

Informationsbrev

21. juni 2010

Kære Andelshavere og Lejere!

Det er nu blevet tid til lidt information om tingenes tilstand i vores forening. Bedre sent end aldrig, som man siger. Siden vores generalforsamling den 18. marts 2010 er der sket nogle forandringer i bestyrelsens sammensætning og det vil sikkert også glæde de som ikke kom til generalforsamlingen, at få bestyrelsens beretning, da denne ved en fejl ikke var vedlagt det uddelte referat. Vi beklager denne fejl og vedhæfter beretningen, samt gældende husorden.

Siden sidst er der sket det beklagelige, at vores økonomi ansvarlige Ina Eliassen af personlige årsager har, måtte trække sig fra bestyrelsen. Ligeledes har Kari Bjerke trukket sig. Og Helle Larsen måtte forlade bestyrelsen, da vedtægterne ikke tillader andelshavere, der ikke bebor deres andel, at sidde i bestyrelsen(jf. § 29 linje 10). Suppleant Knud Christian Jensen er derfor tiltrådt bestyrelsen.

Bestyrelsen er pt. Konstitueret som følger:

Formand: Jan Burghardt

Næst formand: Kim Strand(økonomi ansvarlig)

Sekretær: Sanne Aarøe

Bestyrelsesmedlem: Annette Kristiansen

Bestyrelsesmedlem: Knud Christian Jensen

Bestyrelsesmedlem: Søren Peter Larsen

Nogle andelshavere har ytret ønske om, at få privat telefon nummer m.m. på bestyrelsens medlemmer. Vi kan desværre ikke honorere denne anmodning, da bestyrelsen i forvejen bliver "belastet" af mange henvendelser og i øvrigt bruger vores telefon i foreningsarbejdet(kontakt til myndigheder, administrator, foreninger, osv.). Vi henstiller derfor til, at kontakte os igennem kontoret ved skriftlig henvendelse(gerne e-mail).

Foreningen har pt. følgende ansatte:

Ejendomsinspektør Lars Neumann, Vicevært Claus Udengaard, Viceværtmedhjælper Kim Madsen(fleksjob), Kontormedhjælper Marianne Olsen(fleksjob).

Mange andelshavere er blevet overrasket over to forhold omkring vores fællesøkonomi.

Det første angår prisfastsættelsen på de 809,- kr. pr. kvadratmeter. Vi har fået den forklaring, at den store nedgang fra forrige prisfastsættelse skyldes, dels finanskrisen og dels den måde vores banklån er skruet sammen. Finanskrisen og det tilknyttede generelle fald i boligværdier (afmatning i efterspørgslen på investeringsejendomme, hvilket for andelsboligforeningen har betydet et fald i handelsværdien fra stiftelsen på kr. 435 millioner til kr. 368 mio.), kan vi ikke ændre på. Vores kreditforeningslån og anlægslån hos Nykredit, er et trappelån (med en på forhånd kendt forrentning) - en sikkerhed, der har den konsekvens, at i perioder med meget lav rente (som vi oplever lige nu), der har vores lån en negativ markedsværdi på kr. 54 mio. Disse er indbygget i årsregnskabet og påvirker prisfastsættelsen.

På generalforsamlingen spåede folkene fra Nykredit, at udviklingen vil vende og at vi derfor måske kan se frem til en stigning i prisfastsættelsen til næste år (hvilket det dog ikke ser ud til at blive tilfældet, med det nuværende renteniveau – tværtimod!). Prisfastsættelsen blev foretaget af en Statsautoriseret Ejendomsmægler & Valuar, MDE, Erik Wiborg (Wiborg + Partnere). Kopi af rapporten kan læses på vores ejendomskontor Solbakken 615. Den seneste opgørelse (medio juni) gør faktisk vores andele værdiløse! Vores administrator og revisor, har skrevet en redegørelse (Intern notat), som er vedlagt dette brev og som også kommer ud på vores hjemmeside (www.lindoehusene.dk). Hverken bestyrelsen eller kontoret har pt. nogen anden forklaring. Prisfastsættelsen får kun indflydelse på dem der ønsker at sælge deres andel. Den berører ikke vores boligafgift og heller ikke lejernes husleje. Til de som måtte planlægge en handel med deres andel, kan vi give det forslag, at man fremlejer og laver en kontrakt om fremtidig forpligtet køb – gældende fra et tidspunkt, hvor man anser prisfastsættelsen for at være passende.

Vi skal hilse og sige, at INTET af disse nedslående nyheder, har med den daglige drift af foreningen at gøre!

Den anden overraskelse angik behovet for en forhøjet boligafgift (det mange stadig kalder deres husleje). Sagen blev forklaret på vores generalforsamling og efter afstemning om det nye budget, var det klart at boligafgiften skulle reguleres. Da budgettet selvfølgelig gælder for hele regnskabsåret, kunne bestyrelsen vælge, om afgiften for januar – april skulle falde som en samlet betaling den 1. maj 2010, eller om boligafgiften for disse måneder skulle fordeles jævnt ud over resten af året. Bestyrelsen valgte det vi anså for mest skånsomt for os alle, nemlig at fordele den ekstra udgift over årets resterende måneder. Dette betyder også, at vi fra den ordinære generalforsamling 2011, igen som forsamling må beslutte, hvad den månedlige boligafgift skal beløbe sig til.

Men hvorfor var det overhovedet nødvendigt med en forhøjelse af boligafgiften? Det var det, fordi vores udgifter, til specielt vedligehold (også af udlejnings boliger), var "løbet løbsk," eller rettere, vi brugte af foreningens kassekredit, og måtte indse behovet for større hensættelser til vedligehold. Både bestyrelsen og vores ejendomsinspektør, er forundret over de mange henvendelser der har været fra andelshavere og lejere, som har fået skimmelsvamp eller står med andre akutte problemer, så som defekte kloaker. Helt tilbage til den 16. august 2008, gik daværende næstformand Jan Hansen, i gang med at indsamle og systematisere mangler i vores huse. Som andelshavere fik vi dengang mulighed for at indberette fejl og

mangler, hvilket mange også fik gjort(cirka 100). Oplysningerne skulle hjælpe vores forening med at få et overblik over behovet for penge til vedligehold, et behov der desværre ikke er blevet mindre.

Det skal dog nævnes, at vi inden indgåelse i foreningen, blev gjort bekendt med en årlig boligafgifts forhøjelse på kr. 70,-. Da vi nu spænder over 2009 og 2010, er de 140,- kroners stigning ikke mere end vi burde forvente. Den del af stigningen var altså ingen overraskelse.

Der er ingen tvivl om, at vi må spare og virkelig gøre alt, for kun at bruge vores penge der, hvor der er et reelt behov. Vores ejendomsinspektør har her en vigtig rolle, da han skal vurdere hvilke vedligeholdelses arbejder der er absolut nødvendig at sætte i gang, og hvilke der kan vente. Det er selvfølgelig nemmest, blot at sige ja til alt, men svært og måske ligefrem upopulært, at sige nej. Men som medansvarlige andelshavere kan vi vist alle forstå, at hvis der skal sendes en håndværker ud til hver eneste henvendelse, så kollapser vores økonomi. Vi må se i øjnene, at der er ting der kan vente og ikke blive urimelig krævende eller utålmodig. Men det er selvfølgelig stadig vigtigt, at vi indberetter skader, fejl og mangler. Vi har en fælles økonomi og dermed et fælles ansvar. Mange andelshavere er pensionister eller er måske blevet arbejdsløse, og må derfor vende hver en 5-øre. Så alene af den grund er en yderlig stigning i boligafgiften ikke acceptabel! Bestyrelsen arbejder derfor målrettet for, at nedbringe alle udgifter i foreningen. Hvordan gør den det?

Vi har nedsat nogle udvalg(Forretningsudvalg, Byggeudvalg, og Udvalg til intern revision), som hver på deres måde bidrager til en styring af økonomien. Fx følger Byggeudvalget vores tag- og skimmelsvamp-projekt. Det er et kæmpe projekt og der er allerede foretaget flere ændringer i vores aftaler, for at beskytte foreningens interesser. Sådanne forbedringer bliver kun til virkelighed, fordi der er bestyrelsesmedlemmer der bruger megen tid på, at sætte sig ind i sagerne og forhandler til alles fordel. Bestyrelsen har også vedtaget forskellige procedurer mht. forretningsgangen(altså: hvordan gør man helt konkret tingene i vores forening). Fx har vi sat et krav om, at der ikke igangsættes større vedligeholdelsesarbejder uden der først er indhentet mindst tre tilbud og at disse er forelagt bestyrelsen til endelig godkendelse(disse tilbud indhentes ½ årligt). Hermed vil vi undgå, at vi på grund af gammel vane, bruger bestemte håndværkere, som måske ikke længere er konkurrence dygtige. Den slags vaner er nemlig alt for dyre og til skade for vores forening. Bestyrelsen arbejder fortsat målrettet mod at trimme vores udgifter og det er hårdt arbejde! Vi modtager gerne gode råd og hjælp fra andelshavere, som er parat til at "trække på samme hammel." Når den del af foreningens organisering er på plads, er der andre arbejdsområder, som bestyrelsen vil gå i gang med, fx revision af vores vedtægter og husorden.

Hvis der er nogen, som ønsker større indsigt i foreningens drift, kan den opnås ved, at tilbyde bestyrelsen sin hjælp! Hvem vil gratis uddele informationsbreve? Hvem vil gratis vedligeholde vores hjemmeside(kræver fagkundskab)? Hvem vil deltage i have-syn? Hvem er pensioneret håndværker og har lyst til at hjælpe med små reparationer? Hvem er "tal-knuser" og vil hjælpe med gennemsyn af vores råbalancer? Hvem er en ørn til forsikringer? Hvem er inde i arbejdsmarkedslovgivningen? Osv. Hvem vil og kan.....??? Der er rigtig mange opgaver, som det vil være dejligt at få hjælp til, og måske er du lige den der kan og har tiden til det! Hvorfor ikke spørge et af udvalgene om du kan hjælpe(læg din besked på vores kontor, eller send en mail til ablindoehusene@mail.dk).

Hvad skal der ellers ske i den nærmeste fremtid?

I haverne skyder alt det grønne frem og vi er alle godt i gang med plæneklipper og haksaks. Mange er sikkert også i gang med den almindelige oprydning, så vores forening fremstår indbydende for os alle. Vi kan med fordel kigge i vores fælles husorden og tjekke om vi får gjort det vi selv skal gøre.

Der vil blive foretaget syn af haver lørdag den 4. september 2010.

I forbindelse med vores store **tagrenovering**, er vi pt. i gang med et prøvehus(Solbakken 417), som snart står klar til godkendelse. Derefter påbegyndes første fase i det projekt til 18 millioner, som skal sørge for en generel vedligeholdelse af alle vores boliger. Der skrives frem fra vænge til vænge, og de første vænger bliver Solbakken 300 og 400.

Projektet styres af firmaet Peter Jahn & Partnere A/S og har tilknyttet administrativ og juridisk rådgiver v/ Advokat Torben Winnerskjold, Advokatfirma Abel & Skovgård Larsen til opgaven.

Men for at vi alle kan få nøjagtig information om projektet, **indkalder bestyrelsen til et beboermøde** på Lindø Alléen 51, **kl.19.00 torsdag den 9. september 2010**. De omtalte firmaer vil stå for fremlæggelsen. Og vi får lejlighed til at stille spørgsmål. Lejerne, som også bliver berørt af vedligeholdelsesprojektet, er hermed også inviteret.

BEBOERMØDE TORSDAG D. 9. SEPTEMBER KL.19.00

Ved mødet får vi også en generel information om foreningens drift, køb og salg af boliger etc.

Vi regner også med at **Nykredit** kan forklare noget om prisfastsættelsen og andre økonomiske forhold.

Hvad skal vi også være opmærksomme på?

Overgang fra lejer til andelshaver kan være vanskelig for os alle. Som andelshaver er vi fx selv ansvarlige for vedligehold af det meste indendørs(se vedtægterne hvis du er i tvivl, men ring også gerne til vores ejendomsinspektør). Og dertil er det en privat sag, at få rensset sin egen kloak(se vedtægterne § 10). Kun i de tilfælde, hvor det er rørledningen som er ødelagt, er det foreningen, der rekvirere håndværkeren.

Det kommer måske også bag på de fleste, at vi selv skal vedligeholde vores carport og udestue. Det kan virke urimeligt, ligesom der kan være andre individuelle forskelle i andelsboligafgiften, som ikke står i et fornuftigt forhold til boligens vedligeholdelsesmæssige stand. Men det er vedtægterne, som danner grundlag for det budget, som er lagt og vedtaget! Bestyrelsen har ikke lovlig mandat til at regulere eller ændre på disse forhold, og dermed bringe ubalance i foreningens økonomi.

Anden service:

Hvis vi selv ønsker at anlægge en terrasse eller lignende, kan vi oplyse, at kontoret på Solbakken 615 gerne er behjælpelig med papirarbejdet.

Det påhviler foreningen at have en vedligeholdelsesplan for husene, og vi har måske undret os over hvornår det udvendige malerarbejde skal begynde. Vi har trukket dette en smule af sparehensyn, men også fordi vi ikke ønsker "dobbelt arbejde," når vi nu har igangsat et større vedligeholdelsesarbejde (tag projektet). Det er fx dumt, at male vinduer, som så bagefter måske alligevel skal udskiftes. Så der er altså sund fornuft bag de tilsyneladende manglende funktioner i vores forening. Derfor beder vi alle væbne sig med en portion tålmodighed – det lønner sig til sidst.

De kotelet-grunde, som har en aflåst bom, kan mod et depositum låne en nøgle på ejendomskontoret.

På kontorets opslagstavle vil man også kunne læse de seneste informationer fra bestyrelsens møder.

Vi er med i en grundejerforening, der har Kim Strand som formand. Lige nu arbejdes der med et regnskab og med vedtægter (flere andelshavere deltager i dette forberedende arbejde, hvilket vi er dem taknemmelige for!). Når dette arbejde er færdigt, indkaldes til generalforsamling i grundejerforeningen. Grundejerne er i forening med til at betale, for vedligeholdelsen af de grønne områder, veje og stier, både sommer og vinter, så de bidrager til de fælles udgifter.

Vi håber, at dette informationsbrev også har dækket de punkter, som nogle klage-breve har krævet forklaring på.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen AB Lindøhusene

Andre praktiske oplysninger:

Alle beboere i Andelsforeningens ejendomme, kan rette henvendelser til vores kontor på:

Solbakken 615, 5330 Munkebo

Telefon: 65 97 43 00 (benyttes også i akutte tilfælde udenfor kontortid, som videre stilling til vagttelefonen).

Kontorets åbningstider:

Mandag kl.9-12, Tirsdag kl.9-12 og 14-15, Onsdag kl.9-12, Torsdag kl. 14.30-17.30, Fredag kl. 9-12.

Kontoret er lukket i uge 28, 29 og 30.

E-mail: ablindøhusene@mail.dk

Telefonisk kontakt er mulig:

Mandag - Onsdag kl. 9-15, Torsdag kl. 9-17 og Fredag kl.9-14.

Vicevært:

Foreningens vicevært og hjælper, kan træffes mandag-torsdag kl.07.00-15.00 og fredag kl. 07.00-14.00 , også via:

Telefon: 65 97 43 00

Hvis nogen skal tale med **formanden**, kan de ringe på nr. **21 35 28 42**. Husk at efterlade navn og telefon nummer, hvis man ligger besked på telefonsvareren. Formanden tager ikke imod besked til kontor, ejendomsinspektøren eller vicevært.

Vedrørende kontakt til Administrator:

Abel & Skovgård Larsen(Århus) telefon nr.: 89 31 90 00

Kontaktpersoner:

Helle Kragh Graversen(ansvarlig for kontakt til andelshavere) tlf. **89 31 91 21**

Susanne Skaarup (ansvarlig for kontakt til lejere) tlf. **89 31 91 32**

Vores nye kontaktperson(for alt andet end lejere og andelshavere) er:

Morten Skjødt (Ejendomsadministrator) msk@abel.dk tlf. **89 31 91 20**

Åbningstiden for ejendomsadministrationen er fra kl. 10:00 til 15:00

Ordsprog: "Intet er umuligt, for den som ikke selv skal gøre det!"☺