

## Bestyrelsens beretning for 2017.

### **ABF – (Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation)**

Bestyrelsen valgte for nogle år siden, at ABMoeslund skulle være medlem af ABF, der som navnet siger, er en paraplyorganisation for de andelsboligforeninger, der har tilmeldt sig.

ABF råder over en lang række specialister, som vi kan konsultere, når vi har spørgsmål eller er i tvivl.

Bestyrelsen gør jævnligt brug af de eksperter, der sidder i ABF.

Det er bestyrelsens håb, at medlemsbladet ABF Nyt giver jer en god orientering om livet i og omkring Andelsboligforeningerne.

I har formentlig lagt mærke til siderne ”**Bag dørene**”.

Fem beboere i ABM har sagt til at medvirke i et af de kommende numre.

### **Bestyrelsen**

Ved generalforsamlingen i 2017 blev Søren Simonsen (nr. 39) valgt for to år,

Kennet Strand (nr. 73) blev valgt for et år. Nina Hansen (nr. 71) blev valgt som suppleant.

Bestyrelsen konstituerede sig efterfølgende med Egon Christensen som næstformand og Per Sørensen som kasserer.

Bestyrelsen har i 2017 holdt 5 bestyrelsesmøder plus det konstituerende møde.

Kontakten/informationen til bestyrelsen mellem møderne foregår på E mail.

### **Salg og nye andelshavere**

I 2017 er der ikke solgt nogen huse.

I forbindelse med salg vil bestyrelsen gerne gøre opmærksom på følgende:

- a. Andelshavere der ønsker at købe en større eller mindre bolig i ABM, skal melde det til bestyrelsen med anmodning om at komme på foreningens venteliste.
- b. I foreningens vedtægter §7 stk. 4 står der: ”En andelshaver må kun benytte én andelsbolig i foreningen og er forpligtet til at bebo andelsboligen” citat slut.

### **Venteliste**

Pr. 1. marts 2018 er optaget i alt 9 personer, der fordeler sig til følgende boliger:

1 til 55 m<sup>2</sup>, 2 til 83 m<sup>2</sup> (heraf 1 til evt. 89 eller 98 m<sup>2</sup>), 1 til 89 m<sup>2</sup> (evt. 98 m<sup>2</sup>), 3 til 98 m<sup>2</sup> (heraf 1 til evt. 110 m<sup>2</sup>), 2 til 110 m<sup>2</sup> (heraf en til evt. 98 m<sup>2</sup>) I alt 8.

Det er derfor vigtigt at understrege, at en bolig ikke kan sælges, før bestyrelsen er underrettet.

Antallet på foreningens venteliste vidner om at ABM har et godt ry.

### **Andelsbeviser**

Bestyrelsen har siden sidste generalforsamling udarbejdet og udleveret tillæg til de andelsbeviser, hvor der har været ændringer/salg siden 2004.

Andelsbeviset er ikke i sig selv et juridisk dokument, men er udelukkende et historisk dokument, der over tid viser hvem der har været ejer af den enkelte andelsbolig.

### **Boligafgift**

Siden ABM blev etableret i 2003 har andelshavere i de to boligstørrelser 89 og 98 m<sup>2</sup> betalt for meget i boligafgift, mens beboere i 110 m<sup>2</sup> har betalt for lidt, beboere i 55 og 83 m<sup>2</sup> har kun haft små afvigelser.

Grunden skal efter sigende findes i, at man dengang var bange for at de store boliger ikke kunne sælges og derfor fik ”rabat”.

Siden starten er forskellige bestyrelser blevet gjort opmærksom på skævheden.

Der har da også været planer om at få boligafgiften til at følge foreningens vedtægter § 8 stk. 2 A & B.

Jer der har boet her i mange år vil vide, at det ikke er lykkedes.

Af hvilken grund er i denne sammenhæng uden betydning.

Men som I har set af indkaldelsen til dette års generalforsamling, har bestyrelsen nu fået bragt orden i det forhold, så vedtægter og boligafgift nu stemmer overens.

I den forbindelse har bestyrelsen igen haft glæde af foreningens medlemskab af ABF, med deres jurister og økonomer.

Inden forelæggelse af budgettet vil der blive omdelt yderligere materiale vedr. ovenstående.

### **Økonomien**

Bestyrelsen er glade for at kunne fremlægge årets regnskab med et overskud på kr. 49.266.

Samtidig er andelskronen steget, hvilket betyder at prisen på den enkelte bolig er steget.

Begge parametre er et sundhedstegn.

Mere om økonomien når Per om lidt fremlægger regnskab og budget.

### **Lån**

Bestyrelsen har nedsat et udvalg til at følge op på foreningens låneforhold,

Sådan som de ser ud dags dato og som de aftalt efter den 1. januar 2020.

Udvalget består af kasserer og formand.

Det 1. møde er aftalt til i morgen med Rønde Sparekasse. Det er bestyrelsens plan at udfordre Nordea, ved også at mødes med et andet pengeinstitut.

### **Udvendig maling**

Bestyrelsens opfordring ved de sidste to års generalforsamlinger til, at alle så med kritiske øjne på især døre og vinduer samt hegn er blevet godt modtaget, så de fleste huse nu fremstår velholdte,

Bestyrelsen vil gerne gentage opfordringen til, at de sidste vil bruge den kommende sommer til at få malet, enten ved egen eller andres hjælp.

Malingen er gratis og fås ved henvendelse til formanden.

### **Varmeanlæg**

Den største udgift i 2017 har været udskiftning af 3 varmtvandsbeholdere på grund af utæthed.

Udskiftning af batterier er aktuel når en eller flere af de små lamper i boksen blinker.

Når det sker har bestyrelsen valgt at udskifte alle batterierne i det pågældende hus.

Batterierne der er en speciel type, fås gratis ved henvendelse til bestyrelsen.

Har I spørgsmål eller problemer med varmeanlægget, står bestyrelsen gerne til rådighed.

### **Arbejdsdag**

Lørdag den 26. august 2017 havde bestyrelsen indkaldt til en ”arbejdsdag”, hvor elleve huse var repræsenteret. Tak for opbakning og indsats. Det kunne ses!

Efter ca. 3 timers arbejde sluttede arbejdet med en øl/vand og lidt mad.

Det er mit indtryk, at alle nyder resultatet. Datoen i år er ikke fastlagt.

### **Hjemmesiden**

Husk – I kan altid følge foreningen på hjemmesiden **abmoeslund.dk**.

Her finder I bestyrelsens referater når de er godkendt. Samt vedtægter. Priser på boligerne.

Boligafgiften. Og mange andre nyttige oplysninger.

Vi bliver ofte rost for hjemmesiden, når samarbejdspartnere eller andre mangler oplysninger om ABM, hvor vi så kan henvise til hjemmesiden.

### **Bestyrelsen**

Jeg føler trang til at sige bestyrelsen en stor tak for tillid og godt samarbejde i 2017.

Der har været en stærk vilje til i fællesskab at løse de opgaver der har budt sig.

Tak til Egon for din historiske indsigt og viden.

Tak til Per for stor omhu for foreningens økonomi.

Tak til Kennet for omsorg for ABMs hjemmeside. Den bliver rost.

Det har været sjovt og nemt at være formand.

### **Afsluttende bemærkninger**

Jeg kan oplyse, at der siden nytår er solgt to huse helt uden udgift til ejendomsmæglere.

Takket være foreningens venteliste skete salget hurtigt, idet der fra fremvisning til accept fra køberne kun gik ganske få dage.

Også her har bestyrelsen nydt godt af det materiale, som ABF stiller til rådighed.

**Hermed overgiver jeg beretningen til generalforsamlingen.**