

Generalforsamling for andelsboligforeningen Højskolevænget 3

Den 13. oktober 2016 i hus 5*

(* mødested ændret som følge af misforståelse vedr. lokalereservation)

Referat

1. Valg af dirigent

Niels Vestergaard valgt

16 husstande var repræsenteret og generalforsamlingen således beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning v/ formand Ole Kyvsgård

Formanden lagde ud med at byde velkommen til de nye andelshavere:

Tove og Mogens i 3

Rikard og Birgit i 3

Else og Peter i 7

Dernæst gennemgik formanden sin beretning: Se bilag 1.

Beretningen blev godkendt.

3. Forelæggelse af årsregnskab og revisionsberetning samt godkendelse af regnskabet.

Administrator Nils Bjørn gennemgik revisionsberetning og regnskab. NB påpegede at der havde været forhøjede udgifter til reparation og vedligeholdelse på grund af reparationer af murværk på hovedsageligt blok 3 og 7 i den forløbne periode.

På trods heraf overskud på regnskabet i den forløbne periode og således tilfredsstillende.

Det blev samtidig fremhævet at Swap-aftalen udløber 2019 med en efterfølgende betragtelig stigning af egenkapitalen – og såfremt renteniveauet holder sig nogenlunde på niveau – vil dette kunne betyde en markant lavere boligafgift.

Endvidere blev det fremhævet af formanden at foreningen har et temmelig stort beløb til gode for Dollerups lejlighed. Boet bliver varetaget af en bobestyrer (Advodan i Vejen) – og der er ikke blevet betalt boligafgift siden november 2015. Bestyrelsen har naturligvis rykket flere gange og senest skrevet en venlig men temmelig præcis påmindelse om det manglende beløb samt bedt om en grundig beskrivelse af bobestyrelsens intentioner og tiltag omkring salget af andelen.

Regnskabet blev godkendt.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.

Nils Bjørn gennemgik likviditets- og driftsbudget

- Vores træk på kassekreditte udvikler sig i positiv retning – vi har været gode til at nedbringe den – hvilket vi agter at fortsætte med så vidt muligt.
- Bestyrelsen har fået tilbud om nye forsikringer til væsentlig lavere pris – bestyrelsen nærlæser tilbuddet
- Nyt fyr sat op i blok 7

Foreningens likviditetsbudget og driftsbudget godkendt.

5. Grundejerforeningen. Udpegning af stemmeberettigede repræsentanter for AB3 til grundejerforeningens repræsentantskab. (Elly Bernberg modtager genvalg) samt orientering fra grundejerforeningens formand Ole Kyvsgård.

Elly Bernberg genvalgt. Derefter orientering fra formanden:

- Regnskabsåret flyttet for grundejerforeningen – således at det følger ABF'erne.
- Grundejerforeningen har selv overtaget regnskabet med Elly som regnskabsfører og dermed sparet penge i forhold til brug af ekstern regnskabsfører.
- Aftale med entreprenør Brian Stølegaard om snerydning, græsklipning, vedligeholdelsesopgaver er indgået. Samarbejde med Frisesdahl ophører således.
- Grundejerforeningen arbejder på at finde en fornuftig økonomisk plan med henblik på nødvendig udtynding / beskæring af egealleen langs Sandmarken.

6. Indkomne forslag:

(fra grundejerforeningen forslag om etablering af LED belysning på hele området)

Generalforsamlingen besluttede at stemme om 3 scenarier:

- a) Nye standere på hele området med LED-belysning
- b) Nye LED-pærer i eksisterende standere under forudsætning af at en prøveopstilling viser sig at fungere tilfredsstillende.
- c) Beholde de gamle standere med sædvanlige lyskilder i uforandret drift og tilstand.

B blev vedtaget

7. Valg af bestyrelse

På valg: Ole Kyvsgård som formand samt Ole Svold som bestyrelsesmedlem.

Bestyrelsen foreslår genvalg.

Valg af 3. medlem. Gurli fraflyttet og Esben ønsker ikke at fortsætte.

Valg af suppleant.

Ole Kyvsgård og Ole Svold genvalgt.

Mogens Lyngsø fra blok 3 valgt til bestyrelse.

Peter Garde fra blok 7 valgt som suppleant.

(alle valg og genvalg i enstemmighed)

8. Eventuelt

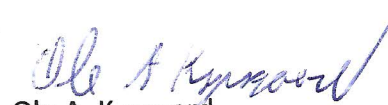
**En del andelshavere mangler overdragelsespåtegning på deres andelsboligbevis.
Denne mangel opstår typisk i de tilfælde hvor man er to andelshavere (ex. Ægtefæller) –
og den ene afdør ved døden.**

**Tjek jeres andelsbeviser – hvis der mangler påtegning kontakt Nils Bjørn med andelsbevis
samt skifteretsattest, så denne formalitet kan blive ordnet!**

**En lille OBS!! Der må ikke kommes ikke rengjort fødevareemballage i containerne til
genbrug oppe i affaldsrummet.**

Askov den 30 Oktober 2016


Niels Vestergaard
Dirigent


Ole A. Kyvsgaard
Formand


Ole Svold
Bestyrelsesmedlem
Referent


Mogens Lyngsø
Bestyrelsesmedlem

Formandens beretning

**Ved den ordinære generalforsamling torsdag d. 13. oktober 2016:
Andelsboligforeninger Højskolevænget III - Ludvig Schrøders Vej, Askov**

Som nævnt indledningsvis har vi siden sidste ordinære generalforsamling fået nye andelshavere i 3 af vores boliger.

Vi håber I vil finde jer godt til rette her i vores andelsboligforening.

Vi havde håbet på endnu en ny andelshaver, da vi endnu ikke har fået solgt en lejlighed, et dødsbo, der potentielt kan påføre foreningen udgifter. Men mere derom senere.

Siden sidste ordinære generalforsamling i 2015 har andelsboligforeningens bestyrelse i godt samarbejde varetaget sit mandat med udgangspunkt i de gældende vedtægter. Gurli flyttede og udtrådte dermed af bestyrelsen, men Esben trådte så til som suppleant. En tak herfra til Esben for indsatsen.

Der har været afholdt en ekstraordinær generalforsamling i januar 2016, fordi der på sidste ordinære generalforsamling ikke var deltagere nok til endelig vedtagelse af vedtægtsændring om lempeligere regler vedr. fremleje, så der måtte en ekstraordinær generalforsamling til for at få det på plads.

I vil kunne se af det regnskab, der bliver fremlagt, at vi har handlet økonomisk forsvarligt. I det forgangne regnskabsår kunne vi klare os uden huslejestigning. Det kan vi også i år. Det regnskabsmæssige vil Nils forelægge herefter, så her kun noget vedr. lån og vedligehold:

Vi har som planlagt i det forløbne år reduceret vores kassekredit. Det er grundlæggende vores dyreste lån. Jeg kan her lige nævne at vi på et tidspunkt havde positivt sort tal på kassekreditten, noget nyt for os. Vi satser på at bringe kassekreditten yderligere ned, så vi kan spare de dyreste renter.

Ligeledes afdrager vi på vores variable lån. Der er restgælden nu på vej ned mod de 4,5 mio. kr.

For vores tredje lån, det store lån, har vi tegnet en forsikring mod rentestigning, en renteswapaftale, hvilket vi i bagklogskabens lys skulle have undladt. Vores aftale udløber dog heldigvis allerede i 2019.

Tag det I hører om problemer med swap-lån med et stort gran salt. Det negative, der kommer frem angår primært lejligheder med fri prisfastsættelse og lang løbetid af swappen. Det mest konkrete for os er at renteswappen i vores regnskab, side 9, har en "negativ markedsværdi" som I kan se er faldet fra 2015 og som i 2019 vil andrage 0 kr. Derfor kan vi, forudsat det nuværende renteniveau holder, forvente at der er basis for en mærkbar huslejenedsættelse i slutningen af 2019.

For regnskabsåret 2016/2017 kan vi forvente udgifter til vedligehold og til reparation på tilsvarende niveau som for det afsluttede regnskabsår.

Regnskabsåret 2015/2016 har givet ekstraordinære udgifter til facaderenovering.

Det regnskabsår vi er inde i nu, har budt på nødvendig, beregnet udskiftning af fyret i hus 7. Forhåbentligt er det den sidste store udgift i dette regnskabsår.

Den fælles arbejdsdag med god tilslutning for maling carport ved hus 3 har sparet os en hel del. Tak for indsatsen. Vi konstaterede ved den lejlighed enkelte rådne brædder og vi må have set på træværket inden næste fælles maledag her til sommer.

Hvis vi kigger på området, hvor vores andelsboligforening ligger, ser det generelt godt ud – rondel, hække, træer osv – alt fremtræder velholdt og præsentabelt. Vi vil fortsat være med til at sikre det gode samarbejde med de to andre andelsboligforeninger i området, som sammen med os udgør grundejerforeningen. Vi kommer nærmere ind på grundejerforeningens opgaver og planer under punkt 5.

Andelsboligforeningen vedligeholder selv rondellen mellem hus 5 og 7 og div. bede omkring hus 5. En tak til de frivillige der har påtaget sig lugning. Det ser godt ud nu.

Sammenfattende synes vi selv, at vi har haft godt styr på foreningens tilstand og økonomi. Så jeg vil gerne benytte lejligheden til at takke mine bestyrelseskolleger for et godt samarbejde og i særdeleshed en tak til Nils for at have styr på vores økonomi.