

Andelsboligforeningen Skovbrynet Vejle

Referat af ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Skovbrynet

Tirsdag den 19. marts 2024 kl. 19.00, Kantinen, Nørremarkshallen.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent

Lars Tackmann (nr. 33) blev valgt som dirigent. Han kunne konstatere at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt og beslutningsdygtig.

Alle huse, på nær 2 var til stede. Nr. 21 var ikke til stede. Nr. 5 var repræsenteret ved fuldmagt.

2. Valg af stemmetællere

Marken Merete Møller (nr. 23) og Bjarne Petersen (nr. 29) blev valgt som stemmetællere.

3. Bestyrelsens beretning

Formand Kim Hvid Schwartz fremlagde bestyrelsens beretning. Beretningen fremsendes sammen med referatet. Generalforsamlingen godkendte bestyrelsens beretning.

4. Forelæggelse samt godkendelse af årsregnskabet for 2023.

Lena (nr. 35) fremlagde årsregnskabet for 2023.

Generalforsamlingen godkendte årsregnskabet. Bemærkninger til regnskabet fremsendes sammen med referatet.

5. Forelæggelse og godkendelse af driftsbudget for 2024, herunder beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Forslag til driftsbudget for 2024 er vedlagt.

Ud fra forslag til driftsbudget for 2024 foreslår bestyrelsen, at boligafgiften fastholdes:

Boligafgift for A-huse fastsættes til kr. 7.000,00 pr. md.

Boligafgift for B-huse fastsættes til kr. 6.630,00 pr. md.

Lena (nr. 35) fremlagde forslag til driftsbudget for 2024.

Generalforsamlingen godkendte driftsbudgettet for 2024 og dermed også den foreslåede boligafgift.

Andelsboligforeningen Skovbrynet Vejle

6. Forslag fra bestyrelsen og medlemmerne

Forslag 1 fra bestyrelsen.

I forbindelse med salg af boliger, har det vist sig at være en hindring, at man er begrænset til kun at kunne pantsætte sin andel op til 80% og vi har derfor haft kontakt til ABF, der anbefaler os at fjerne bestemmelsen i vores vedtægter.

Nuværende § 7, Stk. 3

Andelshaverens ret til at pantsætte sin andel er begrænset til 80 % af andelens værdi på lånetidspunktet.

Herudover kan overdragelse eller anden overførsel af andelen kun ske i overensstemmelse med reglerne i §§ 15 til 23 i nærværende vedtægter.

Ændres til

§ 7, stk. 3

Overdragelse eller anden overførsel af andele kan kun ske i overensstemmelse med reglerne i §§ 15 til 23 i disse vedtægter.

Forslaget blev vedtaget med 20 stemmer for. Én undlod at stemme.

Forslag 2 – fra Jens og Lena Kirkeby i nr. 35

Da vi bor meget tæt, vil vi gerne stille forslag om, at der kun må bo 1 hund og 1 kat i vores huse. Derfor foreslår vi, at stk. 7 i vores boligoverenskomst ændres som følger.

Nuværende tekst:

7. Husdyr

Det er tilladt at holde husdyr/hund og kat, dog skal man påse, at dyrets efterladenskaber og adfærd samt gøen, ikke er til gene for øvrige beboere.

Der må ikke opføres hundegård/hundehus uden bestyrelsens tilladelse.

Ændres til:

7. Husdyr

Det er tilladt at holde **en hund og en kat**, dog skal man påse, at dyrets efterladenskaber og adfærd samt gøen, ikke er til gene for øvrige beboere.

Der må ikke opføres hundegård/hundehus uden bestyrelsens tilladelse.

Der var en lang og god drøftelse af forslaget. Mange mente at den nuværende husorden dækker problematikken med larmende husdyr meget godt. Lena besluttede på baggrund af drøftelsen at trække forslaget.

Andelsboligforeningen Skovbrynet Vejle

7. Valg af bestyrelsesmedlemmer

På valg:

Lena Kirkeby (nr. 35) modtager genvalg

Ulla Sparre (nr. 41) modtager ikke genvalg

Jf. vedtægternes kan bestyrelsen bestå af 3-6 personer og bestyrelsen opfordrer interesserede til at stille op og tage del i bestyrelsesarbejdet.

Følgende er pt. valgt til bestyrelsen og er ikke på valg:

Kim Hvid Schwartz (nr. 19)

Christina Hagedorn Fischer (nr. 25)

Birthe Kidde Skov (nr. 39)

Lena Kirkeby blev genvalgt

Der var ikke nogen som ønskede at stille op til bestyrelsen i stedet for Ulla Sparre

Jf. vedtægternes kan bestyrelsen bestå af 3-6 personer. Bestyrelsen fortsætter med 4 medlemmer.

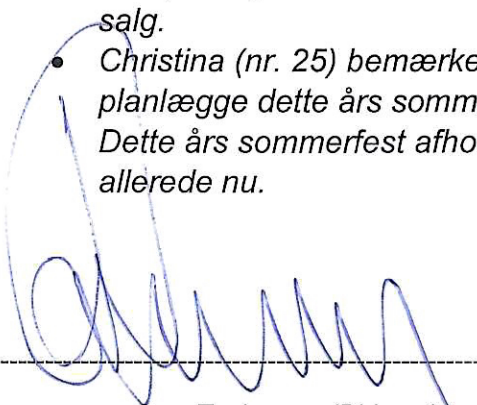
8. Valg af suppleant(er)

Der skal vælges suppleanter hvert år og pt. er Kirsten Buhl Pedersen (nr. 9) valgt.

Marken Merete Møller (nr. 23) blev valgt som ny suppleant.

9. Evt.


- *Kim (nr. 19) informerede om at Lene og Jan (nr. 21) har valgt at sætte deres hus til salg.*
- *Christina (nr. 25) bemærkede at vi mangler nogen til festudvalget, som vil stå for at planlægge dette års sommerfest. Lars og Christine (nr. 33) meldte sig – tak for det. Dette års sommerfest afholdes lørdag d. 24/8 2024. Sæt gerne kryds i kalenderen allerede nu.*




Lars Tackmann (Dirigent)



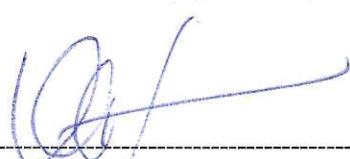
Kim Hvid Schwartz (Formand)



Lena Kirkeby (Kasserer)



Birthe Kidde Skov (Bestyrelsesmedlem)



Ulla Meinby Sparre (Bestyrelsesmedlem)



Christina Hagedorn Fischer (Sekretær)

Andelsboligforeningen Skovbrynet Vejle

Bestyrelsens beretning

Kære andelshavere.

Så kom vi igennem endnu et år, og 2023 er nu overstået.

Et år der har stået i låneomlægningens tegn. Skal/skal ikke var det spørgsmål, der skulle svares på flere gange i løbet af året, og der er blevet regnet og opsat scenarier, hvor for og imod skulle vurderes.

Det er sådan, at vi i andelsboligforeningen allerede nu har nogle rigtig gode lån, hvilket er bekræftet af flere realkreditinstitutter og revisorer. Alligevel har det været nødvendigt at undersøge muligheden for en opkonvertering, og senere nedkonvertering igen. Vi ville have muligheden for at skære en del af vores restgæld. Umiddelbart ligger det lige til højrebenet, at det gør vi, men da vi i 2030 skal refinansiere, og ikke kender renteniveauet på det tidspunkt, udover de prognoser der findes, som alle kommer frem til den konklusion, at den ikke vil være på samme niveau som være nuværende, meget attraktive lån, betød, at der var tvivl om effekten.

Så ved en konvertering vil vi få nogle penge på bankbogen, men også en højere restgæld, når vi i 2030 skal refinansiere. De penge vi kan polstre os med i årlig besparelse indtil 2030 står ikke mål med den højere restgæld, så kort sagt skal vi betale for at få likvide midler i hånden. Da bestyrelsen ikke vurderer, at vi har brug for pengene, blev anbefalingen også, at vi ikke gør noget ifb. med en konvertering.

Som det ser ud nu, og ud fra de betingelser der er på nuværende tidspunkt, vil vi have muligheden for at få 100% afdragsfrihed i 2030, og vi vil derfor til den tid stå i en meget gunstig position. Men som sagt er det ud fra de nuværende kendte faktorer, som jo kan være anderledes, når vi når 2030. Men det kan være begge veje, fx. kan det være renten er lavere eller højere end prognoserne foreskriver eller måske har realkreditinstitutterne åbnet for 50 årige lån - hvem ved? Men summa summarum er, at bestyrelsen mener, at vi står bedst og stærkest over den næste periode ved ikke at konvertere nu.

Vi har i mange år haft et vedligeholdelsesudvalg, som har gjort et kæmpe stykke arbejde, som er meget værdsat af bestyrelsen og andelshaverne generelt. Da vi undersøgte muligheden for konvertering, blev vi stillet med krav om at vedligeholdelsesplanen skulle være udfærdiget af en professionel aktør, og at en "hjemmelavet" vedligeholdelsesplan generelt ikke blev accepteret. Derfor er der blevet udarbejdet en langsigtet vedligeholdelsesplan, som ligger på vores hjemmeside lige om lidt. Bestyrelsen henstiller til, at der ikke foretages/bestilles arbejde der skal betales af foreningen uden at det er godkendt af vedligeholdelsesudvalg og/eller bestyrelsen. Vi kan komme i en situation, hvor en udgift ikke dækkes af foreningen, selvom den måske burde det - og de situationer vil vi meget gerne være foruden.

Vi har igen i år haft flere sociale arrangementer. Der har været to havedage med flot fremmøde, der har været julekomsammen, som i år blev lagt en hverdag - med stor succes. En sommerfest blev det også til, og med rigtig fint fremmøde. Det er rigtig dejligt, at der er opbakning til de tiltag, der er i foreningen. Det styrker fællesskabet.

2023 blev også året, hvor vores kære havetraktor måtte gå på pension. Den havde tjent os siden 2008, og gjort det godt. Vores nye traktor som erstattede den gamle, er allerede

Andelsboligforeningen Skovbrynet Vejle

blevet accepteret i flokken, og kører på livet løs. Der er igangsat en plan for græsslåning på fællesarealer, og også her ser det ud til at der er stor tilslutning til at hjælpe med det - tak for det.

Ny havetraktor kræver en ny "garage", og i flere år har det været planlagt at vi skal have et nyt skur i stedet for det, der er placeret ved den vestlige vendeplads, som efterhånden ikke kan holde sig selv oprejst mere. Der har været talt meget om placering, om materialer, om størrelse, om design osv... Men den helt store synder, som betyder, at vi ikke er kommet igang med skuret, er, at vi endnu ikke har fået byggetilladelsen. Vi håber meget at vi modtager den her i foråret 2024, så vi inden efteråret kan indvie vores nye skur. Det er i hvert fald et punkt, der har bestyrelsens fulde opmærksomhed, og vi er fast besluttet på, at det er i år, at det skal stå færdig. Den eneste obstruktion der er, er Vejle Kommune og byggetilladelsen. Placeringen af skur har det ikke rigtig været muligt at debattere ret meget om, da forskellige love og regler gjorde det umuligt at placere det andre steder end for enden af legepladsen, hvor flagstangen nu står.

I 2023 sagde vi også velkommen til et par nye andelshavere, nemlig Bitten og Per i nr. 37 - Endnu en gang velkommen til jer...

Så nu vil jeg slutte min formandsberetning med at sige tak til alle andelshavere for et godt 2023. Vi i bestyrelsen ser frem til mange gode og konstruktive drøftelser i det resterende 2024.

Andelsboligforeningen Skovbrynet Vejle

Bemærkninger til regnskab 2023

Regnskabsåret 2023 har været et godt år for foreningen, og vi kom ud med et overskud på kr. 84.870,00 i stedet for det budgetterede underskud på 131.528,00

Vedligehold

Vi havde afsat kr. 296.500 til vedligehold på budgettet, men har kun brugt kr. 192.463,00 og det kan særligt nævntes, at:

Vi har fået 6 nye bagdøre i nr. 1 – 11 og udhæng ved alle fordørene i A-husene.

Der blev også behov for at udskifte vores traktor til en ny til kr. 18.200,00, men vi var heldige at sælge den gamle for kr. 3.500,00, så vi endte på kr. 14.700,00.

Bestyrelsen følger nøje med i vedligeholdelsesudgifterne og til hvert bestyrelsesmøde udarbejder kassereren en liste over forbruget sammenholdt med budgettet.

Overført til "andre reserver"

Bestyrelsen har igen hensat kr. 180.000 til vedligehold.

Overskud/underskud

Alt i alt kommer vi, som allerede nævnt, ud med et overskud på kr. 83.874,00, i stedet for det budgetterede underskud på kr. 131.528,00

Bankbeholdning pr. 31. december 2023

30-12-2022		Erhvervskonto		331.070,93
30-12-2022		Boligkonto		4.999,00
30-12-2022		Vedligehold		179.771,00
				515.840,93

Andelsboligforeningen Skovbrynet Vejle

Bemærkninger til budget 2024

Vedligehold

Vedligeholdelsesudvalget har udarbejdet en vedligeholdelsesplan som betyder, at vi har afsat kr. 345.000,00 til vedligehold inkl. nyt skur – se evt. note 1 på bilaget med regnskab 2023 og budget 2024.

Udvalg

Der er afsat kr. 5.000,00 som kan bruges, til div. projekter i budgetperioden.

Overskud/underskud

Der forventes et underskud på kr. 105.740,00 som bestyrelsen foreslår tages af den kontante beholdning.

Forsikringer

Der blev spurgt til den forventede stigning i forsikringerne og vi kender ikke den konkrete årsag, men forsikringer er generelt steget.

Til orientering, så har vi følgende forsikringer:

Bygningskasko, erhvervsforsikring og Arbejdsskade ved Tryg og bestyrelsesansvarsforsikring ved ABF.

Fremtidig husleje

Ud fra det præsenterede budget indstiller bestyrelsen, at vi fastholder huslejerne i 2024 som følger:

A-husene kr. 7.000,00 pr. md.

B-husene kr. 6.630,00 pr. md.