

Referat fra Andelsboligforeningen Strandengs generalforsamling den 11. april 2024 i Juelsmindehallerne.

Referent: Bent Laursen

Alle andelshavere, undtagen nr. 53, 55 og 65, var repræsenteret.

Formand Peter Schmidt Hansen bød velkommen

Dagsorden

Punkt 1. Valg af dirigent:

Bestyrelsen foreslog Gert Lykkegaard og der var ikke andre forslag, så Gert var valgt.

Gert konstaterede, at generalforsamling var lovlig indvarslet.

Punkt 2. Bestyrelsens beretning:

Formand Peter Schmidt Hansen aflagde bestyrelsen beretning

Vi holder også i år en forholdsvis sen generalforsamling. Denne gang ikke på grund af Corona eller revisor, men fordi alle forskellige foreninger typisk holder generalforsamling i februar og marts. Så der var mangel på lokale.

Aktiviteter.

- Vi har afholdt 4 bestyrelsesmøder.
- Vi har afholdt ekstraordinær generalforsamling.
- Vi har afholdt sommerfest – med god tilslutning i carporten
- Vi har afholdt bålmads arrangement i Oasen.
- Vi har afholdt december arrangement/julefrokost i Midtpunkt.
- Vi har været til ABF andelsboligernes dag i Fredericia .
- Vi har haft møde med vores revisor om foreningens regnskab og budget.

Køb/Salg af andelsbevis.

Der er stadig stor efterspørgsel efter at komme til at bo i vores forening. Vi har i øjeblikket mere end 40 på venteliste.

Der har i 2023 ikke været nogen handler / udskiftninger i vores boliger.

Man kan se procedure for køb og salg samt seneste regnskab og budget på vores hjemmeside www.abstrandeng.dk.

Det er nyttige oplysninger både for sælger og køber og letter administration ved forespørgsler om at blive skrevet på venteliste.

Økonomi

Vi har stadig en god økonomi i foreningen.

Dog er vores værdipapirer, på grund af den generelle uro på finansmarkedet, mistet en del kursværdi selv om de har rettet sig lidt på det sidste.

Vi har solgt for godt 200.000 kr. værdi papirer for at finansiere nye vinduer så vi ved året slutning havde 1.7 millioner i værdipapirer og knap 275.000 kr. i kontant beholdning.

Vi måtte på en ekstra ordinær generalforsamling i september forhøje vores månedlige boligafgift til 3800,- kr. pr. måned på grund af refinansiering af vores kreditforeningslån.

Der har siden efteråret 2022 været et lovforslag på vej som omhandler fastsættelse af ejendomsværdien på vores boliger.

Den blev dengang udsat på grund af folketingsvalg. Den er nu vedtaget og træder i kraft her den 15. april.

Den nuværende ejendomsvurdering er fra 2012 og der kommer ikke nogen ny vurdering som der er kommet for f.eks. parcelhuse.

Det der åbnes mulighed for er, at man kan lave en valuar vurdering der gælder i 3 år i stedet for 1 år, som det er nu, eller man kan pristals regulere ejendomsværdien fra 2012 frem til i dag. En valuar vurdering koster ca. 25.000 hver gang man får lavet sådan en, hvorimod pristalsreguleringen kan foretages af vores revisor hvert år når der laves regnskab og beregnes en ny pris for vores andelsbevis og det er gratis..

Vi vil i bestyrelsen klart anbefale at vi anvender pristalsreguleringen. Det vil give en jævn prisudvikling der følger omkostningerne i samfundet.

Vi kan imidlertid ikke anvende metoden ved denne generalforsamling, da den ikke er vedtaget endnu. Vi forventer at vores andelsbevis vil stige med mere end 150.000. Det har naturligvis stor betydning hvis nogen skal sælge deres andelsbevis i 2024.

Det er jo så tilfældet da Jørgen i nr. 59 har meldt at han fraflytter boligen.

ABF anbefaler, at vi beder vores revisor om at læse lovforslaget grundigt igennem og beregne konsekvenserne for vores boligforening og at man kan afholde en ekstra ordinær generalforsamling efter den 15. april eller man kan vente til næste generalforsamling.

Vi har i bestyrelsen kontaktet vores revisor, som er enig i anbefalingen fra ABF.

Vi mener i bestyrelsen, at det er mest fair at vi holder en ekstraordinær generalforsamling snarest muligt efter 15. april, for at få vedtaget en ny maksimum pris for vores andelsbevis og samtidig hensætte mere til vedligeholdelse så vi igen får hensættelsen op på ca. 5% af værdien som revisoren anbefaler. Dette vil bevirke at vi får en stabil og jævn udvikling af værdien på vores andelsbevis blot på et højere niveau.

Vedligeholdelse

Vi har udskiftet de resterende vinduer til 3-lags vedligeholdelses fri vinduer. Det tømte så rigeligt vores hensættelser til vedligeholdelse. Men eftersom det regnes for en klima forbedring er det muligt at aktivere 80% af omkostningen. Det betyder at 80% tilskrives boligernes værdi som har betydning for fastsættelse af andelsbevisets pris.

Vi er også lykkedes os at få renoveret et par tagrender og repareret kloarken ved nummer 57 der havde taget skade ved tidligere sætnings skade.

Alt i alt er vores huse er i meget fin stand.

Der er ikke noget nyt om installering af fjernvarme i Juelsminde. Det ligger lidt stille på grund af manglende midler i den statslige fjernvarme pulje.

Der etableres højvandsikring af Juelsminde. Projekteringsfasen er startet og hele projektet forventes færdig i 2028. Hedensted Kommune står for anlægsfasen og finanser projektet i den periode. Når projektet er slut fordeles udgiften mellem lodsejere, Hedensted Kommune og eksterne midler søgt ved forskellige offentlige puljer. Det forventes at udgiften for vores boliger bliver mellem 1000 og 1500 pr. bolig pr. år. Det indeholder udgift til anlæg, vedligeholdelse og administrations bidrag. Udgiften forventes at indgå i den månedlige boligafgift.

Afslutning.

Tak til mine kollegaer i bestyrelsen for godt samarbejde og tak til alle jer andelshavere for fællesskabet i det forløbne år.

Hermed overgiver jeg beretningen til behandling af generalforsamlingen.

Beretningen blev godkendt.

Punkt 3. *Fremlæggelse af regnskab:*

Kasserer Bent Laursen fremlagde regnskabet og gennemgik de enkelte noter og kommenterede de enkelte poster.

Der var kommentar til følgende:

Kontingent til Juelsminde digelag er for 2 år – Sidste gang bidrag til antenne er med p.ga. andelshaverne selv betaler dette fra 2024.

Vinterbekæmpelse var dyr 5000 kr. gang – Det Peter & Bent overtaget

Reparation af udendørs lamper – de er bygget om fra kviksølvslamper til LED.

Ny tagrende på redskabsrum.

De nye vinduer er aktiveret med 314200 kr, så udgiften kun er på 78750 kr i regnskabet.

Tagrende på nr. 67 & 69 er skiftet.

LEI kode er første betalt i 2024.

Regnskabet blev godkendt.

Punkt 4. *Fremlæggelse af budget:*

Bent gennemgik budget og kommenterede følgende:

Antennebidraget er udgået – mindre udgifter til udendørs belysning p.ga. ombygningen

Vinterbekæmpelse bliver billigere.

Kun mindre små reparationer – LEI koden er betalt for 5 år.

Prioritetsrente & bidrag er 3 gange større p.ga. omlægning af lån.

- a. Fastsættelse af bolig afgift: 3800 kr
- b. Vedligeholdelse carporte: pris 17900 + moms bliver sat i gang,

Punkt 5. *Indkomne forslag:*

Der er ikke indkommet forslag.

Punkt 6. *Valg af bestyrelsen:*

Peter blev genvalgt uden mod kandidater.

Punkt 7 *Valg af suppleanter:*

Bente & Hans blev genvalgt uden mod kandidater.

Punkt 8. *Valg af revisor:*

Danrevi blev genvalgt.

Punkt 9. *Eventuelt*


Gert foreslog følgende datoer til arrangementer:

Den 24.maj forårs hygge i Oasen – 19. juli Sommerfest i carportene – 13. september bålmad i Oasen – 6. december julefrokost.

Jørgen Johansen foreslog, at der var flere arrangementer i vinterhalvåret.

Gert lukkede generalforsamlingen

Generalforsamlingen den 11. april 2024 er godkendt af :

Dirigent:  _____

Formand:  _____

Kasserer:  _____

Sekretær:  _____