

Referat
Ordinær Generalforsamling den 31/10 – 07
Andelsboligforeningen
Digesvalen

Tilstede var: Frits Dahl, Svend H. Andersen, Ewa Pawlak, Kent Jørgensen, Astrid Vedsted, Henrik Fabricius, Gerd og Peer Christensen, Lissie Schmidt, Leif Trust, Ulla og Kurt Hansen

1. Valg af referent / dirigent: Peer Christensen blev valgt.

Formand - Frits Dahl bød velkommen til den ordinære generalforsamling i andelsboligforeningen digesvalen.

2. Bestyrelsens beretning / FD:

Jeg vil gerne byde alle velkommen til den anden ordinære generalforsamling i vor Andelsboligforening.

Den sidste ordinære generalforsamling var den. 23. oktober sidste år.

Aktivitetsniveauet har ikke været så højt som sidste år, hvor der var mange flere ting at få styr på. Men der har dog været især 3 ting, som jeg vil fremhæve:

- Det første var hjemtagelsen af et nyt lån. Som alle vist ved, var de oprindelige lån ½ F1 uden afdrag og ½ F5 med afdrag, dvs. vi var tvunget til i december 2006 at tage stilling til vort F1 – lån.

Efter også at have rådspurgt andelshaverne – dvs. jer – skriftligt, blev bestyrelsens beslutning, at F1 – lånet blev konverteret til et nyt F4 – lån. Vi var simpelthen bange for rentestigningerne. Konverteringen betød en lidt højere husleje, men også at vi ikke skal tage stilling til låntagning før december 2010. Vi nævnte sidste gang, at ejendomsskatten stiger, når andelsværdien stiger, dette er forkert. Den stiger kun, hvis det offentlige hæver grundværdien. Altså stiger den heller ikke ved en eventuel valuarvurdering, som vi har fravalgt.

- Det andet, vi skulle få styr på, var en opfølgning på de fejl og mangler, som bygherren Niels Kristensen er ansvarlig for.

Efter en del trængsler fra Niels Kristensens side, havde vi den. 24. maj eftersyn i samtlige andelsboliger. Fra foreningen deltog Peer, Svend og Frits.

Eftersynet forløb udmærket, der blev udarbejdet en ny mangelliste, og bygherrens repræsentant Jon Madsen tilkendegav, at de ”småproblemer” der var, skulle nok blive klaret.

Der blev i uge 36 holdt statusmøde omkring manglerne, hvoraf der kun mangler en lille håndfuld. Det er primært:

- a) Nr. 34 – stikkontakt i køkken.
- b) Nr. 20 – badeværelseslys.
- c) Nr. 10 – defekt udluftning i badeværelse.
- d) Plads mellem boliger – kantsten, samt noget opretning af fliser.
- e) Manglende hækplanter.

NB: husk at mangler m.v. skal igennem Svend i nr. 28

- Den tredje lidt større ting, vi har haft, er 2 fraflytninger. Den første var nr. 4 hvor Johannes Korsholm Tolsgaard kort før nytår døde. På grund af specielle forhold, som vi ikke havde indflydelse på, kom der advokat på og senere ejendomsmægler, da ingen på vores venteliste var interesseret i boligen på dette tidspunkt.
- Det lykkedes derfor først fra 1. juli at få nye beboere ind – nemlig Jeanette og Thomas Brandt samt deres 2 små børn Cecilie og Magnus.

Den næste fraflytning var Birte Johansen, som solgte andelen i nr. 18 pr. 15. august til Lissie Schmidt og Leif Trust.

Jeg vil gerne benytte lejligheden til at sige velkommen til de nye.

Med hensyn til venteliste har vi ikke nogen officielt, men jeg har fået nogle navne fra den ejendomsmægler, som tog sig af nr. 4. Det var folk som var interesseret.

I parcellforeningen, som jo omfatter alle 18 boliger i bebyggelsen, har der været holdt generalforsamling den 23. maj. Alle har sikkert fået referat derfra. Det vigtigste nye er, at vi sammen med gårdkollektivet, er blevet enige om, at plante hæk i vort fælles skel.

Dette var min beretning, er der spørgsmål:

Der var nogle stykker – KH og LT spurgte om der ikke også kunne gøres noget ved deres udsugninger på badeværelserne (virker ikke)

KH gjorde også opmærksom på støj fra loftet i nr. 6. – SH mente det måske er noget underpap som larmer.

Svar: PC laver en liste til SH som kontakter JM igen igen for, at få lavet de ting som mangler.

KH – angående venteliste, bliver der lavet en – LS og LT kunne oplyse, at de kender nogle der gerne vil skrives op.

Svar: Ja der bliver lavet en liste, og det vil koste 150 kr. om året at stå på denne liste.

Herefter blev formandens beretning godtaget.

3. Årsregnskab / Revisionsberetning -- samt godkendelse af årsregnskab / EP:

Alle har fået tilsendt årsrapport fra vores revisor Peter Kajhøj (Revision 2 +)

EP gennemgik årsrapporten fra start til slut, og kunne fortælle (fra revisor) - at vores økonomi ser meget fornuftig ud. Der er en pæn stigning på egenkapitalen på ca. 2 mill kr.

Dernæst lidt om værdien af andelskronen, den er pr. 30. juni 2007 kr. 1,54 (s.å. 1,01)

Der skulle foretages afstemning om beløbet af værdien på andelskronen.

Der var afstemning og (sjovt nok) total enighed om værdien, dette har jo så også betydet en pæn stigning pr. hus.

Herefter blev årsregnskabet blev godkendt.

4. Forelæggelse af drifts og likviditetsbudget - og godkendelse / EP

EP – gennemgik næste års budget, der kommer en lille stigning på revisorarbejdet (til 12.000 kr.) dette er dog stadig meget billigt, og det er en meget god revisor – EP får alt den hjælp hun har brug for.

SH – oplyste om, at han arbejder på, at få en billigere forsikring (med samme betingelser)

Herefter blev drift og likviditetsbudget godkendt.

5. Indkommende forslag:

Ingen.

6. Valg til bestyrelsen.

På valg: Formand Frits Dahl. – næstformand Peer Christensen. – Kasserer Ewa Pawlak.

Alle modtog genvalg.

Bestyrelsen er godt klar over det uheldige i, at både formand og næstformand er på valg samme år.

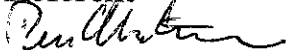
Der blev forslået en ekstra ordinær generalforsamling, hvor dette skal ændres – bestyrelsen arbejder på hvordan vi gør det nemmest muligt.

7. Eventuelt:

LT - uddelte ros til alle beboer og bestyrelsen for en god modtagelse – der var enighed fra nr. 4.

Generalforsamling slut.

Referent



Peer Christensen.