

Referat af Generalforsamlingen 2019

I Andelsboligforeningen af 1/11 - 1985

Tirsdag den 9. april 2019

1. Valg af dirigent

Per Visler blev valgt som dirigent

Per bekendtgjorde, at generalforsamlingen er lovligt indvarslet, da dagsordenen er slået op opgangen for en måned siden. 10 andelslejligheder er repræsenteret. Derfor er generalforsamlingen beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning

Linda Visler fremlægger bestyrelsens beretning som vedlægges referatet som bilag.

3. Forelæggelse af årsrapport for 2018 til godkendelse.

Der er kommet de samme indtægter ind som der plejer, da boligafgiften er uændret.

I forhold til vores driftsomkostninger er der ikke sket de store forandringer, og på den daglige drift ville vi være kommet ud af året med et overskud

Vi har haft større finansielle omkostninger end normalt på grund af ny låneoptagning (note 1 side 10)

Der er blevet afskrevet på vores nye vinduer, hvilket også er med til at trække i den negative retning.

Endelig har vi haft en forsikrings sag som følge af skader på huset efter kloakarbejdet.

Forsikringsselskabet er endnu ikke kommet med deres krav til hvor stor en udgift vi skal betale af de reparationer. Derfor har vi afsat 50.000 kr. til dette formål.

Vi kommer ud af 2018 med et underskud på kr. 44.264.

Vi har likvide beholdninger i form af indestående i banken på kr. 1.163.508 og aktiver for kr. 5.515.091

Vi har brugt mange penge på vedligeholdelse, hvilket blev vedtaget på generalforsamlingen i 2018.

Som følge af låntagning, mere brugt på vedligeholdelse og afskrivninger er andelsværdien faldet.

Årsrapporten blev godkendt.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og eventuel ændring af boligafgiften.

Der er ikke de store ændringer i vores faste- og variable omkostninger i forhold til sidste år.

Der er i budgettet afsat over 30.000 kr. til afskrivning på vinduer. Det betyder at vi har et budgetteret underskud på 12.000 kr.

Det blev drøftet om det er rimeligt, at vi skal afskrive så meget på vinduer, når vi har optaget lån til renoveringen og betaler lån af.

Budget godkendt med forbehold for hensættelser til afskrivninger.

5. Indkomne forslag

Bestyrelsen har fremsat to forslag til behandling på generalforsamlingen. Det ene handler om ændring af vedtægter og det andet er forslag til ændring af husorden. Forslagen er omdelt til alle den 2. april.

Forslag 1: Ændring af vedtægter

Forslaget er fremsat for at få vores vedtægter rettet til i forhold til ABF's standardvedtægter. Standardvedtægterne er blevet ændret for nylig.

§14 B blev diskuteret. Det handler om afskrivningsregler for forbedringer i andelslejlighederne. Der var uenighed om det rimelige i, at der sker en lineær afskrivning på 10 % om året. Der ønskes mere rimelige afskrivningsregler, og derfor blev denne ændring ikke godkendt. Bestyrelsen arbejder med en ny formulering som fremlægges til godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling.

Tidligere § 23 og i de nye vedtægter §21 ønskes ændret

Generalforsamlingen ønsker at der sker ændringer således at det fremgår af vedtægterne, at formand og kasserer vælges direkte af generalforsamlingen således, at de to poster er på valg hvert andet år, så de to poster ikke vælges samme år. Det vil sige, at der hvert år vælges en formand/kasserer og 1 bestyrelsesmedlem for 2 år. Samt en suppleant for 1 år.

Disse ændringer vil få betydning for §26 stk. 5

De øvrige ændringer blev vedtaget, men generalforsamlingen pålægger bestyrelsen at formulere ny ordlyd af ovenstående paragraffer og indkalde til en ekstraordinær generalforsamling.

Forslag 2: Ændring af husorden

Bestyrelsen foreslår ændring af husorden i forhold til affaldshåndtering, så det passer til kommunens nye affaldsordning.

Forslaget blev enstemmigt godkendt.

6. Valg til bestyrelsen.

- a. Formand Linda Visler – genvalgt.
- b. Bestyrelsesmedlem Trine H.K. Andersen – genvalgt.
- c. Bestyrelsesmedlem Laila Larsen – valgt for 1 år, da Helle Andersen er flyttet
- d. Suppleant Mik Svorin Harpsøe er nyvalgt.

7. Eventuelt

Under eventuelt blev følgende punkter drøftet

- Mathias påpeger at opgangsløset har en meget irriterende og høj lyd når lyset tænder og slukker samt en høj tikken når lyset er tændt. Bestyrelsen opfordres til at finde en anden løsning for belysning i opgangen.
- Der skal indkøbes skumslukkere til opgangen, hvilket bestyrelsen lover bliver gjort.
- Nicolas forslår værktøjsophæng i kælderen under nr. 91.
- Der er fugtigt i fælles-kælderen i 91 og vi skal have fundet en løsning, så døren ikke skal stå åben til kælderen. Bestyrelsen vil prøve at få en faglig vurdering af løsninger
- Per foreslår at hver andelshaver får 4 magneter med navn og telefonnummer på. Magneterne sættes på de vaskemaskiner og tørretumbler når man vasker, så vi på den måde kan undgå at vi skal tage hinandens tøj ud af maskinen uden forudgående aftale.

- Per foreslår at bestyrelsen prøver at indgå en aftale med en ejendomsmægler, så vi har en fast mægler vi går til hvis en andelshaver ønsker at sælge. Det vil gøre arbejdet lettere for kassereren i forhold til at skulle sende papirer til mægleren. Og når mægleren har det meste liggende i forvejen, må der kunne gives en bedre pris på salæret. Bestyrelsen vil undersøge om det er muligt at indgå en sådan aftale.



Referent: Trine Andersen



Dirigent Per Visler



Formand Linda Visler



Kasserer Morten Thorving



Næstformand Laila Larsen

Bestyrelsens beretning

Siden sidste generalforsamling er der blevet solgt 2 andelslejligheder. Derfor vil jeg starte med at byde velkommen til Mathias og Mik. Mathias flyttede ind i september 2018, mens Mik flyttede ind i april 2019.

Salgene er begge blevet formidlet af en ejendomsmægler, og det er gået hurtigt med at få solgt lejlighederne når først ejendomsmæglerne tog fat. Det er et helt nyt billede end vi har haft de seneste mange år, hvor de andele, det lykkedes at sælge er blevet solgt med store afslag i prisen.

Ved sidste generalforsamling besluttede vi på generalforsamlingen at overføre årets overskud på 84.000 kr. til vedligeholdelsesfonden. Dette med henblik på at holde andelsværdien i ro, så værdiansættelsen ikke er urealistisk høj i forhold til hvad andelen kan sælges til.

Vi besluttede også sidste år at låne lidt op i ejendommen og på den måde låne 500.000 kr. til vedligeholdelsesopgaver. Vi har fået et godt 30 års fastforrentet lån til en meget lav rente, som giver os en lille smule lavere ydelse hvert år i forhold til vores tidligere lån.

Ringstedgade 91 D og 91 B, samt opgangen i nr. 91 er blevet repareret efter NK-Forsyning gravede kloak ned i vejen for et par år siden. Det var en stor omgang, og det er blevet udført via NK-Forsynings forsikringsselskab.

I samme periode skiftede vi vinduer ud i nr. 91 og i "hønsehuset". Det projekt har samlet beløbet sig til ca. 350.000 kr.

De ovenstående projekter har betydet at vi kommer ud af 2018 med et underskud. Underskuddet fremkommer dels på grund af at vi regner med at skyldes forsikringsselskabet 50.000 kr. for udbedring af skader fra gravearbejdet. Det skyldes også låneomkostninger i forbindelse med at optage nyt lån, samt afskrivning på vinduerne. Mere om dette under aflæggelse af regnskab.

Efter en periode i sommer med byggerod fik vi ved efterårets arbejdsweekend bygget en ny trappe i nr. 91. Så man kan sige, at vi har fået lavet meget vedligeholdelse i 2018.

I oktober indførte Næstved Kommune ny affaldsordning, Det var en svær start. Det var svært at sortere affaldet i de rigtige kategorier. Men det var også meget svært for Remondis at få afhentet vores affald. Vi har vist ikke tal på hvor mange gange vi har siddet i telefon kø i call-centeret for at prøve at få afhentet vores affald. Men nu fungerer det nogenlunde med afhentningen, men det vi har stadig svært ved at vurdere hvad småt pap er. Det skal vi fortsat øve os lidt i. Husk at der er afhentning af storskrald hver 2. fredag, hvor hver enkelt lejlighed selv skal bestille hvad de vil have hentet. Vi betaler for det – så brug ordningen.

Vi har lavet et stort kompendium med vedtægtsændringer som hovedsagelig er ændringer som ABF har lavet i standardvedtægterne. Da vi læner os meget op ad standardvedtægterne har vi besluttet at få vores vedtægter rettet til. Vi har også en ændring til husordenen som følge af ny affaldsordning.

Bestyrelsen april 2019