

Generalforsamling den 3. april 2018

1. Valg af dirigent

Jan K. Bertelsen er valgt. Han konstaterer, at generalforsamlingen er indkaldt rettidigt og dermed beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning v/ formand Gunnar Quist Hansen

Formanden indleder med at fremhæve, at de senere års fokus på opsparing betyder, at der pr. dags dato er hensat 1,7 mio. kroner til vedligeholdelse.

Vi vedtog på sidste års generalforsamling at ophæve gæsteparkeringen. Formanden har ikke indtryk af, at det har medført gener. Til gengæld konstaterer han, at der nu er bedre plads til beboernes egne biler.

Det blev på sidste års generalforsamling nævnt, at flere har problemer med tilstoppede vaske, og bestyrelsen påtog sig efterfølgende at se nærmere på problemstillingen. Der er i årets løb foretaget undersøgelser i to lejligheder, og i begge tilfælde har man konstateret, at afløb fungerer uden problemer.

Det har i 2017 til tider været en hård kamp at lave aftaler med vores hidtidige byggefirma. Bestyrelsen har derfor fundet frem til et mindre firma, som vi nu vil benytte i stedet.

Der er i årets løb blevet taget hul på et projekt med udskiftning af belysning på svalegange og i trappetårne til LED. Det vil i årene fremover sikre en besparelse på elregningen.

Vi har i lighed med sidste år afholdt to arbejdsdage, hvor især den sidste var velbesøgt. Formanden gætter på, at må være grillpølserne, der trak.

Der er fra flere blevet ytret ønske om at overgå til individuel acontobetaling af varme og vand. Det er fortsat en mulighed, men vi skal i så fald gennemføre ændringerne på én gang. Den nye bestyrelse arbejder videre med dette.

Det store renoveringsprojekt på den anden side af Henning Smiths Vej fylder meget – på flere måder. Én ting er, at byggeriet skaber en del støj, men firmaernes skurvogne har også gjort et stort indhug i parkeringskapaciteten. Formanden ærgrer sig over, at kommunikationen fra bygherrens og kommunens side har været mangelfuld.

Formanden afslutter med en opfordring: Vi er en andelsboligforening, og det betyder, at vi er fælles om tingene. Ikke kun på arbejdsdagene, men også til hverdag. Man må gerne samle et stykke papir op, hvis det ligger og flyder, og man må også gerne tømme askebægrene. Det er ikke bestyrelsesopgaver!

En andelshaver opfordrer bestyrelsen til at rette henvendelse til kommunen vedr. at få Henning Smiths Vej omdannet til en allé med træer efter fransk forbillede. Formanden indskyder, at han er blevet oplyst, at kommunen planlægger at lave skråparkering, når det store renoveringsprojekt er gennemført.

3. Valuarvurdering

Vagn T. Larsen giver en gennemgang af de tre vurderingsprincipper og de scenarier, vi står overfor. Herefter diskussion frem og tilbage. Fra flere sider roses bestyrelsen for et godt forarbejde, der har givet en god indsigt i, hvad vi skal tage stilling til. Der skrives til afstemning, og der er et klart flertal for at overgå til valuarvurdering, som dermed vedtages.

4. Regnskab v/ Vagn T. Larsen Revi Nord

Årets driftsresultat er et overskud på 52.548 kroner. Der er afdraget 439.204 kroner på foreningens realkreditgæld. Der er hensat 300.030 kroner til vedligeholdelse.

Foreningens samlede aktiver stiger med 15.366.299 kroner. Det skyldes dels, at opsparingen – den likvide beholdning – vokser fra 1.979.760 til 2.245.639 kroner, og dels at beslutningen om at overgå til valuarvurdering øger den regnskabsmæssige værdi af ejendommen fra 69.897.000 til 85.000.000 kroner.

Foreningens lån på henholdsvis 40.172.000 og 12.938.000 kroner er finansieret hos Nordea Kredit med en fast swaprente på 2,13 % frem til 30/6 2025. Den samlede gæld – inklusive renteswap med en negativ markedsværdi på 5.188.993 kroner – udgør 57.982.512 kroner. Foreningen råder dermed over en friværdi på 31 %.

Andelskronen lander med regnskabet godkendelse på 1,8946.

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

Der budgetteres med et underskud for 2018 på 14.520 kroner. Budgettet godkendes.

6. Indkomne forslag

Der er indkommet seks forslag.

1. Der ønskes reparation/ændring af udhæng over postkasser i nummer 13, fordi det drypper ned i regnvejr. Bestyrelsen påtager sig at arbejde videre med dette.

2. Der ønskes en flisesti fra den vestlige ende af nummer 13 og hen til parkeringspladsen. Dette kan ikke lade sig gøre på grund af brandvejen.

3. Der er gentagne problemer med hundeefterladenskaber på en af terrasserne. Kan der skrives ind over for dette?

Formanden oplyser, at han har henvendt sig til pågældende andelshaver flere gange. Vedkommende rydder herefter op, men ikke kontinuerligt. Fortsætter det, må vi skride til en skriftlig advarsel.

4. Der er stillet et forslag om at få opstillet skilte, der angiver, at det er privat område. Håndværkere og andre bruger vores grund til at skyde genvej, og det slider på græsplænen.

Det beslutes, at det må være op til bestyrelsen at vurdere, om noget skal sættes i værk.

5. Der er stillet et forslag om, at der etableres p-pladser eller lægges fliser på den lille græsplæne ved nummer 13. Det kan gøre af- og pålæsning lettere.

Bestyrelsen vil vurdere, om der skal arbejdes videre med dette.

6. Der er stillet forslag om et forbud mod grill på altaner. I stedet kan svalegange benyttes.

Det bemærkes, at grill på svalegange kan være lige så generende – ikke mindst for de lejligheder, der har soveværelse mod nord. Desuden skal der, i tilfælde af brand, være fri passage hen til trappetårnet.

Formanden opfordrer til, at alle prøver at vise hensyn. Vi skal ikke opstille regler for alt muligt.

7. Valg af formand

Gunnar Q. Hansen ønsker ikke at genopstille og træder dermed tilbage efter to år på posten. René Petersen vælges i stedet.

8. Valg af bestyrelse og suppleanter

På valg er Rasmus Gregersen og Jan Petersen, som begge ønsker at genopstille. Yderligere er de to suppleanter, Hanne Peters og Lars Agesen på valg. Alle genvælges uden modkandidater.

9. Valg af revisor og administrator

Vagn T. Larsen fortsætter som administrator. Kvist & Jensen fortsætter som revisor.

10. Eventuelt

Plankeværkerne på terrasserne ved stuelejlighederne trænger til maling. Det påhviler de respektive andelshavere at sørge for vedligehold. Bestyrelsen vil fastsætte en praksis og angive, hvilken maling der skal bruges.

Flere oplever lugtgener, når andre i bygningen laver mad. Torben i 13C 1.4. stod med samme problem og løste det forholdsvis simpelt. Derfor: Henvend jer til ham for råd og vejledning.

Kampen mod mågerne: Forsøg med 'fugleskræmsler' lykkedes ikke. En andelshaver foreslår, at vi i stedet indkøber afspærringsbånd og fastgør det på taget. Det har virket andre steder med væsentligt større tagarealer end vores. Dette kan evt. være et projekt til arbejdsdagen.

Trappetårnet i nummer 13 er renoveret, og der kommer ikke længere vand ind. Men i nummer 11 er tårnet fortsat utæt. Bestyrelsen oplyser, at dette skyldes, at håndværkerne ikke udførte alle de opgaver, de blev bedt om. Det har efterfølgende været vanskeligt at lave nye aftaler. Nu har vi skiftet firma, og forventningen er, at der sker noget snarest.

Flere andelshavere efterlyser et bedre løbende indblik i, hvad der sker i foreningen; evt. gennem flere nyhedsbreve eller via hjemmesiden. Bestyrelsen vil tage dette op og lægge en plan i løbet af foråret.

En andelshaver opfordrer til at tage kontakt til et tagfirma for at gennemgå tagearealerne. Der er ved at opstå slitage hist og pist. Bestyrelsen går videre med dette.

Gunnar Quist Hansen (formand)

Rasmus Gregersen (næstformand)

Patrick Nielsen (bestyrelsesmedlem)

Line Holch (bestyrelsesmedlem)

Jan Petersen (bestyrelsesmedlem)

Jan K. Bertelsen (dirigent)