23. marts 2018

**Generalforsamling**

**Der indkaldes til Ordinær generalforsamling for regnskabsåret 2017**

**Torsdag den 12. april 2018, kl. 19.00**

i fælleslokalet under blok 1.

**Dagsorden i følge vedtægterne:**

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg til bestyrelsen.
7. Eventuelt.

**Ad. 1:** **Valg af dirigent.**

**Ad. 2:** **Bestyrelsens beretning.**

Endnu et år er gået, og vores forening er nået til det 27. regnskabsår. Året bar præg af flere unormale begivenhedsrigt og bestyrelsen har på flere områder haft meget travlt.

Siden foreningens start har vi valgt at selvadministrere ejendommen. Bestyrelsen har holdt 6 bestyrelsesmøder og arbejdet med flere opgaver henover året.

Køb og salg

Det har været et ualmindeligt travlt år med hensyn til bolighandler. 5-6 handler er det blevet til, hvor en enkelt er sket ved ’flytning’ i foreningen. Så mange handler er meget usædvanligt og har givet urimeligt meget administrativt arbejde, i de af sælgerne valgte ejendomsmæglere endnu ikke har ’opdaget’, at foreningens regler og vedtægter skal følges.

Det kunne også være en lille bøn til, at fremtidige sælgere af boliger gjorde ejendomsmæglerne (mere) opmærksomme herpå. Foreningen har et regelsæt i forbindelse med boligsalg, som skal følges. Regelsættet kan ses på foreningen hjemmeside www.abbirketoften.dk

Letbanen

Som man har kunnet følge med i dagspressen, er der kommet styr på økonomien for letbanen; så nu skulle det være ganske vidst: Den er på vej.

Der har været holdt et par møder med letbanens folk om evt. midlertidig inddragelse af foreningens område til byggeplads for selve udførelsen af letbanen – men herom er der ikke en 100 % afklaring.

YouSee

Vi har i forbindelse med folketingets beslutning om, at alle skal have ret til frit TV valg, opsagt vores aftale med YouSee. Praktisk har det været (og er) en meget langsommelig affære, at få lov til at bestemme selv; men inden for kort tid skulle det formelle være på plads. For at kunne tilgå fremtidens signaler, er foreningens anlæg blevet ombygget sidst på året, så det nu kan modtage bedre signaler fra internettet.

Hjemmeside

Foreningen har fået oprettet en hjemmeside www.abbirketoften.dk, hvor man bl.a. kan finde foreningens tegninger, administrative papirer som vedtægter og diverse dokumenter til brug for fx salg og køb af boliger m.m.

Støjvæggen

I det tidlige efterår oplevede vi, at en vildfaren BMW ødelagde en del af støjvæggen. Vi ’kæmper’ stadig med kommunen for at få den reetableret.

Foreningsområdet

Det har længe været et stort arbejde, at holde bevoksningen på Nordvæggen nede. Derfor tog vi den beslutning, at der måtte gøres noget drastisk. I efteråret fik vi professionelle folk på til en kraftig beskæring, så fremover skulle det være lettere at holde den.

For P-pladsområdets bede blev bevoksningen her fjernet – den var også efterhånden blevet for omfattende at holde pæn på et passende niveau. I stedet er nu udlagt lyse skærver. Med tiden er planen, at fx opstille plantekrukker eller andet forskønnende.

Foreningens affaldsområde ved Blok 3 fungerer overordnet, som det skal: beboernes affald placeres indenfor hegnet; dog bliver en del af affaldet uhensigtsmæssigt placeret udenfor de ellers opstillede containere. Vi bliver nødt til, at passe bedre på håndteringen: der må ikke placeres løst affald af nogen art på foreningens område.

Husk på, at vi er selvadministrerende for at holde omkostningerne nede. Der er kun os selv til at rydde op.

Vi kunne ved årsafslutningen (2017) for indmeldelse af vandforbrug registrerer et meget forhøjet og uforklarligt vandforbrug. Det får den umiddelbare betydning, at vandregningen i 2018 stiger med ca. 12-15.000 kr.!

I skrivende stund er der fundet en utæthed i ledningssystemet, som efter reparation forhåbentlig løser problemet.

Kommende projekter og opgaver i 2018

Der er desværre forekommet indbrud i enkelte boliger i starten af året. Pt. har vi en proces i gang for at afdække mulighederne for opsætning af alarmer og andet i delvist foreningsregi. Indbruddene medfører at foreningens selvrisiko til udbedring af skader på ejendommen vil belaste budgettet i 2018.

Det bliver et spændende år for vores afklaring af TV. YouSee kontakter hver enkelt beboer for yderligere, og vi skal fra 2019 ikke betale TV over boligaften. Der skal i 2018 betales til afvikling af CopyDan og YouSee i Q1.

Der er anskaffet en ny og bedre låge til erstatning af lågen ved affaldsområdet. Vi ser på opsætning til foråret.

Ellers vil bestyrelsen fortsætte administrationen på sædvanlig vis, og informerer løbende gennem referaterne fra bestyrelsesmøderne.

Bestyrelsen vil gerne takke beboerne for den generelt store deltagelse i fællesarbejdet og andre forefaldne opgaver. Samlet set har det jo den betydning, at foreningens omkostninger og dermed den enkeltes boligafgift holdes nede.

Mvh - bestyrelsen

**Ad. 3:** **Årsregnskabet for 2017 vedlægges.**

Regnskabet for 2017 vedlægges. Regnskabet er revisions godkendt uden anmærkninger.

Andelsboligforeningen har et overskud på driften på 151. tkr. mod 169. tkr. Året før. Efter afdrag på gæld, er der et overskud på 26. tkr. I 2016 var der her overskud på 47. tkr.. Resultat er ca. 6. tkr. Bedre end forventet i budgettet.

Årsregnskabet gennemgås ligesom sidste år på generalforsamlingen. Hvis beboerne har konkrete spørgsmål til regnskabet, der kræver forberedelse eller skal undersøges før generalforsamlingen, kan de henvende sig til kassereren, der så vil forelægge det på generalforsamlingen.

**Ad. 4:** **Budgettet for 2018 vedlægges.**

Budget 2018 bærer præg af mindre betaling til YouSee og merbetaling for ombygning af TV anlæg og betaling for selvrisiko grd. skader på ejendommen, øget vandforbrug etc..

1. Samlede indtægter

Boligafgiften sættes lidt ned i forhold til 2017. Der var i 2017 40. tkr. i gebyrindtægter, disse er ikke indregnet i 2018 budget.

1. Vedligeholdelse

Vi har sat 74. tkr. af til vedligeholdelsen. Det er en stigning i forhold til forbrug 2017 på 13 tkr. Ombygningen af YouSee antenneanlæg beløber sig til 30. tkr og udlignes med en del af foreningens hensættelse i regnskabet. Derudover belastes budgettet af betaling for selvrisiko for skader på ejendommen ved vandbrud, indbrud etc. Forventet udgift her 21. tkr.

1. Ejendomsomkostninger

Falder ca. 63. tkr. i forhold til regnskab 2017. Årsagen er ændring i TV abonnements betaling. I 2018 skal foreningen betale for Copydan for alle samt første kvartal for TV pakken. Beboerne skal selv betale en valgt TV pakke for april til december. Fra 2019 betaler foreningen ikke for TV eller Copydan. Nå/hvis budgettet vedtages på generalforsamlingen tilbagebetales for meget betalt YouSee til beboerne.

Derudover er der tillagt forventet merforbrug for vandspild/vandbrud på 15. tkr.

1. Administrationsomkostninger

Forventes at falde ca. 21. tkr. Årsagen er, at der i 2017 var mange bolighandler der gav medudgift på 24. tkr. til ejendomsvurdering. Merudgiften skal modregnes en merindtægt i 2017 på 40. tkr.. Fremadrettet modregnes udgiften direkte i indtægten.

1. Prioritetsydelser og renter

Udgifter til NYKREDIT og gebyr til Danske Bank ligger på 786. tkr. Det er en stigning på ca. 5. tkr. Årsagen er at vi i 2017 havde en kursgevinst på obligationer, der ikke forventes i 2018.

Der er budgetteret med et overskud på 6. tkr.

**Ad. 5:** **Forslag**

Bestyrelsen har forslag til mindre vedtægtsændringer. Ændringerne sker i §§ 14 og 15 og omhandler bolighandler. Årsagen er, at bestyrelsen efter rådgivning fra ABF, anbefaler, at boligerne vurderes ensartet med el og vvs ved salg. Reglerne i dag er at boligerne vurderes af en vurderingsmand, udgiften betales af køber og sælger med 50%. Foreningen kræver derudover vurdering af el, men ikke vvs. Udgiften betales af sælger. Fremover ønsker bestyrelsen, at der udover vurdering af boligen også vurderes el og vvs. De forskellige udgifter til vurdering samles i én sum og betales med 50% af køber og sælger. Derudover hæves foreningens gebyr ved salg fra 2. tkr. til 3. tkr. fra både køber og sælger. Der opkræves ikke gebyr for adkomsterklæringer. Gebyret ligger stadig langt under betalingen i foreninger med ”professionel” administration.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | *Gammel tekst:*§14.6 - *Vurdering af andelsboligerne ved salg skal foretages af en sagkyndig vurderingsmand udpeget af bestyrelsen i samråd med ABF. Vurderingsmanden fastsættelser prisen for forbedringer, generel vedligeholdelsesstand, inventar samt løsøre m.m.. Salær til vurderingen betales af køber og sælger med 50% til hver. Til dækning af andelsboligforeningens udgifter ved salg betales et gebyr på min. 2.000 kr. Udgiften betales af køber og sælger med 50% til hver.*Ny tekst:§14.6 - Vurdering af andelsboligerne ved salg skal foretages af en sagkyndig vurderingsmand udpeget af bestyrelsen i samråd med ABF. Vurderingsmanden fastsættelser prisen for forbedringer, generel vedligeholdelsesstand, inventar samt løsøre m.m.. Salær til vurderingen betales af køber og sælger med 50% til hver. Til dækning af andelsboligforeningens udgifter ved salg betales et gebyr på min. 6.000 kr. Udgiften betales af køber og sælger med 50% til hver.*Gammel tekst:*§15.3 - *Foreningen kan kræve et gebyr for udarbejdelse af en overdragelsesaftale. Foreningen* ***kræver*** *autoriseret el eftersynsrapport men ikke tilsvarende for vvs. Udgiften betales af overdrageren. Bestyrelsen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler og at overdrageren betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.*Ny tekst:§15.3 - Foreningen kan kræve et gebyr for udarbejdelse af en overdragelsesaftale – jf. § 14.6. Foreningen **kræver** autoriseret el- og vvs eftersynsrapport. Udgiften betales af køber og sælger med 50% til hver.Bestyrelsen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler og at overdrageren betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion. |

**Forslag: Ændring af vedtægternes §§ 14 og 15.?**

**Forslag fra beboerne**

Forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen og informeret af forslagsstilleren til alle andelshavere senest 4 dage før generalforsamlingen.

**Ad. 6:** **Valg til bestyrelsen**

 Bestyrelsen er i dag sammensat således:

1. Erling Fris Nielsen Formand
2. \*Lilli Rasmussen Næstformand
3. \*Erik Friis Nielsen kasserer
4. \*Birgit Elisabeth Friis Emdal Bestyrelsesmedlem
5. Mona Møgelvang Bestyrelsesmedlem
6. \*Torben Rasmussen Bestyrelsesmedlem
7. Jørgen Larsen Bestyrelsesmedlem
8. Suppleant 1 Vakant
9. Suppleant 2 Vakant

**Følgende bestyrelsesmedlemmer og suppleanter er på valg:**

 \*Lilli Rasmussen Modtager ikke genvalg.

 \*Erik Friis Nielsen Modtager genvalg som bestyrelsesmedlem for en 2 årig periode.

\*Birgit Elisabeth Friis Emdal Modtager genvalg som bestyrelsesmedlem for en 2 årig periode.

\*Torben Rasmussen Modtager genvalg som bestyrelsesmedlem for en 1 årig periode.

Suppleant 1 Vakant

Suppleant 2 Vakant

 Alle andelshavere har mulighed for at opstille på generalforsamlingen. Vores næstformand Lilli har valgt ikke at fortsætte, og bestyrelsen foreslår at vælge Brian Sjøstrøm Hansen (66B) som bestyrelsesmedlem.

 For at få udlignet mængden af bestyrelsesmedlemmer der er på valg fremadrettet, foreslår bestyrelsen i år, at et enkelt bestyrelsesmedlem vælges for 1 år. Derudover har vi et par vankante poster ledige, og alle er velkomne til at stille op.

 Opgaverne er ikke krævende, men går Du med lyst til at deltage i bestyrelsesarbejdet, er Du velkommen til at kontakte én i bestyrelsen. Ellers er reglerne, at der kan deltage én person pr. bolig i bestyrelsen. Meld lige retur, hvis du er interesseret.

**Ad. 7:** Under eventuelt kan der ikke besluttes noget, men har du et indlæg, er du velkommen til at fremlægge det her.

1. Datoer for fællesarbejde 2017-2018 er (læg dem ind i kalenderen ☺):

 8. april 2018, 10. juni 2018, 19. august 2018, 21. oktober 2018, 7. april 2019

1. Folketingets tiltag på andelsboligmarkedet.
2. Hjemmesiden.

Med venlig hilsen

AB Birketoften

Bestyrelsen

Bilag:

1. Regnskab 2017
2. Budget 2018
3. Vurdering 2017