



Referat fra ordinær generalforsamling i A/B Lærkehegnet II

Andelsboligforeningen afholdte ordinær generalforsamling torsdag 3. november 2016, kl. 18:30 i fælleslokalet blok 5.

På generalforsamlingen deltog 30 andelshavere, heraf 4 ved fuldmagt, ud af 54 andelshavere. Endvidere deltog Christian Parby fra Ejendomsadministrationen 4-B A/S.

Dagsordenen var følgende:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning, samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgift.
5. Forslag.
6. Valg.
 - a. Formand (var ikke på valg).
 - b. Bestyrelse
 - c. Suppleant
7. Eventuelt.

Ad.5 – forslag.

Forslag fra bestyrelsen.

Forslag 1

Forslag om tilladelse til at opsætte skure i haven, for de andelshavere, som bor i stuen.

Forslag 2

Forslag om anbringelse af cykler.

Forslag fra andelshavere.

Forslag 3

Cykelskur ud for blok 5 bliver lukket med lås.

Forslag 4

Lukning af udgang til Greve Centervej

Forslag 5

Ændring af husordene. Det skal kun være lovligt at have én hund.



Forslag 6

At der bliver fejlet (også ved skraldeskure).

Forslag 7

Bestyrelsens vederlag bliver bagudbetalt.

Forslag 8

At man ved blok 1 lægger sten/fliser under halvdelen af trappen – og lader en lille del være bed.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af alt det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Ad 1. Valg af dirigent

Formand Svend-Erik Jensen bød foreningens medlemmer velkommen. Bestyrelsen opstillede Christian Parby som dirigent, da der ikke var andre kandidater, blev han enstemmigt valgt.

Christian Parby blev endvidere valgt som referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var både lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til foreningens vedtægter §§ 21, 22 & 23.

Der var ingen indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed og beslutningsdygtighed.

Ad 2. – Bestyrelsens årsberetning.

Bestyrelsens beretning var udsendt forud for generalforsamlingen og vedhæftes som bilag.

Formand Svend-Erik Jensen supplerede beretningen med bl.a.:

Foreningen har skiftet VVS firma til Greve VVS.

Under pkt. 5

I forbindelse med udskiftning af varmtvandsbeholderen, har det været nødvendigt at få Greve VVS ud til flere lejligheder og foretage udluftning af radiatorer. Udgiften hertil er dækket af foreningen.

Det blev oplyst at vedligeholdelse af altandøre er egen vedligeholdelse.

Under pkt. 8

Tine fortalte kort om fælleslokalet. Hvis man ønsker at leje lokalet, kan man rette henvendelse til Tine.

Der var fra generalforsamlingen et ønske om at udvise hensyn til naboerne.



Under pkt. 12

Der må ikke stilles større ting i affaldsrummet. De skal på genbrugsstationen.

Det blev oplyst at containeren ikke bliver tømt ofte nok.

Der var ønske om beholder til pærer.

Under pkt. 14

Bestyrelsen opfordrede til at udvise større forståelse for at man bor i en etageejendom, hvor der er lydt. Vis hensyn til de øvrige beboere.

Der er problemer med knallertkørsel på stisystemerne.

Der var spørgsmål fra generalforsamlingen til etablering af græs ved blok 1, 2 og 3, som man mente skulle være godkendt af generalforsamlingen.

Dirigenten oplyste, at det var bestyrelsens opgave at vedligeholde ejendommen og dets udenomsarealer, hvorfor det lå inden for bestyrelsens bemyndigelse.

Der var et ønske om at få fjernet ukrudt ved blok 1, klippet omkring lampe ved opgang 5 og fjernet siv i regnvandsbassinet.

Der var spørgsmål til de fældede træer mod Lindehegnet, som blev opfattet som chikane. Bestyrelsen oplyste, at det bestemt ikke var et ønske om at chikanere nogen, men det var sket efter anbefaling af mureren og efter at bestyrelsen havde rådført sig med LK Anlæg.

Der var bemærkning til punkt 10 - cykelstativer, hvor der var anført, at hvis forslaget bliver forkastet, påtænkes det at alligevel af montere cykelstativerne. Bestyrelsen beklagede formuleringen og understregede at hvis forslaget blev forkastet, ville bestyrelsen acceptere dette.

Der var ingen yderligere bemærkninger til bestyrelsens beretning, som herefter blev taget til efterretning.

Ad 3. - Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning, samt godkendelse af årsrapporten.

Foreningens årsregnskab for 2015/2016 blev gennemgået af dirigenten.

Dirigenten oplyste at regnskabsåret var for 1½ år, hvorfor der var afvigelser på alle poster i forhold til budgettet, som kun var for 1 år.



Årets resultat var et overskud på kr. 1.344.484, før afdrag på prioritetsgæld, hvor der var budgetlagt med et overskud på kr. 1.044.000.

Den seneste valuarvurdering er udarbejdet den 29. august 2016 og lød på kr. 76.000.000,-

I forbindelse med beregningen af andelsværdien, var der overført kr. 5.000.000 til reserve til imødegåelse af værdiforringelsen af ejendommen, hvorved andelsværdien pr. indskudt krone vil være på 7,34.

Der var ingen bemærkninger til regnskabet, der herefter blev sat til afstemning.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Bestyrelsen forslag om en andelskrone på 7,34, blev enstemmigt vedtaget.

Ad 4. – Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Christian Parby gennemgik budgettet for 2016/2017.

Der var i budgettet lagt op til en uændret boligafgift i 2016/2017.

Budgettet for 2016/2017 blev enstemmigt vedtaget.

Ad 5. – Forslag til behandling for generalforsamlingen.

Forslag fra bestyrelsen:

Forslag fra bestyrelsen.

Forslag 1

Forslag om tilladelse til at opsætte skure i haven, for de andelshavere, som bor i stuen.

Forslaget blev kort drøftet.

Bestyrelsen påtænker at bruge nogle penge, på at finde en ensartet løsning.

Forslaget blev vedtaget med 5 der stemte blankt og resten for.

Forslag 2

Forslag om anbringelse af cykler.

Bestyrelsen oplyste at man havde ansøgt hos kommunen, men endnu ikke fået svar.

Der var flere ændringsforslag til bestyrelsens forslag, herunder forslag 3, placering af skuret, etc.



Der var spørgsmål til om skuret var for alle, hvilket blev bekræftet.

Det blev bemærket at forslaget om lukning af skuret ville gøre løsningen dyrere og kræve en ny ansøgning.

Dirigenten foreslog at man stemte om bestyrelsens forslag, hvis det faldt kunne man stemme om forslaget med de fremsatte ændringer.

Bestyrelsens forslag blev sat til afstemning og vedtaget med 17 stemmer for.

Forslag fra andelshavere.

Forslag 3

Cykelskur ud for blok 5 bliver lukket med lås.

Forslaget faldt som følge af vedtagelsen af forslag 2.

Forslag 4

Lukning af udgang til Greve Centervej

Forslaget blev kort drøftet.

Forslaget blev nedstemt med 2 stemmer for og resten imod.

Forslag 5

Ændring af husordene. Det skal kun være lovligt at have én hund.

Forslaget blev kort drøftet.

Forslaget blev nedstemt med 2 stemmer for og resten imod.

Forslag 6

At der bliver fejlet, (også ved skraldeskure).

Bestyrelsen oplyste at det ligger i aftalen med LK og bestyrelsen vil følge op på at det sker – forslagsstiller trak sit forslag.

Forslag 7

Bestyrelsens vederlag bliver bagudbetalt.



Forslaget blev drøftet.

Forslaget blev nedstemt med 1 stemme for og resten imod.

Forslag 8

At man ved blok 1 lægger sten/fliser under halvdelen af trappen – og lader en lille del være bed.

Forslaget blev drøftet.

Det blev foreslået at blok 1 fik særskilt mulighed for at stemme om man ønskede bestyrelsens forslag eller Line Ibsen's forslag.

Forslaget om at lade blok 1 selv stemme, mellem bestyrelsens forslag eller Line Ibsen's forslag, blev sat til afstemning og vedtaget med 1 blank og resten for.

Ad 6. - Valg til bestyrelsen.

- a. Formand.
- b. Bestyrelsen
- c. Suppleant

Der var en præsentation af bestyrelsen.

a)
Formand Svend-Erik Jensen var ikke på valg.

b)
Jette Poulsen, Anni Månsson og Solveig Breinholt Klaris-Jensen var på valg, derudover var Hans Bundgaard fraflyttet ejendommen.

Bestyrelsen meddelte, at man ikke havde behov for at genbesætte alle poster, men hvis der var nogen, som ønskede at stille op til bestyrelsen, var man meget velkommen.

Jette Poulsen og Solveig Breinholt Klaris-Jensen var villig til genvalg. Anni Månsson ønskede ikke at genopstille.

Maja Enestrøm ønskede at opstille til bestyrelsen.

Jette Poulsen og Solveig Breinholt Klaris-Jensen blev genvalgt og Maja Enestrøm blev valgt til bestyrelsen.



EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

Anette
Kirkeskov HD

Andelsboligforeninger
Ejerforeninger
Udlejningsejendomme
Erhvervsnejendomme

Helle Wiil & Tine Højmark Petersen blev valgt som suppleanter.

Bestyrelsen har herefter konstitueret sig således:

Svend-Erik Jensen (formand)	Lærkehegnet 215	På valg i 2017
Jette Poulsen (Næstformand - kasserer - håndværkere m.v.)	Lærkehegnet 34	På valg i 2018
Maja Enestrøm (sekretær)	Lærkehegnet 4	På valg i 2017
Lizette Falk (ad hoc opgaver)	Lærkehegnet 2	På valg i 2017
Solveig Breinholt Klaris-Jensen (udendørs arealer)	Lærkehegnet 30	På valg i 2018
Suppleanter		
Helle Wiil	Lærkehegnet 54	På valg i 2017
Tine Højmark Petersen	Lærkehegnet 219	På valg i 2017

Ad 7. - Eventuelt.

Dirigenten oplyste, at under dette punkt kunne alt drøftes, men intet vedtages.

Der var spørgsmål til dug på vinduerne pga. kuldebro/kondens, et problem flere havde. Bestyrelsen vil se på problemet.

Der var enkelte som oplevede lugtgener fra kloak, ofte ved meget blæst. Bestyrelsen ser på problemet.

Der var ikke mere til punktet.

Dirigenten takkede for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 20:40.



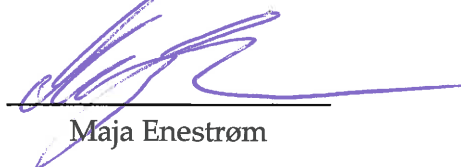
Christian Parby
(dirigent)



Svend-Erik Jensen
(Formand)



Jette Poulsen



Maja Enestrøm



Solveig Breinholt Klaris-Jensen



Lizette Falk



Bilag 1.

Bestyrelsens beretning til den ordinære generalforsamling den 3. november 2016.

1. Indledning.

Bestyrelsen har i år valgt at udsende bestyrelsens beretning sammen med dagsordenen. Derved får den enkelte beboer mulighed for at forholde sig til beretningen inden generalforsamlingen og forberede sig på eventuelle kommentarer og/eller spørgsmål til denne.

Velkommen til 13 nye beboere. Vi håber at I alle er "faldet godt til".

Siden sidste generalforsamling er der solgt 13 lejligheder, 4 toværelses og 9 treværelses. Efter en årrække, hvor lejlighederne blev solgt til priser et stykke fra andelsværdien, er prisen på lejlighederne nu steget så meget, at lejlighederne sælges til andelskronen. Dette er en glædelig udvikling. I hvert fald for de beboere som går i salgstanker.

2. Vand i inspektionskælder

Der har i flere år været et problem med opstigende vand i inspektionsgangen under blok 3. Vandet er løbende blevet pumpet ud, hvilket ikke var en holdbar situation. Der var således beboere i blok 3 som klagede over at de kunne føle fugtigheden fra vandet i lejlighederne. Problemet var, at vandet i inspektionskælderen blev ledt til en brønd ud for blok 2, hvorfra vandet ikke kunne komme videre. Problemet er løst ved at etableret en pumpe i brønden ved blok 2, hvorfra vandet ledes videre til en større eksisterende pumpebrønd. Vandhøjden i den nye pumpebrønd holdes derved nede og gør at vandet fra inspektionsgangen holdes væk fra opstigning i inspektionsgangen.

3. 10 års vedligeholdelsesplan

Efter ønske fra bestyrelsen har foreningens tekniske konsulent firmaet Focus2 udarbejdet en vedligeholdelsesplan for foreningens bygningsmæssige tilstand. Formålet med vedligeholdelsesplanen er at skabe en oversigt over hvilke og hvor store foreningens vedligeholdelsesudgifter estimeret set vil være 10 år frem i tiden. Dette skal være med til at skabe en bedre budgetlægning i de kommende år, idet de forventede udgifter, nævnt i rapporten, vil blive indarbejdet i budgetterne.

Vedligeholdelsesplanen blev endeligt godkendt af bestyrelsen i september måned, og er nu gjort offentlig tilgængelig på foreningens hjemmeside "laerkehegnet2.dk". Er der beboere, som ønsker vedligeholdelsesplanen udleveret i papirform, kan dette ske ved henvendelse til bestyrelsen.

I Focus2-rapporten er beskrevet den tekniske gennemgang af bygninger og tilhørende friarealer i 20 punkter. Det vil være for omfattende at gennemgå hele rapporten detaljeret og det må være op til den enkelte beboer at sætte sig ind i rapporten i det omfang dette ønskes. Her skal bestyrelsen blot fremhæve enkelte ting i rapporten, som kan have umiddelbar interesse. Rapporten oplyser, at ejendommen er i en god og velholdt stand. I rapporten vurderes det, at taget har en restlevetid i op til 20 år, at vinduerne har en restlevetid i op til 15 år. Dog må det forventes at der skal ske udskiftning af punkterede termoruder grundet vinduernes alder. I forbindelse med udskiftningen af foreningens varmtvandsrør for nogle år siden, blev det sat i udsigt at koldtandsrørene også stod for en udskiftning inden længe. Focus2 har omvendt vurderet koldtandsrørens levetid til yderligere mindst 10 år. Focus2 har vurderet den samlede omkostning på driften over 10 år til 280.000 kr. Holder den beregning "stik"



kan alle i foreningen sove trygt om natten. Den opmærksomme læser vil se, at i skematikken for de årlige driftsudgifter er beløbet for 2016 beregnet til 400 tusinde kr. Heri er medtaget udskiftning og reparation af varmtvandsbeholdere, samt afrensning og behandling af facader med i alt 200 tusinde kr., udgifter som nu er afholdt.

4. Varmtvandsbeholdere

Varmtvandsbeholderen i blok 2, som forsyner beboerne i blok 1-3 med varmt vand, har stået til udskiftning i længere tid grundet tæring. Bestyrelsen besluttede sig efter at have afsøgt markedet, at firmaet RECI i Avedøre, som er eksperter på området, skulle levere en ny varmtvandsbeholder. Bestyrelsen valgte Greve VVS til at forestå udskiftningen i samarbejde med RECI. Udskiftningen fandt sted i begyndelsen af juni måned og betød naturligvis, at der ikke var varmtvand i tre dage som udskiftningen varede. I tilknytning til leveringen af den nye beholder tilbød RECI at yde 15 år garanti på beholderen, mod at foreningen tegnede en serviceaftale, hvilket bestyrelsen har gjort.

Varmtvandsbeholderen i blok 5, som forsyner beboerne i blok 4-6 med varmt vand, blev udskiftet for ca. 6 år siden. Det var en ny rustfri beholder, som blev installeret. Desværre har det vist sig, at beholderen alligevel tærede ret hurtigt. Beholderen blev repareret for nogle år siden. Her i foråret det viste sig, at beholderen igen var utæt samme sted som tidligere. Dette var derfor også en nødvendig reparation, som blev udført af Greve VVS. Beholderen blev samtidig, da den nu var tømt for vand, rensset. I samme moment foreslog Greve VVS, at foreningen med fordel kunne skifte to ældre cirkulationspumper, hvor besparelsen ville blive ca. 1800 kWh pr. pumpe om året. Udskiftningerne kostede foreningen 13.000 kr., en udgift som på sigt vil blive tjent ind ved et lavere strømforbrug.

Bestyrelsen har vurderet at udskiftningen af de to ældre cirkulationspumper var en fornuftig investering på sigt.

5. Skift af VVS leverandør.

Bestyrelsen har besluttet at stoppe samarbejde med Knud Jensen VVS, som vi vurderer ikke leverede nok kvalitet for pengene. Bestyrelsen har i stedet valgt at indgå en aftale med Greve VVS, (tlf. 4390 1832) som samtidig er et lokalt forankret firma, som bestyrelsen ind til videre har haft et godt og fornuftigt samarbejde med. Hvis beboerne har behov for at tilkalde en VVS reparatør, kan Greve VVS derfor anbefales (uden at der er nogen form for "pay back"). Oplysninger om Greve VVS findes på foreningens hjemmeside. Det skal bemærkes at Greve VVS ikke har en tilkaldevagt aften og weekend/helligdage i tilfælde af akut opståede skader. Bestyrelsen vil arbejde på en løsning.

6. Vedligeholdelse i øvrigt.

Bestyrelsen har entreret med en murer for kontrol af og efterfølgende reparation af sokler og fuger. Der viste sig at være en del skader, hvor reparation var nødvendig for at undgå fremtidige alvorligere skader. Det er sandsynligt, at skaderne er opstået efter års snerydning og saltning.

Her i sensommeren blev samtlige nordvendte eternit facader (som ikke er asbestholdige) afrenset for alger og imprægneret således, at facaderne gerne skulle være algefri nogle år. Indtil en anden løsning bliver aktuel, vil det derfor være nødvendigt at gentage behandlingen med års mellemrum. Samtidig blev også sålbænke under vinduerne og dørtrin afrenset. Endvidere blev tagrenderne afrenset, rensset og eftersat for skader.



Der er pt. konstateret sætningsskader flere steder, primært på hjørnerne, i blok 4-6, hvilket er resulteret i adskillige revnede mursten. Det vil være nødvendigt at få disse skader repareret på sigt. Bestyrelsen vurderer, at der ikke er umiddelbar risiko for at skaderne vil udvikle sig markant. Bestyrelsen vil undersøge om skaderne kan anmeldes som en forsikringskade.

7. Foreningens hjemmeside

For nogle år siden blev foreningens hjemmeside hacket og lagt ned. Den har ikke siden fungeret optimalt, ligesom Steffen, som var bestyrelsens hjemmesideansvarlige, er flyttet og der har ikke siden været en til at opdatere hjemmesiden. Bestyrelsen har nu fået designet en ny hjemmeside og hjemmesiden er løbende opdateret. Det skulle således være muligt at hente alle nødvendige informationer via hjemmesiden. Hvis der er en beboer i foreningen, som kan have lyst og interesse i at vedligeholde hjemmesiden, hører bestyrelsen gerne fra vedkommende. Hjemmesidens adresse er fortsat "laerkehegnet2.dk". "Kik forbi en gang imellem" og se om der er nyheder, som kunne være interessante.

8. Fælleslokalet

Bestyrelsen besluttede at åbne fælleslokalet op, således at beboerne kunne få mulighed for at benytte fællesrummet til begrænsede aktiviteter. Det har under hele forløbet været bestyrelsens intention, at åbningen af fællesrummet skulle ske under hensyntagen til de omkringliggende beboere, således at de ikke vil blive udsat for unødigt støj i forbindelse med aktiviteterne i fællesrummet. Dette har betydet, at en aktivitet skal ligge i dagtimerne, samt at aktiviteten i og uden for fællesrummet skal ske uden unødigt støjen og uden høj musik. Bestyrelsen besluttede ligeledes at lån af fælleslokalet er gratis. Et regelsæt for lån af lokalet er omdelt til alle beboere, samt med oplysning om, hvem som er ansvarlige for udlån. Bestyrelsen besluttede at åbningen skulle evalueres her i efteråret. Der har siden åbningen og hen over sommeren været et beskedent udlån, og bestyrelsen har derfor ikke haft megen erfaring eller grundlag at træffe beslutning om fremtidig brug. Bestyrelsen har besluttet at ordningen fortsættes, som den blev iværksat. Der er nu også begyndt at være større interesse for lån af fælleslokalet. Det udsendte regelsæt og retningslinjer er således fortsat gældende, ligesom de nuværende kontaktpersoner fortsætter.

9. Informationsbreve

Bestyrelsen besluttede i 2015 at beboerne skulle informeres løbende om, hvad der skete af tiltag og beslutninger i bestyrelsen, som kunne have en almen interesse. Det blev besluttet, at det skulle ske ved udsendelse af informationsbreve 2 til 3 gange om året, og i øvrigt efter behov. Informationsbrevene er omdelt til alle beboere og er ligeledes lagt tilgængelige på foreningens hjemmeside. Bestyrelsen håber at ideen er godt modtaget. Eventuel konstruktiv kritik eller input er velkommen.

10. Grønne arealer

Bestyrelsen besluttede tilbage i sommeren 2015, at der skulle ske en renovering af de grønne arealer. Vi ville forsøge at give foreningen "et mere åbent ansigt". Dette skulle ske ved at fjerne den del af bevoksningen primært i forbindelse med blok 1-3. Første etape blev herefter sat i værk i sommeren 2015, hvor buskadset nord for p-pladsen ved blok 3 blev dels fjernet på et stykke og dels skåret ned i "knæhøjde", ligesom der blev etableret græs. Det blev rigtigt pænt og gav allerede her en mere "åben" forening. Anden etape blev sat i værk her i sommer, hvor alle buske blev fjernet på arealet mellem blok 1-3 og fællesvejen, og afsluttet med anlæggelse af græs. Idet det ikke har



regnet så meget i sensommeren og som følge af, at den regn som kom var meget kraftigt, er græsset ikke komme op alle steder. Det er meningen at L.K Anlæg, som har udført arbejdet, vil efterså græs, sådan at der gerne skulle være græs på hele arealet. Tredje etape er planlagt gennemført næste forår, hvor det er tænkt at anlægge fliser under trapperne i blok 1. Endvidere er det tanken, at der skal monteres cykelstativer under trapperne. Montering af cykelstativer er en del af bestyrelsens forslag om anlæggelse af cykelskur og cykelstativer, som fremlægges på generalforsamlingen. Bliver forslaget forkastet, påtænkes det alligevel at montere cykelstativerne. De beboere, som har haft beplantning under trapperne tidligere, opfordres til i stedet at plante i krukke.

Sluttelig er der sket beskæring af en del træer og buske i området, hvilket er sket i samarbejde med L.K. Anlæg.

11. Nye vedtægter

På en ekstraordinær generalforsamling i november sidste år, fremlagde bestyrelsen et forslag til et nyt sæt vedtægter. Vedtægterne var udarbejdet i samarbejde med foreningens administrator i 4B. De nye vedtægter blev vedtaget. De nye vedtægter skal gerne afspejle foreningens "spilleregler" som tidssvarende, og målrettet foreningens drift og behov i en årrække. De nye vedtægter er tilgængelige på foreningens hjemmeside.

12. Containergården.

Der er beboere som benytter containergården som losseplads. Der findes næsten ikke den kasserede genstand, som ikke henstilles i gården. Skabe, døre, madrasser, hårde hvidevarer, møbler, toiletter, fliser og cykler, og det i et sådant omfang, at det i perioder har været svært at bevæge sig rundt i gården. Bestyrelsen skal derfor indskærpe på det kraftigste, at containergården primært er beregnet som indhegning for foreningens containere, samt at kasserede effekter skal anbringes i containeren og ikke uden for containeren. Hårde hvidevarer kan placeres hensynsfuldt i gården, så den ikke ligner en losseplads, og på en sådan måde, at det er lettest muligt for renovationsarbejderne at bortfjerne effekterne. Alt andet storskrald skal afleveres på kommunens genbrugsstation. Affald der anbringes i containeren skal så vidt muligt pakkes sammen, så det fylder så lidt som muligt. Derved kan der være mere i containeren og derved sparer foreningen penge på tømning. Prøv nu at vise lidt "foreningssind" og udvis hensyn i brugen af containerpladsen.

13. Vicevært

Bestyrelsen har efter moden overvejelse besluttet at opsiges kontrakten med T.I. Service / Troels Ibsen. Årsagen er flere. Bestyrelsen mener ikke at Troels i tilstrækkelig omfang har opfyldt sine kontraktlige forpligtelser, hvor bestyrelsen i adskillige tilfælde har måtte bede Troels om at udføre det aftalte arbejde gentagne gange inden arbejdet blev udført. Endvidere har bestyrelsen haft svært ved at se, hvilket arbejde Troels rent faktisk har udført i henhold til kontrakten, ligesom han ikke som aftalt har afrapporteret sit arbejde til bestyrelsen. Endvidere har der været klager fra beboere omkring Troels adfærd.

Som ny vicevært har bestyrelsen antaget Ole Christensen, Skolevænget, 2670 Greve Landsby, tlf. 2010 8941. Ole Christensen vil ligeledes som vicevært være at finde på foreningens hjemmeside.



14. Opførsel

Bestyrelsen har modtaget flere klager fra beboere om andre beboeres laden og gøren. I nogle tilfælde har bestyrelsen valgt at behandle klagen ved at rette henvendelse til den beboer, som klagen rettede sig mod. I andre tilfælde har bestyrelsen afvist at gå videre med klagen. Når en beboer klager til bestyrelsen over andres adfærd, må det tages som udtryk for, at klageren mener at en anden beboer er "gået for langt". Dette er som udgangspunkt en subjektiv vurdering, som andre kan være enige i eller uenige i. Hvorom alting er, er det meningen, at vi alle skal kunne være her uden at føle sig unødigt generet af andre beboere i foreningen. For at regulere beboernes adfærd mest muligt er der udfærdiget en **Husorden**, som sætter regler for, hvordan vi skal opføre os som beboere i foreningen. Skulle der være beboere, som er i tvivl om, hvad han eller hun må eller ikke må, skal bestyrelsen opfordre vedkommende til at læse foreningens **Husorden**. Denne er lagt på foreningens hjemmeside. Bestyrelsen skal i øvrigt henstille til, at alle viser hensyn over for "sin nabo".

15. Økonomi.

Da renten har været ekstrem lav gennem lang tid overvejede bestyrelsen om en omlægning af foreningens F10 lån kunne betale sig. Det viste sig, at det, trods den lave rente ved omlægning til et fastforrentet lån, ikke ville være hensigtsmæssigt, idet foreningen ved en omlægning inden lånets udløb skulle indfri F10 lånet til aktuel kurs, som var/er tæt på kurs 130. Dette ville betyde en ret markant forøgelse af foreningens gæld. Modsat, ved at vente til udløb, kan F10 lånet omlægges til et nyt lån til kurs pari, altså kurs 100. Der er derfor ikke taget skridt til at omlægge F10 lånet, som i øvrigt først skulle besluttes på en generalforsamling. Vurderingen er derfor at vente til F10 lånets udløb, og håbe på at renten ikke er steget væsentligt.

Som det fremgår af årsrapporten har foreningen fem realkreditlån. Et af disse er ovenfor nævnte F10 lån. Desuden har foreningen fortsat tre statsstøttede lån, som blev optaget ved foreningens stiftelse. Da den daværende generalforsamling godkendte F10 låntagningen, var hensigten med dette lån, at "rydde op" i en del "sjetlån". Endvidere blev det besluttet at optage et så stort lån, at restprovenuet skulle dække betalingen på de statsstøttede lån, idet en indfrielse ikke kunne betale sig grundet statsstøtten, altså 95 procents betaling af lånenes renter. Som det også fremgår af årsrapporten er de tre statsstøttede lån snart betalt ud. Det første udløber til nytår og de to sidste udløber i 2017. Herefter vil der alene være F10 lånet og et mindre F1 lån tilbage. Estimeret set vil det betyde at foreningen vil have et sted mellem 1 mio. kr. og 1,5 mio. kr. tilbage "på kontoen", som resterne fra provenuet fra F10 lånet. Foreningens valuar har i indeværende regnskabsår vurderet foreningens værdi til 80 mio. kr., hvilket er en stigning på 4 mio. kr. Dette betyder at andelsværdien på den enkelte lejlighed vil stige "ikke uvæsentligt". Dette fremgår også af årsrapporten (side 19). Til oplysning for de beboere, som har andelslån, kan det være en mulighed for at "tage en forhandling" med sin bankrådgiver om en nedsættelse af lånerenten. Om dette vil lykkes afhænger naturligvis af den enkeltes forhandlingsevne og bankrådgiverens lydhørhed. Men held og lykke til jer som forsøger.

16. Fremtiden

Nu er det op til generalforsamlingen at vælge foreningens bestyrelse den næste år. Tre bestyrelsesmedlemmer er på valg. To af medlemmer er villige til at fortsætte yderligere en to årig periode. For at sikre en kontinuitet i bestyrelsens arbejde, anbefaler bestyrelsen derfor et genvalg.



Kommende opgaver vil/kan være en gennemførelse af planen for cykelskur og cykelstativer, udarbejdelse af et forslag til opførelse af redskabsskure i haverne, yderligere beskæring af buske og træer, anlæggelse af græs, reparation af sætningsskader, maling af fælleslokalet og indgangen til dette. Eventuel opsætning af lovkrævede varmtvandsmålere i lejlighederne.

Greve den 11. oktober 2016

Bestyrelsen