



23. april 2022

Referat generalforsamling 2022

Sted: Ansagerhallens Cafeteria den 20. april kl. 17,00

Mødetype: Ordinær generalforsamling vedr. regnskabsåret 2021

Deltagere: Kent Skovgaard – fmd., Birthe Pedersen – N.fmd., Lena Pedersen, Flemming Petersen og Jytte M. Christensen samt 19 fremmødte lejere.

Heidi Nielsen – Direktør VBA, revisor Jesper Smedegaard, Deloitte.

1. Valg af dirigent.

Kent Skovgaard blev valgt uden modkandidater.

2. Bestyrelsen årsberetning

Kent Skovgaard informerede om økonomi for 2021 i hovedtal for forening og de enkelte afdelinger samt de tiltag og opgaver der har været i løbet af 2021, og om forventede fremtidige opgaver jf. bestyrelsen årsberetning.

Der var spørgsmål fra afd. 7 vedr. tidshorisont for udbedring af faldefærdigt stakit omkring fælles terrasse. Svaret var at det forventes at være færdigt efter sommeren i indeværende år, men at stakit muligvis ville være færdig før sommer.

Fra afd. 3 blev der spurgt til projekt med udskiftning af indvendige døre (Emne ikke en del af beretning). Svaret var at der arbejdes på en ide om at gøre det muligt at skifte døre på individuel basis via §37b (Optagelse af internt lån til individuelle forbedringer). Der vil ikke blive etableret et samlet projekt for alle lejemål. Bestyrelsen skal først vurdere indkomne priser med deraf følgende huslejestigning og vende tilbage på spørgsmålet. Heidi Nielsen oplyste at en ordning via §37b, vil kræve en godkendelse fra kommunen.

Beretning blev herefter godkendt.

3. Godkendelse af årsregnskabet for 2021.

Jesper Smedegaard gennemgik resultatet for foreningen, aktiver og passiver, og kunne i den forbindelse meddele at regnskaberne, fra revisionens side, er forsynet med blanke påtegninger (uden anmærkninger). Der var ingen spørgsmål til regnskabet. Regnskaberne blev herefter enstemmigt godkendt.

4. Godkendelse af budget for 2023 for foreningen (Administrationsbidrag til VBA).

Jesper Smedegaard fremlagde budgettet som værende stort set uændret i 2023 med kun en lille stigning. Budgettet blev godkendt.

5. Indkomne forslag

Her forelå intet

6. Valg af bestyrelse og suppleanter

På valg var Flemming Petersen og Nyvalg i stedet for Birthe Pedersen da hun ikke modtog genvalg. Bestyrelsen foreslog genvalg til Flemming Petersen og anmodede forsamlingen om at stille forslag om yderligere en kandidat. Det blev nævnt at der er et krav om legitimering af medlemmer af bestyrelsen i forhold til loven om hvidvask. Heidi Nielsen forklarede at legitimering indebærer blot et billede af enten kørekort eller pas.

Tina Jensen blev foreslået og accepterede valg. Der blev ikke foreslået yderligere kandidater. Flemming Petersen og Tina Jensen blev derfor valgt uden afstemning.

Suppleanter var Flemming Petersen og Line Kortsen. Line Kortsen havde forud for

generalforsamlingen, telefonisk accepteret genvalg som suppleant. Der skulle derfor være nyvalg i stedet for Flemming Petersen da han har fået genvalg til bestyrelsen. Margith Lørup Larsen meddelte sit kandidatur og da der ikke blev foreslået andre, Blev Margith valgt uden afstemning. Margith accepterede at være 1. suppleant.

Bestyrelsen består herefter af: Kent Skovgaard – fmd, Tina Jensen, Lena Pedersen, Flemming Petersen og Jytte M. Christensen.

1. suppleant er Margith Lørup Larsen, 2. suppleant Line Kortsen

7. Valg af revisor.

Bestyrelsen foreslog genvalg til Deloitte. Deloitte blev genvalgt uden afstemning.

8. Eventuelt

Birthe Pedersen forespurgte til kommende ny affaldssortering, med bekymring for at flere spande ved hver bolig vil skæmme udseendet i afdelingen, og spurgte til hvor vidt det i stedet ville kunne lade sig gøre at få nogle store fælles beholdere.

Svaret var at der p.t. endnu ikke er meldt noget officielt ud fra kommunen om hvad der kommer til at ske på området.

Heidi Nielsen gjorde opmærksom på at der kan være andre problemer i forbindelse med fællesbeholdere. Det kan være der bliver smidt noget i beholderne som ikke må smides i beholderen. Der er ingen der ved hvem der smidt affaldet i.

Kent Skovgaard kunne fortælle at det er sket ved fraflytninger at fraflytter, eller pårørende til fraflytter, har fyldt beholder med mad fra fryser som efterfølgende nåede at rådne så meget at beholderen blev nægtet tømning.

Birthe Pedersen ville gerne undersøge yderligere om hvad der er kommunens plan.

Der var ikke yderligere spørgsmål eller kommentarer.

Mødet hævet.

Bestyrelsens beretning 2021

Økonomi, resultat i hovedtal.

Hovedforening.

Underskud på kr. 3.138,02 som overføres til opsøret arbejdskapital. Arbejdskapitalen (opsparing) er herefter på kr. 204.875,96

Afd. 01

Overskud kr. 550,26 overført til opsamlet resultat

Afd. 02

Overskud kr. 12.365,57 overført til opsamlet resultat

Afd. 3

Overskud kr. 13.256,45 overført til opsamlet resultat

Afd. 04

Underskud kr. 15.965,06 overført til opsamlet resultat

Årsagen er som følge af stigende udgift til renhold og øgede udgifter til renovation.

Afd. 07

Underskud kr. 5.871,89 overført til opsamlet resultat

Årsagen skyldes øgede udgifter til renovation samt at udgifter til alm. vedligehold har været højere end det som er givet i tilskud til driftssikring fra Dispositionsfonden.



Afd. 01 Nylandsvej

Der er givet tilskud fra dispositionsfonden til udskiftning af 34 meter hæk kr. 32.053,00

Af vedligeholdsgaver er der blandt andet foretaget:

Oliering af udvendigt træværk – reparation af fuger i ydermure – Pudsreparationer i kælder - Eftergå gummifuger, vinduer – Rep. af tagplader – udskiftning af bad skabe (herunder el- og VVS arbejder).

Der skulle oprindeligt have været foretaget flere fugereparationer i ydermure, men tilbudsprisen var forhøjet 3 gange i forhold til 2020 pga. Corona situationen som har medført voldsom mangel på arbejdskraft og prisstigninger på materialer. Kun det mest nødvendige blev udført og resten udsat til 2022.

Der er lavet tilsynsrapport af tagenes tilstand som konkluderer at tagenes rest levetid er nul. Det vil sige at der skal udarbejdes plan for en udskiftning af tage inden for en overskuelig periode.

Samlet vedligehold ca. kr. 120.000

Afd. 02, Åhavevej

Der er foretaget rep og oliering trapper ved terrasser - Rep af mur i gavl – rep af utæt tag.

Samlet vedligehold ca. kr. 50.000

Afd. 03, Græsvangen

Der har ikke været behov for udvendigt vedligehold i 2021. Der har kun været udskiftning af utæt vandrør i krybekælder i forbindelse med køkkenprojekt - defekt badventilator/kontakter m.m.

Samlet vedligehold: kr. 13.000.

Køkkenprojekt blev gennemført, Nye nedgange til krybekældre og faste skabe i soveværelser.

Samlet pris kr. 1.325.000 hvilket er ca. kr. 60.000 over budget. Projektet står dog som u-finansieret i 2021 og afregnes derfor først i 2022. Overskridelsen af budget får ikke konsekvenser for huslejen idet der gives et større tilskud fra dispositionsfonden.

Afd. 04, Fiskeri- og Hejrevej, Kornvangen

Udover udskiftning af hårde hvidevarer og VVS, Er der foretaget reparation af mur overligger og rep af fuger i ydermur – genopretning af flisekant på P-plads i Skovlund – rep af utæt tag og tagrende.

Samlet vedligehold ca. kr. 164.000

Afd. 07, Søndergade

Der er repareret/udskiftet indvendige fliser køkken – rep utætte vandrør – punkteret vindue – Hårde hvidevarer.

Samlet vedligehold: ca kr. 33.000

Generel information til bestyrelsen beretning.

I forbindelse med vedligeholdsgaver, indhentes der tilbud på opgaver på mere end kr. 100.000.



Derudover er der i 2021 indhentet pris vedligehold af udearealer som har ført til indgåelse af ny kontrakt med andet havefirma.

Som nævnt sidste år, er vi i gang med en overgangsfase til det der kaldes "Granskning", hvor alle boligforeninger skal granskes mht. økonomi og vedligehold. Vedligehold kontrolleres af ekstern rådgiver.

Vi er p.t. ikke kommet i gang endnu, da opstarten er forsinket. Pt. er opgaven for vores vedkommende uddelegeret til Ingeniør'ne. Det forventes at vi kommer i gang med møder og besigtigelse i forår/sommer2022. Udgiften til rådgiver betales af boligforening, dog betales udgiften af Landsbyggefonden de første par år.



Projekter inden for de næste 4 år.

Afd. 1.

1. Fokus på udskiftning af tage.
2. Forsat ombygning af soveværelser i takt med økonomi.

Afd. 2.

1. Fokus på tagbeklædning nr. 21 og 23
2. Det er med i overvejelser at fjerne alle stålbeklædninger i endegavle, men ikke hvornår.

Afd. 3.

1. Der er ingen planlagte opgaver inden for de næste 4 år

Afd. 4.

1. Ingen planlagte opgaver, men der er fokus på tagudskiftning.
2. Der indhentes pris på udskiftning af døre til redskabsskure i 2022.

Afd. 7.

1. Udskiftning af stakit omkring fælles terrasse.
2. Udskiftning af beklædning på skure.