

Generalforsamling i ABF Digesvæn

31. Oktober 2016

Bestyrelsens beretning:

Det har været et roligt år uden de store opgaver for bestyrelsen.

Fejl og mangler i bebyggelsen

Der er fortsat problemer med EL installationen i nr. 4 hvor pærer springer. Rosenholm EL har ikke flere naturlige forklaringer eller løsningsforslag. De mener at alt efterhånden er afprøvet; Skifte lamper, 250 volts pærer, lavenergi pærer, overspændingssikring, måling af indgangsspænding, tavle skifte osv. Direkte adspurgt om det vil hjælpe noget at udskifte hele installationen svarer de at det ikke vil gøre nogen forskel (1 dag for 1 svend og 1 lærling = ca. 8000 kr. i alt). De mener uopfordret at man bør overveje at få en clairvoyant til at afsøge boligerne – og har sågar tilbudt at betale for det! Jeg er selv meget skeptisk, men synes vi skal acceptere en no-cure-no-pay løsning!

Vi har haft VVS'er ude 3 gange for at skifte **utætte varmeventiler**. Det koster ca. 3000 kr. pr. gang da der er ekstraudgifter til bil og kørsel hver gang. Bestyrelsen har besluttet at såfremt der konstateres flere utætte ventiler, så får vi VVS'eren til at gennemgå de huse som endnu ikke har fået skiftet ventil.

Det er **Svend Erik Brandt (Nr. 6)** som er foreningens vicevært.

Ind- og udflytninger

Der har ikke været nogen **ud- eller indflytninger** i det forgangne år.

Nr. 2 er til salg (overtagelse 1. April 2017) – så hvis man kender nogen som kunne være interesserede i at blive medlem i vores eksklusive forening, så kan man henvende sig hos Tine eller jeg. Det viste sig at den person som stod på ventelisten havde anskaffet sig en bolig og derfor ikke længere var interesseret.

Økonomi

Vores realkredit lån er sunde og fornuftige og vi behøver ikke at overveje nye lån til foreningen før om 8 år – medmindre der sker en større ændring i rentesituationen som vi vil kunne udnytte. Vi har i sidste regnskabsår afdraget 343.000 kr på vores realkredit gæld som nu er lige under 15.000.000 kr. Når regnskabet som vi om lidt skal gennemgå viser et lille fald i andelskronen så skyldes det regnskabsteknik og måden man udregner andelskronen på og om hvorvidt man anvender anskaffelsessummen direkte (som i år) eller om man anvender kursværdien (sidste år).

F R A F N & S O N

Hvad skal vi så lave:

Vedligeholdelsesplan så vi har noget at styre efter. Vi har siden år 1 hensat 50.000 kr. pr. år til vedligeholdelse hvilket betyder at der, såfremt årets regnskab godkendes har hensat 550.000 kr til vedligehold. Vi hensætter fordi vi hylder princippet om at det er dem som bebor husene som skal betale for vedligehold og ikke de beboere som tilfældigvis er medlemmer af foreningen når der skal foretages vedligehold. Er der hensat for meget? Eller for lidt? Det kan vi kun vide hvis vi får udarbejdet en

vedligeholdelsesplan. Der var afsat penge i sidste regnskabsår til udarbejdelse, men vi har ikke fået det gjort. Der er indgået dialog med byggesagkyndig.nu med henblik på at få vedligeholdelsesplan udarbejdet i indeværende regnskabsår.

Styrke Fællesskabet: Vi har alle valgt at anskaffe sig og/eller bo en andelsbolig. Helt sikkert af forskellige årsager. Vi skal huske på at man som andelshaver er forpligtet til at deltage i fællesskabet. Ikke at man skal sidde lårene af hinanden og være selskabelige, men vi har nogen fælles ansvar. Bl.a. for at vedligeholde vores fælles arealer og for at drive andelsboligforeningen. Det er derfor vigtigt at alle støtter op om foreningens fælles arbejdsdag(e), bestyrelsesarbejde og naturligvis generalforsamlingen.

Thomas Duun

Førmand