J.nr. 4005293 FH/hk

Referat

Mandag den 18. maj 2015 kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Dyssen I på Ølsted Kro.

Til stede var følgende andelshavere/beboere:

Bavnager 112
Bavnager 116
Bavnager 138 i henhold til fuldmagt
Bavnager 142
Bavnager 148
Bavnager 150
Bavnager 152
Bavnager 154
Bavnager 170
Bavnager 176
Bavnager 194

I generalforsamlingen deltog desuden administrator, advokat Flemming Hessner og bogholder Kirsten Pedersen.

Dagsordenen var følgende:
1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelse.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af brugsafgiften.
5. Forslag.
6. Valg af bestyrelse og formand.
7. Valg af administrator.
8. Eventuelt.

Ad dagsordenens punkt 1:
Til dirigent blev valgt administrator, advokat Flemming Hessner, der konstaterede generalforsamlingens lovlighed og beslutningsdygtighed.

Ad dagsordenens punkt 2:
Bestyrelsesformanden, Jan Beining, aflagde på bestyrelsens vegne beretning.

Beretningen vedhæftes nærværende referat, som en integreret del af referatet.

Der var ingen bemærkninger til beretningen, som blev taget til efterretning.

Ad dagsordenens punkt 3:
Jan Beining gennemgik årsregnskab/årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2014.

Vedrørende resultatopgørelsen gjorde Jan Beining opmærksom på, at den store udgift på kr. 665.050,00 relaterer til, som anført, udgifter til nye gasfyr, monteret af Arresøens VVS.

Efter formandens gennemgang af resultatopgørelsen, der udviser et driftsunderskud på kr. 499.029,48, blev balancen gennemgået, idet der ikke var bemærkninger til resultatopgørelsen.

Jan Beining gennemgik hele balancen og bemærkede til swaplånet stort kr. 17.393.006,00, at det var ærgerligt, at foreningen havde et sådant lån.

Jan Beining måtte dog indrømme, at det på tidspunktet for lånets etablering var nødvendigt for at imødegå rentestigninger.

Administrator bemærkede, at swaplånet falder i værdi, når renten stiger og omvendt stiger i værdi, når renten falder.

Et swaplån er i princippet et renteudligningslån. Der er imidlertid sket det, at udviklingen på hele det finansielle marked er blevet ganske anderledes, end det var forventet, da swaplånet blev optaget, bemærkede administrator.

Efter gennemgang af driftsbudget og balance blev regnskabet enstemmigt godkendt.

De i regnskabet anførte noter blev derefter gennemgået.

Med udgangspunkt i det under noterne anførte, blev værdien af andelsboligerne pr. 31. december 2014 meddelt andelshaverne.

Værdien for 19 boliger udgør pr. 31. december 2014 kr. 429.933,72 pr. bolig.

Værdien af 1 bolig udgør kr. 609.917,15.

Administrator gør herefter opmærksom på, at dette er maksimalpriserne for andelsboligerne frem til næste generalforsamling, dog eventuelt korrigeret af forbedringer eller forringelser.

Ad dagsordenens punkt 4:
Jan Beining gennemgik herefter bestyrelsens budgetforslag for 2015.

Der var ingen bemærkninger til budgetforslaget, som blev enstemmigt vedtaget.

Ad dagsordenens punkt 5:
Der var ingen forslag til afstemning på generalforsamlingen.

Ad dagsordenens punkt 6:
Per Langborg oplyste, at han ønskede at udtræde af bestyrelsen.

Michael Poulsen indtræder i Per Langborgs bestyrelsesmedlemsskab og er herefter på valgt i 2016.

Som nyt bestyrelsesmedlem for en 2-årig periode blev valgt Flemming Revens.

Bestyrelsen består herefter af:

Jan Beining (formand)
Michael Poulsen
Flemming Revens

Som suppleanter blev genvalgt Henrik Krogsbøl og Ove Kemner.

Ad dagsordenens punkt 7:
Advokat Flemming Hessner blev genvalgt som administrator.

Administrator oplyste, at det bliver det sidste år administrationen kan forestås af advokat Flemming Hessner og Kirsten Pedersen.

Administrator oplyste desuden, at administrationen af Dyssen I har ændret sig igennem Jan Beinings formandstid.

Jan Beining forestår rent faktisk de fleste af de opgaver, administrator normalt skal foretage, bl.a. almindelig bogføring, meddelelser til de enkelte andelshavere samt udarbejdelse af udkast til regnskab og budget.

Det administrator derefter foretager er, at stemme posterne af/bilagskontrol og udarbejde det endelige regnskab.

Administrator udarbejder desuden referat og rådgiver formanden i nødvendigt omfang.

Da administrationen således er blevet begrænset, er administrationshonoraret tilsvarende nedsat til kr. 15.000,00 inkl. moms.

Administrator og bogholder Kirsten Pedersen vil i god tid forinden næste generalforsamling, i samråd med formanden finde frem til en ny administration, således at overgangen til ny administrator kan foretages så problemfrit som muligt.

Ad dagsordenens punkt 8:
Michael Poulsen oplyste, at han havde fået ny cirkulationspumpe, en Grundfos Alfa 2.

Cirkulationspumpen er trindelt og har været en kæmpe succes og besparelse for ham.

Den koster ca. kr. 2.500,00 ekskl. opsætning.

Der var almindelig enighed om, at det bedste ville være, at rette henvendelse til Stig (Helborg Hansen) fra Arresøens VVS og forespørge, hvor meget han kunne levere pumpe og opsætning til.

Michael Poulsen gentog, at han havde sparet masser af energi ved at få sat den nye pumpe op. Jan Beining pointerede, at indvendig vedligeholdelse påhviler den enkelte andelshaver, dog er det sådan, at varmeanlægget er en udgift, som andelsboligforeningen har påtaget sig.

Er der fejl ved varmeanlægget, eller noget der skal udbedres, retter man henvendelse til Stig/Arresøens VVS.

Jan Beining understregede dog, at hvis det var større ting, man skulle have lavet, skal andelshaveren rette henvendelse til bestyrelsen først, før Stig bliver sat i gang med at lave noget.

Jan Beining oplyste desuden, at andelsboligforeningen vil anbefale, at tømrer- og snedkerarbejde der skal udføres på andelsboligerne, bliver udført af Egon Bech i Frederiksværk, som foreningen har gode erfaringer med.

Der var derefter en drøftelse af, hvorvidt man på hjemmesiden skulle anføre, hvilke håndværkere andelsboligforeningen benyttede, og hvilke håndværkere foreningen anbefaler andelshaverne at rette henvendelse til ved udbedring/vedligeholdelse m.v. Dette punkt blev ikke afklaret.

Flemming Revens tilbød at overtage hjemmesiden.

Per Langborg udtalte dog, at han gerne ville køre videre et stykke tid, og at selve overdragelsen til Flemming Revens så senere kunne diskuteres. Jan Beining udtalte i øvrigt, at bestyrelsen havde drøftet at få udarbejdet en manual vedrørende de forskellige installationer og disses betjening, samt hvor man skulle henvende sig, hvis der var noget galt.

Jan Beining udtalte, at denne manual vil blive lavet ved lejlighed. Han ville ikke sætte noget tidspunkt på, hvornår den blev færdig.

Helle i nr. 112 oplyste, at udluftning i hendes skur var dårlig og forespurgte bestyrelsen, hvad hun skulle gøre ved det.

Jan Beining sagde, at der skal laves noget udluftning. Du kan ringe til Egon Bech og få en pris og så aftale nærmere med Michael og mig om igangsættelsen.

Ingen ønskede yderligere ordet.

Generalforsamlingen blev herefter hævet.

Som dirigent:

Flemming Hessner, advokat

Ølsted, den

I bestyrelsen:

Jan Beining/formand	Michael Poulsen	Flemming Revens

Bestyrelsen ◆ A/B Dyssen

Information fra bestyrelsen

18. maj 2015

Bestyrelsens beretning 2015

2014 har været et spændende år for AB Dyssen

Efter sidste generalforsamling i maj sidste år, blev bestyrelsen pålagt at få undersøgt muligheden for at få udskiftes vores elendige gasfyr (kedler som smeden ville have sagt).

Vi havde egentlig lagt op til at begynde denne proces på den anden side af sommerferien, men en enkelt andelshaver ville det anderledes, da deres fyr stod helt af og ikke var til at redde. Vi fik Nordrør til at kigge på det og de kunne ikke tilbyde en reperation, kun en udskiftning. Samme eftermiddag havde vi et tilbud fra dem på 20 nye fyr, hvilket jo i sig selv var udemærket. Desværre gjorde de ikke deres hjemmearbejde godt nok, da de nægtede at vi kunne fortsætte med vores vandrette aftræk, men derimod kom med en mildest talt håbløs løsning med lodrette aftræk.

Heldigvis var de ikke de eneste som kunne byde ind. I sidste ende valgte vi lokalt, dels fordi Stig tog kampen med HMN og vi fik vores dispensation for vandrette aftræk og dels fordi han tilbød et bedre produkt (håber vi).

Vi har nu 20 nye fyr som gerne skulle holde i hvert fald 15 år og vi skal selvfølgelig huske at takke Henriks kone for den store tålmodighed i den ventetid der var fra deres fyr gik i stykker og til vi fik et nyt. Som kompensation, har bestyrelsen vedtaget at betale for alt det vand de har måttet smide ud i mellemtiden pga. Utæthederne.

Hvad angår økonomien, så håber vi at alle fik det håndværkerfradrag de skulle have, omkring 2.500 kr. Det skulle gerne dække de ekstra 125 pr. Måned i brugsafgifter det næste lange stykke tid. Derudover skulle et forhåbentlig tilsvarende beløb gerne kunne spares i gas for dem der ikke har fået fradraget.

Vi har i 2014 overdraget 2 boliger nr. 154 til Ib Olsen og nr 142 til vores egen ejendomsspekulant, Bent Christensen. Bent fik den alt for billigt, men vi har ikke lidt noget tab på den lange periode hvor Bo's dødsbo ikke har været i stand til at betale den manglende brugsafgift.

Vedrørende regnskabet, så har vi i år af naturlige årsager et kæmpe underskud, men taget i betragtning af, at vi har brugt 665.000 på gasfyr, så er det stadig godt gået. Det viser at vi er en sund forening som rent faktisk kan sætte et 6-cifret beløb til side.

Nogen har i projektet – for egen regning – fået udskiftet deres cirkulationspumper for endnu større besparelser. Vi var nomeret til at få ca. 54.000 kr. I tilskud fra HMN, men Stig fandt adskillige meter rør vi kunne isolere og dermed få større tilskud, så vi endte på 60.000. Vi brugte 2.000 kr. På en cirkulations pumpe på "udstilligshuset", hvilket gav os endnu 7.000 kr., så alt i alt har vi fået 67.000 kr. I tilskud.

Økonomisk går det også godt. Vi optog en kredit hos Nykredit på 200.000 kr. Til hjælp til fyrene, men takket være indbetalinger fra salg osv., har vi ikke brugt ret mange ører på kreditten og vi sparer derfor et pænt beløb i renter.

Vi ser nu frem mod den dag hvor vi igen har så mange midler at vi kan begynde at kigge på at fjerne ekstrabetalingen. Det bliver ikke i år, muligvis heller ikke næste år, men herfra skulle det være muligt, ganske som planlagt.

Vi takker for fremmødet.

Således beretningen for AB Dyssen for 2015

Dirigent