

# Andelsboligforeningen Skovbrynet Vejle

## Referat af ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Skovbrynet

Onsdag den 19. marts 2025 kl. 19.30, Kantinen, Nørremarkshallen.

### Dagsorden:

#### 1. Valg af dirigent

*Ulla Sparre (nr. 41) blev valgt som dirigent. Hun kunne konstatere at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt og beslutningsdygtig.*

*15 huse var til stede. Nr. 5, 21 og 29 var ikke til stede. Nr. 1, 9, 27 og 33 var repræsenteret ved fuldmagt.*

#### 2. Valg af stemmetællere

*Jonas Lustrup Jensen (nr. 31) og Birthe Larsen (nr. 15) 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 2024, herunder ny værdiansættelse.

*Lena (nr. 35) fremlagde årsregnskabet for 2024.*

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

#### 5. Forelæggelse og godkendelse af driftsbudget for 2025, herunder beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

*Forslag til driftsbudget for 2025 er vedlagt referatet.*

*Ud fra forslag til driftsbudget for 2025 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 Kirkeby (nr. 35) fremlagde forslag til driftsbudget for 2025.*

*Generalforsamlingen godkendte driftsbudgettet for 2025 og dermed også den foreslåede boligafgift.*

# Andelsboligforeningen Skovbrynet Vejle

## 6. Forslag fra bestyrelsen og medlemmerne

*Der var ikke fremkommet forslag fra hverken bestyrelse eller medlemmer.*

## 7. Valg af bestyrelsesmedlemmer

### På valg:

Kim Hvid Schwartz (nr. 19) modtager genvalg

Christina Hagedorn Fischer (nr. 25) modtager genvalg

Birthe Kidde Skov (nr. 39) modtager 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:

Lena Kirkeby (nr. 35)

*Kim Hvid Schwartz (nr. 19), Christina Hagedorn Fischer (nr. 25) og Birthe Kidde Skov (nr. 39) blev alle tre genvalgt. Heidi Bøgsted Brorsen (nr. 11) ville gerne indgå i bestyrelsen og blev valgt ind, således at bestyrelsen nu består af 5 medlemmer.*

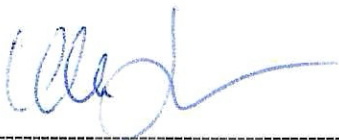
*Bestyrelsen konstituerer sig selv på 1. bestyrelsesmøde efter generalforsamlingen.*

## 8. Valg af suppleant(er)

Der skal vælges suppleanter hvert år og pt. er Marken Merete Møller (nr. 23) valgt.

*Marken Merete Møller (nr. 23) blev genvalgt som suppleant.*

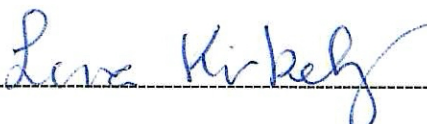
## 9. Evt.



Ulla Sparre (Dirigent)



Kim Hvid Schwartz (Formand)



Lena Kirkeby (Kasserer)



Birthe Kidde Skov (Bestyrelsesmedlem)



Christina Hagedorn Fischer (Sekretær)



# Andelsboligforeningen Skovbrynet Vejle

## Punkt 3 - Bestyrelsens beretning

Kære naboer,

Endnu et år er gået, og det er tid til at se tilbage på, hvad vi har opnået sammen i vores andelsboligforeningen i 2024.

2024 har på mange områder været et mere roligt år end 2023, hvor der var rigtig meget fokus på eventuel omlægning af lån.

Hvad er der så sket i 2024?

Vi fik langt om længe færdiggjort det nye materialehus, skur, eller hvad det nu kan kaldes. Det har været rigtig længe undervejs, men når man ser resultatet, synes jeg, det er ventetiden værd. Det er et flot byggeri i høj kvalitet, som kan tjene os i rigtig mange år fremover. Der mangler stadig at komme sedummåtter på taget, for at skuret er helt færdigt – det bliver gjort i løbet af foråret/sommeren.

Når vi er ved fællespladsen, er der bred enighed om, at den trænger til en "overhaling", og planen er, at det skal ske i 2025. Dog er vi nødt til at skele til budgettet, for der skal også være penge til det arbejde, der skal laves. Om hele fællespladsen klares i 2025, eller om vi må dele op i etaper, må tiden og det økonomiske råderum vise. Men vi skal i gang med den proces i det tempo, økonomien tillader det.

Stor tak til alle, der har ydet et stykke frivilligt arbejde i foreningen. Specielt tak til Bjarne for at holde vores hjemmeside kørende og til vedligeholdelsesudvalget der yder en stor hjælp i det daglige. Det er vigtigt, at vi hjælper hinanden og drager fordel af de muligheder, der er, men også respekterer de begrænsninger, der er. Om setuppet omkring vedligehold skal fortsætte, eller hvordan det skal fortsætte, er et af de punkter, den nye bestyrelse skal drøfte efter konstituering.

Vores økonomi i foreningen er stærk. Vi har gode lån, vi har likvide midler, og der er styr på vores vedligehold. Vi er i gang med en proces med at skifte bagdøre i A-husene, og vi har allerede skiftet i 6 huse, og de sidste 5 står for tur næste gang. Igen er økonomi en faktor, der kan påvirke, hvornår de skiftes, men de har høj prioritet.

Ligeledes er vi også i gang med en proces, hvor varmeanlæg skal skiftes, og der er afsat penge i budgettet til løbende at 2-3 stykker skiftes pr. år. Vi vælger at skifte, efterhånden som behovet for udskiftning opstår, og der er fin harmoni mellem frekvensen i udskiftning af varmeanlæg, og det, vi budgetterer med.

Der er i forbindelse med de udarbejdede vedligeholdelsesplaner konstateret sætningsskader i nogle af vores huse, nogle værre end andre. Vi har valgt, at de værste af disse tilfælde skal udbedres straks, og ligesom andet vedligehold, holdes der løbende øje med udviklingen på disse sætningsskader, og de vil blive udbedret løbende som en del af vores budgetterede vedligehold. Ligeledes skal der klares fuger omkring skorstene og over de sydvendte vinduespartier. Et arbejde, der også prioriteres, da alternativet er vandindtrængen og potentielle vandskader.

I 2030 skal vores lån refinansieres, og målet er, at vi kommer under 60 % i belåningsgrad, således at vi har mulighed for at benytte os af 100 % afdragsfrihed. Vi kan af gode grunde ikke vide allerede nu, eksakt hvad der er af muligheder, og hvad långivere vurderer vores bygninger til. Men med de indikationer, vi har fået, ser vi lyst på den kommende refinansiering i 2030.

Da foreningens økonomi er solid og stærk er det derfor også med glæde at bestyrelsen endnu

# Andelsboligforeningen Skovbrynet Vejle

engang kan foreslå at boligafgiften fastholdes på samme niveau.

Vi havde i 2024 havedag, sommerfest og jule-kom-sammen, og alle med stor succes. Havedag var i 2024 skåret ned til én dag, men vil i 2025 igen være to dage. Jule-kom-sammen, som for andet år blev afholdt en hverdag, som dog måtte flyttes pga. vejret, var en gentagelse af succesen fra året før. Så ideen med at ændre en tradition har vist sig at være en succes.

For et par år siden besluttede foreningen, at vi godt selv kan sælge de andele, der kommer til salg og derved spare andelshaverne for mange penge til ejendomsmæglere og det har vist sig at være en god beslutning, fordi husene bliver solgt hurtigere (typisk indenfor 1 måned) og i samarbejde med sælger forsøger vi at have diversiteten i foreningen for øje, når vi finder købere via vores interesseliste.

Derfor vil vi fortsat opfordre andelshavere, der ønsker at sælge en andel, til at rette henvendelse til bestyrelsen, der så vil stå for salget i samarbejde med sælger og køber. Status pr. 13. marts er at der er 59 interesserede der har bedt om at komme på vores interesseliste, hvilket er det højeste tal nogensinde, og viser hvor attraktive vores forening er.

I forbindelse med, at vi skulle forsikre vores nye materialehus opdagede vi, ved gennemgang af den nye police, at det kun var husene 1-21, der var dækket af vores forsikring til trods for, at der andre steder i papirerne stod, at forsikringen dækkede Skovtoften 1-43. Da vi bad om at få det rettet blev vi mødt med en fordobling af forsikringspræmien, hvorefter vi rettede henvendelse til Vejle Brand og bad dem give os et tilbud og da de kunne forsikre os for ca. det halve af, hvad Tryg nu krævede, bad vi om at blive flyttet med øjeblikkelig varsel.

Vi har i 2024 sagt velkommen til to nye andelshavere i foreningen. Velkommen til Tina i nr. 21 og Heidi i nr. 11. Vi håber, I er faldet godt til og føler jer velkommen her i foreningen.

Hermed vil jeg afslutte min beretning - Jeg ser frem til et godt og produktivt samarbejde i det kommende år, hvor vi sammen kan gøre vores andelsboligforening til et endnu bedre sted at bo – Tak...



# Andelsboligforeningen Skovbrynet Vejle

## Punkt 4 - Forelæggelse samt godkendelse af årsregnskabet for 2024

### Bemærkninger til regnskab 2024

Regnskabsåret 2024 har været et godt år for foreningen, og vi kom ud med et overskud på kr. 55.863,00 i stedet for det budgetterede underskud på 105.740,00

### Forsikringer

Som formanden oplyste, så har vi skiftet forsikring i midten af november 2024 og betalingen er først foretaget i det nye regnskabsår og derfor er forsikringer blevet ca. 10.000 lavere.

### Vedligehold

Vi havde afsat kr. 365.000 til vedligehold af udenomsarealer og boliger på budgettet, men har kun brugt kr 108.178 og kr. 109.448 og det kan særligt nævntes, at:

- Vi har fået nyt skur, der har kostet kr. 103.290 + indretning for kr. 2.049 i alt kr. 105.339
- 2 nye varmeanlæg, 1 styreboks og service på alle vores varmeanlæg.
- 2 nye bord-bænksæt til kr. 5.014

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 og vi har derfor kr. 360.000,00 stående på en speciel konto, der tilskrives renter.

### Overskud/underskud

Alt i alt kommer vi, som allerede nævnt, ud med et overskud på kr. 55.863,00, i stedet for det budgetterede underskud på kr. -105.740,00

### Bankbeholdning pr. 31. december 2024

|            |               |                   |
|------------|---------------|-------------------|
| 31-12-2024 | Erhvervskonto | 192.758,00        |
| 31-12-2024 | Boligkonto    | 10.747,00         |
| 31-12-2024 | Vedligehold   | 5.485,00          |
| 31-12-2024 | Opsparing     | 362.714,34        |
|            |               | <b>571.704,35</b> |

# Andelsboligforeningen Skovbrynet Vejle

## **Punkt 5 - Forelæggelse og godkendelse af driftsbudget 2025, herunder beslutning om eventuel ændring af boligafgiften**

### **Bemærkninger til budget 2025**

#### **Vedligehold**

Vedligeholdelsesudvalget har udarbejdet en vedligeholdelsesplan som betyder, at vi har afsat kr. 325.125,00 til vedligehold – se note 1 på bilaget med regnskab 2024 og budget 2025.

#### **Overskud/underskud**

Der forventes et underskud på kr. 88.714 som bestyrelsen foreslår tages af den kontante beholdning.

#### **Forsikringer**

Som tidligere oplyst, så har vi betalt forsikring for ½ november og december 2024 i regnskab 2025 til det nye forsikringsselskab Vejle Brand.

Bygningskasko, erhvervsforsikring og Arbejdsskade ved Vejle Brand 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.