jørgen Kragh Østby fremlagde bestyrelsens forslag om at ombygge 2 boliger, så der bliver 2 stk. 3 værelses boliger på 61,5 m² i stedet for en på 44m² og en på 79m².

Udgiften til ombygningen tages af dispositionsfonden. Favrskov Kommune har givet tilladelse til ombygningen.

Forslaget blev vedtaget.

6. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer

Følgende blev opstillet:

Jan Røjen	49 stemmer
Yvonne Martens	58 stemmer
Bjerne Engberg	41 stemmer
Bent Andersen	13 stemmer

Yvonne Martens og Jan Røjen blev genvalgt.

7. Valg af 2 suppleanter

Følgende blev opstillet og valgt:

Hans Fich blev valgt. (1. suppleant)
Bent Andersen blev valgt. (2. suppleant)

9. Valg af revisor.

RI blev genvalgt.

10. Eventuelt.

Spørgsmål om Søndergadeprojektet

Hvad har bestyrelsen tænkt sig med Søndergade 35? Grunden skal vel købes af afdeling 24?

Det er nødvendigt at vide hvad grunden koster. Hvad nu hvis afdeling 24 ikke ønsker at få de nye boliger ind som en del af afdeling 24. Så er bygningen jo tabt. Der bør være en ekstraordinær generalforsamling hvor det besluttet at købe Søndergade 35 fri af afdeling 24.

Svar:

Det skal vel drøftes med kommunen, hvor meget man må bygge for? Søndergade 33 tilhører hovedforeningen og Søndergade 35 tilhører afdeling 24. Købesummen af Søndergade 35 er lig med restgælden.

Der har været en ekstraordinær generalforsamling, hvor det blev besluttet at købe Søndergade 33 og bygge nye boliger og nyt kontor på grundene Søndergade 33 og 35.

Der er rammebeløb, man skal holde sig indenfor.

Spørgsmål om TV-internet

Har bestyrelsen gjort sig overvejelser om ny udbyder af TV-Internet? Emnet er på næste bestyrelsesmøde. Der skal drøftes om der skal laves nye kollektive aftaler.

Dirigenten takkede for en god generalforsamling.

Formanden takkede alle for at deltage i generalforsamlingen, og for god ro og orden.

Godkendt:


Dirigent
Jan Erik Elgaard


Formand
Søren Peters-Lehm