

DAGSORDEN OG REFERAT FOR GENERALFORSAMLING DEN 10.04.14

1. Valg af dirigent (Bestyrelsen foreslår Pia)
Pia blev valgt.
2. Valg af referent blandt bestyrelsesmedlemmerne (Ulla foreslår)
Ulla blev valgt.
3. Bestyrelsens beretning v/Bestyrelsen
Flot power point show blev modtaget med klapsalver.
4. Vedligeholdelsesplan v/Bestyrelsen
Enighed om, at det er en god plan.
5. Gennemgang af årsregnskab /Carsten
Carsten kunne desværre ikke være til sted. Peter fremlagde kort, årsregnskabet godkendt.
6. Fastsættelse af huspriser v/ Carsten
 - Behandling af indkomne forslag: "Fastfrysning af Huspriser" v/ Bestyrelsen
Ændringsforslaget om beregning af andelenes værdi vedtaget. Dette drøftes årligt ved forårsgeneralforsamlingen.
7. Valg af administrator
Carsten genvalgt.
8. Valg af revisor
John og Peter genvalgt.
9. Valg af nye bestyrelsesmedlemmer – Dorte og Naja (Birgitte M og Peter og Bo går ud)
Nye medlemmer: Birgitte L, Dorte og Naja
10. Valg af nye 2 suppleanter (René og Erling)
De nye suppleanter er René og Erling
11. Evt.
Intet.
- 12.

Ulla Dupont *Bo*

René *Erling*

PETER THORSEN

RESULTATOPGØRELSE 2013

		REGNSKAB 2013	BUDGET 2013	DIFF:	REGNSKAB 2012	BUDGET 2012	REGNSKAB 2011	BUDGET 2011	REGNSKAB 2010	BUDGET 2010	REGNSKAB 2009
INDTÆGTER											
1 Boligaft		574.285,08	574.550,00	-264,92	579.673,08	579.550,00	564.085,08	564.000,00	569.167,08	552.000,00	744.737,43
2 Varme a conto, boliger									60.156,00	60.156,00	60.156,00
UDGIFTER											
3 Årets renter og gebyrer	1	2.790,09	-1.000,00	3.790,09	254,48	0,00	205,56	2.000,00	1.400,45	-2.000,00	1.488,00
4 Prioritetsydelse	1	222.548,01	226.000,00	-3.451,99	226.065,83	230.000,00	226.567,20	230.000,00	43.383,00	226.000,00	416.982,05
5 Grundskyld	2	88.535,79	84.000,00	4.535,79	82.746,98	80.000,00	79.377,60	75.000,00	74.367,85	70.000,00	69.148,31
6 Ejendomsforsikring	2	23.573,50	20.000,00	3.573,50	19.839,00	20.000,00	19.050,25	20.000,00	18.927,00	20.000,00	18.991,75
7 Udvendig vedligehold	2	9.646,25	30.000,00	-20.353,75	107.829,63	30.000,00	33.715,28	30.000,00	107.042,87	30.000,00	11.201,85
8 El, fælleshus	3	34.961,28	30.000,00	4.961,28	29.382,75	30.000,00	27.811,47	30.000,00	27.951,90	32.000,00	29.275,69
9 Varme, fælleshus (se bilag A)	3	8.950,00	9.000,00	-50,00	10.017,00	8.000,00	9.582,00	7.000,00	9.221,00	7.000,00	7.037,00
10 Stofa, fælleshus	3	9.824,80	5.000,00	4.824,80	8.009,36	1.000,00	5.285,43	1.000,00	997,68	1.000,00	303,74
11 Aviser, licens mm	3	11.730,00	13.000,00	-1.270,00	11.568,00	16.000,00	10.897,00	13.000,00	15.395,76	12.000,00	12.575,00
12 Snerydning	3	12.750,00	5.000,00	7.750,00	5062,5	5.000,00	8.968,75	5.000,00	14.816,07	5.000,00	3.375,00
13 Almindelig drift	3	42.521,63	25.000,00	17.521,63	36.087,57	25.000,00	28.291,31	25.000,00	33.667,35	18.000,00	35.831,42
14 Indvendig vedligehold, fælleshus	3	56.961,80	10.000,00	46.961,80	23.324,74	15.000,00	2.590,31	10.000,00	9.967,55	15.000,00	6.433,91
15 Vand- og kloak	4	58.406,13	50.000,00	8.406,13	56.800,56	50.000,00	50.058,67	75.000,00	48.278,43	78.000,00	48.302,80
16 Renovation	5	44.504,34	45.000,00	-495,66	43.974,08	45.000,00	43.278,87	35.000,00	45.083,23	35.000,00	43.150,49
17 Drift af vaskeri	6	8.124,59	5.000,00	3.124,59	22.688,15	6.000,00	4.701,48	6.000,00	9.355,55	5.000,00	19.370,45
18 Udgifter til fællesarrangementer	7	13.145,05	18.550,00	-5.404,95	5.600,00	18.550,00					
20 I alt		648.973,26	574.550,00	74.423,26	689.250,63	579.550,00	550.381,18	564.000,00	459.855,69	552.000,00	723.467,46
21 Driftsresultat		-74.688,18	0,00	-74.688,18	-109.577,55		13.703,90		109.311,39		21.269,97
30 Ekstra huslejeindbetaling for Søren, 2G		1.400,00									
31		0,00									
32		0,00									
33		0,00									
34		0,00									
35		0,00									
36 Huslejeregulering dette regnskabsår jf bilag A		0,00									
37 Huslejeregulering seneste regnskabsår jf bilag A		0,00									
38 Regulering, jf reguleret varmeregnskab (bilag A)		-7.923,66									
39 Forventet resultat - pkt 21 reg. med pkt. 30:38		-81.211,84									
40 Driftskonto 01.01, indestående		-57.861,28									
41 Driftskonto 31.12, indestående		-138.670,31									
42 Likviditetsforskel 01.01/31.12 (pkt 41 - pkt 40)		-80.809,03									
50 Difference på årsregnskab, flyttes til "BALANCE"		402,81			-2,81		-199,01		1,60		-2,40

Der er vedlagt bilag A og årsudskrift fra bank

1 Prioritetsydelse og renter fordelt på 1.486 m²	225.338,10	
2 Ejendomsskat og -forsikring samt udvendig vedligehold fordelt på 1.501 m²	121.755,54	
3 Fælleshus fordelt på voksne	177.699,51	
4 Vand og kloak, fordelt på voksne + 1. barn	58.406,13	
5 Renovation fordelt på 17 huse	44.504,34	
6 Vaskeri fordelt på voksne + 1. barn	8.124,59	
7 Fordeles på alle børn(½)/voksne(1)	13.145,05	648.973,26

BALANCE 2013

BALANCE

Opgørelse pr. 31.12

Nedenstående kan ikke bruges til beregning af den maksimale handelsværdi for andele

AKTIVER

Indestående, driftskonto	-138.670,31
Ejendomsværdi (seneste offentlige vurdering)	20.100.000,00
Regulering, jf resultatopgørelsens pkt	
	19.961.329,69

PASSIVER

Kursværdi af restgæld (fra vedlagte opgørelse fra realkredit)	
+ 2.486.722,07	
2.486.722,07	kr 2.486.722,07
Egenkapital (jf nedenstående)	17.474.607,62
Regulering for difference	+ 19.961.329,69

EGENKAPITAL

Egenkapital pr. 01.01 (fra sidste års regnskab)	17.377.698,13
Regulering	-3.674,32
Afdrag på prioritetsgæld (fra vedlagte opgørelse fra realkredit)	
+ 174.869,18	
174.869,18	174.869,18
+ 0,00	0,00
Årets resultat	-74.688,18
Difference fra "RESULTAT"	+ 402,81
Egenkapital pr. 31.12	17.474.607,62

ÅRSREGNSKAB 2013

Foreningens navn er Andelsboligforeningen af 7. marts 1983 "ASKEBAKKEN". Dens hjemsted er

Uldalsvej 2-6, 9400 Nørresundby. Foreningens CVR.NR. er 32506666

Regnskabsåret er 1. januar til 31. december. Regnskabet revideres af to interne revisorer i henhold til vedtægterne. Regnskabet skal godkendes på forårsgeneralforsamlingen, budgettet skal vedtages på efterårsgeneralforsamlingen. Regnskabet følger bestemmelserne i andelsboligforeningsloven.

Bestyrelsens magt er begrænset; der er ingen formand eller kasserer; betydende beslutninger tages på stormøder, hvoraf der, i lighed med bestyrelsesmøder og generalforsamlinger, føres protokollerede referater.

Ved foreningens likvidering skal udbetalt støtte tilbagebetales, beløbet udgør:

Årsregnskabet for Andelsboligforeningen Askebakken er revideret og fundet i overensstemmelse med de forelagte bilag. Der er vedlagt bilag A, årsopgørelse fra bank og årsopgørelsen fra realkreditinstitut

dato John Helsing Simonsen
20/4-14

dato Peter Thomsen
19/5 PETER THOMSEN

Bestyrelsens og administrators underskrifter, samt datoer for disse

Bo Christensen

Birgitte Munk

Michael Danelund

Peter Thomsen

Ulla Dupont

Carsten Dyreborg, adm.

BILAG A 2013

HUSLEJEDIFFERENCER OG -REGULERINGER

	differencer i regnskabsåret	regulering for regnskabsåret	differencer forr. regnskabsår	regulering for forr. regnskabsår
2A Pia	0,00			
2B René	0,00			
2C Carsten	0,00			
2D Linda & Peter	0,00			
2F Anejette & John	0,00			
2G Tommy & Anne	0,00			
4A Karen Margrethe	0,00			
4B Dorte	0,00			
6A Birgitte	0,00			
6B Ulla	0,00			
6C Erling & Jane	0,00			
6D Iben	0,00			
6E Flemming	0,00			
6F Birgitte & Jens K	0,00			
6G Helle & Michael	0,00			
6H Birgitte	0,00			
6K Bo & Naja	0,00			
Sum	0,00	0,00	0,00	0,00
Til "RESULTAT"		0,00		0,00

REGULERET VARMEREGNSKAB Varmeregnskab for "varmeåret" fra april til april

A conto indbetaling, beboere (i "varmeåret")	1	60.956,00
Forbrug i alt i "varmeåret", jf faktura	2	76.042,91
Samlet regulering til beboere, jf varmeregnskab	3	-6.137,00
Fælleshus, jf varmeregnskab	4	8.950,00
Difference i varmeregnskab (pkt. -1+2+3+4)	5	-0,09
Varmeudgifter jf pkt G på månedsopgørelserne		
sidste årsregnskab, juni		20.493,50
sidste årsregnskab, september		17.094,38
sidste årsregnskab, december		17.094,38
dette årsregnskab, marts		19.764,22
varmeårets samlede varmeudgifter	6	74.446,48
A conto indbetaling, beboere (i dette regnskabsår)		61.356,00
Betalt af ABF i dette regnskabsår	7	83.966,66
Diff. forbrug i "varmeår" og betalt beløb i dette regnskabsår (ptk. 7-2)	8	7.923,75
Samlet regulering føres til "RESULTAT" (pkt. 5+8)	9	7.923,66

VANDAFLÆSNING

forbrugernr: 876600201

målernr: 22313984

aflæsningsdato	målerstand	forbrug, kbm	antal dage	forbrug/dag, kbm
31-12-07	2750			
01-01-09	4145	1395	367	3,80
29-12-09	5429	1284	362	3,55
18-12-10	6678	1249	354	3,53
28-12-11	7940	1262	375	3,37
05-03-12	0			
26-12-12	1036	1036	296	3,50
11-01-14	2321	1285	381	3,37

ELAFLÆSNING

kundenr: 241983

internetkode: 16412

aflæsningsdato	målerstand	forbrug, kwt	antal dage	forbrug/dag, kwt
30-11-07	273820			
19-11-08	290599	16779	355	47,26
29-11-09	307800	17201	375	45,87
20-11-10	323059	15259	356	42,86
18-11-11	338266	15207	363	41,89
17-11-12	354483	16217	365	44,43
17-11-13	371071	16588	365	45,45

BEREGNING AF DEN MAKSIMALE HANDELSVÆRDI

Beregningen gælder frem til næste forårsgeneralforsamling

Værdiberegning af ABF Askebakken

Offentlig vurdering*	kr 20.100.000,00
Kursværdi af restgæld*	-kr 2.486.722,07
Indestående*	-kr 138.670,31

+ _____

Værdi til fordeling blandt andelshaverne **kr 17.474.607,62**
 * taget fra "BALANCE 2012"

<i>Andelenes fordelingstal</i>	Procentvis andel		Antal huse	I alt
Hustype A	7,328018 x		6 =	43,968108
Hustype B	5,818039 x		6 =	34,908234
Hustype C	4,224730 x		5 =	21,123650
				99,999992

Maksimal beregnbar handelsværdi jf ovenstående værdiberegning

Hustype A	7,328018 x	kr 17.474.608 =	kr 1.280.542
Hustype B	5,818039 x	kr 17.474.608 =	kr 1.016.679
Hustype C	4,224730 x	kr 17.474.608 =	kr 738.255

EN STIGNING I HUSPRISERNE PÅ 0 % PR. MÅNED VIL UDFOLDE SIG SOM VIST NEDENFOR

	Hustype A	Hustype B	Hustype C
01.04.14	kr 1.013.286	kr 804.495	kr 597.407
01.05.14	kr 1.013.286	kr 804.495	kr 597.407
01.06.14	kr 1.013.286	kr 804.495	kr 597.407
01.07.14	kr 1.013.286	kr 804.495	kr 597.407
01.08.14	kr 1.013.286	kr 804.495	kr 597.407
01.09.14	kr 1.013.286	kr 804.495	kr 597.407
01.10.14	kr 1.013.286	kr 804.495	kr 597.407
01.14.14	kr 1.013.286	kr 804.495	kr 597.407
01.12.14	kr 1.013.286	kr 804.495	kr 597.407
01.01.15	kr 1.013.286	kr 804.495	kr 597.407
01.02.15	kr 1.013.286	kr 804.495	kr 597.407
01.03.15	kr 1.013.286	kr 804.495	kr 597.407
01.04.15	kr 1.013.286	kr 804.495	kr 597.407

Andelspriser fastsættes på forårsgeneralforsamlingen. Fastsættelsen gælder frem til næste forårsgeneralforsamling
 Der er vedlagt seneste ejendomsvurdering

Bestyrelsen består af:

Bo Christensen

Michael Danelund

Ulla Dupont

Birgitte Munk

Peter Thomsen

Andelsboligforeningen af 7. marts 1983 »ASKEBAKKEN«

Id. 2014-45/sm

DAGSORDEN FOR STORMØDE den 10.04.14

1. Valg af dirigent/referent (Pia/Ulla)
Pia og Ulla fortsatte.

Korte orienteringspunkter

2. Nyt fra akvariegruppen /John
Nye små fisk
3. Nyt fra de Askegrå /alle
De Askegrås næste udflugt går til Historisk Museum i Hjørring
4. Nyt fra "Kælderudvalget" /Pia, Birgitte B og L
Sekretæren ventes ved 21 tiden. Kælderudvalgets portvin må ikke drikkes af andre.
5. Nyt fra de 3 grupper under "Det grønne udvalg"
Intet nyt
6. Plænen med bålplads /Birgitte L, Erling og Pia
Intet nyt
7. Plænen ved terrassen – Japansk vandbassin /Jens Kristian, Peter, John og Ulla
Der skal først laves research.
8. Plænen ved tørrestativ /Linda, Anne og Pia
Gruppen fortalte om de foreløbige overvejelser om rabarber, persille, hindbær og ramsløg samt etablering af en morgenterrasse.

Drøfte

9. Status på hussalg v/Michael
 - Siden sidst har der været flere at se på huset
 - Ny distributionsliste "ventelisten@askebakken.dk"
 - Skal "Askebakken" holde et åbent hus og sætte annonce i "avisen"?**6E er solgt til Marie Kirketerp pr. 1. maj til 477000 kr.**
10. Drøfte oplæg til Askebakkens "Indkøb og madpolitik" /Birgitte L, Linda og Birgitte M
Punktet udskydes til næste møde.
11. Rejseforeningen /Naja og Ulla
 - Skal vi fortsat have en rejseforening?**Enighed om at foreningen fortsat skal bestå. Naja og Ulla kommer med oplæg til møde i Rejseforeningen.**
12. Næste arbejdslørdag den 26. april incl. smørrebrød
 - Se opslag på tavlen**Flere arbejdsopgaver tilføjet**
13. Evt.
**Karin kan blive boende, indtil hun får et kollegieværelse.
Der kommer flere fællesspisninger med Uldalen.
Vi har spist godt i 2013/14, så der er i øjeblikket ikke overskud på maddregnskabet. Der opfordres til at få indbetalt til madkassen og afleveret regninger hurtigst muligt.
Birgitte L. overtager grønsagsindkøb i de 3 uger, Birgitte B. er ude at rejse.**

Andelsboligforeningen af 7. marts 1983 »ASKEBAKKEN«

mødedato: 14/5

id:

2014-46-bm

REFERAT FRA BESTYRELSESMØDE D. 14/5 2014

1. Valg af dirigent

Ulla var denne gang, herefter vil dette gå på skift og der blev budt velkommen til de nye i bestyrelsen: Dorthe, Birgitte Leth og Naja

2. Dagsordner til møder:

Birgitte Leth

3. Valg af referenter:

Ulla og Naja vil på skift varetage denne opgave.

4. Mødekalender:

Dorthe

5. Planlægning af stormøde d. 22/5 og arbejdslørdag d. 14/6

Yderligere tilføjelser til dagsordenen til stormøde: bilag fra Carsten, nyt fra grupper og frokostforslag.

Evt.

Andelsboligforeningen af 7. marts 1983 »ASKEBAKKEN«

mødedato: 22. maj

id:

2014-47-SM

REFERAT AF STORMØDET DEN 22. MAJ 2014

1. Valg af dirigent.
Dorthe valgt
2. Valg af referent.
Ulla valgt
3. Drøfte oplæg til Askebakkens indkøb og madpolitik/Linda Birgitte M og L.
Herunder oplæg til nye madpriser
Gruppen fremlagde forslag til ny skabelon til ugens retter. Ud fra denne drøftede vi:
Sund, velsmagende og ernæringsrigtig mad.
Som udgangspunkt køber vi økologisk, men hvis prisen er meget høj, bruges den sunde fornuft.
Aflevering af de ugentlige madplaner i tide! Betyder meget for en god planlægning af månedens menu.
Der blev gjort opmærksom på, at opskrifterne fra "Årstidens grønsager" er dyre!
Fiskeretterne er ofte dyre, og det blev drøftet, om vi evt. skulle have et "fiskehold", der står for indkøb af fisk og måske også planlægning af onsdagsmenuen. Dette sættes til drøftelse og beslutning på næste stormøde.
Birgitte B overtager indsamling af de ugentlige madplaner efter sommerferien.
Gruppens forslag blev vedtaget. Skabelonen er vejledende for planlægning af de ugentlige madplaner, indkøb og madlavning.
Nye madpriser fra den 1. maj 2014: 28 kr. på hverdage og 40 kr. på fredage.
Skabelon vedlægges referat.
4. Supplement til vedligeholdelsesplan/Carsten
Carsten fremlagde supplementet til vedligeholdelsesplanen. Supplerende forslag sendes til Carsten inden næste stormøde. Forslaget sættes til vedtagelse på næste stormøde.
Husenes logblade skal i denne forbindelse revideres.
5. Næste arbejdsdage 14. juni og 16. august, herunder frokostforslag
Flere arbejdsopgaver skrives på løbende.
Der var enighed om at overlade frokosten til bestyrelsen.
6. Nyt fra grupperne
Birgitte L efterlyste en samlet plan for udeområdet. Birgitte M opfordrede grupperne til at komme i gang med arbejdet.
7. Evt.
Kalender for møder i det resterende år er nu ophængt og lagt på hjemmesiden.
Ulla donerede et fødselsdagsflag til Askebakken.

Madplan uge ____ fra _____

	Vælg gerne 1-2 vegetar/suppedage, 1-2 fiskedage* og 2-3 køddage. Vælg dansk produceret magert kød fra fjerkræ, okse, lam eller svin med max 10 % fedt. *Tænk alternativt.	Vælg gerne flere økologiske og lokale grove grønsager som kål, rodfrugter, løg, bønner og broccoli, der bages, koges, dampes eller steges i olie. Husk også krydderurterne.	Vælg gerne mere fuldkorn ; fuldkornsrís, fuldkornspasta og nedsæt mængden af hvedemel og anvend gerne ½ del fuldkornsmel (havre, rug og byg) i brødet.	Vælg gerne magre mælkeprodukter ; fedtfattig yoghurt og cremefraiche, mini- og skummemælk. Nedsæt mængden af fløde og smør, og steg i raps- og olivenolie.	ASKEBAKKENS MADPRINCIPPER _Vi følger de officielle kostråd _Vi går efter at være bæredygtige _Vi køber fortrinsvis lokalt/dansk _Vi vælger fødevarer efter sæson _Vi køber basisvarer, æg, mælkeprodukter og grønt økologisk _Vi tjekker om der er balance mellem madplan og pris: "Sund fornuft" _Vi prøver at undgå madspild, gemmer rester, "genanvender" og/eller fryser ned MÅLEENHEDER _Ris: ¾ -1dl pr. person _Kartofler: 150-250g pr. person _Frisk Pasta: 125-150g pr. person _Tørret pasta: 75-100g pr. person _Rå kød/fisk: 100-150g pr. person _Stempelkaffe: ca. 45g/1dl til 1L vand - trækker i 4 minutter HUSK _Føtex har 25% rabat på alt økologisk den første lørdag hver måned _Pia køber krydderier og olie/eddike _Birgitte Bendixen køber grønt/frugt PRISER 28 kr./person: mandag-torsdag 40 kr./person: fredag
	HOVEDRET/FISK/KØD/SUPPE	GROVE GRØNSAGER/SALAT	TILBEHØR/KARTOFLER/BRØD	SAUCE/MÆLKEPRODUKTER	
Mandag					
Tirsdag					
Onsdag					
Torsdag					
Fredag	Dessert (regulere mængden):				

Askebakkens madplan, madpriser & madprincipper er vedtaget: Maj 2014

Andelsboligforeningen af 7. marts 1983 »ASKEBAKKEN«

mødedato: 28/8 2014

id:

2014-48-sm

Referat fra STORMØDE 28/8 2014 kl. 19.30

1. Valg af dirigent / Dorthe

2. Valg af referent / Naja

3. Om "skattesag" / Jens Kristian:

Beslutning: Bo melder foreningen ud af "advokatforbindelsen", så fremt det er muligt.

4. Drøfte oplæg til Askebakkens indkøb og madpolitik nedenstående er referat fra Stormøde 22/5:

Gruppen fremlagde forslag til ny skabelon til ugens retter. Ud fra denne drøftede vi:

Sund, velsmagende og ernæringsrigtig mad.

Som udgangspunkt køber vi økologisk, men hvis prisen er meget høj, bruges den sunde fornuft.

Aflevering af de ugentlige madplaner i tide! Betyder meget for en god planlægning af månedens menu.

Der blev gjort opmærksom på, at opskrifterne fra "Årstidens grønsager" er dyre!

Fiskeretterne er ofte dyre, og det blev drøftet, om vi evt. skulle have et "fiskehold", der står for indkøb af fisk og måske også planlægning af onsdagsmenuen.

Dette sættes til drøftelse og beslutning på næste stormøde.

Birgitte B overtager indsamling af de ugentlige madplaner efter sommerferien.

Gruppens forslag blev vedtaget. Skabelonen er vejledende for planlægning af de ugentlige madplaner, indkøb og madlavning.

Nye madpriser fra den 1. maj 2014: 28 kr. på hverdage og 40 kr. på fredage

Beslutning: Der er mange gode intentioner omkring et fiskehold, men det er en stor opgave, så forslaget droppes. Det er dog stadig muligt at købe fisk hjem til fællesskabet, hvis man falder over et godt tilbud. Til inspiration: når du laver fiskeopskrifter, at være opmærksom på årstidens lækre friske fisk.

5. Supplement til vedligeholdelsesplan / Carsten

Nedenstående er referat fra 22/5:

Carsten fremlagde supplementet til vedligeholdelsesplanen. Supplerende forslag sendes til Carsten inden næste stormøde. Forslaget sættes til vedtagelse på næste stormøde.

Husenes logblade skal i denne forbindelse revideres.

Beslutning: Stormødet forstår ikke følgende sætning: *Leca-dæk-elementer og lette dæk, bortset fra undersider med loftkarakter.* Bestyrelsen undersøger hvorvidt der er truffet beslutning om renoivering af fliser / baderum på A - husenes toiletter, punktet sættes på næste stormøde. Bestyrelsen skal udarbejde en liste på håndværkere, som lægges på hjemmesiden. Punktet beslutes på næste stormøde.

6. Kurser hos ABF se opslag i fælleshus: Orientering om kurser

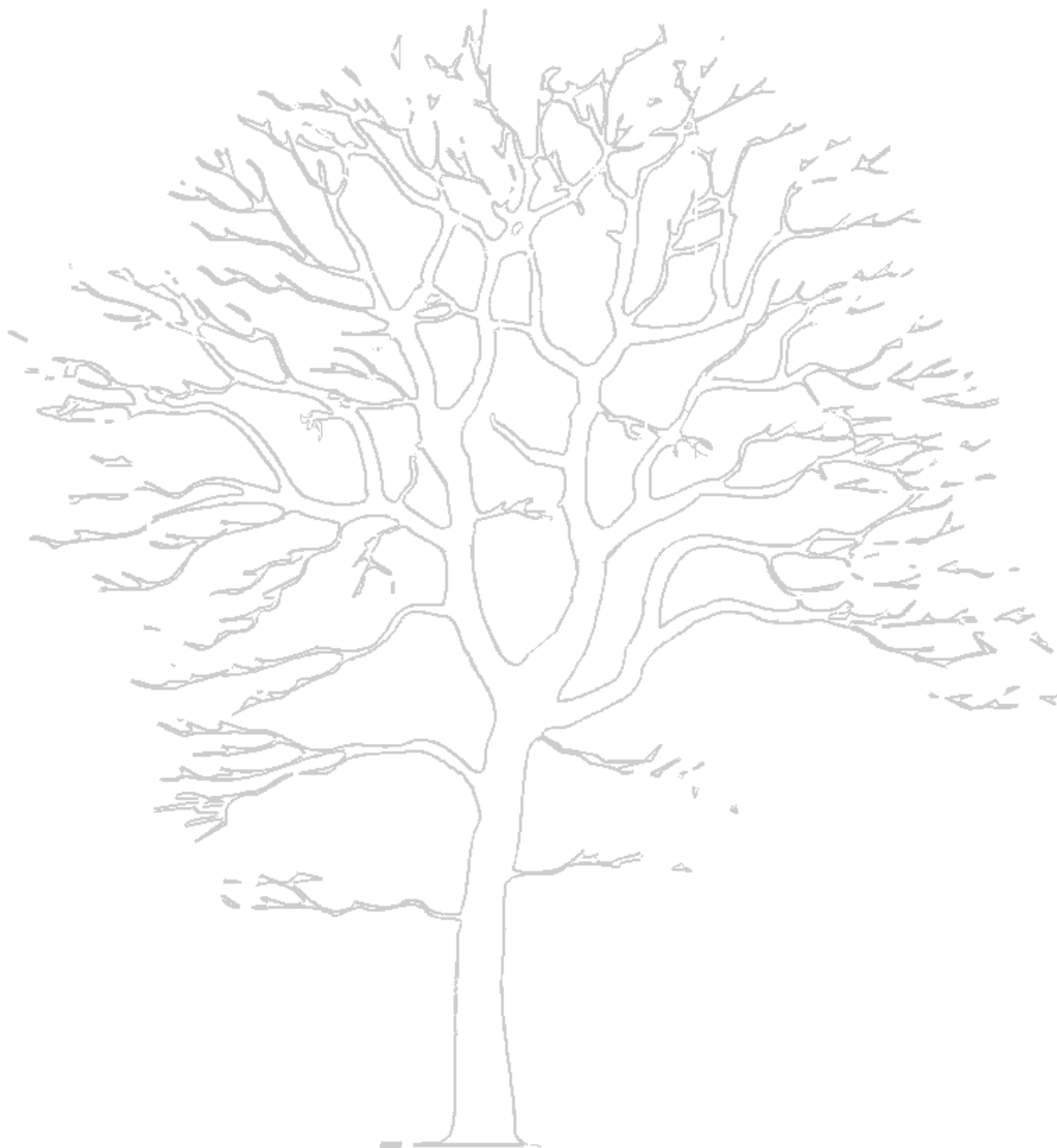
7. Forespørgsel fra 8 G:

Beslutning under følgende præmisser: Bred enighed om at Peter, Lene og Emil flytter ind på de To gæsteværelser ud mod haven. De indgår i madordningen på lige fod med øvrige Askebakkere. De skal varsles, hvis vi selv får behov for at bruge gæsteværelserne. Birgitte B. er kontaktperson. Som betaling ønsker vi, at de giver en gang vin og vand til en fællesspisning. Der markeres en hyld i køleskabet som er til deres madvarer.

Andelsboligforeningen af 7. marts 1983 »ASKEBAKKEN«

Evt.

Næste fællesspisning med Uldalen foregår i Uldalen.



Andelsboligforeningen af 7. marts 1983 »ASKEBAKKEN«

mødedato: 30/9 2014

id: 2014-49-sm

Referat fra STORMØDE 30/9 2014 kl. 19.30

1. **Valg af dirigent / Naja**
2. **Valg af referent / Naja**
3. **Supplement til vedligeholdelsesplan / Carsten (til beslutning)**
Se udsendte materiale fra Carsten. Carsten fortæller, at tillægspapiret er tænkt for at forpligtige andelshaverne.
Beslutning: Beslutningen udskydes til næste stormøde.
Holdningsdebatten afspejlede i overordnede træk følgende:
 - a) Det skal være de "synlige ting" som andelshaver forpligtiger sig på vedligeholdelse af.
 - b) Hvis skrivelse godkendes, så gerne med instruktioner, procedurer og gode råd til hvad og hvordan den enkelte skal tjekke sine forpligtigelser.
 - c) Carsten foreslår at punktet om dampspærre evt. frafalder.
 - d) Hvad er forskellen på det der allerede er skrevet i vedtægterne og Carstens forslag?
 - e) Hvordan ser det egentlig ud med vores forsikringer indenfor området?
 - f) Skal vi overhovedet have præciseret vedligeholdsforpligtigelserne?
4. **Status på murværk. (orientering)**
Carsten gav en orientering. Kommentarer hertil: godt at det bliver lavet. Husk at beslutninger over 10.000 kr. kræver en generalforsamling
5. **Liste over håndværkere (Michael)**
Orientering: er under udarbejdelse
6. **Om "skattesag" / Michael:**
Orientering: Vi antager (og håber på) at sagen er afsluttet. Bestyrelsen reagerer kun på skriftlige henvendelser. Hvis de igen henvender sig tjekker John op på, om han tidligere har sendt en skrivelse.
7. **Arbejdslørdag den 4. oktober:**
Male træværk ved indgangsparti fælleshuset
Indendørsrengøring
Oprydning i kælderen
Udendørsoprydning
Hvad med parasollerne skal de i kælderen for vinteren – skal rygerne stadig kunne stå i tørvejr - eller er parasollerne for kostbare? Rygerne tjekker op på priserne, hvis over 2000 kr. skal de i kælderen. **Rettelse til punktet: Der bør findes en god løsning for både parasoller og Rygerne, herunder:** Er det hensigtsmæssigt at parasollerne skal stå ude hele året (efterårsstorme og store parasoller er en dårlig cocktails), MEN de skal heller ikke væk før vi finder en anden løsning til ryggerummet"!!!
OBS OBS OBS: tilmelding til spisning senest onsdag kl. 19.00
8. **Evt.**
Rotter: se tidligere mail-skrivelse fra Peter

Andelsboligforeningen af 7. marts 1983 »ASKEBAKKEN«

mødedato: 19-11-14

id:

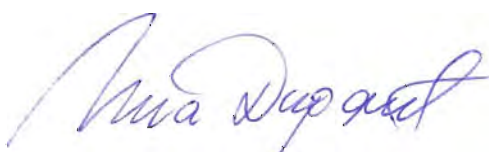
2014-50 gf

REFERAT FRA EFTERÅRSGENERALFORSAMLINGEN

1. **Valg af dirigent.** (Birgitte M foreslås)
Birgitte valgt.
2. **Valg af referent** blandt bestyrelsesmedlemmerne. (Ulla foreslås)
Ulla valgt.
3. **Forelæggelse af driftsbudget** til godkendelse og i denne forbindelse godkendelse af boligafgift. (v. Carsten).
 - Budget og nye huslejer godkendt, Se vedhæftede bilag.
 - Der nedsættes et udvalg, som kigger på de poster i budgettet, der evt. kan reguleres og spares på. Udvalget er Birgitte L og Ulla.
4. **Behandling af indkomne forslag.**
Ingen indkomne forslag
5. **Evt.**
Rejseforening 2 er hermed opløst.
Rejseforeningens restbeløb på ca. 3500 kr overgår til den nye rejseforening

Referatet er godkendt af bestyrelsen, 30.11.2014


Birgitte Leth


Ulla Dupont


Dorte Schou


Michael Danelund


Naja Christensen

BUDGET 2015 abf askebakken

INDTÆGTER

Boligaftgift

I alt

UDGIFTER

Renteudgifter
Prioritetsydelse
Grundskyld
Ejendomsforsikring
Udvendig vedligehold
El, fælleshus
Varme, fælleshus
Stofa, fælleshus
Aviser, licens mm
Snerydning
Almindelig drift
Indvendig vedligehold, FH
Vand- og kloak
Renovation
Drift af vaskeri
Udgifter til fællesarrangementer

I alt

	BUDGET 2015	BUDGET OPSUMERET SIDEN 2004 (seneste budget ikke indregnet)	REGNSKAB	BUDGET 2014	REGNSKAB 2013	BUDGET 2013	REGNSKAB 2012	BUDGET 2012
				626.200,00	574.285,08	574.550,00	579.673,08	579.550,00
1	2.000,00	48.000	22.211	2.000,00	2.790,09	-1.000,00	254,48	0,00
1	220.000,00	3.898.500	3.721.455	220.000,00	222.548,01	226.000,00	226.065,83	230.000,00
2	94.000,00	684.000	703.916	94.000,00	88.535,79	84.000,00	82.746,98	80.000,00
2	25.000,00	177.500	184.569	21.000,00	23.573,50	20.000,00	19.839,00	20.000,00
2	55.000,00	400.000	429.019	50.000,00	9.646,25	30.000,00	107.829,63	30.000,00
3	36.000,00	297.000	288.798	31.000,00	34.961,28	30.000,00	29.382,75	30.000,00
3	10.000,00	80.800	81.085	10.000,00	8.950,00	9.000,00	10.017,00	8.000,00
3	11.000,00	14.576	26.544	9.000,00	9.824,80	5.000,00	8.009,36	1.000,00
3	13.000,00	114.400	115.573	12.000,00	11.730,00	13.000,00	11.568,00	16.000,00
3	10.000,00	63.000	71.947	6.000,00	12.750,00	5.000,00	5.062,50	5.000,00
3	40.000,00	257.000	278.360	30.000,00	42.521,63	25.000,00	36.087,57	25.000,00
3	20.000,00	169.000	225.442	10.000,00	56.961,80	10.000,00	23.324,74	15.000,00
4	63.000,00	616.000	589.394	60.000,00	58.406,13	50.000,00	56.800,56	50.000,00
5	48.000,00	378.000	390.816	45.000,00	44.504,34	45.000,00	43.974,08	45.000,00
6	10.000,00	83.000	94.402	8.000,00	8.124,59	5.000,00	22.688,15	6.000,00
7	9.100,00	37.100	18.745	18.200,00	13.145,05	18.550,00	5.600,00	18.550,00
I alt	666.100,00	7.280.776	7.223.530	626.200,00	648.973,26	574.550,00	689.250,63	579.550,00

1 Prioritetsydelse og renter fordelt på 1.486 m²	222.000,00	33%
2 Ejendomsskat og -forsikring samt udvendig vedligehold fordelt på 1.501 m²	174.000,00	26%
3 Fælleshus fordelt på voksne	140.000,00	21%
4 Vand og kloak, fordelt på voksne + 1. barn	63.000,00	9%
5 Renovation fordelt på 17 huse	48.000,00	7%
6 Vaskeri fordelt på voksne + 1. barn. Vaskepulver, reparationer og nyanskaffelser medregnet	10.000,00	2%
7 Fordeles på alle børn/voksne	175,00	350,00
Pkt 7 dækker fortæring på arbejdsdage, julefrokost, ABFs fødselsdag etc	9.100,00	1%
	666.100,00	100%

HUSLEJEBEREGNING FOR 2015 abf askebakken

						1	2	3	4	5	6	7							
	Areal i kvm / oprindeligt	Antal voksne	Antal børn	Antal voksne + 1. barn	Areal i kvm / inkl. tilbygning	Prioritetsydelse + renter fordelt på 1486 kvm	Grundskyld, ejendomsforsikring udv. vedligehold fordelt på 1501 kvm	Fælleshus fordelt på voksne	Vand / kloak fordelt på voksne + 1. barn	Renovation fordelt på 17 huse	Vaskeri fordelt på voksne + 1. barn	Opkrævning til madkassen b:350 v:700 fordeles på alle	Årlig husleje	Pr måned	Heraf Prioritetsydelse, renter	Heraf: Foreningens fællesudgifter: ejendomsforsikring, udv. vedligehold, vand, kloak, renovation og grundskyld	Heraf: Udgifter til fælleshus, vaskeri, fælles arrangementer mm	Varme, aconto	
Pia	2A	86	1	0	1	86	12.847,91	9.969,35	5.833,33	2.250,00	2.823,53	357,14	350,00	34.431,27	2.869,27	1.070,66	1.216,07	582,54	330,00
René	2B	86	1	0	1	86	12.847,91	9.969,35	5.833,33	2.250,00	2.823,53	357,14	350,00	34.431,27	2.869,27	1.070,66	1.216,07	582,54	280,00
Carsten	2C	86	1	1	2	86	12.847,91	9.969,35	5.833,33	4.500,00	2.823,53	714,29	525,00	37.213,42	3.101,12	1.070,66	1.366,07	664,38	280,00
Linda & Peter	2D	86	2	0	2	86	12.847,91	9.969,35	11.666,67	4.500,00	2.823,53	714,29	700,00	43.221,75	3.601,81	1.070,66	1.366,07	1.165,08	280,00
Ane Jette & John	2F	110	2	0	2	110	16.433,38	12.751,50	11.666,67	4.500,00	2.823,53	714,29	700,00	49.589,36	4.132,45	1.369,45	1.597,92	1.165,08	358,00
Tommy & Anne	2G	110	2	0	2	110	16.433,38	12.751,50	11.666,67	4.500,00	2.823,53	714,29	700,00	49.589,36	4.132,45	1.369,45	1.597,92	1.165,08	358,00
Karen Margrethe	4A	86	1	0	1	86	12.847,91	9.969,35	5.833,33	2.250,00	2.823,53	357,14	350,00	34.431,27	2.869,27	1.070,66	1.216,07	582,54	280,00
Dorte	4B	86	1	0	1	86	12.847,91	9.969,35	5.833,33	2.250,00	2.823,53	357,14	350,00	34.431,27	2.869,27	1.070,66	1.216,07	582,54	280,00
Birgitte	6A	62	1	0	1	62	9.262,45	7.187,21	5.833,33	2.250,00	2.823,53	357,14	350,00	28.063,66	2.338,64	771,87	984,23	582,54	252,00
Ulla	6B	62	1	0	1	62	9.262,45	7.187,21	5.833,33	2.250,00	2.823,53	357,14	350,00	28.063,66	2.338,64	771,87	984,23	582,54	252,00
Erling & Jane	6C	62	2	0	2	62	9.262,45	7.187,21	11.666,67	4.500,00	2.823,53	714,29	700,00	36.854,14	3.071,18	771,87	1.134,23	1.165,08	202,00
Iben	6D	62	1	0	1	62	9.262,45	7.187,21	5.833,33	2.250,00	2.823,53	357,14	350,00	28.063,66	2.338,64	771,87	984,23	582,54	202,00
Marie	6E	62	1	0	1	62	9.262,45	7.187,21	5.833,33	2.250,00	2.823,53	357,14	350,00	28.063,66	2.338,64	771,87	984,23	582,54	252,00
Birgitte & Jens Kristian	6F	110	2	1	3	110	16.433,38	12.751,50	11.666,67	6.750,00	2.823,53	1.071,43	875,00	52.371,50	4.364,29	1.369,45	1.747,92	1.246,92	358,00
Helle & Michael	6G	110	2	1	3	110	16.433,38	12.751,50	11.666,67	6.750,00	2.823,53	1.071,43	875,00	52.371,50	4.364,29	1.369,45	1.747,92	1.246,92	358,00
Birgitte	6H	110	1	1	2	110	16.433,38	12.751,50	5.833,33	4.500,00	2.823,53	714,29	525,00	43.581,03	3.631,75	1.369,45	1.597,92	664,38	358,00
Bo & Naja	6K	110	2	0	2	125	16.433,38	14.490,34	11.666,67	4.500,00	2.823,53	714,29	700,00	51.328,20	4.277,35	1.369,45	1.742,82	1.165,08	433,00
Ialt	1486	24	4	28	1501	222.000,00	174.000,00	140.000,00	63.000,00	48.000,00	10.000,00	9.100,00	666.100,00	55.508,33	18.500,00	22.700,00	14.308,33	5.113,00	
Budgettal						222.000,00	174.000,00	140.000,00	63.000,00	48.000,00	10.000,00	9.100,00	666.100,00	666.100,00	222.000,00	272.400,00	171.700,00	61.356,00	

Ny husleje fra 01.01.15	Ændring i huslejen ift indværende år			
			2014	2013
3.199,21	147,00	5,2%	3.052,21	2.840,21
3.149,22	147,00	5,3%	3.002,22	2.790,22
3.381,23	111,00	3,7%	3.270,23	3.018,23
3.882,24	237,00	7,1%	3.645,24	3.355,24
4.490,25	248,00	6,3%	4.242,25	3.915,25
4.490,26	248,00	6,3%	4.242,26	3.915,26
3.149,41	147,00	5,3%	3.002,41	2.790,41
3.149,42	147,00	5,3%	3.002,42	2.790,42
2.591,61	135,00	5,9%	2.456,61	2.281,61
2.591,62	135,00	5,9%	2.456,62	2.281,62
3.273,63	224,00	8,0%	3.049,63	2.796,63
2.541,64	135,00	6,0%	2.406,64	2.231,64
2.591,65	135,00	5,9%	2.456,65	2.281,65
4.722,66	241,00	5,9%	4.481,66	4.114,66
4.722,67	480,00	12,3%	4.242,67	3.915,67
3.990,68	152,00	4,3%	3.838,68	3.549,68
4.710,69	255,00	6,2%	4.455,69	4.101,69
60.628,09	3.324,00		57.304,09	52.970,09

Andelsboligforeningen af 7. marts 1983 »ASKEBAKKEN«

mødedato: 19-11-14

id:

2014-51 SM

REFERAT FRA STORMØDE

Valg af dirigent. (Birgitte M)

Birgitte M valgt

2.

Valg af referent. (Ulla)

Ulla valgt

3.

Supplement til vedligeholdelsesplan til beslutning

Supplement er godkendt

3.

Næste arbejdslørdag d. 22.11

Arbejdsopgaver:

- Komposten tømmes
- Stik i gæsteværelset ordnes
- Rengøring første sal
- Første salen checkes for løse genstande
- Fælleshuset

4.

Julefrokost den 6.12 kl. 14

Seddel ophængt på døren til kælderen

5.

Liste over håndværkere (Michael)

Listen lægges på hjemmesiden.

6.

Evt.

- Der har været natligt besøg i 6C og 2D, hvor der var åbne døre. Vær opmærksom.
- Vi afventer svar fra Advokatfirma og evt. Skat i den løbende skattesag.
- 2C har lånt varmeur til fælleshuset.
- Efterlysning: **Dorthes underkjole er forsvundet fra vaskekælderen.**

Tilsyn og opsyn med boligen

Hver andelshaver har tilsyns- og opsynsforpligtelse over den bolig, vedkommende er tildelt brugsret til. Bortset fra forpligtelsen i forhold til træer og buske langs boligens ydervægge, gælder dette udelukkende forhold, der kan, eller lettest kan, observeres indefra.

Andelshaver er forpligtet til at give andelsboligforeningen adgang til boligen for at kontrollere de bygningsdele, som andelsboligforeningen har vedligeholdelsesforpligtelsen til. Andelshaver skal selvfølgelig loyalt rapportere eventuelle observerede problemer med disse bygningsdele, ligesom andelshaver til enhver tid kan forlange, at bestyrelsen tilser disse bygningsdele.

Andelshaver kan iværksætte umiddelbar afhjælpning af et opstået problem med en bygningsdel omfattet af andelsboligforeningens vedligeholdelsesforpligtelse, såfremt afhjælpning måtte være nødvendig for at undgå eller begrænse følgeskader. Bestyrelsen kan oprette en liste med håndværkere, der **skal** bruges ved arbejder, der er omfattet af andelsboligforeningens vedligeholdelsesforpligtelse

Ved fremleje påhviler denne tilsyns- og opsynsforpligtelse stadig udelukkende andelshaver, uanset om andelshaver måtte have forpligtet fremlejer til at overtage denne forpligtelse.

Både ved fremleje og almindelig brug af boligen har andelshaver tillige pligt til at reagere – enten ved henvendelse til bestyrelsen eller ved umiddelbar afhjælpning af det opståede problem, såfremt dette måtte være nødvendigt for at undgå eller begrænse følgeskader.

Tilsyns- og opsynsforpligtelsen påhviler også andelshaver i forhold til de af ham og/eller andelsboligforeningen plantede træers eller buskes nedbrud af bygningsdele som fx, men ikke udelukkende, fundamenter, facadebeklædning, vindspærre, murværk, papbeklædning.

Andelshaver er forpligtet til at føre tilsyn med sit forbrug af fjernvarmevand. Installeret der på et senere tidspunkt målere for koldt vand, skal der også føres tilsyn med dette forbrug.

Andelshaver er økonomisk forpligtet af et evt. merforbrug, uanset om dette måtte hidrøre fra installationer/bygningsdele under andelshavers tilsynspligt eller installationer/bygningsdele under andelsboligforeningens tilsynspligt. Dog ikke et merforbrug begrundet i forhold under andelsboligforeningens tilsynspligt, regnet fra det tidspunkt, andelshaver gør opmærksom på et merforbrug.

Vedligeholdelsesforpligtelse for boligen

Hver andelshaver har vedligeholdelsesforpligtelse til den bolig, der er tildelt brugsret til. Den tilhørende have skal holdes, herunder bla. hækkeklipping og græsslåning.

Ved fremleje påhviler denne vedligeholdelsesforpligtelse stadig udelukkende andelshaver, uanset om andelshaver måtte have forpligtet fremlejer til at overtage denne forpligtelse.

Både ved fremleje og almindelig brug af boligen har andelshaver tillige pligt til at reagere – enten ved henvendelse til bestyrelsen eller ved umiddelbar afhjælpning af det opståede problem, såfremt dette måtte være nødvendigt for at undgå eller begrænse følgeskader.

Andelshavers vedligeholdelsesforpligtelse omfatter følgende bygningsdele:

1. Trægulve (inkl. lægtning og opklodsning), klinkegulve, betongulve (malede eller rå), måtter og andre lignende gulvoverflader
2. Indvendige vægge, herunder indvendig del af ydervægge (gipsplader og mursten) og flisebeklædninger
3. Loftsbeklædninger samt underside af leca-dækelementer.
 - a. Punktet dækker
 - i. Gipsplader på gipspladelofter
 - ii. Troldekløfter/træbetonplader på de skrå lofter
 - iii. Det nederste lyddæmpende lag "LECA-kugler" i betonavælling (ca 2 cm) på etageadskillelse mellem stueetage og 1.sal.
4. VVS-installationer i boligen, inkl. gennemstrømsvandvarmer og diverse styringer,
men ekskl.:
 - a. Hovedhane for koldt vand (ved senere opsætning af måler dog til og med måler) og rørføring frem til hovedhane
 - b. Måler for fjernvarmevand og rørføring frem til måler.
 - c. Installationer indbygget i bygningsdele (skjulte installationer).

Bygningsdele nævnt under a., b. og c. er altså andelsboligforeningens vedligeholdelsesansvar

Det bemærkes, at alle udskiftninger skal udføres under hensyntagen til gældende lovgivning, både for arbejdets udførelse og enkeltkomponenters godkendelse. Yderligere **skal** alle enkeltkomponenter være VA-godkendte.

5. Indvendige afløbsriste og vandlåse, alle vandlåse **skal** være VA-godkendte.
6. El-installationer fra og med synlig del af udtag i væg, lofter og lignende, inkl. komfur, køle-fryse skab/køleskab og emhætte.
7. Alt indvendigt træværk, for eksempel trapper, håndlister, døre (inkl. hængsler, greb, låsekasser og besætning), gerigter, fodlister, vindueslysninger, indvendig træ-del af vinduespartier og hoved- og terrassedøre.
8. Køkkener.
9. Alle elastiske fuger.
10. Hoveddøres, terrassedøres og oplukkelige vinduers hængsler, greb, låsekasser, cylinder, sparkeplade og besætning

Der medfølger ikke skabe i boligen, hvorfor der ikke er vedligeholdelsesforpligtelse på disse, men andet for andelsboligforeningen almindeligt udstyr er omfattet.

Følgeskader, på grund af brist på installationer/bygningsdele, som andelshaver har vedligeholdelsesforpligtelsen til, er andelshavers ansvar.

Andelsboligforeningens vedligeholdelsesforpligtelse omfatter følgende bygningsdele:

1. Fundamenter
2. Terrændæk, bortset fra gulvoverflader
3. Ydervægge inkl, dampspærre, ekskl. indvendig del af ydervægge (gipsplader og mursten) og flisebeklædninger
4. Hoveddøre, terrassedøre og vinduer (herunder glas) i træfacader, murstensgavle og tagflader, men ekskl. indvendig træ-dele af disse partier.
5. Leca-dæk-elementer og lette dæk, bortset fra hemse, se desuden pkt 3 under andelshavers vedligeholdelsesforpligtelse
6. Tagkonstruktion, inkl. dampspærre, men ekskl. loftsbeklædning
7. VVS-installationer til og med
 - a. hovedhane for koldt vand (ved senere opsætning af måler dog til og med måler)
 - b. måler for fjernvarmevand
 - c. samt installationer indbygget i bygningsdele (skjulte installationer).se desuden pkt 4 under andelshavers vedligeholdelsesforpligtelse
8. Indvendige afløb, bortset fra afløbsriste og vandlåse
9. El-installationer frem til, men ikke inkl., synlig del af udtag i væg, lofter og lignende se pkt 6 under andelshavers vedligeholdelsesforpligtelse

Følgeskader på grund af brist på installationer/bygningsdele, som andelsboligforening har vedligeholdelsesforpligtelsen til er andelsboligforeningens ansvar.