

Generalforsamling Andelsforeningen Elmelunden
mandag d. 23. marts 2015

Dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Prisfastsættelse af andele
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
6. Vedligehold
 - a) Træværk
 - b) Vinduer og døre
- 7) Forslag
 - a) bestyrelsens værdiforbedrings- og forskønnelsepakke
 - b) Vedtægtsændringer (ABF standardvedtægt 10/2014)
- 8) Valg af administrator og revisor
- 9) Valg til bestyrelsen
 - a) formand på valg er Claus Nissen (42) modtager genvalg
 - b) Bestyrelsesmedlem. På valg er Morten Bruhn Olsen (38) Modtager genvalg
 - c) To suppleanter: Søren Knudsen og Arne Andreasen
- 10) Eventuelt

Ad. 1.

Valgt til dirigent blev. Annette fra Spar Nord
Anette konstaterede at den udsendt dagsorden er modtaget rettidigt af andelshaverne.
Andelshaverne havde ingen kommentarer til dagsorden.

Ad. 2.

Bestyrelsesberetning:

Bestyrelsen har siden sidste Generalforsamling konstitueret sig med, Morten Olsen som næstformand og Claus Nissen som formand. Linda Hansen som sekretær. Som suppleanter er valgt Arne Andreasen og Søren Knudsen, som deltager på lige fod med bestyrelsen i bestyrelsens arbejde. Vi har i årets løb holdt ca. 3-4 møder og stikker herudover hovederne sammen efter behov.

Siden sidste generalforsamling har der været 2 handeler. nr.14 er overtaget af Ann Falk Nielsen og Jan B. Nielsen. Og nr.40 er overtaget af Allan Møller. Velkommen til de nye andelshavere.

Vi har fortsat en venteliste til 1-plans boligerne, hvor beboere i 2-plans boligerne kan blive skrevet på. Således at de bliver tilbudt at købe boligerne, inden de bliver udbudt til salg til anden side. På listen er, Arne

Sørensen nr. 32. Ulla Christiansen nr. 16. Odd Grønmo nr.18. Claus Nissen nr. 42.

Hvis andre vil skrives på listen, rettes henvendelse til bestyrelsen.

Der er i årets løb blevet foretaget 5-års gennemgang af vores vinduer og døre, det har trukket lidt ud, da det ud over TL Byg også har involveret Velfac i forbindelse med med bla. Børnesikringer. Og Dana i forbindelse med fugebånd. TL Byg er på vej med de sidste par småting i nr. 2 og nr. 8

Vi har i sommeren 2014 fået rensset og malet facaderne, så de igen fremstår pæne hvide. Pris 336.000 kr.

Vi bestemte os også for i efteråret, at få algebehandlet tagene, det ser dog ikke ud til at have den helt store effekt endnu, men man skal nok ikke forvente mere for 11.000 kr.

Af andre små opgaver kan nævnes. Montering af taghætte. Rep. Af råd i udhæng. Rep. Og rens af tagrender. Mont af postkasseskilte. Bestilling af nøgler. Og afhentning af maling.

Foreningen har fået en ny hjemmeside. Vi mener det er på tide at få en fungerende hjemmeside, hvor man bla.kan få nyttig information om foreningen. Den er oprettet i et CMS System, det fungerer som et word dokument, så vi let selv kan redigere på siden. Hvis nogen har erfaring og gode ideer, så bare sig til. Siden kan allerede nu findes på. www.andelsboligforeningen-elmelunden.dk

Som vi tidligere har annonceret, så har bestyrelsen undersøgt mulighederne for at omlægge foreningens lån. Der er også indhentet tilbud på vedligeholdelse af hæk og udskiftning af belægning.

Meget mere om det under forslag.

Der vil også være et forslag om vedtagelse af de sidste nye standardvedtægter, da der er kommet en del nye ændringer til, blandt andet på grund af ny lovgivning i forbindelse med køb og salg.

Den verserende skattesag gennem Rafn og søn kører stadig, da de mener der stadig er noget at komme efter.

Vi skal opfordre til at, hvis man oplever nogen form for problemer eller uregelmæssigheder med vinduer og døre, og for øvrigt også andre problemer, at man kontakter Bestyrelsen.

Husk også at gøre det før enhver omforandring i boligen.

Vi vil henstille til at gæster benytter indrettede p-pladser og andelenes indkørsler, således at der ikke parkeres på grønne områder, og ikke til gene for andre Andelshavere.

Til sidst opfordrer vi kraftigt til at man møder op på Ejerlavets generalforsamling, da det ville være nyttigt, hvis vi fik noget mere indflydelse på driften af området. Der skal blandt andet denne gang vælges 2 nye bestyrelsesmedlemmer.

Generalforsamling i ejerlaug er d. 21. april.

Kommentarer til beretningen:

a) Vi mangler p-pladser.

b) Skattesagen er tæt på afslutning, de store summer er kommet hjem nu. Det vi har til gode er så lille et beløb. Flere andre foreninger har stoppet sagen, det er skatteborgerne der betaler nu. Spørgsmålet er om det kan betale sig for os at gå videre med sagen.

c) Beretningen er taget til efterretning.

Ad. 3.

Årsregnskabet og revisionsberetningen

Der var ingen spørgsmål til årsregnskabet.

Den offentlige vurdering er uændret, der kommer først en ny i 2017.

Ejendomsvurderingen er ændret fra 14 609.600 kr. til 28. 500.000kr. så ejendommen nu står til den rigtige værdi.

Regnskabet blev enstemmigt vedtaget. Vi har en rigtig god økonomi i foreningen. Da vi er begyndt at sparre op til tag, vinduer og døre er udskiftet for 5 år siden.

Ad.4.

Prisfastsættelse er ejendomsværdien.

Budget 2015 er enstemmigt vedtaget.

Ad. 6.

Vedligeholdelse

- a) Træværk - vedligeholdelsesstandarden er blevet meget bedre end det var. Husk at male skiftet træværk. Maling har vi i foreningen, nogle til skuret hentes hos Søren i nr. 8 eller Claus i nr. 42.
- b) Vinduer og døre - der har været 5 års gennemgang, hvis noget ikke virker, som det skal så kontakt bestyrelsen. Der er stadig lidt bøvl med låsene, de danner kondens og fryser til om vinteren, vi køber noget olie, der fortrænger fugt og smører låsene. (Fx. Super 6) Bestyrelsen anskaffer en "Dåse" olie, så kan man henvende sig til os. Vær kritiske, når der er noget galt. Giv os en seddel, så vi kan kontakte sælgerne og få tingene bragt i orden.

Der er maling rester på vinduerne fra malingen af væggene.

Bestyrelsen ser om de kan få fat i maleren og få løst problemet.

Ad. 7.

Forslag

- a) Bestyrelsen værdiforbedrings og forskønnelses-pakke.
- b) Forslaget: Swap, hvis den indfries nu kan vi spare ca. 57. 000 kr. pr år. Boligerne kan på nuværende tidspunkt ikke sælges til max. pris. Bestyrelsen foreslår derfor, at Swap indfries, vi tager en nyt lån på 30 år, det vil gøre, at vi kan sætte huslejen 4 - 500 kr. ned. og begynder at lave en opsparring til taget. Desuden vil vi gerne have lavet nye belægninger, så der kommer til at se pænt ud i foreningen. Endvidere vil vi gerne have skiftet hækkene, der vender ud mod vejene og ydre hækkene bliver vedligeholdt af gartneren, så vil det hele se nyt og friskt ud. I pæne snorlige rækker. Den mer - gæld der bliver lavet p.g.a. det, det tager vi af sikringsfonden.

Hækkene og alle indkørslerne koster ca. ? (Hækkene 7000 kr pr år for udskiftning og klipning).

Der var en del kommentarer til forslaget:

Forskønnelsespakken endte med at blive delt op i mindre enheder.

Afstemning ved håndsoprejsning om ny belægning. Det blev enstemmigt vedtaget.

Kreditforeningslånet : - 6,9 mill 2% rente. Garantistillelse er ikke nødvendig, når SWAP ophæves. Enstemmigt vedtaget.

Det blev vedtaget at der skulle stemmes om udskiftning af hækkene?

Skal de andre hække så også skiftes?

Ved de to plans skal hækkene kun skiftes, der hvor de er gået ud. Men ikke der, hvor de ser pæne ud.

Det er for at få det til at se fint ud.

Det blev vedtaget, at vi sætter 50.000 kr af til projektet og ser hvor langt vi kan komme.

Hækkene klippes 1 gang årligt. - hvilket alle ikke mente er nok.

Afstemning om hækkene:

11 stemmer for hækkene, 8 stemmer imod, 3 stemmer blankt. Hækkene blev vedtaget med et lille flertal.

To udvalg, et til belægning og et til hækkene.

1. Belægning, Claus, Søren, Ulla, Linda
2. Yderhække udvalg, Claus, Kim, Lene og ? (var der ikke en mere?)

b) Vedtægtsændringer. Vedtægterne skal ændres Paragraf 8 stk. 2 står forkert. Den skal laves om! Vi plejer dele udgifterne til renter og lån bliver fordelt efter indskud, resten fordeles lige. Den skal rettes til, og tages med til næste møde. Vi tager en ekstraordinær generalforsamling eller tager den med til næste år.

8)

Valg af administrator.

Anni er enstemmigt genvalgt.

Revisor er genvalgt. Han har lavet et flot arbejde.

9) Claus Nissen er genvalgt. Morten er genvalgt. Suppleanter Søren er genvalgt, Arne arbejder om aftenen, han er genvalgt.

10) Eventuelt.

Simon Birk. Nordea lånet er fastforrentet, rent privat vil han gerne slå et slag, for at få flere kunder ind.

Andelsbeviserne koster lidt at få lavet, Nordea ligger nogle kort, så kan vi tage et, hvis vi har lyst.

Sommerfest kun for andelen. (Kim)

Møde op til ejerlaug.