



Ordinær generalforsamling i A/B Fuglsangsparken onsdag den 21. marts kl. 19.30.

Afholdt "Hos Anne Marie", Messingvej 74, 8940 Randers

Alle 16 boliger var repræsenteret på generalforsamlingen.

Referent: Claus Stenum Jensen

Dagsorden til generalforsamlingen:

1. Valg af dirigent

Jan Toft Olesen blev enstemmigt valgt, og JTO konstaterede derefter, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og dermed beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning

Kjeld (formand) fremlagde bestyrelsens beretning, som efterfølgende blev godkendt uden bemærkninger.

3. Forelæggelse af årsregnskabet og eventuelt revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og fastsættelse af andelsværdi for det løbende år.

JTO gennemgik regnskabet. Kjeld havde en kommentar til punktet "andelenes værdi"

Bestyrelsen ønsker andelenes værdi beregnet som indskud + afdrag = kurs 123, som giver 399.650,- pr. andel.

Der var ingen bemærkninger til regnskabet.

Der var ingen bemærkninger til beregningen af andelenes værdi.

Regnskab og værdiansættelse af andele blev herefter godkendt.

4. Forslag – iht. Vedtægterne skal forslag indleveres til formanden senest 8 dage før generalforsamlingen

Der var ikke indkommet forslag.

5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Drift- og likviditetsbudgettet blev godkendt.

Ændring af boligafgiften blev godkendt, da bidragsydelsen til kreditforeningslånet er hævet pr. 1. januar med ca. 25.644 kr./år. Stigningen opkræves i perioden maj – december med 200 kr. pr. måned. Fra og med den 1. januar 2013 ændres beløbet til ca. 135 kr. pr. måned.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer. På valg er Dorthe Knudsen og Claus Stenum Jensen. Begge er villige til genvalg.

Dorthe Knudsen og Claus Stenum Jensen blev genvalgt

7. Valg af bestyrelsessuppleanter. På valg er Kirsten Iweis og Mogens Jeppesen



Kirsten Iweis og Mogens Jeppesen blev genvalgt.

8. Valg af revisor

Revisor blev genvalgt.

9. Eventuelt

Kjeld orienterede om undersøgelse vedrørende en evt. opløsning af andelsboligforeningen.

Advokat Birgitte Rolighed har undersøgt sagen. Vi har fået oplyst, at det sandsynligvis kan lade sig gøre at omdanne andelsboligforeningen til en ejerboligforening, men den endelige afgørelse vil blive taget af domstolene.

Tidspunktet for en prøvelse af en evt. opløsning er ikke lige nu, da vores Swap-lån lige nu giver en negativ kapital på ca. 2.700.000 kr., som skal realiseres ved indfrielse før udløb.

Skal en evt. opløsning prøves, skal tidspunktet times i forhold til vores Swap-lån, som udløber i 2019.

Stiger renten en del, bør det blive aktuelt med at afprøve sagen, da "swappen" så vil blive positiv for foreningen. Bestyrelsen sørger for at holde sig orienteret, og den vil nøje følge renten, så vi kan slå til på det helt rigtige tidspunkt – hvis der er enighed om at prøve.

Jan Toft Olesen takkede generalforsamlingen for god ro og orden!

Generalforsamlingen blev derefter hævet.

Som dirigent:



Jan Toft Olesen

Som bestyrelsesmedlemmer



Kjeld V. Veien

Dorthe Knudsen



Claus Stenum Jensen



Aage K. Vogensen



Ivan Busk Jensen



Randers d. 21. Marts 2012

Beretning til generalforsamling d. 21. marts 2012

Året har været noget mere roligt end 2010

Bestyrelsesmøder

Vi har holdt 5 bestyrelsesmøder og aflyst 1 møde, fordi vi fandt, at der ikke var relevant indhold til mødet.

På alle vores møder vender vi økonomien, idet vi får en statusoversigt tilsendt fra administrator. Indtil nu har vore udgifter fulgt de budgetter vi har lavet, og vi har ikke haft behov for at gribe ind eller ændre på det vi har planlagt.

Alle referater udsendes på mail til alle beboere, ligesom de findes på foreningens hjemmeside.

VVS

Af væsentlige ting kan nævnes, at der har været en del reparationer på vores varmeanlæg. Der er naturligvis slid på anlæggene, og nogle anlæg er åbenbart mere følsomme end andre.

Det er mit indtryk, at der går en del ventiler og lignende i stykker.

Nogen har nok opdaget, at vi har skiftet VVS installatør, og jeg tror det er til det bedre.

Vi kan oplyse, at hvis man stiller temperaturen ind i varmeveksleren højt, vil man få en øget tilkalkning af varmeveksleren. I flg. VVS installatøren behøver temperaturen på det varme vand ikke være mere end 47-48 grader. Det er tilstrækkeligt til at opløse fedt, og man er lige fri af risikoen for legionella.

Legionella pneumophila er en bakterie der vokser i vand.

Den trives bedst ved temperaturer mellem 20 og 45 grader celsius; ved mere end 50 grader dør bakterien.

Salg af andele

Så har vi interesseret fulgt den vanskelige salgssituation, og kan glæde os over, at Bente og Helle fandt hinanden, så de kunne indgå en byttehandel.

Snerydning

Vi indgik i sommer en ny aftale om snerydning med Helsted Have og Belægning. Vi kan nu konstatere, at vi ikke fik brug for aftale i denne vinter, hvorfor vi naturligvis, også har sparet en del penge til snerydning. Det indkøbte vejsalt kom heller ikke i brug.

Vinduer

Vinduerne har også været under behandling i det forgangne år.

Der blev i januar 2011 lavet en termografering af nr.6. Resultatet heraf fik vi langt om længe tilsendt hen på foråret. Resultatet er, at forholdene ser nogenlunde fornuftige ud.

Men det ændrer jo ikke på, at der føles træk især ved vinduerne i stuen, hvilket skyldes sprossekonstruktionen.

Claus har talt og skrevet til Velfac, som kvitterede med et tilbud på at ændre vinduerne, ved udskiftning af alle vinduesrammer. Pris 350.000 kr.

Vi talte om at undersøge priser hos en anden leverandør, men er endnu ikke nået så vidt.

Aage har lavet forsatsvinduer – til montering i vinterperioden. Jeg er overbevist om, at Aage gerne videregiver sine erfaringer.



Rest-Reparationer – tage

Denne sag samt udskiftning af revnede tagsten er stadig uløst, idet Kammitag ikke er mødt de gange vi har aftalt reparation

YOU SEE

Der er ændret lidt i kanaludbuddet, bla. så vi stadig kan se TV2, og prisen er som følge heraf steget lidt. Endvidere er det blevet muligt at lave mindre tilkøbspakker.

Da der er tale om kabelTV, er signalet på digitalkanalerne ændret, så dem der har ældre fjernsyn stadig kan se hovedudbuddet af kanaler.

Uden MPEG4 og digitalfjernsyn er der nogle få digitalkanaler, som man ikke kan se.

Undersøgelse af mulighed foreningsopløsning

Vi har som aftalt på mødet d. 17. september 2011 undersøgt mulighederne for foreningsopløsning. Mere om dette punkt under "Eventuelt".

Arbejdsdage

Vi har haft 2 arbejdsdage i 2011.

D. 28. maj, hvor vi ordnede det mest tiltrængte, da vejret ikke var særlig godt. Vi sluttede dagen med at grille i Rie og Peters garage.

D. 17. september. Vi mødtes til rundstykker og en snak om undersøgelse af evt. foreningsopløsning, hvorefter vi klippede hæk, rensede bede og male flagstang mv.

Renovation

Nogle få har valgt at gå over til 14 dages tømning. Desværre går en del af besparelsen op i administration hos både Affald Randers og hos vores administrator.

Husdyr

Vores forening er kendetegnet ved, at man må holde husdyr jf. vedtægternes § 13.

I praksis betyder det at man skal holde dyrene på egen grund. Det har vist sig at katte er et særligt kapitel, for de går hvor de har lyst, og desværre også besørger hvor de har lyst.

Vi er i bestyrelsen enige om, at fremtidige katte i bebyggelsen skal holdes i snor på egen grund

Frivilligt arbejde

Så vil jeg gerne sige tak til de beboere, som gør en særlig indsats for foreningens daglige drift. Her må især peges på

- Mogens, som klarer kalk og gødning samt græsslåning.
- Aage som tager sig af lidt af hvert, men især VVS
- Ivan som renser tage og også slår græs – ind i mellem og klipper hæk
- Peter, som har en særlig forkærlighed for sne, og rydning af samme men også gerne spreder gødning og kalk.

Og så i øvrigt til bestyrelsesmedlemmerne, som i 2011 for første gang har fået en julehilsen som tak for deres indsats.