

Generalforsamling den 24. marts 2015

1. Valg af dirigent

Jan Kempf Bertelsen (JKB) er foreslået af bestyrelsen og vælges af forsamlingen. 27 af 50 andelshavere er repræsenteret, og generalforsamlingen er dermed beslutningsdygtig.

2. Formandens beretning

Søren Andersen (SA) indleder med at konstatere, at andelsboligforeningens fremtid ser lys ud. Lejlighederne kan sælges, og der står folk på venteliste for at komme ind i foreningen (år til dato er der solgt seks lejligheder, og der er pt. ingen til salg).

Bestyrelsen kontaktes løbende af Nordea med tilbud om låneomlægning. De er også inviteret med i dag for at fremlægge et tilbud (se punkt 5a).

Der er nedsat et vedligeholdelsesudvalg, som består af Gunnar Nygaard, Henrik Christiansen og Helene Kalstrup fra bestyrelsen. Lone Jensen, som ikke er i bestyrelsen, assisterer udvalget. Der bliver muligvis brug for hjælp fra andre til blandt andet at tage mod håndværkere i dagtimerne.

Parkeringspladserne ved HSV 15 volder ikke længere problemer. De pladser, som gjorde, at det var svært at parkere, er nu væk.

Formanden udtrykker et dybt hjertesuk, fordi der på det sidste har ligget meget affald rundt omkring, og fordi elevatorer bliver mere og mere beskidte. Bestyrelsen mener, at det er cyklerne, der sviner dem til.

Bestyrelsen arbejder på, at der bliver opsat et redskabsrum i forlængelse af cykelskuret ved HSV 13. Der er ikke plads i de små kælderrum til haveredskaber mv. Og hermed en opfordring til, at vi alle giver en hjælpende hånd, når der er brug for det.

Cykelskurene kan godt overdækkes, men det er stor bekostning.

Mht. til vore nye unge naboer i Støberiets udslusningsboliger, er der ingen grund til bekymring. De har vist sig at være stille og rolige.

Formanden bemærkede også, at foreningen har 10 års jubilæum den 20. maj i år.

Slutteligt takker han bestyrelsen tålmodigheden under hans sygdom.

Beretning blev godtaget.

3. Regnskab v/ Vagn T. Larsen Revi Nord

Vagn T. Larsen fremlagde regnskab og gav en dybere forklaring på det nye regnskabsprincip bagerst i regnskabet. Han mener blandt andet, at det er en stor hjælp til sælger/køber.

Årets resultat er et overskud på 47.076 kr., som overføres til egenkapitalen. Dermed stiger andelskronen fra 1,167 til 1,173.

Der er i 2014 hensat 150.001 kr. til vedligeholdelse. Foreningens vedligeholdelsesfond har ultimo 2014 en opsparing på 451.686 kr.

Ejendomsværdien er fastsat til 67 mio. kr. pr. 1. oktober 2013. Dette har ingen betydning for andelshaverne, da andele er fastsat ud fra den oprindelige anskaffelsessum.

Hovedstol for obligationslån hos Nordea Kredit udgør 52,88 mio. kr. Lånet er afdragsfrit frem til 1. oktober 2016 med en fast swaprente på 4,27 %. Markedsværdien af Swap-aftalen er fortsat negativ og udgør -4,1 mio. kr. pr. 31. december 2013 mod -5,3 mio. kr. på samme tidspunkt året før. Dermed udgør den samlede gæld 55,95 mio. kr. I praksis har swappens værdi ingen betydning, medmindre lånet skal indfries. Det forventer vi ikke at gøre, før afdragsfriheden udløber i oktober 2016, og her vil værdien under alle omstændigheder være gået i nul.

Regnskabet blev godkendt.

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

Der er ikke budgetteret med ændringer i boligafgift eller fællesudgifter i 2015.

Budget godkendes.

5. Indkomne forslag

a) Nordea er indbudt af bestyrelsen til at fremlægge nyt låneforslag.

Renten er historisk lav, og derfor kan det være fordelagtigt at omlægge nu. Forslaget gik kort ud på, at vi omlægges til to nye lån med 20 års løbetid; et på 40 mio. kr. med afdragsfrihed og et på 12,88 mio. kr. med afdrag. Der indbygges et renteloft på 1,25 %, hvilket koster en præmie på 1,21 % af hovedstolen. Det vil sige, at renten kommer til at svinge mellem 1,21 % og 2,46 %. Hertil kommer bidragssatsen, som i dag udgør 0,6 %. Til sammenligning betaler vi i dag 4,27 % + 0,6 % på vores afdragsfrie lån. Den årlige ydelse vil pga. den lave rente være mindst cirka 500.000 kr. lavere end i dag – inklusiv afdrag.

Bestyrelsen har fået mandat til at forsætte muligheden. Spørgsmålet er om, det er en fordel at skifte nu eller om vi alle virkelig har is i maven til at vente til lånet udløber ultimo 2016. Renter kan vel kun gå opad fra nu af. Under alle omstændigheder vil det koste omkring 65.000 kr. i låneomkostninger uanset om vi venter eller ej.

b) Forslag om, at der benyttes mikrofon under generalforsamlingen og et nyt starttidspunkt til kl. 18.00. Formanden tager mikrofon til efterretning. Tidspunktet bliver ikke lavet om, da der er mange børnefamilier, som skal passe deres gøremål.

c) Styning af træer. Annelis Jensen, 11C, og Anne Marie Kerp, 11C, klager over, at træerne på græsplænerne er til gene. De sviner og dækker for solen. Formanden beretter, at det er en fejl, at de ikke er blevet stynet. Det sker lige efter påske. Der blev efterfølgende igen i år klaget over træerne, som står på den anden side af vejen ved HSV 11 ud mod Annebergvej. Der var mange, der vil have dem stynet eller helt væk. Bestyrelsen nævnte igen, at grunden til, at de er uberørte er fordi, at kommunen i dag passer arealet. Hvis vi begynder at røre ved dem, mister vi sikkert den gratis arbejdskraft. Bestyrelsen vil arbejde på et forslag om, hvad vi skal gøre ved dem.

d) Forslag om, at gæstekort kun gælder til kl. 16.00. Annelis Jensen, 11C, fremlagde dette forslag. Der var mange delte meninger, og det endte med en afstemning. Der var kun 7 for, mens resten var imod. Forslaget blev nedstemt. Hun opfordrede også til, at husreglerne skal overholdes.

e) Forslag om ingen cykler på svalegangene og i elevatorerne. Formanden fremlagde dette forslag. Han synes, at elevatorerne bliver mere og mere beskidte. Her var der også en hel del snakken frem og tilbage, og dirigenten stoppede samtalerne med, at vi er voksne mennesker, og at vi skal vise hensyn. Dvs. at man bl.a. tørrer op efter sig. Skulle det være nødvendigt at tage cyklerne med op, skal de fremover ind i lejlighederne og ikke stå på svalegangen. Man vil løbende holde øje med, at det bliver overholdt.

6. Valg af bestyrelse

På valg var Jytta V. Jensen (næstformand), Gunnar Q. Hansen og Henrik Christiansen. Jytta V. Jensen modtog ikke genvalg, i stedet indtræder Line Holck, 13C. Gunnar Q. Hansen og Henrik Christiansen modtog genvalg.

Derudover skulle der vælges 2 suppleanter. Gunnar Nygaard modtog genvalg, og Jytta V. Jensen tog den anden suppleantpost.

Bestyrelsen består herefter af: Søren Andersen, Susanne Færch, Rasmus Gregersen, Helene Kalstrup, Gunnar Q. Hansen, Henrik Christiansen og Line Holck. Gunnar Nygaard og Jytta V. Jensen er suppleanter. Bestyrelsen konstituerer sig ved førstkommende møde.

7. Valg af revisor

Revi Nord – Vagn blev genvalgt.

8. Eventuelt

1. Der skal fjernes mågereeder på tagene. Der blev nedsat 2 x 2 herrer til at fjerne dem. Jan P. og Søren A. i nr. 11 og Gunnar N. og Jan K. i nr. 13.

Gunnar Q. fortalte om lejlighedssalget. Det er vigtigt, at man som sælger ikke starter med at kontakte en ejendomsmægler. Salgsopstilling skal udfærdiges af Revi Nord. Selve salgsopstillingen kommer i vores infoskab i 14 dage, så vi har mulighed for at se det først, inden der kommer andre interesserede. Mht. til forbedringer skal beløb og kvitteringer også gives til Revi Nord, som medregner dem. Bemærk, at forbedringer lavet for 10 år siden nu er afskrevet.

Gunnar havde også en kommentar til haveredskaberne. Der er ikke navn på dem, så alle har ret til at bruge dem.

Arne Frandsen efterspørger flere informationer, blandt andet på vores hjemmeside. Han foreslog, at alle beboere får et login, så man f.eks. kan gå ind og læse referater. Han mener, at man godt kunne give nogle flere informationer til de øvrige beboere. Formanden berettede, at der kigges på alternativ udbyder af hjemmeside. Det blev noteret, at der ønskes flere informationer.

Gunnar N. fortalte om vedligeholdelsesudvalget, bl.a. hvordan man kontaktede dem, hvis der opstod problemer. I øjeblikket er man i fuld gang med at få ordnet de problemer, der er med vandindtrængning. De involverede bliver kontaktet løbende. Pt. har lejlighederne 11B, og 11C 1.6 førsteprioritet.

Årets første arbejdsdag finder sted lørdag den 9. maj klokken 09.00.

Søren Andersen (formand)

Jan Kempf Bertelsen (dirigent)

Lone Jensen (referent)