

J. nr. 64-890071

År 2010, den 24. marts kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Fuglsangsparken hos advokatfirmaet Lou & Partnere, Østergrave 4, 8900 Randers.

14 husstande gav møde.

Generalforsamlingen afholdtes i henhold til nedenstående dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskabet og eventuelt revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og fastsættelse af andelsværdi for det løbende år.
4. Forslag iht. vedtægterne skal forslag indleveres til formanden senest 8 dage før generalforsamlingen.
 - a. Forslag fra bestyrelsen om ophævelse af grundfond, jfr. vedlagte.
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.
6. Valg af bestyrelsesformand. Formanden er på valg i ulige år.
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer. På valg er Dorthe Knudsen og Claus Stenum Jensen, der begge er indforståede med genvalg.
8. Valg af suppleanter. På valg er Kirsten Iweis og Ivan Busk Jensen.
9. Valg af revisor.
10. Evt.

Indledningsvis bød formand Kjeld Veien velkommen.

Til stede var 14 ud af 16 andelsboliger.

Herudover var revisor Richardt Andersen og advokat Jan Toft Olesen til stede.

ad 1. Valg af dirigent.

Advokat Jan Toft Olesen valgtes til dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig, jfr. vedtægternes § 23 - 26.

ad 2. Bestyrelsens beretning.

Formand Kjeld Veien aflagde beretning, jfr. vedlagte.

ad 3. Forelæggelse af årsregnskab.

Regnskabet blev gennemgået af revisor Richardt Andersen, og derefter godkendt. Andelsværdien blev fastsat til kr. 385.000,00.

ad 4. Ophævelse af grundfond.

Forslaget blev vedtaget, således at der ikke ophæves indbetalinger til grundfonden efter den 30.04.10. Bestyrelsen blev bemyndiget til at genoptage ord-

ningen.

ad.5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.
Budget 2010 blev gennemgået og godkendt.

ad 6. Valg af bestyrelsesformand.
Bestyrelsesformanden er på valg i ulige år, hvorfor punktet bortfaldt.

ad 7. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
Dorthe Knudsen og Claus Stenum Jensen blev genvalgt.

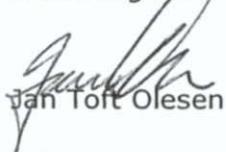
ad 8. Valg af bestyrelsessuppleanter.
Kirsten Iweis og Ivan Busk Jensen blev genvalgt.

Bestyrelsen består herefter af:
Formand Kjeld Jacobsen Veien (1 år),
Dorthe Knudsen (2 år),
Claus Stenum Jensen (2 år),
Ingelise Nielsen (1 år) og
Aage K. Vognsen (1 år).
og bestyrelsessuppleanter.
Kirsten Iweis og
Ivan Busk Jensen.

ad 9. Valg af revisor.
Som revisor genvalgtes Kirk Revision I/S.

ad 10. Evt.
Ingen ønskede ordet, hvorfor dirigenten afsluttede generalforsamlingen med tak for god ro og orden.

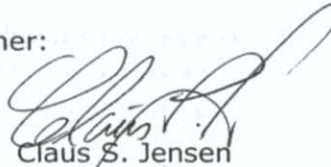
Som dirigent:


Jan Toft Olesen

Som bestyrelsesmedlemmer:


Kjeld Jacobsen Veien


Dorthe Knudsen


Claus S. Jensen


Ingelise Nielsen


Aage K. Vognsen



Randers d. 24. marts 2010

Generalforsamling 2010

Formandens beretning

Efter generalforsamlingen 2009, hvor jeg blev valgt til formand, trods mit fravær, tog bestyrelsen fat på opgaverne i midten af april.

Og jeg synes, det har været et aktivt år for foreningen.

Dels var sagen mod Jeppesen afsluttet med et forlig og erstatningen udbetalt, så der skulle gang i overvejelserne omkring reparation af husene.

Dels var der et ønske om en sikker, fast husleje – og helst lavere end den vi kendte.

Så

Vi har i årets løb holdt 7 bestyrelsesmøder og et par hurtige sammenrend.

Som noget nyt sendes referat fra bestyrelsesmøder nu pr. mail til alle, ligesom de lægges ind på vores hjemmeside.

Indholdet af og beslutningerne på bestyrelsesmøderne fremgår af referaterne, og skal derfor ikke gentages her.

Som den første reelle arbejdsopgave holdt Aage og jeg (efter bestyrelsens beslutning) møde med Ingeniør Erik Skipper, som oprindeligt var vores tilsynsførende under byggeriet, ligesom Erik Skipper også har hjulpet med at beskrive vores krav i erstatningssagen.

Vi bad Erik om hjælp til at vurdere syn- og skønsrapportens indhold og hjælpe med at afgøre, hvilke ting det var nødvendigt at gøre noget ved.

Konklusionen blev at tagene skulle prioriteres, som det vigtigste.

Dernæst reparation af sålbænke og murværk.

På dette tidspunkt var der allerede iværksat en udskiftning af kuglehaner på vandindføringen, fordi vandurene skulle skiftes, og der var iværksat efterspænding og udskiftning af pakninger i varmeveksleren, fordi en del af disse var utætte.

Også vores garageporte blev sat højt på prioriteringslisten, fordi flere af disse var begyndt at få alvorlige skavanker, som skulle udbedres.

Hertil kommer nogle mindre alvorlige ting, som et par gulve der ikke er i korrekt stand, men dem har vi gemt lidt, for lige at se hvordan økonomien udvikler sig.

Der er også ønsker om døre mellem garage og "værksted", udvendig belysning mv. Disse ting har vi valgt at lade vente, til vi ser hvor langt pengene kan strække.

Som I alle ved er

- garageportene malet
- haner udskiftet og varmevekslere tætnet og
- vi i fuld gang med omlægning af tagene, herunder reparation af udluftningsgennemføringer, ordentlig fastgørelse af vindskedesten og rygninger.

Omkring maj forventer jeg, at vi kan gennemgå alt murværk med mureren, så vi kan vurdere omfanget af de nødvendige og realistiske reparationer og hvad økonomien er.

A/B Fuglsangsparken



Næste store opgave var, at undersøge om vi kunne omlægge vores lån, så vi kunne få en fast husleje, som også gerne måtte være mindre end den vi havde. Vi kontaktede Nordea Kredit, som fremlagde et forslag der bygger på en renteswapaftale.

Det forslag blev vedtaget gennemført på den ekstraordinære generalforsamling d. 7. oktober 2009.

Det er – undervejs - gået op for os, at det er et af de mere udskældte prioritetsprodukter på markedet, men dette til trods har vi fået en lavere husleje og den er fast i 10 år. Dog sparer vi mindre op hvert år end vi gjorde tidligere. Der er fremover kun afdrag på $\frac{1}{4}$ af gælden mod tidligere halvdelen.

Jeg skal ikke vove mig ud en masse forklaringer om renteswaps, men dybest set jeg tror ikke det er så galt for os, fordi vi stadig anvender anskaffelsesprisen, som udgangspunkt i vores regnskab. Dermed slipper vi for nogle af de negative virkninger af renteswappen.

Måske vi får lidt mere forklaring i forbindelse med regnskabet.

Vi har haft 2 arbejdsdage. Den første hvor vi lugede samt plantede træer og blomster mv. Jeg synes det ser rigtig godt ud, og gør vores omgivelser hyggelige. Der er også mange forbipasserende, som kigger længe ned ad vores gade.

Den anden arbejdsdag malede vi affaldsstativer, og holdt efterfølgende en hyggeaften i Bo's garage. Det blev lidt koldt, og ikke alle havde lyst til at deltage i grillhyggen.

Og så blev det rigtigt snevejr i den forgangne vinter. Efter nogen undren over manglende snerydning, fandt vi ud af at "vores" landmand var blevet opereret, og ikke måtte sidde på en traktor i en længere periode. I stedet overtog sønnen tjansen med snerydning, men det måtte blive når han kunne. Det syntes vi på sigt ikke var godt nok, så vi valgte, at kontakte en entreprenør i stedet.

Det er naturligvis en dyrere løsning, men reaktionstiden var i stedet ca. $\frac{1}{2}$ time.

Vi giver naturligvis landmanden sin sædvanlige betaling, som tak for assistancen, og siger tak for hjælpen gennem 4-5 vintre. Fremover har vi tænkt os at bruge entreprenør, hvis det bliver nødvendigt.

Allersenest har Aage sørget for ekstra portåbnere til garagerne. Han har endda monteret disse hos alle os, der ikke selv kunne finde ud af det.

Efterhånden som vi alle får os etableret, er der også blevet behov for mere oplagsplads, herunder f.eks. et udhus.

For at vi ikke skal komme i problemer med det offentlige system eller for den sags skyld os beboere imellem, skal jeg gøre opmærksom på at enhver forandring af boligen - iflg. vedtægterne - herunder opførelse af udhuse, hegn eller lignende skal godkendes af bestyrelsen inden det påbegyndes.

Udhuse/drivhuse på indtil 10 m² kan opføres uden byggetilladelse, men skal efterfølgende anmeldes til kommunen. Husk der er nogle skelafstande og -højder, som skal overholdes.

Der er også ved at tegne sig et billede af nogle udskiftninger i beboerskaren, idet der er et par boliger som er til salg.

Her er der også nogle vedtægtsbestemmelser som skal overholdes.

Fastsættelse af andelsbevisets pris skal godkendes af bestyrelsen inden boligen sættes til salg.

Salgsaftalen skal godkendes af bestyrelsen inden endelig aftale om salg kan indgås.

A/B Fuglsangsparken



Vi har tidligere lavet en aftale om, at Sean Boisen kunne anvendes ved fastsættelse af andelsbevisets pris.

Det er for så vidt fortsat gældende.

Hvis man vil anvende ejendomsmægler til sit salg, vil jeg klart anbefale, at man i stedet lader ejendomsmægleren beregne andelsbevisets værdi.

Så har jeg vist været rundt om året i sin helhed, og forhåbentlig uden alt for mange detaljer.

Til slut vil jeg gerne takke Mogens og Ivan for græsslåning mv. I sørger for at vores fællesarealer altid er præsentable, og at det er tiltalende at både køre og gå en tur op og ned af gaden, hvilket mange bestemt gør.

Også en stor tak til Aage, der næsten fungerer som vicevært, idet han sørger for mange af de daglige gøremål der er i sådan en boligforening, bla. lave aftaler med håndværkere og låse dem ind, når vi andre er på arbejde. Vende garageportene om, lave diverse reparationer eller skrue lister af og på – på garageportene, skifte en ventil hist og her, sørge for at få viden om varme anlæggenes indstilling og justering osv.

Endelig tak til bestyrelsen for en engageret indsats, mangen en god snak og debat om hvad vi gør. For tålmodighed når jeg bliver ved med at "cykle rundt" i vores tal – fordi jeg vil være helt sikker i og helt sikker på, hvad der sker og hvorfor.

Endelig tak til Jan og Richardt for tålmodighed og svar på mine mange spørgsmål.

Kjeld J. Veien