

Nyhedsbrev nr. 135

Dato for ordinær generalforsamling

Den ordinære generalforsamling holdes mandag den 30. marts 2020 kl. 19.00 på Rantzausminde skole.

Møde med Nykredit vedr. bidragsprocentstigningen

Som bekendt har Nykredit oplyst foreningen om, at bidragsprocenten stiger fra 2020. Bestyrelsen har i den anledning haft møde med Nykredit. Bestyrelsen havde forberedt mødet grundigt og medbragte bl.a. nøgleoplysninger om foreningens aktuelle økonomiske situation, om udviklingen over årene på den negative markedsværdi på foreningens swapper samt oversigt over udviklingen på de månedlige boligafgifter i alle årene, den forventede boligafgift i 2020 inkl. bidragsstigning og en oversigt over solgte andelsboliger de sidste 10 år.

Mødets dagsorden var tillige udarbejdet af bestyrelsen.

Samme dag, som mødet fandt sted, havde Nykredit en helsidesannonce i Fyns Stiftstidende med følgende tekst:

Når vi nu ikke skal sige det selv...

Det fjerde store realkreditinstitut er det foreningsejede Nykredit, der som det eneste af de fire realkreditinstitutter ikke skal tjene penge ind til bankejeren. Hos Nykredit er bidragsbetalingen da også faldet lidt og er nu på det laveste niveau i mere end 5 år.

Forbrugerrådet Tænk Penge, august 2019

Nykredit
Ejet af Forenet Kredit

Denne annonce havde vi med på mødet og den stod unægtelig i kontrast til, at Nykredit på mødet begrundede bidragsstigningen med, at Nykredit skulle leve op til krav om afkast fra Nykredits ejer, Forenet Kredit!

Mødet gav ikke det ønskede resultat, idet bidragsstigningen blev fastholdt.

På et efterfølgende bestyrelsesmøde blev det besluttet at kontakte centerdirektøren i Nykredit Odense ud fra den opfattelse, at intet skulle være uforsøgt. Kontakten til ham gav imidlertid intet resultat.

Da denne sag har stor økonomisk betydning for os alle men ikke er egnet til at blive detaljeret beskrevet i et Nyhedsbrev, der bliver lagt på hjemmesiden og dermed er frit tilgængelig, har bestyrelsen besluttet, at de tidligere nævnte dokumenter, som bestyrelsen medbragte og udleverede på mødet med Nykredit samt bestyrelsens referat fra mødet, sendes til alle i foreningen vedhæftet en mail.

Medregning af swapperne negative markedsværdi i ”Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen”.

Nøgleoplysningskemaet skal bruges ved salg af andelsbolig og indeholder oplysninger, der er indrapporteret af dels foreningen, dels af kreditforeningen (Nykredit).

Vi er i bestyrelsen utilfredse med, at renteswapperne med deres negative markedsværdi optræder i skemaet sammen med restgælden på kreditforeningslån, idet det samlet viser en meget stor gæld, hvilket gør det sværere at sælge en andelsbolig. Der er nemlig den forskel, at hvor lånegælden selvfølgelig skal betales, så kommer renteswapperne negative markedsværdi kun til betaling, hvis foreningen vælger at træde ud af swapperne, før de udløber. Venter vi derimod til udløb, er renteswapperne markedsværdi 0 kr. Dette kaldes regnskabsteknisk en eventualforlignelse.

Bestyrelsen har drøftet sagen med Nykredit, der godt kan se problemet men som er pålagt at rapportere, som de gør. Bestyrelsen har derpå kontaktet ABF i håb om at få støtte, men ABF mener, at det er korrekt, som det gøres nu. Bestyrelsen har derefter kontaktet Erhvervsstyrelsen og bedt dem rette fejlen. Erhvervsstyrelsen har videresendt sagen til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, hvorfra vi afventer et svar.

Udkast til Driftsregnskab 2019

Bestyrelsen har som sædvanlig opstillet et foreløbigt Driftsregnskab for at få et overblik over, hvordan året økonomisk er gået og som grundlag for at kunne opstille et Driftsbudget for 2020.

Hvis der ikke kommer yderligere udgifter i 2019, forventes det, at forbruget bliver ca. 5.500 kr. højere end budgettet.

Det skyldes, at den årlige bolig gennemgang viste, at der var behov for at reparere 2 redskabsrum, hvilket kostede ca. 8.000 kr. Endvidere er brugt ca. 1.000 kr. på reparation af en yderdør. Disse udgifter kunne vi alternativt have betalt via opsparede (hensatte) midler og i så fald havde der i stedet været et oveskud på ca. 3.000 kr.

Dertil kommer, at revisor siden 2015 har valgt at udgiftsføre det energimærke for hele foreningen, som vi fik lavet i 2015, over de 10 år, mærket gælder. Men da vi har fået nye gasfyr i år og mærket derfor ikke gælder mere, går vi ud fra, at revisor udgiftsfører restsummen på ca. 7.000 kr. i 2019 regnskabet. Dette er tillige indregnet i det foreløbige Driftsregnskab, der som nævnt viser et merforbrug på ca. 5.500 kr.

A conto Driftsbudget og boligafgift 2020

Bestyrelsen har opstillet et forslag til Driftsbudget for 2020. I budgetforslaget er bidragsstigningen indarbejdet.

I 2020 er foreningens nye gasfyr omfattet af garanti, hvorved der hverken er udgifter til service eller til reservedele. Gulvvarmeanlægget er ikke udskiftet, og her kan der fortsat komme mindre udgifter til reservedele.

Bestyrelsen har i denne situation besluttet at reducere den varslede stigning i boligafgiften i 2020 som følge af den forhøjede bidragsprocent ved at indregne de mindreudgifter i 2020, foreningen opnår pga. garantien på de nye gasfyr. Det betyder, at boligafgiften i 2020 stiger mindre end omtalt i den mail, bestyrelsen sendte ud den 6. maj 2019. Men det betyder også, at boligafgiften med sikkerhed vil stige igen i 2021, idet der pr. 1. maj 2021 skal være eftersyn på alle gasfyr og der skal tegnes servicekontrakt for vedligeholdelse de

næste 2 år. Dertil kommer udgifter til reservedele, dog kun såkaldte sliddele. Der skal formentlig regnes med udgifter på ca. 25.000 kr. til servicekontrakt og reservedele.

På grund af den uafsluttede forhandling mellem youSee og Discovery har youSee endnu ikke kunnet oplyse, hvad tv-grundpakken koster i hele 2020. YouSee har dog oplyst, at grundpakken de første 3 måneder i 2020 koster det samme som i 2019, dvs. 221 kr. pr. måned. Dette tal er brugt i Driftsbudgettet og i beregningen af Boligafgift for hele 2020 og det betyder, at når grundpakkeprisen for de sidste 9 måneder bliver kendt, vil boligafgiften for beboere, der har grundpakke, blive justeret.

Boligafgiften er a conto beregnet som følger:

Boliger med tv-grundpakke:

101 m2 boliger stiger 90 kr. til 6.547 kr.

124 m2 boliger stiger 107 kr. til 7.191 kr.

134 m2 boliger stiger 126 kr. til 7.943 kr.

Boliger uden tv-grundpakke:

101 m2 boliger stiger 90 kr. til 6.326 kr.

124 m2 boliger stiger 106 kr. til 6.970 kr.

134 m2 boliger stiger 126 kr. til 7.722 kr.

A conto boligafgift for 2020 betales fra og med januar 2020 og indtil generalforsamlingen, hvor Driftsbudget og Boligafgift vedtages. YouSee har forhåbentlig forinden oplyst prisen på tv-grundpakken for de sidste 9 måneder i 2020.

Ekstraordinær generalforsamling i grundejerforeningen (GSR)

Den 19. november 2019 var der ekstraordinær generalforsamling i GSR med vigtige emner på dagsordenen.

Det blev således besluttet at opgive den mangeårige sag mod Svendborg kommune. Sagen drejer sig om, hvorvidt det er GSR eller kommunen, der skal vedligeholde Krebsen, forbindelsesvejen, stier og støjvolde og hvor det har været GSR's opfattelse, at GSR kun havde ansvar for at vedligeholde det, der stor i lokalplanen, nemlig det grønne område mod Vædderen. GSR har nu indhentet advokatbistand og det viser sig, at kommunen derudover via privatvejsloven kan pålægge GSR vedligeholdelse af de her nævnte arealer.

En afklaring på denne sag har i efterhånden mange år blokeret for, at stien mellem Juulgårdsvej og Krebsen kunne laves færdig. Stien har således ikke belysning, overfladen er ikke egnet til gangbesværede og der er problemer med at få vandet væk. Stien mellem Krebsen og det grønne område mod Vædderen har belysning men har ellers nogenlunde de samme problemer som stien nord for Krebsen. Det blev på generalforsamlingen besluttet, at GSR sørger for at få de to stier bragt i orden. 1. prioritet har dog belysningen på stien mellem Juulgårdsvej og Krebsen.

Som I måske har læst eller hørt, skal der i løbet af kort tid bygges boliger på marken vest for Krebsen. Der skal bygges mange boliger. Det nyeste antal er 103 boliger!

De mange nye beboere skal have adgang til deres boliger via vores fællesvej, Krebsen. Det vil betyde ekstra slid på vejen, og det skal de kommende beboere være med til at betale.

Derudover kræver GSR, at der skal betales for i det hele taget at få ret til at bruge Krebsen, som er købt og betalt af de 8 andelsboligforeninger. Det er nemlig sådan, at GSR skal give

vejret (vej-ret), før vejen må tages i anvendelse at andre end de nuværende andelsboligforeninger i SundParken..

GSR imødeser vanskelige og tidspresede forhandlinger med bygherren og har derfor bedt om hjælp fra andelsboligforeningerne. Det blev besluttet at nedsætte et Vejretsudvalg til at forberede sagen og forhandle en vejrets aftale med bygherren, dette med reference til GSR-bestyrelsen.

Den mest presserende opgave for vejretsudvalget er at få sikret, at Krebsen ikke benyttes af bygherre i anlægsfasen, hvor der vil være tung trafik.

Vejretsudvalget fik følgende sammensætning:

Børge Larsen, formand for GSR og næstformand i afd. D
Torben Stig Hansen, næstformand i GSR,
Erik Andersen, næstformand i afd. H og
Niels Jørgen Skov, formand i afd. D.

Hvad der kommer ud af disse forhandlinger, er ikke til at sige på forhånd. I denne uafklarede situation forventer GSR, at medlemsbidraget også i 2020 vil være på 700 kr. pr. bolig pr. år, dvs. 11.200 kr. for afd. D.

Kontakt vedr. fejl på gasfyr og gulvvarmeanlæg

Service på gasfyr: kontakt Fyns Gasteknik, tlf. 29 37 56 57.

I fyringssæsonen 1. oktober – 30. april kan der ske tilkald alle dage mellem kl. 08.00 og 22.00.

Uden for fyringssæsonen 1. maj – 30. september kan der ske tilkald mandag – fredag mellem kl. 07.00 og 16.00.

Service på gulvvarmeanlæg:

Indtil 31. maj 2020: kontakt Lygas, tlf. 50 13 14 15.

Lygas servicerer gulvvarmeanlægget, dog ikke som akutudkald.

Fra 1. juni 2020: kontakt Fyns Gasteknik, tlf. 29 37 56 57.

Fyns Gasteknik servicerer gulvvarmeanlægget, dog ikke som akutopkald.

Til gulvvarmeanlægget hører telestater (gulvventiler) i fyrrummet samt termostater (rumfølere) i boligens rum.

BESTYRELSEN