

Andelsboligforeningen A/B Østervang

Bøgens Kvarter 29-52

4270 Høng

A/B Østervang

Emne: Generalforsamling

Dato: Den 23. april 2025

Sted: Rosenvængets Selskabslokaler i Høng

Ref./Anne-Grete Houmøller

Dagsorden:

Pkt.1. Valg af dirigent

Pkt.2. Valg af stemmetæller

Pkt.3. Bestyrelsens beretning

Pkt.4 Forelæggelse af årsrapport. Forslag til værdiansættelse og revisionspåtegning samt godkendelse af årsregnskab og værdiansættelse

Pkt.5. Fremlæggelse af drift og likviditetsbudget samt godkendelse

Pkt.6. Ændring af type: Revisorerklæring – Fra revisionserklæring (international standard) til erklæring om udvidet gennemgang (dansk standard)

Pkt.7. Rettidige indkomne forslag

Derudover

Bestyrelsen fremlægger følgende forslag:

Overgang til ABF-standardvedtægter. Vedlagt indbydelse

Ændring af type revisor erklæring. Se pkt.6

Ny værdiansættelse. Side 19 i årsrapporten. Vedlagt indbydelse

Pkt.8. Valg af bestyrelse

På valg er: Morten Mortensen nr.39 – Modtager genvalg

Fmd. Søren Hansen nr.38 – Modtager genvalg

Jan Westphalen nr.30 ønsker at udtræde af bestyrelsen. I stedet er indkaldt suppleant Anette HM Jensen nr.40

Pkt.9. Valg af suppleant

Pkt.10. Valg af revisor

Bestyrelsen foreslår vores nuværende revisor, Møller & Madsen

Pkt.11. Eventuelt

Pkt.12. Konstituering af bestyrelsen (efter generalforsamlingen)

Ad.Pkt.1.

Formand Søren Hansen, bød velkommen til årets generalforsamling 2025.

Helle Ebsen blev valgt som ordstyrer.

Ordstyreren kunne herefter konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og jf. vedtægterne, beslutningsdygtig.

Ad.Pkt.2.

Ingelise og Rikke blev valgt som stemmetællere.

Ad.Pkt.3.

Bestyrelsens beretning ligger som bilag til referatet.

Tilføjelse til bestyrelsens beretning under Farvel og goddag: Der skal ligeledes lyde et stort velkommen til Hanne og Jan Pedersen i nr. 41, som flyttede ind sidste sommer. –

Bestyrelsens beretning blev godkendt.

Ad.Pkt.4.

Helle Ebsen gennemgik årsrapporten og konstaterer at foreningen er veldrevet idet regnskab/økonomi ser sund ud. Dette ses på baggrund af, at foreningen afdrager på lånet, har en kassebeholdning på lige under 700.000 kr. – og samtidig endnu engang fastholde en husleje under 3000,00 kr. mdr. Som formanden også nævner i bestyrelsens beretning, så anbefaler vi, at andelskronen hæves med 50.000 kr. til 550.000 kr. – Dette blev enstemmigt vedtaget af generalforsamlingen

Ad.Pkt.5. Helle Ebsen fremlagde drift- og likviditetsbudget. Bestyrelsen foreslår en fastholdelse af boligafgiften. - Budgettet blev godkendt.

Ad.Pkt.6. Helle Ebsen gennemgik de nye skærpede krav ift. revision idet revisor skal dokumentere endnu mere ift. internationale krav. Helle Ebsen forelagde en udvidet gennemgang (Revision light) og denne blev sat til afstemning. – Vedtaget enstemmigt af generalforsamlingen.

Ad.Pkt.7.

Ingen indkomne forslag

Bestyrelsen fremlagde forslag om overgang til ABFs vedtægter – Vedtægterne blev udsendt sammen med indbydelse til GF. Forslaget om vedtægtsændring ift. overgang til ABFs standardvedtægter, blev i sin helhed godkendt. Enstemmigt vedtaget med 6 brevstemmer og 14 stemmeberettigede på generalforsamlingen.

Ad.Pkt.8. På valg til bestyrelsen er Morten Mortensen og Søren Hansen – Begge blev genvalgt af generalforsamlingen

Ad.Pkt.9.

Jan Pedersen blev valgt som suppleant

Ad.Pkt.10.

Helle Ebsen genvælges som revisor

Ad.Pkt.11.

Flere beboere har bemærker at der er meget knallertkørsel på de grønne områder. Søren retter henvendelse til Carsten omkring flytning af bænke.

Ad.Pkt.12.

Bestyrelsen har indkaldt suppleant Anette HM Jensen d. 23.4. kl. 20.20

Bestyrelsen konstituerede sig herefter, således:

Formand:

Søren Hansen

Søren Hansen

Næstformand:

Anne-Grete Houmøller

Anne-Grete Houmøller

Kasserer:

Morten Mortensen

Morten Mortensen

Sekretær:

Anette HM Jensen

Anette HM Jensen

Bestyrelsesmedlem:

Anne-Marie Egemar

Anne-Marie Egemar

Formandens beretning

Generalforsamling 23/4-2025

Godaften og velkommen til Vores 40. generalforsamling.

Dejligt at se så mange er mødt frem for at deltage i vores årlige generalforsamling som er holdt siden 23/8 1985 hvor A/B Østervang holdt stiftende generalforsamling

Farvel og goddag:

Farvel til Vinni i nr. 35, som grundet alderdom er flyttet på plejehjem i Gørlev.

I stedet har vi fået en ny beboer, Henning Madsen, som allerede har endevendt boligen med nyt køkken nyt bad nye gulve osv. Det var tiltrængt og det bliver så flot nu.

Velkommen til dig Henning Vi håber du vil falde godt til her i vores lille forening.

Økonomi:

Bogføringsloven

Grundet ny bogføringslov der træder i kraft 1/1-2026 for foreninger med indtægter over 300.000, - Er vi nødsaget til at bogføre i et godkendt bogføringsprogram. Idet vores bilag skal skannes og hæftes på hver enkelt postering. I flg. vores revisor vil, det at købe et sådant bogføringsprogram være uforholdsmæssigt dyrt i f. t. foreningens størrelse. Vi vil derfor i stedet købe resurse hos et anerkendt bogholderi der kan varetage denne opgave. Det burde være muligt at få udført for under 1000.- om året.

Men altså endnu en udgift vi bliver pålagt. Desværre.

Grundskyld Vurdering

Efter den nye vurdering er grundværdien hævet fra 4.432.000, - til 7.760.000, - så altså næsten en fordobling. Heldigvis er grundskyldspromillen samtidig sænket fra 34 %0 til 16%0 det giver en grundskyld på 103.000, - plus renovation osv. 93.520, -ca. 196.000, - i alt Tidligere gav vi 243.000, - i alt. Altså en besparelse på ca. 46.000, - / år. Vi smiler så længe det varer.

Vi balancerer med en kassebeholdning på lige godt 680.000, - Det svinger selvfølgelig med vores udgifter, især indbetalinger til Kreditforeningen og Grundskyld Men er dog gået lidt op med ca. 30.000, - siden sidste generalforsamling, hvilket jo nok kan tilskrives besparelsen på de 46.000, - i grundskyld. Idet næsten alt andet er blevet dyrere

Vedligehold:

Opretning af kloak hos Ivan Nielsen i nr. 50. Hvor vi hvert år mindst 1 gang er nødt til at spule kloak grundet lunke på kloakrør. Det har vi så gjort i 38 år fordi ingen har taget sig sammen til at få det ordnet.

Hvad mon det har kostet gennem tiden?

Nu får vi det rettet formodes 33.000, - Så efter Påske kommer der en lokal kloakmester og udfører opgaven.

Rækkehusenes vindfang trænger til en renovering. Vi vil indhente tilbud på dette således at vi næste år kan gennemføre dette.

Dernæst er det nok tid til at vi får malet vindskeder, udhæng osv men altså om et par år.

Vores P pladser, som vi har 3 af, er det vores egen opgave at vedligeholde. Det jo ikke det store for at fjerne ukrudt og rive dem et par gange om året. Har man lyst til at gi en hånd med vil det selvfølgelig være velkomment.

Med hensyn til kloak har det været nødvendigt med besøg fra spuleren hos flere husstande. Det er lidt usædvanligt idet det kun er nr. 50 der har været problemer med. Jeg skal nok spare jer for detaljer.

Men beskeden fra kloakmesteren som også er ham der spuler er:

"I må meget gerne bruge mere vand når i skyller ud" Brug dobbeltskyl. Fordi moderne toiletter indeholder mindre vand end ældre

Afslutningsvis kan jeg sige det stadig er meget populært at søge bolig og bo i A/B Østervang.

Ca. 60 står på vores interesseliste.

Det skyldes jo nok flere ting Dels vores smukke stille område, og de rare mennesker der bor her. Men måske også, at vi er lidt konservative både på udgiftssiden og i prissætningen af vores boliger. Derfor kan vi fastholde huslejen på ca. 3000, - om måneden. Det giver gode muligheder for at renovere boligerne med køkken og bad, som nogle steder stadig er de samme som i 1986 da boligerne blev taget i brug.

Og med en værdiansættelse på 550.000, - Vil det fortsat være muligt, også for unge mennesker at søge bolig i Bøgens Kvarter. En kvalitet bestyrelsen sætter pris på.

Så vil bestyrelsen takke jer, beboerne for at i gør det nemt at bestyre her. Jeg vil som formand gerne takke jer alle også min bestyrelse for opbakning og engagement i 2024.

Tak til vores flag mand Morten Mortensen, som husker alle vores fødselsdage og sætter Dannebrog i vores midte.

Tak til Jan for 5 år i bestyrelsen som kasserer. Du ønsker at trække dig efter denne generalforsamling, grundet dårlig ryg. Det er ærgerligt, men selvfølgelig respekterer jeg dit valg. Tak for dit engagement i foreningen. Det har altid været en fornøjelse at arbejde sammen med dig.

Det var alt.