

Andelsboligforeningen af 7. marts 1983 "Askebakken"

mødedato: 24.04.2018

id:

2018-78-gf

Generalforsamling tirsdag d. 24. april kl. 19.30

Til stede: 2A, 2B, 2C, 2F, 2G, 4A, 4B, 6A, 6B, 6C, 6D, 6E, 6F, 6H, 6K

REFERAT

1. **Valg af dirigent.** – Jens Kristian 6F
2. **Valg af referent** blandt bestyrelsesmedlemmerne. – Marie 6E
3. **Bestyrelsens beretning, forelæggelse, gennemgang af årsregnskab samt godkendelse af beretning og regnskab. Samt fastsættelse af huspriser.**
 - **Årsregnskab:** godkendt
 - **Fastsættelse af huspriser:** fastsættes efter samme beregning som tidligere for de næste 12 måneder
 - **Beretning:** fødselsdag 2017 til Vestbyen, Birgitte B flyttede til 4A, Chris, Naya og Birk flyttede ind i 6H, sommerfest arrangeret af vores tre nye familier.
4. **Valg af administrator:** genvalg af Carsten
5. **Valg af revisor:** genvalg Peter og Jens Kristian 6F
6. **Behandling af indkomne forslag.** Ingen
7. **Valg af bestyrelse:**

Pia Rønneholt 2F, Helle Laursen 6G og Linda Andersen 2D vælges ind

Derudover genvælges Carsten Dyreborg 2C og Anne Ravn 2G

Jens Kristian Munk 6F, Birgitte Bendixen 4A og Marie Kirketerp 6E træder ud
8. **Valg af 2 suppleanter for bestyrelsesmedlemmerne:** Pia Thellufsen 2A og Jane Petersen 6C
9. **Evt.**



RESULTATOPGØRELSE 2017

PKT

INDTÆGTER

1 Boligafgift	REGNSKAB 2017	BUDGET 2017	DIFF:
2 Varme a conto, boliger	646.782,53 67.820,00	672.350,00	-25.567,47

UDGIFTER

3 Renter, gebyrer mm	1	450,00	0,00	450,00
4 Prioritetsydelse	1	221.737,96	205.000,00	16.737,96
5 Grundskyld	2	106.856,92	110.000,00	-3.143,08
6 Ejendomsforsikring	2	25.322,79	25.000,00	322,79
7 Udvendig vedligehold	2	50.772,71	50.000,00	772,71
8 El, fælleshus	3	31.139,79	36.000,00	-4.860,21
9 Varme, fælleshus (jf varmeregnskab)	3	12.759,07	10.000,00	2.759,07
10 Stofa, fælleshus	3	9.897,04	10.000,00	-102,96
11 Aviser, licens mm	3	16.608,00	16.000,00	608,00
12 Snerydning	3	4.018,75	8.000,00	-3.981,25
13 Almindelig drift	3	21.911,72	30.000,00	-8.088,28
14 Indvendig vedligehold, fælleshus	3	24.936,28	20.000,00	4.936,28
15 Vand- og kloak	4	53.068,55	55.000,00	-1.931,45
16 Renovation	5	37.974,33	48.000,00	-10.025,67
17 Drift af vaskeri	6	9.481,61	10.000,00	-518,39
18 Udgifter til fællesarrangementer	7	9.670,39	6.500,00	3.170,39
19 Regulering		4,00		

20 I alt	636.609,91	639.500,00	-2.894,09
----------	------------	------------	-----------

21 Difference mellem pkt 1 og pkt 20	10.172,62	46.150,00	-22.673,38
--------------------------------------	-----------	-----------	------------

30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			

38 Regulering for varmeregnskab	1.493,18		
39 Likviditetsforskel - pkt 21 reg. med pkt. 30:38	11.665,80		

40 Driftskonto 01.01, indestående	83.766,43		
41 Driftskonto 31.12, indestående	95.432,23		
42 Likviditetsforskel 01.01/31.12 (pkt 41 - pkt 40)	11.665,80		

REGNSKAB 2016	BUDGET 2016	REGNSKAB 2015	BUDGET 2015	REGNSKAB 2014	BUDGET 2014	REGNSKAB 2013	BUDGET 2013	REGNSKAB 2012	BUDGET 2012
569.100,82	672.350,00	663.979,43	666.100,00	626.293,08	626.200,00	574.285,08	574.550,00	579.673,08	579.550,00
453,75	2.000,00	1.801,77	2.000,00	3.808,01	2.000,00	2.790,09	-1.000,00	254,48	0,00
209.321,96	220.000,00	218.260,49	220.000,00	222.209,60	220.000,00	222.548,01	226.000,00	226.065,83	230.000,00
106.862,95	100.000,00	100.193,91	94.000,00	94.096,95	94.000,00	88.535,79	84.000,00	82.746,98	80.000,00
24.971,98	25.000,00	24.396,69	25.000,00	24.139,19	21.000,00	23.573,50	20.000,00	19.839,00	20.000,00
15.293,33	55.000,00	8.890,82	55.000,00	20.975,63	50.000,00	9.646,25	30.000,00	107.829,63	30.000,00
33.817,44	36.000,00	33.115,85	36.000,00	33.842,10	31.000,00	34.961,28	30.000,00	29.382,75	30.000,00
9.406,00	10.000,00	9.814,00	10.000,00	10.736,00	10.000,00	8.950,00	9.000,00	10.017,00	8.000,00
9.978,12	13.000,00	9.568,49	11.000,00	10.244,62	9.000,00	9.824,80	5.000,00	8.009,36	1.000,00
16.067,00	13.000,00	15.667,00	13.000,00	12.029,00	12.000,00	11.730,00	13.000,00	11.568,00	16.000,00
2.712,50	10.000,00	4.812,85	10.000,00	6.312,50	6.000,00	12.750,00	5.000,00	5.062,50	5.000,00
25.313,26	40.000,00	28.806,78	40.000,00	48.162,16	30.000,00	42.521,63	25.000,00	36.087,57	25.000,00
6.027,95	20.000,00	1.111,00	20.000,00	5.049,75	10.000,00	56.961,80	10.000,00	23.324,74	15.000,00
51.284,15	63.000,00	47.489,60	63.000,00	57.740,11	60.000,00	58.406,13	50.000,00	56.800,56	50.000,00
45.445,34	48.000,00	42.574,96	48.000,00	42.426,33	45.000,00	44.504,34	45.000,00	43.974,08	45.000,00
3.239,70	10.000,00	5.575,98	10.000,00	6.713,21	8.000,00	8.124,59	5.000,00	22.688,15	6.000,00
8.905,39	7.350,00	4.803,69	9.100,00	11.324,30	18.200,00	13.145,05	18.550,00	5.600,00	18.550,00
569.100,82	672.350,00	556.883,88	666.100,00	609.809,46	626.200,00	648.973,26	574.550,00	689.250,63	579.550,00

107.095,55	16.483,62	-74.688,18	-109.577,55
------------	-----------	------------	-------------

0	-91,65	402,81	-2,81
---	--------	--------	-------

REGULERING FOR VARMEREGNSKAB	Varmeregnskab for "varmeåret" fra april til april
Indbetalinger til fjernvarmen (Litra G i månedsopgørelserne), inkl. varmeudgift for FH (pkt 9)	-113.100,30
Regulering for varmeudgift for FH, jf varmeregnskab, indregnet i ovenstående (pkt 9)	12.759,07
Regulering for overførsel fra varmekonto efter ud- og indbetalinger, jf varmeregnskab	34.014,41
Aconto indbetaling fra andelshaver til ABF i dette regnskabsår (pkt 2)	+ 67.820,00
Samlet regulering føres til "RESULTAT"	1.493,18

FORDELINGSTYPE

1 Prioritetsydelse og renter fordelt på 1.486 m²	222.187,96	34,9%
2 Grundskyld, forsikring samt udvendig vedligehold fordelt på 1.501 m²	182.952,42	28,7%
3 Fælleshus og snerydning fordelt på voksne	121.270,65	19,0%
4 Vand og kloak, fordelt på voksne + 1. barn	53.068,55	8,3%
5 Renovation fordelt på 17 huse	37.974,33	6,0%
6 Vaskeri fordelt på voksne + 1. barn	9.481,61	1,5%
7 Fordeles på alle børn(½)/voksne(1)	9.670,39	1,5%

BALANCE 2017

BALANCE

Opgørelse pr. 31.12

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

AKTIVER

Indestående, driftskonto	95.432,23
Ejendomsværdi (seneste offentlige vurdering)	20.100.000,00
	20.195.432,23

PASSIVER

primo	1.948.289,20	Pantebrevsrestgæld jf forrige opgørelse/regnskab	
ultimo	1.744.711,97		
primo-ultimo	203.577,23		
ultimo	1.744.711,97	Kursværdi af restgæld jf seneste opgørelse	1.744.711,97
	Egenkapital (jf nedenstående)		18.450.720,26
		+	20.195.432,23

EGENKAPITAL

Egenkapital pr. 01.01 (fra sidste års regnskab)		18.235.477,23
primo-ultimo	203.577,23	
afdrag -	202.397,96	
regulering	1.179,27	
regulering	1.179,27	
afdrag +	202.397,96	Afdrag på prioritetsgæld jf seneste opgørelse
reguleret afdrag	203.577,23	203.577,23
Årets resultat (likviditetsforskel)		+ 11.665,80
Egenkapital pr. 31.12		18.450.720,26

ÅRSREGNSKAB 2017

Foreningens navn er Andelsboligforeningen af 7. marts 1983 "ASKEBAKKEN". Dens hjemsted er Uldalsvej 2-6, 9400 Nørresundby. Foreningens CVR.NR. er 32506666

Regnskabsåret følger kalenderåret. Regnskabet revideres af to interne revisorer i henhold til vedtægterne.

Regnskabet skal godkendes på forårsgeneralforsamlingen, budgettet skal vedtages på efterårsgeneralforsamlingen.

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:

6.539.232,92

Årsregnskabet for Andelsboligforeningen Askebakken er revideret og fundet i overensstemmelse med de forelagte bilag. Der er vedlagt 2 bilag:

Årsopgørelse fra bank og årsopgørelsen fra realkreditinstitut

dato Jens Kristian Munk

dato Peter Thomsen

Den afgående bestyrelses og administrators underskrifter, samt datoer for disse

Marie Kirketerp

Birgitte Bendixen

Anne Ravn

Jens Kristian Munk

Carsten Dyreborg

Carsten Dyreborg, adm.

BEREGNING AF ANDELENES VÆRDI MM

Baseret på årsregnskab 2017

VÆRDIER TIL BRUG I NØGLEOPLYSNINGSKEMA

Andels-m ² (B1)	1.391
Boligafgift, kr/m ² (H1)	465
Resultat, kr/m ² (J)	8
Andelsværdi, kr/m ² (K1)	kr 13.264,36
Gæld, kr/m ² (K2)	-kr 1.254
Vedligeholdelse, løbende pkt 14 kr/m ² (M1)	18
Vedligeholdelse, genopretning pkt 7 kr/m ² (M2)	37
Friværdi (P)	91%
Afdrag kr/m ² (R)	146

Andelenes fordelingstal	Procentvis andel	Antal	I alt
Hustype A (110 m ² og 125 m ² (6K))	7,328018 ×	6 =	43,968108
Hustype B (86 m ²)	5,818039 ×	6 =	34,908234
Hustype C (62 m ²)	4,224730 ×	5 =	21,123650
			99,999992

BEREGNING AF DEN MAKSIMALE HANDELSVÆRDI

Beregningen gælder frem til næste forårsgeneralsforsamling

<i>Værdiberegning af ABF Askebakken</i>			
Offentlig vurdering* (F2)		kr 20.100.000,00	
Kursværdi af restgæld*		-kr 1.744.711,97	
Indestående*	+	kr 95.432,23	
Værdi til fordeling blandt andelshaverne		kr 18.450.720,26	
* taget fra "BALANCE"			

Maksimal beregnbar handelsværdi jf ovenstående værdiberegning

Hustype A	7,328018 ×	kr 18.450.720 =	kr 1.352.072
Hustype B	5,818039 ×	kr 18.450.720 =	kr 1.073.470
Hustype C	4,224730 ×	kr 18.450.720 =	kr 779.493

EN STIGNING I HUSPRISERNE PÅ 0,2 % PR. MÅNED VIL UDFOLDE SIG SOM VIST NEDENFOR

0,20%

	Hustype A	Hustype B	Hustype C
01.04.18	kr 1.088.855	kr 864.493	kr 641.961
01.05.18	kr 1.091.033	kr 866.222	kr 643.245
01.06.18	kr 1.093.215	kr 867.954	kr 644.531
01.07.18	kr 1.095.401	kr 869.690	kr 645.820
01.08.18	kr 1.097.592	kr 871.430	kr 647.112
01.09.18	kr 1.099.787	kr 873.173	kr 648.406
01.10.18	kr 1.101.987	kr 874.919	kr 649.703
01.11.18	kr 1.104.191	kr 876.669	kr 651.003
01.12.18	kr 1.106.399	kr 878.422	kr 652.305
01.01.19	kr 1.108.612	kr 880.179	kr 653.609
01.02.19	kr 1.110.829	kr 881.939	kr 654.916
01.03.19	kr 1.113.051	kr 883.703	kr 656.226
01.04.19	kr 1.115.277	kr 885.471	kr 657.539

Andelspriser fastsættes på forårsgeneralforsamlingen. Fastsættelsen gælder frem til næste forårsgeneralsforsamling

Bestyrelsen består af:

Marie Kirketerp

Anne Ravn

Carsten Dyreborg

Birgitte Bendixen

Jens Kristian Munk

Andelsboligforeningen af 7. marts 1983 "Askebakken"

mødedato: 24.04.2018

id:

2018-79-sm

REFERAT FRA STORMØDE

1. **Valg af dirigent** – Jens Kristian 6F
2. **Valg af referent** – Marie 6E
3. **Behandling af indkomne forslag.**

A. **Status vedr. Badeværelserne i A-husene** v/Jens Kristian 2F

Fire tilbud er hentet – JK fremlægger tilbud og umiddelbar vurdering i forhold til priser, tidsplan, og indtryk af tilbuddenes indhold.

I tilbuddene er el-, tømrer- og malerarbejde er ikke iberegnet.

Nogle af tilbuddene indeholder Uni-drain, da bygherre ikke vil lave tilbud uden.

Der blev stillet spørgsmål angående valg af fliser: om man kan vælge frit eller om der skal være en vis ensartethed.

Ved sidste renovering var der mulighed for at vælge mellem tre slags af samme kvalitet.

Udregning er sket på baggrund af indekseringen af det tidligere beløb 45.000 kr. (jf. beslutning på stormøde i januar 2018).

Det undersøges om pristalsreguleringen skal ske fra år 2008 eller år 2017.

Beslutning:

- A-husene får til opgave at arbejde videre med opgaven med henblik på at finde en model for det videre forløb.
- Der arbejdes videre med udgangspunkt i tilbuddet fra Egon Christensen.

B. **Status vedr. Ovn** v/Ulla

Orientering om problemer med at ovnen et par gange har lækket vand (i større mængder)

En reparatør har set på det og fortalt, at det kan skyldes to ting:

- 1) At printpladen trænger til at blive skiftet
- 2) At magneter (ved smartphones mm) kommer for tæt på kontrolsystemet

Beslutning: Ovn skal skiftes på et tidspunkt, men vi ser tiden an i forhold til ovnens tilstand.

I mellemtiden undersøger Ole og Ulla priser i forhold til en eventuel ny (let brugt) ovn, så vi er forberedte, når det bliver aktuelt.

C. **Status vedr. Avishold** v/Jens Kristian 6F

JK har observeret, at avisen i weekenderne ofte ikke er hentet fra postkassen. På den baggrund blev det drøftet, om vi fortsat vil holde begge aviser.

Beslutning: Vi beholder begge (Nordjyske og Politiken).

D. **Status vedr. Pander og kaffemaskine** v/Pia 2 A

De to store jernpander er pt. meget belagte med skidt men for gode til at smide ud. De bliver rengjort på en arbejdsdag.

Kaffemaskinen trænger til udskiftning – Ole har en.

11

Andelsboligforeningen af 7. marts 1983 "Askebakken"

E. Status vedr. §10 Vedligeholdelse Jf. Vedtægterne v/Peter (fraværende og derfor JK 6F)

JK orienterede om gældende vedtægter, samt om, at det er muligt, at man på et stormøde kan foreslå ændringer i vedtægterne.

Konkret kommer spørgsmålet på baggrund af arbejdet med udskiftning af varmevekslere i de fleste huse. Da vedtægterne i denne paragraf pt. er, som de er, står den enkelte andelsejer for udskiftningen.

Da det imidlertid drejer sig om vigtig og almindelig vedligehold af husene, har spørgsmålet givet anledning til at overveje, om arbejde som dette bør figurere under andelens fælles ansvar og udgifter.

Beslutning: Ole og Ulla arbejder videre med spørgsmålet med henblik på eventuel en vedtægtsændring gældende for lignende forhold i fremtiden.

F. Status vedr. § 11 Forandringer Jf. Vedtægterne V/Jens Kristian 6F

JK orienterede om gældende vedtægter.

Opfordring til at vi fremadrettet har en klar fremgangsmåde i forhold til forandringer i husene og forandringernes betydning i forbindelse med handler.

Fremgangsmåde:

- Forandringer skal godkendes af bestyrelsen, og det vurderes, om der er tale om forbedringer.
- Forbedringer kan ikke udløse merværd.
- Forandringer som ikke er forbedringer, skal som udgangspunkt reetableres ved salg af andelen. Dog kan køber vælge at overtage andelen uden reetablering.

Beslutning:

Da de sidste fire handler har været således, at man køber som beset, ser bestyrelsen på, om ovenstående medfører en vedtægtsændring.

G. Status vedr. gavl. v/Ole 6K

Der har gennem længere tid været problemer med vand i huset i forbindelse med stærk regn og fygesne.

Problemet rejser spørgsmål om gavlmurværkets og tagpappets tilstand, og hvad der skal gøres, for at få problemet løst.

Der har været håndværkere, som har beset taget, men det har ikke hjulpet.

Carsten og Ole ser på gavlen 6K

Desuden kan der være en generel mangel i alle huse i forhold til tagkippens sikring mod fygesne – Det undersøges nærmere.

H. Status vedr. parkeringsplads v/Rene 2B

Orientering om at tilbud indhentet ved Kurt på ekstra P-plads ca. 41.000 kr. plus/minus afhængig af vores egen arbejdskraft.

I. Renovering af legestativ henvendelse fra Uldalen, fremlagt af JK 6F

Uldalen har henvendt sig (Kurt) og anmodet om at vi udpeger to til tre personer som kan deltage i en gruppe, der skal se på legestativet nede på "vores plads". Da der er tale om det store stativ m.

Andelsboligforeningen af 7. marts 1983 "Askebakken"

gangbro osv., er det en opgave, der skal deles op i flere omgange. Gruppen skal i første omgang se på behovet og komme med en plan for renoveringen.

Beslutning: Chris og/eller Naya repræsenterer Askebakken i gruppen.

J. **Varmeaflæsning** v/JK 2F

Sidste års aflæsning var d. 21. april.

Aflæsning skal ske inden for de samme dage.

Det vil ske i indeværende uge (uge 17).

K. **Terrasse på plænen ud for 4-husene** v/ Pia 2A

Forslag om etablering af terrasse.

4. **Evt.**

JK 2F gjorde opmærksom på at farlige materialer ikke stilles i kælderhjørnet til genbrug og hvis, det stilles der, at det så stilles forsvarligt.



Andelsboligforeningen af 7. marts 1983 "Askebakken"

Mødedato: 02.09.2018

id: 2018-80 GF

REFERAT FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Deltagere: Dorte, Birgitte 6A, Birgitte 4A, Pia 2A, Carsten, Pia 2F, Lina, Rene, Marie, Michael, Helle, Peter, Jens Kristian 6F, Berit, Birgitte 6F

1. **Valg af dirigent:** Linda – som konstaterer, at den ekstraordinære GF er indkaldt med rettidigt varsel jfr. foreningsvedtægterne.
2. **Valg af referent blandt bestyrelsesmedlemmerne:** Bestyrelsens har anbefalet Helle som referent – som godkendes af GF.
3. **Godkendelse af køber til hus nr. 6H:** Hussalggruppen orienterer om, at der har været et 2 fremvisninger af 6H til et yngre par fra ventelisten. Parret har overfor Hussalggruppen gjort opmærksom på, at de ikke ønsker overtagelse af de aktuelle forandringer af lofter i stue og køkken.

GF drøfter i perspektivet af ovenstående forbehold hos evt. køber – bl.a. hvorvidt sælger har fået forandringerne godkendt af bestyrelsen samt det forhold, at sælger har tilkendegivet af have en anden opfattelse af begrebet "købt som beset" jfr. beslutning på SM den 24. april 2018. Sælger har tilkendegivet, at de ikke har fået opfattelsen af, at de ikke kunne forvente at få fuld pris for andelen.

Det er GFs opfattelse, at sælger har 2 handlemuligheder i forbindelse med salget: 1) Afslag i pris for andelen eller 2) reetablering af lofter i stue og køkken.

Med udgangspunkt i beslutning fra SM den 24. april 2018 fastslås, at bestyrelsen ikke længere skal godkende ændringer i husene.

Carsten: Ved Hushandelsgruppens gennemgang af andelene i forbindelse med salg, bør der fortsat foretages en vurdering af, om andelen fremstår væsentlige bedre eller væsentlige ringere end gnst. for øvrige andele i foreningen.

Sælger har ikke pligt til at sælge til køber og ikke pligt til at sælge til nedsat pris – hvis ikke køber og sælger kan blive enige – da der ikke "formelt" er konstateret væsentlig misligholdelse af andelen.



Andelsboligforeningen af 7. marts 1983 "Askebakken"

Foreningen vil udhule anvisningsretten, hvis ikke sælger og køber kan blive enige om prisen for andelen – i f.g.l. foreningens vedtægter kan foreningen beslutte, at sælger skal reetablere boligen og herefter sælge til fuld andelspris.

Carsten: Det er dog tvivlsomt, om foreningen vil kunne få medhold i dette perspektiv, hvis sælger vælger at prøve sagen ved retten – da det ikke findes sandsynligt, at forandringerne kan betragtes som væsentlig misligholdelse – der har desuden været huse, der har været værre behandlet end 6H.

Peter: Der har tidligere været små forhold af egentlig misligholdelse, og som har været økonomisk vurderet og fradraget i andelsprisen.

Det bør være Hushandelsgruppen, der vurderer andelens "tilstand" – som ikke er at sidestille med en vurdering af forandringer jfr. beslutning om forandringer på SM den 24. april 2018.

Vurderingen bør indeholde en vurdering af vedligeholdelse a) Godt b) Status quo c) Dårligt – på hvilken baggrund andelens pris kan fastsættes.

GF konkluderer, at foreningen ikke har været tydelig i forhold til at skelne mellem forandringer og vedligeholdelse i den konkrete situation – og det er ikke helt klart, hvorvidt sælger har været klar over konsekvenserne af de forandringer, som de har foretaget i huset.

Flere af foreningens medlemmer har overfor køber tilkendegivet, at forandringerne kunne være en "tvivlsom" og indgribende forandring i huset.

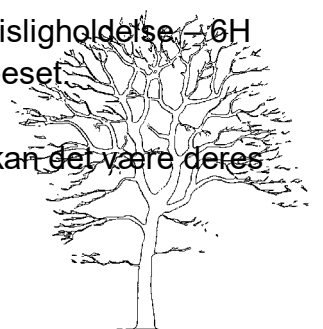
Sælger er konfronteret med den aktuelle situation i forhold til køber/ere og har tilkendegivet, at de vil kunne reetablere loftet og hermed kunne opnå fuld andelspris ved salg.

Dorthe: Det anbefales, at foreningen ved fremtidige salg konsulterer en ekstern syns- og skønmand.

Birgitte 6A: Foreningen bør have tillid til Hushandelsgruppen.

Jens Kristian: Misligholdelse – hvad er det? Forandring til det bedre/værre er en subjektiv vurdering – men hvad betyder det i forhold til begrebet misligholdelse? 6H bør være den fulde pris værd, og der bør være tale om købt som beset.

Rene: Hvis sælger kan finde en køber, der vil give den fulde pris, kan det være deres mulighed for at komme ud af situationen i f.t. salg.



Andelsboligforeningen af 7. marts 1983 "Askebakken"

Carsten: Hvis ikke sælger og køber kan blive enige om andelsprisen – så må sælger gå videre i salgsprocessen – og foreningen bør fremadrettet få udarbejdet en mere præcis salgsopstilling i forbindelse med at andele udbydes til salg.

Hvis Hushandelsgruppen vurderer, at en andel er misligholdt, bør dette prisfastsættes og fradrages i andelsprisen.

I den aktuelle situation vil andelsprisen være max pris fratrasket reetablering af lofter – men der bør være "hold i billetterne" i f.t. evt. retssag – og bør være gældende, uanset hvem køber måtte blive.

Ole: Hvis sælger har en køber, der vil købe som beset, så er sagen afklaret!

Peter: Måske foreningen kan ordne sagen med sælger i mindelighed – men den aktuelle udfordring er, at sælger ikke vil give afslag i prisen.

Ole: Måske foreningen skulle undersøge, hvad det vil koste at sætte nye loftsplader op.....så foreningen har et overblik over, hvad andelsprisen bør fastsættes til!

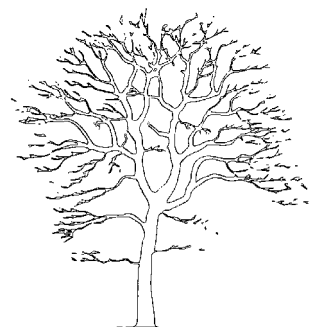
Peter: Hushandelsgruppen får en særlig opgave – og det er afgørende i forhold til salget, at sælger ikke har søgt og gået bestyrelsens godkendelse til forandringer jfr. foreningens vedtægter inden den 24. april 2018.

Birgitte 6H: Hvorfor ber' foreningen ikke sælger om at reetablere loftet, når de selv hævder, at dette er en realistisk mulighed.

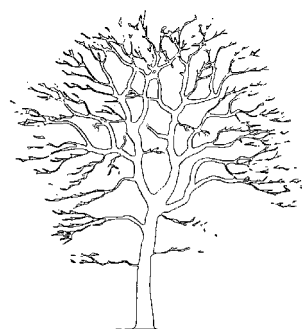
Konklusion: GF beslutter enstemmigt, at sælger skal reetablere loftet i 6H og tidsprocessen for salg forlænges i forhold til køber fra ventelisten med 4 uger. Køber fra ventelisten kan herefter overtage andelen til fuld andelspris. Hvis aktuel køber herefter ikke ønsker at overtage andelen, kan der udbydes til anden køber.

Køber er godkendt på ovenstående præmisser.

4. Evt. Intet til dette punkt.



Andelsboligforeningen af 7. marts 1983 "Askebakken"



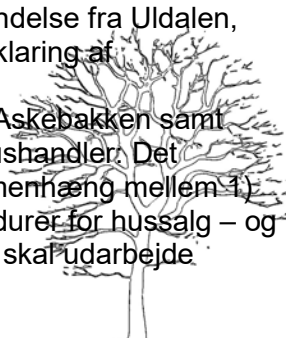
Andelsboligforeningen af 7. marts 1983 "Askebakken"

Mødedato: 12.09.2018

id: 2018-80 sm

REFERAT FOR STORMØDE

1. Valg af dirigent: Pia R.
2. Valg af referent blandt bestyrelsesmedlemmerne: Helle
3. Godkendelse af referater: Bestyrelsen foreslår, at referater fremover godkendes på Stormøde/Generalforsamling. Det besluttet, at referater skrives på storskærm og/eller oplæses under mødet – i en afprøvningsperiode. Stormødet følger endvidere bestyrelsens beslutning om ikke at se bagud men fremad i f.t. beslutning om godkendelse af referater.
4. Ringbind til referater – orientering fra bestyrelsen: Alle referater lægges i ringbind i datoorden og findes i reolen i køkkenet. Det er bestyrelsens opgave at printe referater og holde orden i ringbind.
5. Orientering fra badeværelsesgruppen v/ Ole: Aktuelt tilbud indhentet jfr. vedlagte. Tilbudspris sammen niveau som tidligere indhentede. På Forårsgeneralforsamlingen besluttedes det, at tilskuddet skal index reguleres fra 2006. Det betyder, at 45.000 skal pristalsreguleres til 2018. Relevante beboere har afholdt møde om renoveringen og afgivet individuelle ønsker. Bestyrelsen sætter punkt om den konkrete pristalsregulering til godkendelse på Generalforsamling i november 2018.
6. Orientering om ovn v/Ole: Salg af ovn undersøgt og mulig indtægt kr. 2.500 – 4.500 kr. Pris for tilsvarende ny ovn indhentet - se bilag fra KPA Catering inventar – pris 37.248,44 kr. incl. montering og afløbstilslutning. Beslutning om køb af ny ovn skal fremsættes på Generalforsamling i november 2018.
7. Kaffemaskinen v/ Ole: Kaffemaskinen er tilsluttet. Anskaffet gratis. Ole giver kursus i anvendelse - ved madlavning sammen med Ole.
8. Varmevekslere: Udsat til kommende stormøde.
9. Gavl og kip v/ Carsten – i hans fravær: Se udsendt mail den 3. september 2018 og tegning. "6k er i god gænge og afventer svar håndværker". Michael gennemgår fremsendt tegning fra Carsten om tage/kip. Michael kan ikke huske, om der er isat fygesnerør ved tagrenovering. Afklaring kan ske ved afbrækning af tag. Birgitte Leth: Har haft fygesne i alle årene, siden indflytning d.v.s. før nyt tag blev lagt på. Husgruppen opfordrer til, at der rettes henvendelse til Husgruppen ved øjeblikkelig observationer af indtrængende vand i husene.
10. Parkering: Udsat til næste stormøde.
11. Terrasse: Udsat til næste stormøde.
12. Lejestativ i Uldalen: Bestyrelsen foreslår, at vi afventer nyt initiativ/henvendelse fra Uldalen, idet der ikke er aktuel interesse/behov i Askebakken for renovering og afklaring af sikkerhedsforhold.
13. Arbejdsgruppe der med afsæt i Andelsboliglovgivningen, vedtægterne i Askebakken samt procedure for hushandel udarbejder klare retningslinier for kommende hushandler. Det foreslås, at der nedsættes en arbejdsgruppe, der skal arbejde med sammenhæng mellem 1) Andelsboliglovgivning 2) Askebakkens vedtægter 3) Askebakkens procedurer for hussalg – og at arbejdsgruppen består af Ole, Ulla, Peter og Carsten. Arbejdsgruppen skal udarbejde



Andelsboligforeningen af 7. marts 1983 "Askebakken"

retningslinier – der udmøntes i en pjece og som fremsættes til beslutning på Generalforsamling i november 2018. Retningslinierne skal perspektiveres i forhold til andelsboliglovgivningen – Askebakkens vedtægter og værdier samt Askebakkens procedure for hushandler (den gode handelsproces).

14. Status om hushandel v/Anne – Peters fravær: Salg af 6H er videreformidlet til HOME, og Peter samarbejder med HOME om processen for salg. Askebakken kan selv være mere opsøgende i f.t. salg bl.a. via facebook.
15. Hushandelsgruppen: Det beslutes, at Ole indtræder i hushandelsgruppen i stedet for Michael – Ole accepterer udpegningen.
16. Vedtægtsændring: Skal ske i konsekvens af punkt 1 – der kommer et forslag til ændring fra bestyrelsen på næste Generalforsamling.
17. Evt.

Akvarium gruppe: Anton – Michael – Birgitte L.

Arbejdslørdag den 29. september 2018 – arbejdseddél opsættes på opslagstavle.

Pia T. orienterer om at Hjerteforeningen afholder gratis gruppekursus i genoplivning – aftalt, at Pia T. sætter opslag om kursus.



Andelsboligforeningen af 7. marts 1983 "Askebakken"

mødedato: 20.09.2018

id:

2018-82 gf

REFERAT fra den ekstra ordinære generalforsamling den 20.09.2018

Til stede :Erling, Jens Kristian Munk, Birgitte Leth, Marie, Birgitte Bendixen, Pia T, Berit og Ole, Carsten og Dorthe, Helle og Michael, Pia R, Anne

Dagsorden

1. Fremleje af 2F

Jens Kristian og Pia, (2F) ønsker at fremleje 2F med start den 1/11-2018 til de 1/9-2020.

Alle de fremmødte stemte for dette ønske.

Pia Rønneholt træder i denne periode ud af bestyrelse. Pia Thellufsen træder ind i bestyrelsen. Pia Rønneholt/Jens Kristian Johansen deltager fortsat i generalforsamlingerne i Askebakken.



Andelsboligforeningen af 7. marts 1983 "Askebakken"

mødedato: 13/11-18

id:

2018-83-gf

DAGSORDEN FOR EFTERÅRSGENERALFORSAMLINGEN

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent blandt bestyrelsesmedlemmerne.
3. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og i denne forbindelse godkendelse af evt. forhøjelse af boligafgift.
4. Godkendelse af prisregulering af tilskud til badeværelser i A-husene. 45000 kr. i 2006 – hvor meget svarer det til i 2018? (Carsten)
5. Beslutning om og godkendelse af køb af ny ovn, når den nuværende ovn ikke fungerer længere.
6. Beslutning om fremtidig betaling af varmeveksler. Skal skiftning finansieres individuelt eller over fællesudgifter?
7. Behandling af indkomne forslag: Forslag, der ønskes behandlet på generalforsamling, skal indleveres skriftligt til bestyrelsen senest 7 dage før generalforsamling.
8. Evt.

Referat

Til stede

Michael, Helle, Peter, Linda, Rene, Pia T, Birgitte, Pia R, Carsten, Ulla, Jens Kristian, Ole, Berit, Iben, Erling, Anne R, Anne og Magnus

1. Ordstyrer: Helle

2. Referent: Anne

3. Carsten fremlægger budget og foreslår at budgettet fra foregående år overføres til 2019, da der ikke har været særlige udsving mellem budget og forbrug. Dermed også samme boligudgift som i 2018.

Peter foreslår opmærksomhed på at vi i de nærmeste år vil få flere udgifter til fælles /udvendig vedligehold og derfor have en plan for fremtidige budgetter.

Jf. bilag.

(Velkommen til Anne og Magnus)

4. Carsten gennemgår beregning for prisregulering: Badeværelser i b -og c-huse 1. kvartal 2008 fik tilskud på 39.710. Dette prisreguleres til 47.057 i 2. kvartal 2018.

Dette tilskud til badeværelser i a-huse er vedtaget.

5. Generalforsamlingen godkender at der købes en ny ovn, når den gamle ikke er funktionsdygtig.



Andelsboligforeningen af 7. marts 1983 "Askebakken"

Vi vælger en billigere model som er tilstrækkelig her hvor den ikke skal køre i døgndrift. Ovnen er også større end den nuværende. Budgetramme 30.000.

Jf. bilag fra arbejdsgruppe.

6. Forslag om at varmevekslerne kommer under fællesudgifter, da det er en stor engangsudgift, som kan komme bag på den enkelte andelshaver. God mening i at skifte samtidig.

Carsten kommer med mere vidtgående forslag, hvor det tilbagerulles så de nyanskaffede varmevekslere også er fællesudgift. Dette er vedtaget.

Regningerne samles hos Peter og der vil ske en tilbagebetaling.

Vær dog fortsat opmærksom på at de enkelte vekslere er funktionsdygtige.

7. Ingen indkomne forslag.

8. Ingenting til evt.



ABF ASKEBAKKEN

		BUDGET	BUDGET	REGNSKAB	BUDGET	REGNSKAB	BUDGET	REGNSKAB	BUDGET
		2019	OPSUMMERET SIDEN 2004		2018	2017	2017	2016	2016
INDTÆGTER			(seneste budget ikke indregnet)						
							672.350,00	672.466,68	663.500,00
Boligafgift									
I alt									
UDGIFTER									
	1	500,00	54.000	28.725	500,00	450,00	0,00	453,75	2.000,00
	1	200.000,00	4.754.650	4.592.985	200.000,00	221.737,96	205.000,00	209.321,96	211.150,00
	2	110.000,00	1.082.000	1.111.927	110.000,00	106.856,92	110.000,00	106.862,95	100.000,00
	2	25.000,00	273.500	283.399	25.000,00	25.322,79	25.000,00	24.971,98	25.000,00
	2	50.000,00	610.000	524.951	50.000,00	50.772,71	50.000,00	15.293,33	55.000,00
	3	36.000,00	436.000	420.713	36.000,00	31.139,79	36.000,00	33.817,44	36.000,00
	3	14.000,00	120.800	123.801	14.000,00	12.759,07	10.000,00	9.406,00	10.000,00
	3	10.000,00	57.576	66.232	10.000,00	9.897,04	10.000,00	9.978,12	13.000,00
	3	17.000,00	168.400	175.944	17.000,00	16.608,00	16.000,00	16.067,00	13.000,00
	3	6.000,00	97.000	89.804	6.000,00	4.018,75	8.000,00	2.712,50	10.000,00
	3	30.000,00	397.000	402.554	30.000,00	21.911,72	30.000,00	25.313,26	40.000,00
	3	20.000,00	239.000	262.567	20.000,00	24.936,28	20.000,00	6.027,95	20.000,00
	4	55.000,00	857.000	798.977	55.000,00	53.068,55	55.000,00	51.284,15	63.000,00
	5	48.000,00	567.000	559.237	48.000,00	37.974,33	48.000,00	45.445,34	48.000,00
	6	10.000,00	121.000	119.412	10.000,00	9.481,61	10.000,00	3.239,70	10.000,00
	7	6.875,00	78.250	53.449	6.875,00	9.670,39	6.500,00	8.905,39	7.350,00
						4,00			
I alt		638.375,00	9.834.926	9.561.227	638.375,00	636.609,91	639.500,00	569.100,82	663.500,00

1	Prioritetsydelse og renter fordelt på 1.486 m² (uden tilbygning til 6K)	200.500,00	31%
2	Grundskyld og forsikring samt udvendig vedligehold fordelt på 1.501 m² (med tilbygning til 6K)	185.000,00	29%
3	Fælleshus fordelt på antal voksne	133.000,00	21%
4	Vand og kloak, fordelt på antal voksne + 1. barn	55.000,00	9%
5	Renovation fordelt på 17 huse	48.000,00	8%
6	Vaskeri fordelt på antal voksne + 1. barn. Vaskepulver, rep. og nyanskaffelser medregnet	10.000,00	2%
7	Fællesarrangementer fordelt på børn 125,00 voksne 250,00	6.875,00	1%
	Pkt 7 dækker fortæring på arbejdsdage, julefrokost, ABFs fødselsdag etc	638.375,00	100%

BOLIGAFTSBEREGNING FOR 2019 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 (ekskl. tilbygning 6K)		Grundskyld, ejendomsforsikring udv. vedligehold fordelt på 1501 kvm (inkl. tilbygning 6K)		Fælleshus fordelt på voksne		Vand / kloak fordelt på voksne + 1. barn		Renovation fordelt på 17 huse		Vaskeri fordelt på voksne + 1. barn		Opkrævning til fælles arrangementer fordeles på alle		Årlig boligafgift		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		1	86	11.603,63	10.599,60	5.320,00	1.964,29	2.823,53	357,14	250,00	32.918,19	2.743,18	966,97	1.249,55	526,67	555,00	2A	3.298,21	0,00	0,0%														
René	2B	86	1		1	86	11.603,63	10.599,60	5.320,00	1.964,29	2.823,53	357,14	250,00	32.918,19	2.743,18	966,97	1.249,55	526,67	280,00	2B	3.023,22	0,00	0,0%														
Carsten	2C	86	1	1	2	86	11.603,63	10.599,60	5.320,00	3.928,57	2.823,53	714,29	375,00	35.364,62	2.947,05	966,97	1.380,50	599,58	395,00	2C	3.342,23	0,00	0,0%														
Linda & Peter	2D	86	2		2	86	11.603,63	10.599,60	10.640,00	3.928,57	2.823,53	714,29	500,00	40.809,62	3.400,80	966,97	1.380,50	1.053,33	350,00	2D	3.751,24	0,00	0,0%														
Pia & Jens	2F	110	2		2	110	14.841,86	13.557,63	10.640,00	3.928,57	2.823,53	714,29	500,00	47.005,87	3.917,16	1.236,82	1.627,00	1.053,33	594,00	2F	4.511,25	0,00	0,0%														
Tommy & Anne	2G	110	2		2	110	14.841,86	13.557,63	10.640,00	3.928,57	2.823,53	714,29	500,00	47.005,87	3.917,16	1.236,82	1.627,00	1.053,33	500,00	2G	4.417,26	0,00	0,0%														
Birgitte	4A	86	1		1	86	11.603,63	10.599,60	5.320,00	1.964,29	2.823,53	357,14	250,00	32.918,19	2.743,18	966,97	1.249,55	526,67	500,00	4A	3.243,41	0,00	0,0%														
Dorte	4B	86	1		1	86	11.603,63	10.599,60	5.320,00	1.964,29	2.823,53	357,14	250,00	32.918,19	2.743,18	966,97	1.249,55	526,67	465,00	4B	3.208,42	0,00	0,0%														
Birgitte	6A	62	1		1	62	8.365,41	7.641,57	5.320,00	1.964,29	2.823,53	357,14	250,00	26.721,94	2.226,83	697,12	1.003,04	526,67	350,00	6A	2.577,61	0,00	0,0%														
Ulla	6B	62	1		1	62	8.365,41	7.641,57	5.320,00	1.964,29	2.823,53	357,14	250,00	26.721,94	2.226,83	697,12	1.003,04	526,67	295,00	6B	2.522,62	0,00	0,0%														
Erling & Jane	6C	62	2		2	62	8.365,41	7.641,57	10.640,00	3.928,57	2.823,53	714,29	500,00	34.613,37	2.884,45	697,12	1.134,00	1.053,33	235,00	6C	3.119,63	0,00	0,0%														
Iben	6D	62	1		1	62	8.365,41	7.641,57	5.320,00	1.964,29	2.823,53	357,14	250,00	26.721,94	2.226,83	697,12	1.003,04	526,67	265,00	6D	2.492,64	0,00	0,0%														
Marie	6E	62	1		1	62	8.365,41	7.641,57	5.320,00	1.964,29	2.823,53	357,14	250,00	26.721,94	2.226,83	697,12	1.003,04	526,67	380,00	6E	2.607,65	0,00	0,0%														
Birgitte & Jens Kristian	6F	110	2		2	110	14.841,86	13.557,63	10.640,00	3.928,57	2.823,53	714,29	500,00	47.005,87	3.917,16	1.236,82	1.627,00	1.053,33	675,00	6F	4.592,66	0,00	0,0%														
Helle & Michael	6G	110	2		2	110	14.841,86	13.557,63	10.640,00	3.928,57	2.823,53	714,29	500,00	47.005,87	3.917,16	1.236,82	1.627,00	1.053,33	358,00	6G	4.275,67	0,00	0,0%														
Naija & Chris	6H	110	2	1	3	110	14.841,86	13.557,63	10.640,00	5.892,86	2.823,53	1.071,43	625,00	49.452,30	4.121,03	1.236,82	1.757,95	1.126,25	500,00	6H	4.621,68	0,00	0,0%														
Berit & Ole	6K	110	2	3	3	125	14.841,86	15.406,40	10.640,00	5.892,86	2.823,53	1.071,43	875,00	51.551,07	4.295,92	1.236,82	1.912,02	1.147,08	700,00	6K	4.996,69	0,00	0,0%														
Ialt		1486	25	5	28	1501	200.500,00	185.000,00	133.000,00	55.000,00	48.000,00	10.000,00	6.875,00	638.375,00	53.197,92	16.708,33	23.083,33	13.406,25	7.397,00																		

Andelsboligforeningen af 7. marts 1983 "Askebakken"

mødedato: 13.11.2018

id:

2018—84-sm

Til stede

Michael, Helle, Peter, Linda, Rene, Pia T, Birgitte, Pia R, Carsten, Ulla, Jens Kristian, Ole, Berit, Iben, Erling, Anne R, Anne og Magnus

1. Ordstyrer: Helle

2. Referent: Anne

3. Referat fra 12/9-18 godkendt.

4. Tilbud fra entreprenør: p-plads under tørrestativ med opvoksende græs: stabilgrus, sten + udvidelse af containerplads, jord og fliser 41.640.

Vi må påregne en vis trædød ved udgravning af skrænten, i så tilfælde suppleres evt. med nye træer.

Carsten indhenter nyt tilbud til næste stormøde.

Fremover vil vi altid indhente to tilbud på dyre opgaver over 20.000, så vi får mere flow over beslutningerne.

5. Orientering om salg af 6.H. Kirsten Vindfeldt har købt. Hun har betalt pris, overtagelse 1/12-18.

Andelsboligforeningen af 7. marts 1983 "Askebakken"

www.askebakken.dk cvr: 32506666 side: 2/3

Flere dokumenter denne gang idet salget er sket med mægler.

Køber ønsker at sætte gipsloft op. Skal orienteres om at det ikke er en forbedring.

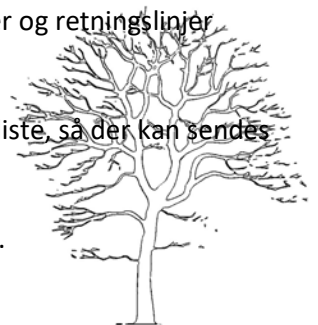
Gæld fra madordning ordnes ved siden af salget, bedes overføre pengene før udbetalingen af salgspris.

6. Hushandelsprocedure kombineret med vedtægterne og andelsboliglovgivningen skal sikres: Ulla, Peter, Carsten og Ole.

Hvad med usikkerheden omkring forandringer på boligen. Spørgsmålet om forandringer og retningslinjer herfor henlægges til et andet tidspunkt. Bestyrelsen er forpligtiget til et sikre et oplæg.

7. Brug af sms i forhold til meddelelser. Sikrer at dit telefonnummer er på vores fælles liste, så der kan sendes fællesmeddelelse til alle. Peter rundsender liste som bliver opdateret.

8. Askebakkens hjemmeside: Vi skal have lavet en hjemmeside, som er let at navigere i.



Andelsboligforeningen af 7. marts 1983 "Askebakken"

Hvad skal vores hjemmeside bruges til: dokumentside, kommunikation. Vi har licens til det program som Uldalen bruger. Obs. på domænenavn.

Vi skal have afklaret hvad formålet med vores hjemmeside skal være (bl.a. Hvem henvender den sig til – er det også markedsføring)

Arbejdsgruppe: Rene, Berit, Magnus. 1. møde inden næste stormøde hvor status gives.

9. Indkøb af krydderier: køb ikke selv krydderier, eddike, olie, salt, bouillon. Mærkelige ting køber man selv efter have tjekket.

10. Arbejdsdag 24/11: Linda laver opslag. Tag ikke ost med til morgenmad.

Væggen bag vaskemaskiner tjekkes og der laves arbejdsplan.

Fodlister tjekkes og fastgøres gerne.

Gæsteværelses kontakter tjekkes og repareres.

Cykelskur: effekter bortskaffes.

11. Bestyrelsens julefrokost 1/12 klokken 13.00.

Det fremgår af opslaget hvad man skal gøre.

12: Evt.

a. Oprydning i manualer og andre papirer bliver foretaget af Pia og Linda.

Standarder/manualer kan komme med i hjemmeside. Carsten kommer med en liste til papirformat.

b. Madkonto hos Ulla. Vi har god økonomi. Opskrifter, indkøb og deltagelse i fællesspisning går godt. Vi har 10.000 ud over vanlig buffer på 10.000. Skal vi bruge de penge til noget sjovt?

