

A/B SKOVGAARDEN

Referat
ordinær generalforsamling
torsdag d. 29. oktober 2015
kl. 19-22
Erik Menveds Plads 1, 8900 Randers C

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.
5. Forslag.

Forslag som ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.

5.1 bestyrelsen fremsætter forslag til vedtægtsændring af § 15.7

(15.7) **Snarest muligt efter erhververens overtagelse af andelsboligen skal erhververen med bestyrelsen gennemgå andelsboligen**, for at konstatere eventuelle mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar eller løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelsboligen. Erhververen kan kun komme med mangelindevisninger i til og med 8 dage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende over for sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Mangler der ikke har kunnet konstateres inden for fristen, skal erhververen efterfølgende gøre gældende direkte over for overdrageren.

ændres til:

15.7) **Snarest muligt efter erhververens overtagelse af andelsboligen indkalder bestyrelsen erhververen til gennemgang af andelsboligen**, for at konstatere eventuelle mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar eller løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelsboligen. Erhververen kan kun komme med mangelindevisninger i til og med 8 dage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende over for sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Mangler der ikke har kunnet konstateres inden for fristen, skal erhververen efterfølgende gøre gældende direkte over for overdrageren.

6. Valg:

Bestyrelsen opfordrer til, at interesserede stiller op til valg. Vi kunne godt bruge en, der brænder for foreningens økonomi og med tiden vil varetage regnskabet. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges een person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvælg kan finde sted.

a) formand

Martin er på valg og genopstiller

b) bestyrelse

Helene er på valg og genopstiller

Gitte er på valg og genopstiller

Jens-Olaf er på valg og genopstiller

Tugce er på valg og genopstiller

c) suppleant

Trine er på valg og genopstiller

d) revisor

Kirk Revision er på valg.

Bestyrelsen ønsker generalforsamlingens bemyndigelse til at indhente tilbud og evt. vælge en ny revisor, da vi oplever, at Kirk Revision er meget længe om at færdiggøre vores årsregnskab.

7. Gårdudvalgets beretning, herunder valg til gårdudvalget.

8. Eventuelt.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen

A/B SKOVGAARDEN

Tilstede: 16
Stemmeberettigede: 14
Afbud: 1, udeblivelse: 2
Andele i alt: 19

Punkt 1. Valg af dirigent og referent.

Formand Martin Møller vælges til dirigent og Gitte Boll vælges til referent.

Punkt 2. Bestyrelsens beretning.

Formand Martin Møller (MM) starter bestyrelsens beretning med at konstatere, at indkaldelsen til den ordinære generalforsamling er sket rettidigt. MM fortsætter med gode nyheder. De to lejligheder, der har stået tomme efter tidligere lejers bortgang en er hhv. blevet solgt og lejet ud. Leje-lejligheden Pr. Christians Gade 10, 2. tv er i fuld gang med at blive renoveret og forventes overtaget 1/12 2015.

Andelen Prins Christians Gade 10, st. tv forventes overtaget medio november.

Træet i gården, der stod i skel er blevet fældet - efter lang kamp med ejeren Anton Seeberg – på vores regning.

Fældningen af træet endte med at blive dobbelt så dyret, da træfældningsfirmaet havde forregnet sig og skulle bruge to mand til opgaven. Og ikke nok med det, så har Anton Seeberg nu forlangt, at vi bekoster flytning af det træ der er landet på genboens grund, da denne har klaget til Anton Seeberg over det fældede træ.

Altan-projektet er ved at være ved vejs ende. Skulle slutte i næste uge (uge 45).

Planer om at holde rejsegilde for alle involverede – forretningsforbindelser, bank m.fl.

I begyndelsen af august havde vi fællesarbejdsdag – MMs ilddåb i foreningen – det var en god dag med fælles morgenmad mv.

Der har også været loppemarked i gården, som var en stor succes, sat i stand af gårdudvalget.

Fællestoiletet i gården er i forbindelse med altanprojektet blevet sat i stand. Det vil være en fordel ved f.eks. fællesarrangementer – bl.a. kommende julestue.

Faldstammer skal ordnes med en løsning, der holder længe. De skal ikke udskiftes, men have en "relining", der skulle kunne gøre det. Det er planlagt til 2016.

Fortrappen er også et projekt, der sikkert skal startes i 2016.

I øvrigt udløber den nuværende vedligeholdelsesplan her i 2015, så i foråret 2016 skal der udarbejdes en ny vedligeholdelsesplan.

MM slutter med at takke den siddende bestyrelse. Giver udtryk for det har været dejligt – især at have haft en finger med i spillet. Takker også for generalforsamlingens opbakning.

Der bliver fra generalforsamlingen spurgt til de skader, der er opstået på murværket i forbindelse med opsætning af altaner. Og tillægsspørgsmål om gamle frostskafer.

Helene Olsen (HO) svarer, at det går vi efterfølgende efter og det er foreningen, der betaler for de skader. Skaderne er ikke blevet udbedret tidligere for at undgå, at skaderne ikke skulle opstå igen pga. de gamle altaner.

Fugen mellem ejendommene nr. 2 og nr. 4 på Skovbrynet er blevet repareret, så de andele, der har været berørt af den skade skulle gerne have set en forbedring.

MM tager igen ordet og erklærer beretningen fra bestyrelsen for afsluttet og giver ordet til kasserer Helene Olsen.

Punkt 3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.

HO starter med at fortælle, at foreningen har fået en kæmpe regning på 27.000,-kr. for dette års regnskab fra revisor Richardt B. Andersen /Kirk Revision. Men det vil HO vende tilbage til.

HO påtaler fejl i regnskabet fra revisor, f.eks. under indtægter, hvor salg af andel Skovbrynet 2, 3. tv. er skrevet på som indtægt og det er det ikke. Fejlen er påtalt overfor revisor, men han er ikke enig.

Vi har et tab på 118.021,- kr. Der er her indregnet kurstab, som tab på driften.

Der er også fejl i provenu protokollatet. Der står, at vi har en administrator, hvad vi ikke har.

HO fortæller, at hun har klaget og bedt Richardt B. Andersen rette fejlen og sende et nyt provenu protokollat.

Der er foretaget nogle afskrivninger for tidligere ekskluderede andelshavere, som skyldte for både vand og varme. Det beløber sig til 15.555,- kr. Men det er formålsløst at vedblive at sende rykkere, vi får ingen respons, derfor afskrivningen.

A/B SKOVGAARDEN

Omlægning af lån sparer os for 88.000,- kr. om året som vi kan bruge til andet, f.eks. dækning af tab. Vi har også betalt vores kassekredit ud med det lån vi tog til altaner, så der sparer vi yderligere 18.000,- kr. Vi er økonomisk ved at være godt med. Vi fik nye altaner uden en boligafgiftsstigning pga. låneomlægningen. Det gav et kurstab på 300.000,- kr. men det er det.

Der bliver spurgt fra generalforsamlingen om vores andelspris er faldet?

Det bekræfter HO, men påpeger, at det vil rette sig op næste år. Vi regner med, at værdien på vores altaner skal påskrives efter fordelingstal.

Men det er en fordel, hvis vores andelspriser ikke bliver for høje. Vi skal ikke konkurrere med ejerlejligheder. Hvis vores andele bliver for dyre kan de ikke sælges. Det har vi allerede haft to eksempler på her i foreningen. Vores boligafgifter er høje pga. lån til vedligeholdelser. Men alle de store vedligeholdelser er ved at være på plads. Vi har faldstammerne, som kommer til at koste 400.000,- kr., men det er der penge til.

Fortrappen skal også brandsikres, da vores baggård ikke er stor nok til, at man kan søge væk fra branden. Det drejer sig om at få en gipsplade. Der skal sættes på bagsiden af trappen. Det vil nok koste ca. 300.000,- kr., og så skal gipspladerne males bagefter.

Istandsættelse af selve opgangene vil blive dyr 250.000,- kr., men det skyldes at der er malet med limfarve, som vil kræve at væggene grundes før end de kan males igen. Vi tager det som det kommer. Vi må fokusere på det nødvendig først. Fokuser på at økonomien ikke går i minus.

Der bliver spurgt fra generalforsamlingen om boligafgiften ikke skal sættes ned på et tidspunkt?

Det svarer HO jo til, men ikke førend vi har haft et eller to stabile år, så vi har et realistisk billede af driftsøkonomien. Der har været for megen uro de sidste par år til, at vi kan gøre det nu. Da vandmålerne kom på blev der lovet nedsætning af boligafgiften. Det skal nok komme.

Der bliver kommenteret fra generalforsamlingen, at det vel også er vanskeligt at nedsætte boligafgiften, når der ingen forbedringskonto er.

HO: Vi har allerede sparet nogle penge. 88.000,- kr. ved Realkredit og 18.000,- kr. på kassekredit, så næste år bliver meget sjovere. Så kan vi lave en opsparing og f.eks. spare op til at give opgangene nyt linoleum på trapperne.

Der bliver ønsket en uddybning af hvorfor det var, at andelene var faldet i værdi.

HO: Vi har måttet afskrive gæld fra andelshavere, samt haft manglende indtægt pga. to dødsfald og dertil et driftstab pga. låneomlægningen. Minus på kontoen, så mister vi sammen værdi på ejendommen. Spørgsmålet er posteringen af de 300.000,- kr., hvis vi får en anden revisor, der vurderer, det er en fejl, så kommer vores regnskab til at se meget anderledes ud næste år.

MM tilføjer, at revisor ikke ville skrive altanerne på som en forbedring og det mener vi de er. Så det er en værdi, der kan blive tilskrevet til næste år på andelene.

HO spørger om der ellers er spørgsmål. Tilføjer, at da vi ikke har haft huslejeindtægter er der ikke gået noget til skat. HO anbefaler, at generalforsamlingen godkender årsrapporten trods påtale.

Der spørges om hvem, der kan godkende årsrapporten?

14 stemmer for godkendelse af årsrapporten

0 stemmer imod

Årsrapporten er hermed godkendt.

Punkt 4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.

HO pointerer endnu en gang at protokollatet er tvivlsomt, men anbefaler alligevel, at det godkendes.

Der spørges om generalforsamlingen kan godkende driftsbudget og boligafgift?

14 stemmer for godkendelse af driftsbudget og boligafgift

A/B SKOVGAARDEN

0 stemmer imod

Driftsbudget og boligafgift er godkendt.

Punkt 5. Forslag.

5.1 bestyrelsen fremsætter forslag til vedtægtsændring af § 15.7.

MM forklarer, at der har været tvivl om hvem, der indkalder hvem. Derfor foreslår bestyrelsen følgende ændring:

(15.7) ***Snarest muligt efter erhververens overtagelse af andelsboligen indkalder bestyrelsen erhververen til gennemgang af andelsboligen***, for at konstatere eventuelle mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar eller løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelsboligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i til og med 8 dage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende over for sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Mangler der ikke har kunnet konstateres inden for fristen, skal erhververen efterfølgende gøre gældende direkte over for overdrageren.

Hvem kan godkende forslaget om vedtægtsændring af § 15.7?

14 stemmer for godkendelse af vedtægtsændring

0 stemmer imod vedtægtsændring

Vedtægtsændring af § 15.7 er godkendt.

Punkt 6. Valg:

a) formand

Martin er på valg og genopstiller

MM spørger, om der er andre, der har lyst til at være formand?

Ingen melder sig, så MM fortsætter med at spørge om, hvem der kan godkende ham til formand?

14 stemmer for Martin som formand

0 stemmer imod

Martin Møller, Prins Christians Gade 10, 2. th. er hermed valgt til formand for en periode på 2 år.

b) bestyrelse

Helene er på valg og genopstiller

Gitte er på valg og genopstiller

Jens-Olaf er på valg og genopstiller

Tugce er på valg og genopstiller

Generalforsamlingen bliver spurgt om de kan godkende Helene til bestyrelsen?

14 stemmer for Helene som bestyrelsesmedlem

0 stemmer imod

Helene Olsen, Skovbrynet 2, 4. th. er hermed valgt som bestyrelsesmedlem for en periode på 2 år.

Da der tilsyneladende ikke er andre, der ønsker at stille op til modvalg foreslår MM, at der foretages en samlet afstemning om de sidste 3 genopstillede: Gitte, Jens Olaf og Tugce?

Hvem godkender Gitte, Jens Olaf og Tugce som bestyrelsesmedlemmer?

A/B SKOVGAARDEN

14 stemmer for godkendelse af Gitte, Jens Olaf og Tugce
0 stemmer imod

Gitte Boll, Prins Christians Gade 10, 3. th., er hermed valgt som bestyrelsesmedlem for en periode på 2 år.
Jens Olaf Hersom, Skovbrynet 2, 4. tv., er hermed valgt som bestyrelsesmedlem for en periode på 2 år.
Tugce Keskin, Skovbrynet 2, 3. tv., er hermed valgt som bestyrelsesmedlem for en periode på 2 år.
Bestyrelsen konstituer sig ved førstkommende bestyrelsesmøde.

c) suppleant

Trine er på valg og genopstiller

Der spørges om der er nogen, der har indsigelser. Det er der ikke; kun at der ønskes valg af en ekstra suppleant. Trine foreslås som førstesuppleant.

14 stemmer for Trine som førstesuppleant
0 stemmer imod

Trine Rødkjær, Skovbrynet 2, 1. tv. er hermed valgt til førstesuppleant for en periode på 1 år.

Der spørges om, hvem der ellers kunne have lyst til at blive suppleant?

Line melder sig.

Line foreslås som andensuppleant?

14 stemmer for Line som andensuppleant
0 stemmer imod

Line Sørensen, Skovbrynet 2, 3. th., er hermed valgt til andensuppleant for en periode på 1 år.

d) revisor

Kirk Revision er på valg.

Bestyrelsen ønsker generalforsamlingens bemyndigelse til at indhente tilbud og evt. vælge en ny revisor, da vi oplever, at Kirk Revision er meget længe om at færdiggøre vores årsregnskab.

HO får ordet.

HO synes at det er vigtigt, at vi får en statsautoriseret revisor i stedet for *kun* en registreret revisor som vi har nu. HO har forhørt sig hos Brandt Revision & Rådgivning, der er statsautoriseret revisorer, og de har afgivet et tilbud på 16.250,-kr. Inkl. moms. HO har via en kollega set hvor detaljeret et regnskab, de leverer. Desuden har de styr på andelsboligforeninger og lovgivning omkring dem.

HO giver udtryk for hendes frustration over hvor ugenomsagelig Kirk Revision er mht. deres faktura. HO har brug for nogen, der har 100% styr på det og nævner igen fejlen i protokollatet fra Kirk Revision – det er bare ikke i orden.

Der bliver fra generalforsamlingen foreslået en revisor, der vist er statsautoriseret.

HO forklarer nærmere, at en ny revisor først skal overføre vores regnskab til sit regneark og det er noget, der tager tid. HO stiller sig tvivlende overfor den foreslåede revisor og understreger igen, hvor vigtigt det er, at vi får en statsautoriseret revisor, der har fuldt kendskab til lovgivningen vedr. andelsboliger. Igen pointer HO hvor mangelfuldt Kirk Revisions regnskab er sammenlignet med et regnskab fra Brandt Revision & Rådgivning. HO tilføjer, at hun i øjeblikket sidder med skatteregnskabet, hvor tidligere kasserer Jan kommer og hjælper hende – havde vi en statsautoriseret revisor ville det allerede være lavet/opstillet.

MM foreslår, at generalforsamlingen går til afstemning om at give bestyrelsen bemyndigelse til at vælge ny revisor?

14 stemmer for
0 stemmer imod

Det er hermed vedtaget at give bestyrelsen bemyndigelse til at vælge ny revisor.

A/B SKOVGAARDEN

Punkt 7. Gårdudvalgets beretning, hermed valg til gårdudvalget.

Ulla Laursen fra gårdudvalget får ordet.

Gårdudvalget består pt. af Marianne Kondrup, Mai Kjer og Ulla Laursen.

Ulla beretter kort om den fælles arbejdsdag, der forløb godt. Mange mødte op. Arbejdsdagen var blevet udskudt noget i år pga. dårligt vejr.

Og så var der loppemarkedet, hvor de blev ganske overvældet over hvor mange besøgende der kom forbi. Så den succes gentager gårdudvalget gerne.

Gårdudvalget har også planlagt julehygge. Det bliver den 8. december kl.17. Det vil blive afholdt i varmekælderen i år.

Gårdudvalget spørger, hvad vi forventer af gårdudvalget og hvilke beføjelser de har?

I princippet står der ca. 5000,- kr. på budgettet til gårdudvalget, men da de ikke rigtig bruger noget er den post blevet skrevet ud af budgettet igen.

Ulla kommer ind på snerydding og siger, at hvis vinteren bliver slem i år, vil de indkøbe en snerydder.

Det er der også blevet givet tilladelse til på en tidligere generalforsamling.

Gårdudvalget spørger om der er én, som kunne tænke sig at være med i gårdudvalget?

Ragna bliver foreslået og der stemmes om det.

14 stemmer for Ragna som nyt medlem af gårdudvalget.

0 stemmer imod

Ragna Bjerring, Pr. Christians Gade 10, 1. th., er valgt til nyt medlem af gårdudvalget.

Der bliver fra generalforsamlingen foreslået, at man roser gårdudvalget for alt det arbejde de har lavet med at hygge og pynte i gården. Der klappes.

Gårdudvalget kan, hvis de får brug for noget rette henvendelse til formand Martin Møller.

Ulla vender tilbage til sneryddingen, og siger, at der vil blive hængt et opslag op, hvor man kan tilmelde sig.

Og husk, at der også skal ryddes en passage om til affaldscontainerne.

Der opstår løs snak om tidligere hårde vintre og sneryddning af altaner.

Der bliver spurgt til afskærmning af altaner.

Det må man gerne, men hold helst farverne i dæmpede mørke nuancer for et bedre helhedsindtryk.

Snakken falder også på reparation af kældervinduer, der efterhånden trænger til en kærlig hånd. Men det er ikke noget, der kan gøres på en dag. Forslag om at afsætte en uge til det, f.eks. uge 27, hvor flere kunne gå sammen om projektet.

Ragna siger, at hun har masser af værktøj efter hendes afdøde mand Anton, som folk gerne må låne – de skal bare spørge.

Ulla nævner som afslutning, at hun ikke kan opdrive bonevoks til trapperne. Alternativ vil blive undersøgt.

Punkt 8. Eventuelt.

MM forhører sig om nogen har noget til eventuelt.

Ny andelshaver Michael har fået stjålet en ret værdifuld cykel fra cykelrummet. Den var desværre ikke aflåst, så den der har taget den har måske ikke vagt opsig. Men er der andre der oplever, at ting forsvinder fra cykelrummene?

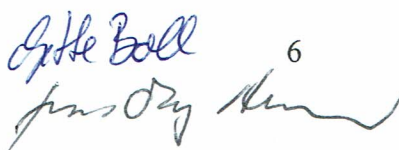
Ragna fortæller, at vores hakkejern er forsvundet.

Vi må udskifte låsene på porten og cykelrummene, da nogen udefra tilsyneladende har en nøgle til vores rum.

Der bliver spurgt til om, vi ikke har søgt nogle fonde, når vi nu er et bevaringsværdigt hus?

HO fortæller, at vi har fået lovning på fra kommunen at komme i betragtning til nogle byfornyelsesmidler, da vi i sin tid ved udskiftning af vinduer, blev forbigået. Kommunen ville bestemme hvilken type vinduer, vi skulle have, men ville ikke give os midler til det, så blev Helen vred og havde et sammenstød med teknisk forvaltning. Men vi er som resultat blevet lovet byfornyelsesmidler. Måske vi kan få nogen til brandsikring af trapperne.

Dirigenten spørger, om der er nogen, der har mere? Det er der ikke. Mødet afsluttes kl. 21:07.



Tugce Keskin