

Ref. af:

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

I

Andelsboligforeningen Tilst Søndervej 108 – 134
Den 23. april 2015 kl. 18.00 i carporten mellem nr. 130/132

Til stede: 110, 114, 116, 118, 120, 122, 124, 126, 128, 130, 132 og 134 (15 personer + Gorm Clausen deltog)

Fraværende: 108 og 112

Pkt.	Dagsorden:	Beslutning:	Ansv.:
0:	Velkomst:	Formanden bød velkommen. En særlig velkomst til nr. 126 og 120 der deltog i generalforsamlingen for 1. gang. Pia fra bestyrelsen kunne desværre ikke være til stede på grund af sygdom og operation. Vi ønsker hende rigtig god bedring og vil i næste uge sende en lille opmærksomhed.	JP
1:	Valg af dirigent:	Bestyrelsen foreslog Gorm Clausen, der blev valgt. Han takkede for valget og konstaterede at generalforsamlingen var lovlig indvarslet og dermed beslutningsdygtig	JP
2:	Bestyrelsens beretning 2014/15:	<u>Boliger og fællesarealer:</u> Siden sidste generalforsamling er der solgt 2 boliger. Nr. 126 og 120. Vi har fortsat 1 bolig til salg nr. 112, hvor der nu er skiftet ejendomsmægler. Der er foretaget en del vedligeholdelsesarbejder af større og mindre karakter. Vort problem med fygesne er forsøgt afhjulpet, der er udskiftet nogle tagsten og der er nye bånd under vore tage. Lad os håbe det hjælper. Flere mindre reparationer er udført. Nye stolper, vinduer, en tagrende, udbedring af fuger, noget murerarbejde og problemer med murbier er gennemført. Endelig har vi fået udskiftet alle vore el- og vandmålere.	JP

		Bestyrelsen fik på sidste generalforsamling et par opgaver. Vi havde problemer med P-pladser, som bestyrelsen løste ved et midlertidigt tiltag. I dag er der ikke længere behov for den midlertidige løsning og parkering af vore biler foregår nu uden de store problemer. Vi skal fortsat være opmærksom på, at der ikke parkeres på fællesvejen i længere tid. Gæster bør henvises til gæsteparkeringspladserne og vi skal alle håndhæve fartgrænsen på max. 10 km i timen. Vore 2 fælles arbejdsdage om året har igen fungeret udmærket. Det er ikke længere, de store ting der skal udføre, men noget er der jo altid. Tak for stor deltagelse og tak til Daniel, der sørger for græsslåning. Mon ikke han tager 1 år mere. Vi har stadig et udestående med SKAT omkring ejendomsskatter og fradrag. Der er fortsat lang ventetid. Vi forventer ikke et resultat før 2016 eller 2017. <u>Sommerfest:</u> Vi måtte desværre aflyse. Kun 4 tilmeldinger. Vi prøver igen i 2015. Der er et lille spørgeskema omkring datoer, således at vi kan satse på en dato, hvor flest mulige kan deltage. <u>Bestyrelsesarbejdet:</u> Allerede på bestyrelsens 1. møde fik vi udarbejdet en fordelingsplan over hvem det skulle udføre hvad. Det har fungeret udmærket. Alle har gjort som aftalt, så en stor tak til bestyrelsen. En særlig tak til Casper for godt arbejde med økonomi, budget og udarbejdelse af nye nøgletal m.m. Det er ikke helt let at skifte ud i bestyrelsen. I særdeleshed ikke, når der også skiftes formand. Der skal godt nok udfyldes mange papirer og skrives mange underskrifter. Bank, skat, Nets, foreninger og	
--	--	--	--

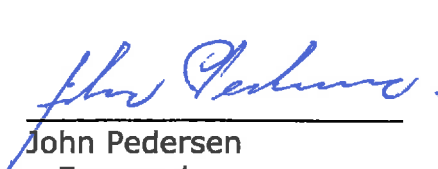
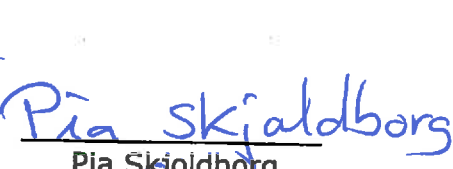
		meget mere. Det sidste faldt først på plads i januar 2015. Vi har også besluttet at udsende referaterne fra bestyrelsesmøderne til alle andelshavere. I stedet for at 7 (bestyrelsen med suppleanter) er orienteret finder vi, at alle 14 andelshavere skal være orienteret. Referaterne udsendes (gerne på mail) så snart de er godkendt og underskrevet af bestyrelsen. Bestyrelsen har også arbejdet med: Låneomlægning af kreditforeningslån Revision af vore vedtægter Naboværn alle 3 punkter kommer til behandling senere på generalforsamlingen. <u>Næste år:</u> Hvad skal der ske? Vi skulle gerne have solgt nr. 112 Vi skal igennem den lovpligtige energimærkning i 2015 Vi skal have gennemgået de indvendige mure på loftet på ende rækkehusene og udvendige fuger (indgår i vor vedligeholdelsesplan) Vor del af rækværket omkring fællesarealet trænger snart til behandling. Der var ingen spørgsmål eller bemærkninger til beretningen, der blev enstemmig vedtaget.	
3:	Forelæggelse af årsrapport 2014(regnskab):	Regnskabet var forsynet med en blank revisionspåtegning og udviser et overskud på driften på kr. 125.433,-, hvilket er tilfredsstillende. Enkelte poster blev omtalt. Regning fra Rafn og Søn (vor sag mod SKAT) burde være konteret i 2013, men er først modtaget i 2014. Vi har haft større udgifter til vedligehold (hvilket også fremgår af skema i noter til regnskabet) og der er afsat penge til lovpligtig energimærkning i 2015. Værdien af vore andelskroner er uændret.	CJ

		Der var ingen bemærkninger eller spørgsmål til årsrapporten, der blev enstemmig vedtaget.	
4:	Driftsbudget 2015 og fastsættelse af boligafgiften.	Budgettet blev gennemgået. Der er afsat penge til nogle vedligeholdelsesarbejder – som omtalt i beretningen - og de kendte driftsudgifter. Budgettet udviser et forventet overskud på kr. 21.500,-. Der kan ske ændringer, såfremt vi senere vedtager en låneomlægning. Ingen bemærkninger til budgettet, der blev enstemmig vedtaget. Bestyrelsen foreslår en uændret boligafgift. Dette blev også enstemmig vedtaget.	CJ
5:	Forslag:	A: Omlægning af kreditforeningslån: Bestyrelsen fremlagde forslag om omlægning af nuværende kontantlån med en obligationsrente på 3,00% og en restgæld pr. 31. marts 2015 på kr. 7.025.195,98 (lån nr. 0851083) og nuværende afdragsfrie lån med en obligationsrente på 3,50% og en restgæld pr. 31. marts 2015 på kr. 9.077.000 (lån nr. 0851082) til et fælles nyt 30 årigt kontantlån med en obligationsrente på 2,00%. Nuværende lån opsiges til indfrielse pr. 1. juli 2015. Årsagen til omlægningen er den historisk lave rente, som vi bør benytte os af. Med uændret lovgivning vil det betyde, at vor boligafgift vil være uændret i de næste 30 år. Samtidig vil vi have midler til kommende vedligeholdelsesopgaver på husene. Når husene bliver ældre vil der komme flere udgifter til dette formål. Der vil være omkostninger i forbindelse med låneomlægningen herunder også et mindre kurstab. Vor besparelse vil i det store og hele dække disse omkostninger i 2015. Fra 2016 kan vi forvente et yderligere overskud på kr. 40.000,- årligt og fra 2023 et overskud på ca. 300.000,- pr. år. Alle tilstedeværende andelshavere bakkede op om forslaget, der blev enstemmig vedtaget.	CJ

		B: Justering af vore vedtægter: AFB's landsforeningen har udsendt nye justerede retningslinjer til standardvedtægter. Der er hovedsagelig tale om mindre justeringer og ajourføring af gældende regler. Der blev uddelt et kort sammendrag af de vigtigste ændringer. Der var ingen bemærkninger hertil og generalforsamlingen besluttede enstemmigt, at bestyrelse kunne foretage nødvendige rettelser i vore vedtægter. Når disse er indarbejdet udsendes et ajourført sæt vedtægter til alle andelshavere. C: Naboværn: Affødt af en artikel i dagspressen vil bestyrelsen foreslå, at dette indføres i vor forening. I praksis vil der blive opsat et skilt, som i det mindste kan have en præventiv virkning, men dette kan ikke stå alene. Alle – der ønsker det – og som er bortrejst fra deres hus i kortere eller længere tid skal meddele dette til formanden, der udsender meddelelse på mail eller SMS, således at vi alle kan holde øje med evt. ubudne gæster. Bestyrelsen udarbejder en ajourført liste med telefonnumre og e-mail adresser. Generalforsamlingen tilsluttede sig forslaget enstemmigt.	JP JP
6:	Valg:	A: John Pedersen (114) blev genvalgt som formand for 1 år uden modkandidat. B: Casper Jensby (124) og Thomas I. Jensen (122) blev genvalgt til bestyrelsen for 2 år uden modkandidater. C: Rasmus B. Frederiksen (128) blev genvalgt som 1. suppleant for 1 år uden modkandidat. Azar Mahdavi (126) blev nyvalgt som 2. suppleant for 1 år uden modkandidat.	

		D: Brandt statsaut. Revisionselskab ved KGC regnskab v/Gorm Clausen blev genvalgt for 1 år uden modkandidat.	
7:	Eventuelt:	Steen (132) foreslog at alle andelshavere fik udleveret nøgle til fælleshuset – dette blev imødekommet. Spørgeskema vedrørende sommerfesten 2015 blev uddelt. Besvarelse skal være formanden i hænde senest 5. maj 2015. Dirigenten afsluttede generalforsamlingen kl. 19.30 og takkede for god ro og orden.	

Tilst, den 24. april 2015:

		
John Pedersen Formand	Casper Jensby Kasserer	Pia Skjoldborg Bestyrelsesmedlem
		
Thomas I. Jensen Bestyrelsesmedlem	Gunnar Due-Hansen Bestyrelsesmedlem	Gorm Clausen Dirigent