

Generalforsamling, Andelsboligforeningen Elmegården

- Dagsorden** 19. marts 2015 Kl. 19.15 Generalforsamling med følgende dagsorden:
1. Valg af dirigent.
 2. Bestyrelsens beretning.
 3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudgettet til godkendelse.
 5. Orientering om ændringer i ABF's standardvedtægter.
 6. Forslag:
 - 6.1 Overdækning af nogle af hoveddørene
 - 6.2 Anskaffelse af kalkspaltningsanlæg
 7. Valg:
 - 7.1 Bestyrelsesmedlem for 2 år, Kirsten modtager genvalg.
 - 7.2 Bestyrelsesmedlem for 2 år, Hermann modtager genvalg.
 - 7.3 Suppleant for 1 år.
 8. Valg af eksternt revisor.
 9. Havedag og orientering om affaldssorteringen.
 10. Eventuelt.

Tilstede Lene og Emil 54A, Maj-Brit og Hermann 54C, Jørgen 54D, Karen 54E, Kirsten 54F, Hanita 54G, Jacob 54H, Else 54K, Klaus 54L, John 54M, Søren og Anne-Marie 54N.
Kurt, 54B, var fraværende pga. udlandsrejse.

1. Valg af referent Næstformanden Hermann bød velkommen til Elmegårdens 10. generalforsamling.
Hermann foreslog John Frederiksen valgt som dirigent. Dette blev vedtaget.
Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt med for kort varsel, pga. regnskabsfejl jf. følgeseddel til indkaldelsen. Den forkortede indkaldelsesfrist blev godkendt.

2. Bestyrelsens beretning

Hermann læste Kurts formandsberetning op:

I december inviterede bestyrelsen alle beboere til julefrokost i anledning af Elmegårdens 10 års jubilæum. Tak for en hyggelig eftermiddag.
Der er blevet i december 2014 tegnet et nyt F5 lån, som erstattede F1 lånet.
Endnu en gang til en lav rente, 0,695 pct.

Bestyrelsen har fortsat kontakt med Termex vedr. vores varmeanlæg. Bestyrelsen har kontakt med direktøren, så regner med vi finder frem til en løsning.
Jørgen har fremskaffet et tilbud på afkalkningsanlæg for at afhjælpe vores meget kalk i vandet.

Der er kommet mange ændringer til standardvedtægterne og der er derfor forslag om opdatering af disse.

Ligeledes er der fundet tilbud på overdækning af nogle af hoveddørene.

Til orientering er der etableret 8 parkeringspladser til 12 boliger. Der er ingen faste pladser. Vi har dispensation til at nøjes med de 8 pladser, hvoraf en er en handicapplads (ud for K). Evt. kan vi anlægge en ekstra plads ved siden af handicappladsen.

Til sidst skal der være et stort velkommen til de nye andelsbeboere.
Samt ønske om et godt samarbejde fremover.

Kommentarer til beretningen:

Karen: Hvad er problemstillingen med varmeanlægget?

Kirsten: Der har i 10 år været problemer med at forskellen på ind- og udgangstemperaturen er for lille. Hvis temperaturforskellen er for tæt, så får foreningen

Dokumentejer	Skrevet af	Godkendt	Gyldig fra	Rev.	Dokumentnr.	Side
Elmegården	Anne-Marie Kristensen				10	1 af 5

Generalforsamling, Andelsboligforeningen Elmegården

"bøder" fra varmeværket.

Hanita: Gælder det for alle?

Kirsten: Ja, det bliver målt på hovedmålerne. Vi er i dialog med Termix, som gerne vil have målerne i alle lejlighederne undersøgt igen.

Emil: Er der ikke andre til at kigge på det?

Kirsten: Det er prøvet flere gange tidligere – hidtil uden held.

Jørgen: Ham der har givet tilbud på kalkspaltningssanlægget, kan måske også hjælpe.

Beretningen blev herefter godkendt.

3. Forelæggelse af årsregnskab mv.

Kirsten gennemgik regnskabet.

Regnskabsopstillingen er som de øvrige år.

Første sider påpeger revisorens opgave og hvordan han udfører den jf. regnskabslovgivningen.

Balance pr. 31. december s. 8

Punkt 11 Tilgodehavende: Periodeafgrænsningspost er en afgrænsning af vores forsikringer. En enkelt skal betales 1.12 og de andre den 1.1., men vi får den samlede regning fra forsikringsmægleren i december. Derfor bliver det meste af regningen regnskabsteknisk betalt i det forkerte år.

Noter til årsrapporten, s. 11-17

Punkt 4 Diverse vedligeholdelsesomkostninger. Beløbet vil stige meget, hvis renovationsordningen ikke bliver overholdt. Hermann sørger for storskrald bliver sat ud en gang om måneden. Hvis han ikke er hjemme, så vælger han en, der overtager opgaven. Storskrald bliver som udgangspunkt hentet 2. tirsdag i hver måned.

Der er i regnskabet 100.000 kr. afsat fast til vedligeholdelse af bygningerne. Vi har dog hidtil affoldt alle vedligeholdelsesudgifter af driftsmidlerne.

Punkt 5 Administrationsomkostninger.

John spurgte, hvorfor der stadig er udgifter til målerafæsning, når vi har fået malere, der ikke skal aflæses. Kirsten svarede, at det er prisen for at lave regnskabet.

Det blev nævnt, at vi evt. selv kan lave regnskabet. Kirsten understregede, at det er en vanskelig beregning.

Punkt 9 Værdipapirer. Emil spurgte, hvad det er for værdipapirer.

Kirsten svarede, at der er investeret i virksomhedsobligationer efter aftale på tidligere generalforsamlinger. Det er valgt at investere i stedet for at sætte huslejen ned.

Punkt 14 Gældsforpligtelser. Beløbet 10.619.159 er gælden efter 5 år. Det er vores hidtidige F1 lån, der er ændret til F5 lån. Forskellen på de faktiske udgifter mellem F1 lånet og det nye F5 lån er meget lille. Bl.a. er administrationsomkostningerne mindre.

Kreditforeningen DLR Kredit krævede også mindst 2 års lån, idet de er ved at afvikle deres F1-lån.

Vi afdrager nu næsten 0,5 mill. om året. Til og med 2013 var det ene lån afdragsfrit.

Punkt 18 Andelskronen. Andelene stiger i værdi i samme omfang, som gælden formindskes. Andelsværdien beregnes med udgangspunkt i anskaffelsessummen. Det er den samme beregningsmetode som vi altid har brugt. Andre metoder er f.eks. valuarvurdering eller ejendomsvurderingen. Det bilag, der omtages nedenfor, viser andelsvurderingen beregnet efter ejendomsvurderingen. Der kommer en ny vurdering i 2017, og så vil denne beregningsmetode sikkert også vise en større stigning.

Nøgletalsoplysninger, s. 18

Nøgletalsoplysningerne skyldes en lov fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, der skal sikre, at alle andelshavere skal være klar over foreningens værdier og gæld, og i det hele taget give gennemsigtighed i økonomien i almindelighed. Det er et skema, revisoren udfylder.

Dokumentejer	Skrevet af	Godkendt	Gyldig fra	Rev.	Dokumentnr.	Side
Elmegården	Anne-Marie Kristensen				10	2 af 5

Generalforsamling, Andelsboligforeningen Elmegården

Bilag 1 til årsrapporten udleveret:

Bilaget er en del af gennemsigthedspakken og det viser, hvordan det ser ud, hvis beregningen af andelsværdien tager udgangspunkt i den offentlige vurdering i stedet for anskaffelsessummen.

Både vores beregning ud fra anskaffelsessummen og beregningen ud fra den offentlige vurdering er lige gode. Der er derfor intet i vejen for at sælge andelen ud fra den højere værdi, der ligger i vores regnskabsmetode.

Regnskabet blev godkendt.

4. Forelæggelse af drift- og likviditetsbudget

Kirsten gennemgik budgettet.

Budgettet indeholder indstilling om at nedsætte boligafgiften pr. 1. maj 2015.

Der er sparet mange omkostninger, fordi renten har været så lav.

F1 lånet er blevet fornyet til et F5 lån og vores andet lån blev fornyet sidste år som F4. Vores låneomkostninger ligger derfor fast de næste tre år.

Foreningen har fortsat en stor kassebeholdning.

Indtægter: Boligafgift foreslås nedsat med 40.000 i de næste tre år i hvert fald, så kassebeholdningen bliver bragt lidt ned.

Renteindtægter: Er i budgettet sat til det, vi fik i renter sidste år.

Renovation: Bibeholdes med det tidlige beløb, men for at undgå merudgift på 12.000 kr. skal den nye skraldeordning pr. 1. november 2014 overholdes.

Diverse: Beløbet er sat højt fordi kassebeholdningen skal nedbringes – men der skal også tages højde for vedligeholdelse og renholdelse og evt. over- og underdækning af hoveddøre og altaner m.v.

Kommentarer til budgettet:

John: Hvorfor er der budgetteret med 7.000 kr. til ISTA.

Kirsten: Det er udgiften for beregning af varme- og vandregnskab. Det er en meget vanskelig beregning, som Kirsten ikke vil foretage.

Emil og John, mente det burde være muligt at lave selv.

Kirsten fremsender materiale fra ISTA hvoraf det fremgår, hvordan det skal beregnes. Så kan vi herud fra drøfte om vi skal gøre det selv, hvis man mener, man kan opfylde kriterierne.

Hanita: Hvad dækker udgiften til Netbank, Nets/PBS. Hvorfor ikke bruge bankoverførsel?

Kirsten: Gebyr 92 kr. pr. måned for at opkræve boligafgift + bankgebyr. Foreningen bruger PBS, fordi det er praktisk, men Kirsten er indstillet på at skifte til bankoverførsel, hvis alle husker at overføre boligafgift til tiden.

Vedtaget, at der skiftes til bankoverførsel 1.5.2015. Kirsten har sendt brev ud om ny ordning.

Budgettet blev godkendt.

5. Vedtægter

Orientering om ændringer i ABF's standardvedtægter.

Kirsten orienterede: Vi bruger ABF-standardvedtægten. Denne vedtægt bliver opdateret løbende, og det er den opdaterede, der til enhver tid gælder, men der er visse punkter, der er rettet til i forhold til vores forening specifikt.

Væsentlig ændring er, at ABF vedtægterne for tæt lav bebyggelse og for store foreninger er blevet slået sammen i én vedtægt.

De væsentlige ændringer er:

§7, der kan tillades erhverv under visse forudsætninger. Skiltning af firma må ikke være synlig, men er tilladt på postkassen. Erhverv, herunder skiltning må ikke være til gene for andre beboere.

§3, stk. 3. Det er nu fastslået, at forældre køb er lovligt.

§29 foreningen har ingen kontant kassebeholdning, så denne paragraf er ikke relevant for os.

Vedtægterne bliver lagt på hjemmesiden.

Dokumentejer Elmegården	Skrevet af Anne-Marie Kristensen	Godkendt	Gyldig fra	Rev.	Dokumentnr. 10	Side 3 af 5
----------------------------	-------------------------------------	----------	------------	------	-------------------	----------------

Generalforsamling, Andelsboligforeningen Elmegården

6. Forslag

6.1 Overdækning af nogle af hoveddørene

Hermann fremlagde forslag om baldakin. Pris 980 kr. x 5 lejligheder (C, G, K, L, N).

Kirsten protesterer meget imod at hænge det op, hvor der er metalplader over hoveddør.

Hermann vil sørge for at vi selv får hængt dem op.

Emil og John spurgte, om de ikke hurtigt bliver grimme.

Hermann svarede, det burde de ikke, men ellers er de nemme at holde med koldt vand.

9 stemmer for. 2 undlader at stemme.

Forslaget er dermed vedtaget.

6.2 Forslag om anskaffelse af kalkspaltningsanlæg

Jørgen fremlagde efter aftale med bestyrelsen et forslag om kalkspaltningsanlæg. Der er meget kalk i vores vand og foreninger bruger ca. 10.000 kr. om året på at afkalke, ligesom de enkelte andele også har udgifter til termostater m.v..

Firmaet, der sælger anlægget, har givet garanti for, at det virker.

Der er mange lovrestriktioner, når det omhandler drikkevand. Dette anlæg er det eneste lovlige med godkendelse, når det skal bruges til drikkevand osv.

Koster 20-27.000 kr. + moms inkl. installering. Skal installeres i teknikrummet.

Bemærkninger til forslaget:

John: Er der beviser for det virker? Kemilæreforeningen siger, det er noget vrøvl.

Anne-Marie: Hvad består garantien af og hvad er garantiperioden. Det bør undersøges, hvad garantien helt præcist består af.

Emil: Hvad er vedligeholdelsesprisen og levetiden for anlægget?

Jørgen: Bruger 600 W om året. Så begrænset elforbrug. Levetiden er uvis.

Jacob: Værd at prøve, hvis vi får pengene igen, hvis det ikke virker.

John har udstyr til at analysere kalken før og efter installation.

Jørgen skaffer mere præcis pris og specifikation for garanti.

Hvis bestyrelsen godkender det, sendes forslaget igen videre til godkendelse hos beboerne.

7. Valg

Bestyrelsesmedlem. Kirsten blev genvalgt.

Bestyrelsesmedlem. Hermann blev genvalgt.

Suppleant for 1 år. Emil blev valgt.

8. Valg af revisor

Per Kristiansen blev genvalgt.

9. Havedag Affaldsordning

Dato fastsat til søndag 30. august 2015. Der bliver hængt liste op, som man kan skrive sig på. Kan man ikke komme på dagen, må man udføre opgaven på et andet tidspunkt men inden havedagen.

Der bliver klippet hæk af Hermann. 1,20 m er hækhøjde.

Affaldsordning: Blå container er til keramik. Seddel bliver sat op.

Anne-Marie deler opdateret affaldsordning ud til nye beboere.

10. Eventuelt

10.1 Else har indhentet tilbud på underdækning af altaner. 9.800 pr. stk .

Kirsten: Hvis der ændres noget på konstruktionen, skal det kontrolleres, at altanen kan holde til det. Belastningen må være maks. 800 kg.

Fald på underdækning er vigtig. Kirsten spørger ingeniør om det kan bære. Kirsten har efterfølgende fået det svar, at vægten jf. tilbuddet ikke lyder af så voldsomt meget, men at vi bør få foretaget en egentlig beregning alligevel.

Dokumentejer	Skrevet af	Godkendt	Gyldig fra	Rev.	Dokumentnr.	Side
Elmegården	Anne-Marie Kristensen				10	4 af 5

Generalforsamling, Andelsboligforeningen Elmegården

Klaus: Alternativt kan man undersøge på fx Altan.dk muligheder for at skifte alle altanerne, så brædderne bliver lukket.

10.2 Jørgen: Vil gerne henstille at gæster i bil parkerer ude på vejen og ikke på én af vores egne parkeringspladser.

Kirsten tilføjede, at vi allerede på den første generalforsamling for 10 år siden besluttede, at gæster, herunder familie, ikke må bruge vores parkeringspladser. De skal derfor henvises til at holde et andet sted, også selv om der måtte være en ledig plads.



Kurt Brovil
Formand



Kirsten Johansen
Bestyrelsesmedlem



John Frederiksen
Dirigent



Herman Hansen
Bestyrelsesmedlem



Anne-Marie Kristensen
Bestyrelsesmedlem

Dokumentejer Elmegården	Skrevet af Anne-Marie Kristensen	Godkendt	Gyldig fra	Rev.	Dokumentnr. 10	Side 5 af 5
----------------------------	-------------------------------------	----------	------------	------	-------------------	----------------