

Generalforsamling den 4. april 2017

1. Valg af dirigent

Formand Gunnar Quist Hansen foreslår Jan Christiansen. Han vælges, takker for valget og konstaterer, at generalforsamlingen er rettidigt indkaldt og beslutningsdygtig jf. foreningens vedtægter.

2. Bestyrelsens beretning

Gunnar Quist Hansen overtog formandseembedet fra Søren Andersen efter sidste års generalforsamling og kan se tilbage på et travlt første år på posten. Han roser for deltagelsen ved de to arbejdsdage, men appellerer samtidig til, at deadlines for tilmelding overholdes, så det bliver lettere at planlægge. Han nævner i den forbindelse, at de to arbejdsdage i 2017 er fastlagt til den 6. maj og den 23. september.

Bestyrelsen erfarer, at foreningen løbende mister haveredskaber, gulvmåtter, øl og sodavand fra kælderrummene. Fortsætter dette, kan det blive nødvendigt at skifte låsene ud, så kun udvalgte personer har adgang. Det vil være ærgerligt, mener formanden.

Sidste sommer var vi ude for, at en ung SOSU'er kom til skade, da hun styrtede på cykel på vejen bag nummer 11. Hun hævdede, at det var på grund af et hul i vejen og ville have andelsboligforeningens forsikring til at betale. Der kom ikke mere ud af sagen, men undervejs blev vi opmærksomme på, at det er andelsboligforeningen, der har vedligeholdelsespligten på denne såkaldte private fællesvej. Vi mener ikke, at det er rimeligt, fordi det udelukkende er pleje- og ældreboligernes beboere, pårørende og personale, der bruger vejen (som adgang til deres bygninger og p-pladser for enden af vejen). I samarbejde med Søren Andersen er bestyrelsen gået i dialog med kommunen om at finde en løsning.

Formanden minder om, at vi alle skal huske, at vi er del af en andelsboligforening. Det betyder, at vi er fælles om tingene – blandt andet at holde orden på vores fællesarealer – og at vi hver især har pligten til at vedligeholde vores lejligheder. Alle indvendige reparationer og vedligeholdelsesopgaver skal som udgangspunkt klares for egen regning – præcis som i en ejerbolig. Der er ingen, der kan bestille håndværkere og forvente, at foreningen efterfølgende betaler regningen. Derfor: Henvend jer til bestyrelsen, hvis I har et problem, som I mener, foreningen bør ordne! Formanden minder i den forbindelse også om, at bestyrelsen ikke er et serviceorgan, der står til rådighed for foreningens medlemmer i tide og utide. Patrick er ansvarlig for drift og vedligehold af ejendommene, men han er ikke en viceværter! Generelt bør man respektere, at bestyrelsens medlemmer har et privatliv.

Ønsker man at foretage ændringer i sin lejlighed, skal man sørge for at indhente tilladelse fra bestyrelsen på forhånd. Sker dette ikke, risikerer man at blive pålagt at bringe lejligheden tilbage til sit oprindelige udseende ved fraflytning.

Vi har fra tid til anden problemer med, at folk smider storskrald på de grønne områder. Senest har der ligget et antal juletræer gennem flere måneder, som et medlem af bestyrelsen til sidst valgte at fjerne. Det er ikke OK. Vi er hver især ansvarlige for at få vores affald fjernet og om nødvendigt køre det på

genbrugspladsen. Hjemmesiden skidt.dk indeholder alle oplysninger om, hvordan man kommer af med storskrald i Aalborg Kommune.

Vi har nu gennem et års tid haft zinkspande stående ved begge indgangspartier til cigaretskodder og kan konstatere, at de bliver brugt. De skodder, der ender her, smides i hvert fald ikke i hække eller på gangarealer.

Pt. har vi over 20 stående på vores venteliste, og der har endnu ikke været lejligheder til salg i år. Det vidner om, at vi er en attraktiv forening, hvor folk er glade for at bo.

Formanden kommer kort ind på vores husorden, hvor det blandt andet står beskrevet, at der ikke må stilles cykler på svalegangene. Han takker afslutningsvist bestyrelsen for det gode (sam)arbejde i det forgangne år.

Kommentar fra Søren Andersen: Hvis man har fx købt et reolsystem ude i Ikea, så propper man ikke fire kilo flamingo i skraldespanden. Det må man selv sørge for at få ud på genbrugspladsen.

Bestyrelsens beretning godkendes.

3. Regnskab v/ Vagn T. Larsen Revi Nord

Årets resultat er et underskud på 141.999 kroner. Boligafgift afviger fra budgettet, fordi der har været nogle justeringer i forbindelse med låneomlægningen, og der er derfor ikke blevet opkrævet et tilstrækkeligt beløb. Det er – sammen med et kurstab på låneomlægningen – den primære årsag til underskuddet.

Foreningen har indfriet et lån i Nordea, hvilket har nedbragt gælden med godt 3 mio. kr. og samtidig reduceret den likvide beholdning med et tilsvarende beløb.

Der er anvendt 198.000 kr. til vedligeholdelse i 2016, som er finansieret via foreningens vedligeholdelsesfond. Foreningen har i året hensat 1,25 mio. kr. til vedligeholdelse og har ultimo 2016 hensat i alt 1.953.123 kr. til vedligeholdelse.

Udgiften til el er steget uforholdsmæssigt meget – cirka 10-15 %. Der er ingen umiddelbar forklaring på dette. Bestyrelsen oplyser, at der arbejdes med flere energisparende løsninger.

Ejendomsværdien er fastsat til 67 mio. kr. pr. 1. januar 2016. Dette har ingen betydning for andelshaverne, da andele er fastsat ud fra den oprindelige anskaffelsessum. På grund af årets underskud falder andelskronen dog med cirka 1 % til 1,166.

Foreningen har optaget to obligationslån hos Nordea Kredit. Lån 1 er et obligationslån med en hovedstol på 40,172 mio. kr. med en fast swaprente på 2,13 % og afdragsfrihed frem til 30. juni 2025. Lån 2 er et obligationslån med en hovedstol på 12,938 mio. kr. med en fast swaprente på 2,13 % frem til 30. juni 2025. Dette lån afdrages fra og med januar 2017.

Markedsværdien af Swap-aftalen er negativ og udgør -5,96 mio. kr. pr. 31. december 2016. Dermed udgør den samlede gæld 58,2 mio. kr. ved indfrielse d.d. I praksis har swappens værdi ingen betydning,

medmindre lånet skal indfries. Det forventer vi ikke at gøre, før afdragsfriheden udløber i 2025, og her vil værdien under alle omstændigheder være gået i nul.

Regnskab godkendes.

4. Forelæggelse af budget til godkendelse og eventuel ændring af boligafgift

Der sker en korrektion af boligafgiften pr. 1. maj 2017, fordi der hidtil i året har været opkrævet for lidt. Vores administrator havde i første omgang glemt at indregne faste omkostninger i budgettet. Formand Gunnar Quist Hansen påpeger i den forbindelse, at der trods forhøjelsen fortsat er tale om en månedlig nedsættelse på gennemsnitligt 600 kr. pr. husstand sammenlignet med før låneomlægningen.

Hensættelse til vedligeholdelse er i 2017 fordoblet fra 150.000 til 300.000 kr. Dette skyldes først og fremmest, at vi har fået lagt en 10-årig vedligeholdelsesplan, som koster gennemsnitligt 150.000 kr. om året.

Der budgetteres desuden med en stigning i omkostninger til prioritetslån med godt 500.000 kr., primært fordi foreningen pr. 1. januar 2017 er begyndt at afdrage på sin gæld. Dette vil til gengæld påvirke andelskronen positivt – vores lejligheder bliver altså mere værd, når vi afdrager.

Såfremt budgettet overholdes, kommer vi ud af 2017 med et plus på 689 kr.

Budget godkendt.

5. Indkomne forslag

Fire forslag er indkommet rettidigt.

Forslag 1 og forslag 2 går på at inddrage gæsteparkeringen. Flere oplever, at det er svært at få en p-plads. Vi har 31 p-pladser + 1 deleplads til 50 boliger, og med de igangværende boligrenoveringer på den anden side af gaden vil mange offentlige p-pladser på Henning Smiths Vej inddrages i de næste par år. 17 stemmer for en inddragelse, mens 11 stemmer imod. Forslaget er dermed vedtaget med virkning fra 1. juni 2017. Bestyrelsen kommer med et udkast til nye retningslinjer. Der skal blandt andet tages højde for, at håndværkere, som er på opgave hos foreningen, skal have mulighed for at parkere, samt at beboere uden (fast) egen bil skal have mulighed for at parkere.

Forslag 3 går på at investere i en løsning, der kan reducere det høje kalkindhold i vandet. Gunnar Nygaard oplyser, at der findes et firma ved navn BWT, der producerer den type anlæg, som vi i så fald har brug for. Han anslår en samlet udgift på 60-70.000 kr. Bestyrelsen påtager sig at undersøge mulighederne.

Forslag 4 går på, at vi får foretaget en valuarvurdering, som formentlig vil øge værdien af vores andele. Forslagsstiller Gunnar Nygaard motiverer sit forslag med udviklingen på boligmarkedet og de prisstigninger, som vi netop nu ser i Aalborg. Han mener, at vi bør få glæde af den udvikling.

Gunnar Quist Hansen og Søren Andersen fremhæver, at vi har set flere skrækeksempler på foreninger, der er kommet galt afsted, fx med andelshavere der reelt er stavnsbundne. Gunnar Nygaard indskyder, at det

er andelshaverne i de pågældende foreninger, der selv har belånt deres boliger og påført sig den risiko. Det kan man bare lade være med.

Revisor/administrator Vagn T. Larsen indskyder, at prisfastsættelse af andelslejligheder i Aalborg Kommune skal følge boligreguleringsloven. Det sætter en grænse for, hvor høj vurderingen kan blive. Samtidig skal vi tage højde for, at værdien af swappen skal indregnes i det samlede regnestykke, hvilket vil påvirke andelskronen i både op- og nedadgående retning.

Vagn T. Larsen foreslår at få en ejendomsmægler til at komme med et foreløbigt bud, så vi kan tage stilling til, om det er værd at arbejde videre med. Det vedtages, at Vagn går videre med dette.

6. Valg af bestyrelse

På valg er Line Holck og Patrick Nielsen, som begge ønsker at genopstille. Yderligere er de to suppleanter, Hanne Peters og Lars Agesen på valg.

Alle genvælges uden modkandidater.

7. Valg af revisor og administrator

Vagn T. Larsen er i gang med at forberede sin udtræden af ReviNord, hvilket betyder, at administrationsopgaverne flyttes over i Vagn T. Larsens eget selskab; Administrationselskabet ABC. Dette får ingen betydning for os i praksis.

Generalforsamlingen genvælger ReviNord som revisor og vælger Administrationselskabet ABC som administrator.

8. Eventuelt

Det efterlyses, at træerne på vores grund beskæres. Gunnar Q. Hansen oplyser, at dette vil ske på kommende arbejdsdag.

Et antal beboere har oplevet problemer med afløb og lugtgener og flere har haft fagfolk ude. Der ønskes en undersøgelse af, om der ligger en generel årsag til grund for dette. Bestyrelsen påtager sig at arbejde videre med en undersøgelse. Gunnar Quist Hansen gentager, at beboere ikke kan hyre håndværkere på egen hånd og efterfølgende forvente, at foreningen betaler regningen. Han påpeger samtidig, at hvis generne skyldes rørføringen fra faldstammen og ind i lejligheden, er det andelshaver selv, der skal finde en løsning.

Gunnar Quist Hansen (formand)

Rasmus Gregersen (næstformand)

Patrick Nielsen (bestyrelsesmedlem)

Line Holch (bestyrelsesmedlem)

Jan Petersen (bestyrelsesmedlem)

Jan Christiansen (dirigent)