

J.nr. 64-890071

Ar 2011, den 6. april kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Fugl-sangsparken hos "hos Anne Marie", Messingvej, 8940 Randers SV.

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.
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.
6. Valg af bestyrelsesformand. Kjeld Jacobsen Velen er på valg.
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer. På valg er Inger-Lise Nielsen (modtager ikke genvalg) og Aage K. Vognsen.
8. Valg af suppleanter. På valg er Kirsten Iwels og Ivan Busk Jensen.
9. Valg af revisor.
10. Evt.

Indledningsvis bød formand Kjeld Velen velkommen.

Til stede var 14 ud af 16 andelsboliger.

Hervedover var 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 Velen aflagde beretning, jfr. vedlagte.

ad 3. Forelæggelse af årsregnskab.

Regnskabet blev gennemgået af advokat Jan Toft Olesen, og derefter godkendt. Andelsværdien blev fastsat til kr. 392.000,00.

ad 4. Indkomne forslag:

1. Forslag fra Bente, Trine og Morten:

" Vores forslag lyder i sin fulde ordlyd som følger:

Det foreslås, at bestyrelsen endnu engang undersøger muligheden for, at udstykke lejlighederne i Ab Fuglsangsparken til selvstændige ejendomme. Dette kan evt. drøftes uforpligtende med repræsentanter fra Minebølligadvokater.dk

Vi ser ikke noget steds i vedtægterne anført, at et sådant forslag ikke kan fremsendes til formanden via mail korrespondance.

Mht. pkt. 24.2 og 24.3, så er det netop disse vi henviser til mht. de frister vi omtaler i vores første mail.

Vi kan ikke umiddelbart finde din redegørelse om lovligheden af en sådan udstykning nævnt i referatet fra den ekstra ordinære generalforsamling i oktober 2009. Vi har på nedenstående link fundet følgende de pasus, som kunne foranledige os til at tro, at netop vore lejligheder kan udstykkes på lovlig vis:

" Andelsforeninger med lejligheder med lodrette skel (f.eks. rækkehusbyggeselskaber) kan efter udstyknings- og ejerlejlighedsloven udstykes til selvstændige ejendomme, medmindre lokalplan eller andre regler omkringer grundstørrelse hindrer dette. Hvis udstykning ikke kan ske, kan der i visse tilfælde ske opdeling i ejerlejligheder."

<http://www.minebølligadvokater.dk/index.php?andelsboligforeninger>

Bente fortalte, at de mulige købere af hendes andelsbolig, havde trukket sig tilbage, da de havde mulighed for at købe et rækkehus til samme pris + afdrage på gælden, hvilket ikke var muligt i samme grad i vores andelsboligforening. Bankerne ville ikke anbefale køb af andelsbolig, havde de mulige købere fortalt.

Sidst foreslået om andelsboligernes udstykning til ejerboliger var oppe (2009), var et mindretal enige om, at denne evt. udstykning ikke måtte give øgede udgifter til de andelshavere, der evt. kunne være tilbage i en decimeret forening. Dette ville efter bestyrelsens mening blive tilfældet i 2009. Da situationen nu muligvis er ændret, vil bestyrelsen gerne undersøge sagen endnu en gang – hvis der er interesse for det hos andelshavere.

JTO: Foreningen er specielt på den måde, at grunden er udstykket i selvstændige parceller, hvilket åbner en mulighed for at det kan lade sig gøre at omdanne til selvstændige ejendomme.

Mogens: Tingene skal undersøges helt til bunds med hensyn til økonomi m.m., så der er fuld klarhed inden andels haverne tager evt. stilling til udstykning til selvstændige ejendomme.

Kjeld: Det kan komme til at koste mange penge at undersøge tingene, bl.a. en indfrielse af lånene kan blive dyr.

Generalforsamlingen stemte om bestyrelsen skal arbejde videre med sagen:

12 stemte for

2 var i mod

2 var fraværende

Forslaget blev vedtaget. Bestyrelsen er dermed bemyndiget til at igangsætte nærmere undersøgelser.

ad.5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse. Budget 2011 blev gennemgået og godkendt.

ad 6. Valg af bestyrelsesformand. Kjeld Jacobsen Veien blev genvalgt som formand.

ad 7. Valg af bestyrelsesmedlemmer. Aage K. Vognsen blev genvalgt og Ivan Busk Jensen blev valgt som bestyrelsesmedlem.

ad 8. Valg af bestyrelsessuppleanter. Kirsten Iwels blev genvalgt og Mogens Jepsen blev valgt.

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

Mogens Jeppesen.

ad 9. Valg af revisor.

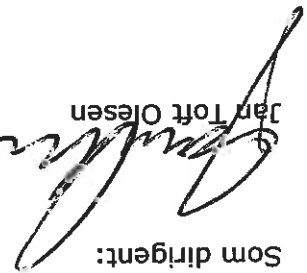
Som revisor genvalgte Kirk Revision I/S.

ad 10. Evt.

Der blev rettet en tak til Inger-Lise Nielsen for indsatsen med hensyn til bestyrelsesarbejdet.
Vinterberedskab blev drøftet, og bestyrelsen lovede at tage stilling til, hvorledes dette skal håndteres fremover.
Der var drøftelser omkring husdyrhold, og der blev i den forbindelse henvist til vedtægternes § 13, f.s.v. angår andelshavernes husdyr. Herudover blev husdyr i den omkringliggende bebyggelse drøftet.

Generalforsamlingen blev herefter hævet.

Som dirigent:



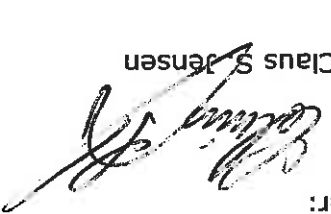
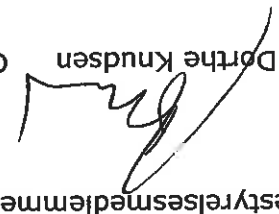
Jan Toft Olesen

Kjeld Jacobsen Veien

Dorthe Knudsen

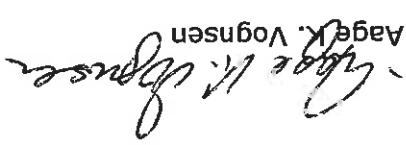
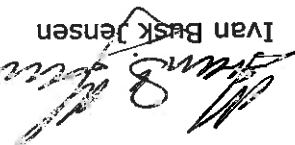
Claus S. Jensen

Som bestyrelsesmedlemmer:



Ivan Busk Jensen

Aage K. Vognsen





Randers d. 6. april 2011

Beretning til generalforsamling 2011

Da jeg skulle gøre mig nogle tanker om året, der er gået, syntes jeg ikke der var sket alverden, men da jeg først fik gennemset referater og notater, kunne jeg konstatere, at der har været et pænt højt aktivitetsniveau i 2010.

Bestyrelsesmøder

Der har været holdt 8 bestyrelsesmøder med forskelligt indhold på møderne. I får alle referaterne på mail, så dem er der ikke nogen grund til at referere her.

Vi forventer, at I siger til, hvis der er noget i referaterne, I gerne vil have uddybet eller blot vil kommentere. Måske kan vi have misforstået noget osv.

Vinter

I såvel begyndelsen som slutningen af året var det vinter, som vi husker det fra vores barndom. Besværligt, dyrt og lidt pænt.

Tagomlægning

Det blev forår, og vi fik for alvor gang i tagomlægningen, som blev afsluttet i maj måned. Der er dog stadig et par små mangler, som vi har rykket for udbedring af.

Arbejdsdage

Vi havde en forårsarbejdsdag d. 6. juni.
Jeg husker det som en god og hyggelig dag, hvor vi fik en del fra hånden.
Vores sensommerarbejds- og grillidag blev aflyst. Den havde vi fået placeret i Randers-ugen. Det var ikke så heldigt.

Kursus

Udvalgte medlemmer af bestyrelsen har været på gå hjem kursus hos Lou & Partnere. Her blev der fortalt om diverse regler, om swap-lån og andre ting, som er godt at vide som bestyrelsesmedlem.

Parkegulve

Der er skiftet parketgulv i stue og værelser i nr. 4 og det samme skal ske i nr. 8. Begge steder pga. alvorlige skader fra byggeriet.

Sålbænke

Efter sommerferien kom der gang i reparation af sålbænke, og det beskadigede murværk, herunder også udskitning af nogle indvendige fliser, som var revnet.

Byggevirig nabo

Så har vi haft en byggevirig nabo. En forsigtig forespørgsel, om lovlighed, hos kommunen resulterede straks i en klagesag. Sagen drejer sig om opførelsen af et højt udhus på Skovgårdsvej, som nr. 3 og 5 fik "fornøjelsen" af at få udsigt til.

Vinduer/kuldebroer

I efteråret nedsatte vi en lille arbejdsgruppe, som skulle undersøge mulighederne for at gøre noget ved vores vinduer (kuldebroer og fugt) – specielt i forhold til Velfac. Der er ikke sket så meget, men arbejdsgruppen har foranlediget, at der er foretaget termografering af en del af husene, og specielt vinduerne. Vi forventer resultatet af denne termografering og at arbejdsgruppen måske tager initiativ til yderligere tiltag.



Salg af andele

En del af året har der været to andele til salg. Og i den forbindelse har vi fået energimærket den ene bolig af en energikonsulent. Nu er loven omkring energimærkning lavet om, så man på nyere boliger kan bestille et energimærke elektronisk – dvs. uden besøg – fordi man har alle oplysninger omkring boligen registreret på kommunen.

Salg af andele går forbandet trægt. Der synes at være angst hos pengeinstitutterne for at låne penge ud til indskud. Andre forhold gør sig naturligvis også gældende. Vi håber foråret kan sætte gang i salget, så de involverede kan komme videre.

Hårde hvide varer

Så har vi udsendt en lille spørgundersøgelse omkring udskrifning af hårde hvide varer. Baggrunden er den, at hårde hvidevarer er en del af boligen og tilhører foreningen. Vi skal som lejere vedligeholde (reparere og udskifte) disse hårde hvide varer. Det er en underlig konstruktion, for samtidig foreskriver vedtægterne, at der skal ske afskrivning på udstyret (hvilket i øvrigt ikke er sket i de oplysninger jeg har set). Hvordan sikrer foreningen, at vi som lejere udstyret med udstyr af minimum samme kvalitet eller bedre?

Tankerne har gået på, om vi skal trække hårde hvide varer ud af andelsværdien. Udskrifning vil derefter være op til den enkelte lejer. Værdien af hårde hvidevarerne (incl. afskrivning o. 10 år) kan derefter indregnes - som tilpasset løsøre - ved et salg.

Denne øvelse er desværre ikke bare lige til, og vi vil gerne have en drøftelse om emnet – under eventuelt – så bestyrelsen kan få en pejlning af, om det er noget vi skal gøre mere ved.

Vedligeholdelsesvejledning

Vi har også haft en drøftelse om en evt. vedligeholdelsesvejledning. Det er en vanskelig sag. Dels fordi vi har forskellig opfattelse af, hvad der er vedligeholdelse og, hvad der er reparation. Jeg havde lovet at prøve at skrive en sådan vejledning. Men Ak, jeg kan ikke en gang blive enig med mig selv om, hvad jeg mener. Så den vejledning er spærket til hjørne lidt.

Forsikringer

Vi har hidtil haft en række forsikringer bestående af bygningsforsikringer med brand, storm, rørskade mv., ansvarsforsikring, bestyrelsesansvarsforsikring.

Ansvarsforsikringen skulle formyes pr. nytår, og det gav anledning til at indhente nyt tilbud hos Topdanmark og et tilsvarende tilbud hos Tryg. Det viste sig at Tryg var dobbelt så dyre, som det vi betalte før hos Topdanmark. Til gengæld kunne vi opnå ca. 20 % nedslag i prisen hos Topdanmark samtidig med, at vi har tegnet en arbejds-skadeforsikring, og alligevel sparet 5-6000 kr.

Byggearbejder/ombygninger mv.

Så skal jeg for et kort øjeblik vende tilbage til vedtægterne, idet jeg skal præcisere, at enhver form for ombygning, både ind- og udvendigt, skal ansøges hos bestyrelsen inden det sættes i gang, og der må ikke opføres udhuse eller tilsvarende med mindre bestyrelsen har givet tilladelse hertil.

Først og fremmest skal dette overholdes for, at formalia er på plads og ingen senere kan blive pålagt at fjerne eller tilbageføre, og bestyrelsen ikke kan drages til ansvar for noget, der ikke er givet tilladelse til.

Det er bestyrelsens indstilling, at vi vil godkende alle fornuftige ønsker/tillæg. – Men formalia skal være på plads.



Dagligdagen i Fuglsangsparken

Endelig har vores "vicevært" – den alle steds nærværende hjælpsomme herre fra nr. 6 – Aage – været behjælpelig med at opsætte indvendige garageportåbner, nye ringeklokker, indregulering af varmeanlæg o.m.a.

Ligeså flittige er Mogens og Ivan omkring pasning af græsarealerne.

En stor tak til jer alle tre for indsatsen – som vi alle sætter stor pris på.

- Og endelig en tak til alle for at bidrage – på den ene eller anden måde – når der er arbejdsdage. Kun ved fælles hjælp kan vi have byens flotteste og hyggeligste andelsboligforening.

Til slut vil jeg sige tak til bestyrelsen for en meget engageret indsats gennem hele året – både når det har været sjovt og når det har været knapt så sjovt.

Tak for gode diskussioner, debatter, kager, kaffe osv.

PS: Også i 2010 har vi fået udskiftet foreningens RØDGRAN midt på plænen.

Kjeld J. Veien