

# Andelsboligforeningen

## Højskolelunden

### Referat fra den ordinære generalforsamling tirsdag 11. april 2023

Efter en fællessang bød formanden, Jørn Erik Juul, velkommen og konstaterede, at 22 af foreningens tilsammen 24 andele var repræsenteret.

Velkomsten blev fulgt af fotografier fra forskellige steder i bebyggelsen. Jørn Erik Juul opfordrede beboere, som gerne tager billeder fra begivenheder og dagliglivet i Højskolelunden til at stille nogle af deres optagelser til rådighed, så der hvert år kan vises en slags årsrevy fra bebyggelsen. Som sædvanlig var der servering af kaffe/te, kringle og lagkage forud for generalforsamlingen med følgende:

#### Dagsorden:

#### 1. Valg af dirigent og referent.

Tidligere revisor Leif Rasmussen, Rødding, blev valgt til dirigent og Niels Christian Andersen til referent. Leif Rasmussen konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

#### 2. Bestyrelsens beretning.

Andelshaverne havde på forhånd fået bestyrelsens beretning for 2022. Formanden supplerede og nævnte, at det efterhånden 20 år gamle byggeri er begyndt at vise tegn på behov for reparationer. Det betyder større udgifter i de næste 6-8 år til vedligeholdelse, men efter den tid vil bebyggelsen være helt up-to-date igen.

Skraldekommissær Niels Christian Andersen orienterede om, at affaldssorteringen kommer til at byde på nye udfordringer inden længe. Hver husstand får en rød kasse til miljøfarligt affald.

Bygningsinspektør Aage Gram gennemgik en vedligeholdelsesplan, som er udarbejdet af bestyrelsen. En af de mest presserende opgaver med sandblæsning og vandskuring af en betydelig del af murværket vil blive sat i gang umiddelbart efter generalforsamlingen. Elevatorerne er ikke helt driftssikre, og han opfordrede folk til have mobiltelefonen med for nemt at kunne tilkalde hjælp ved driftsstop. Planen blev modtaget med ros, og efter opfordring fra Carl Anton Henriksen gav Aage Gram tilsagn om, at alle andelshavere vil få en kopi.

Beretningen blev taget til efterretning.

### **3. Regnskab for 2022 fremlægges til generalforsamlingens godkendelse:**

Materialet var på forhånd uddelt til andelshaverne. Administrator Preben W. Jepsen supplerede med en gennemgang af de vigtigste tal.

Regnskabet blev godkendt.

### **4. Gennemgang af forslag til ændret belåning.**

Bestyrelsen ønsker mandat til at foretage ændringer i belåningen, så det nuværende kreditforeningslån indfries. Der optages i stedet for et nyt 30-årigt, fastforrentet kreditforeningslån med afdragsfrihed de første 10 år. Vi får nedsat vores gæld med ca. 4,1 mio. kr. og henter samtidig 700.000 kr. til brug for vedligehold i 2023. Vores årlige ydelse til kreditforeningen falder med ca. 280.000 kr.

Jørn Erik Juul gennemgik forudsætningerne for låneændringen med tal for både det nuværende lån og tilbud på et nyt lån, begge fra Jyske Kredit. Det eksisterende lån er fra 2021. Det gælder et fastforrentet lån over 30 år med en obligationsrente på 1 % og en bidragsats på 0,8 %. Obligationsrestgælden udgør ca. 23,8 mio. kr. Ved en indfrielse reduceres behovet for et nyt lån til 19.736.000 kr. medregnet et tillægslån på 700.000 kr. Lånet løber i 30 år med afdragsfrihed i de første 10 år. Obligationsrenten lyder på 4 % med en bidragsats på 0,5 %.

Formanden lagde vægt på, at omlægningen forbedrer foreningens likviditet og giver de nødvendige penge til vedligeholdelse af murværket samtidig med, at den opsparede vedligeholdelsesfond kan bevares til andre opgaver. Afdragsfriheden vil i kombination med en såkaldt bufferordning med opsparing til kommende vedligehold medføre, at stigningerne i andelsværdierne kan holdes i ave, så de følger en almindelig udvikling med et par procent om året. Andelsværdierne har betydning for priserne ved salg af boligerne og nærmer sig en størrelse, hvor det kan være vanskeligt at sælge til de fastsatte maksimalpriser.

Generalforsamlingen gav bestyrelsen et enstemmigt mandat til at foretage den foreslåede låneomlægning.

### **5. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.**

Budgettet blev godkendt. Boligafgiften fortsætter uændret.

## 6. Forslag.

Ingen forslag modtaget.

## 7. Valg af medlemmer for 2 år til bestyrelsen.

Valgt blev Aage Gram og Benny Vejrup Hansen.

## 8. Valgt af suppleant for 1 år til bestyrelsen.

Valgt blev Niels Christian Andersen

## 9. Valg af revisionsfirma.

Foreningen fortsætter med Martinsen, Rådgivning & Revision, Vejen.

## 10. Eventuelt.

Med afsæt i et kursus hos ABF gennemgik Aage Gram de farer, som lurder omkring it-kriminalitet. Hans advarsel lød: Giv aldrig personlige oplysninger om økonomi til fremmede enten de sender mails, SMS'er, ringer eller møder op.

Gerda Iversen gav udtryk for utilfredshed med beskæring af en blomstrende busk ved klynge 1. Formanden svarede, at ved havearbejdet i efteråret var der enighed om at skære busken helt ned. - Den skal nok komme igen, lød hans svar med håb i stemmen.

Karna B. Knudsen savner et bord eller lignende udendørs med mulighed for at arbejde med for eksempel planter. Aage Gram lovede at tage sig af sagen.

Formanden bad andelshaverne om at reservere torsdag 22.juni kl.14 til en ekstraordinær generalforsamling, der holdes på Hotel Rødding med ændringer af både vedtægter og husorden på dagsordenen. Bestyrelsen vil i god tid sende et oplæg ud til alle.



Leif Rasmusen (dirigent)



Benny Vejrup Hansen



Jørn Erik Juul



Aage Gram



Conja Jensen

## **BESTYRELSEN**

Efter generalforsamlingen har bestyrelsen konstitueret sig med Aage Gram som næstformand og bygningsinspektør, Conja Jensen som sekretær og Benny Vejrup Hansen som affaldskommissær. Suppleant Niels Christian Andersen får en funktion som suppleantsekretær.