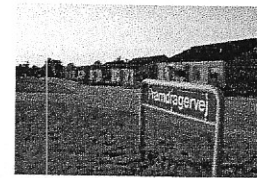


A/B Fuglsangsparken



Randers d. 23. april 2014

Ordinær generalforsamling i A/B Fuglsangsparken onsdag den 2. april 2014 kl. 17.00.

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

11 boliger var repræsenteret på generalforsamlingen.

Referent: Claus Stenum Jensen

Dagsorden til generalforsamlingen:

1. Valg af dirigent

Birgitte Rolighed blev enstemmigt valgt, og BR 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 revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og fastsættelse af andelsværdi for det løbende år.

BR gennemgik regnskabet.

Der var ingen bemærkninger til regnskabet.

Andelenes værdi:

Andelenes værdi var iht. årsrapporten fastsat til kurs 127,8, bestyrelsen foreslår kurs 125,3, hvilket giver en værdi på 409.100 kr. Værdistigningen fra sidste år udgør 9.100 kr., hvilket svarer til afdrag på lån, som er i overensstemmelse med tidligere gældende praksis.

Regnskab og værdiansættelse af andele blev herefter godkendt.

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

Der var to forslag fra bestyrelsen.

Forslag 1:

Bestyrelsen foreslår, at der fra vedligeholdelsesfond frigøres kr. 40.000.

Beløbet anvendes som følger:

- a) Kr. 31.000 incl. moms anvendes til udskiftning af cirkulationspumper
- b) Kr. 9.000 (8.732,50) anvendes til etablering af stikkontakter i skab i bryggers til anvendelse for Verdo Router.

Begrundelse:

- a) Cirkulationspumperne er 9 år gamle, og en enkelt pumpe er allerede udskiftet. Dels for at undgå nedbrud og dels for at spare energi, findes tidspunktet inde til at foretage en udskiftning.



Ved anvendelse af cirkulationspumpen på trin 1, vil der kunne opnås en besparelse på strømforbruget på 600-700 kr. pr. år, svarende til 50 kr. pr. måned.

b) Verdos Router kræver strøm for at kunne fungere. Det har derfor været nødvendigt at etablere stikdåse i alle skabe. Da der er tale om en forbedring, foreslås udgiften betalt fra vedligeholdelsesfonden.

Forslag 1 blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 2:

Som en uddybning/præcisering af vedtægternes § 9 foreslås vedlagte fraflytningsregulativ vedtaget og indskrevet i vedtægterne – alternativt indskrevet som en henvisning (fortolkning af) til vedtægterne.

Begrundelse:

Vi har desværre eksempler på, at vi ikke har været tilstrækkeligt grundige ved andelsoverdragelser, ligesom der ikke har været en fast (indskrevet) procedure for hvad der skal udbedres og af hvem. Dette vil vi forsøge at råde bod på ved dette "Fraflytningsregulativ"

Der var flere spørgsmål til forslaget. Flere andelshavere følte sig klemte af forslaget, da de var flyttet ind i huse med slid/skader, som de ikke selv var skyld i.

Forslaget overgik til afstemning med denne tilføjelse:

Dette regulativ er vedtaget på generalforsamling den 2. april 2014 og forudsætter at de andele, som er handlet mellem opførelsen i 2004 og den 2. april 2014 skal gennemgås af den enkelte andelshaver i samarbejde med bestyrelsen, for fastlæggelse af **ikke udbedrede** fejl, mangler og skader, som måtte være påført lejligheden af tidligere andelshaverne, og for hvilke den nuværende andelshaver ikke skal hæfte.

Gennemgangen skal foretages i 2014, og noteres som tillæg til de respektive andelsbeviser.

Forslag 2 blev derefter enstemmigt vedtaget med 11 stemmer (mere end 2/3 som forlangt)

5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse

Drift- og likviditetsbudgettet blev gennemgået af BR og herefter godkendt.

6. Valg af bestyrelsesformand.

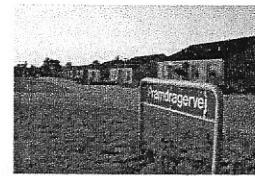
Kjeld Jacobsen Veien er på valg i ulige år.

7. Valg af bestyrelsesmedlemmer. På valg er Dorthe Knudsen og Claus Stenum Jensen, der begge er indforstået med genvalg. Endvidere er Mogens Jeppesen, der indtrådte i bestyrelsen som suppleant for Aage Vognsen, på valg for et år, og han er ligeledes villig til valg.

Dorthe Knudsen og Claus Stenum Jensen blev genvalgt for to år.

Mogens Jeppesen blev valgt for et år.

A/B Fuglsangsparken



8. Valg af to bestyrelsessuppleanter. Kandidater opstilles på mødet.

Lars Schøler og Karen Marie Sievers blev valgt til suppleanter

9. Valg af revisor

Revisor blev genvalgt. Revision Randers (Kirk Revision) Richard Andersen

10. Eventuelt

Det blev diskuteret om der skulle indkøbes en ny plæneklipper i stedet for den, der blev stjålet for nylig. Et alternativ med græsslåning af gartner blev opstillet, og økonomisk kunne de to muligheder gå næsten lige op, hvis der blev regnet med udgift til plæneklipper på ca. 25.000 og en afskrivning på plæneklipperen på ca. 2500 kr. pr. år.

Der var flere andelshavere, som gerne ville stå for græsslåning, og også det sociale og sammenholdet omkring opgaverne i foreningen blev diskuteret. Der var stemning for, at foreningen skulle indkøbe en ny plæneklipper, som skulle forsikres.

Birgitte Rolighed takkede generalforsamlingen for god ro og orden!

Randers d.

23/4-2014

Underskrifter

Formand

Kjeld J. Veien

Næstformand

Ivan Busk Jensen

Sekretær

Claus Stenum Jensen

Best. Medl.

Dorthe Knudsen

Best. Medlem

Mogens Jeppesen

Dirigent

Adv. Birgitte F. Rolighed



Randers d. 2. april 2014

Bestyrelsens beretning til generalforsamling 2. april 2014

2013 har været et noget turbulent år, selv om der jo ikke har været de helt store begivenheder.

Vi har holdt 5 bestyrelsesmøder, af hvilke I alle har fået referat, ligesom referaterne ligges på hjemmesiden, når tiden tillader det.

Men Claus er meget flink til at sende dem til alle på mail, og de når også frem, hvis ellers vi har fået mailadressen skrevet rigtigt.

NB: Hvis nogen skifter mailadresse i forbindelse med overgangen til Verdo, er det vigtigt, at vi får den nye mailadresse.

Bestyrelsesmøderne har vi brugt på først og fremmest

- at holde øje med vores økonomi.
- At bearbejde overgangen til fibernet hos Verdo (You See havde opsigelse på 9 mdr.)
- At forholde os til den tilbagebetalte ejendomsskat.

Dernæst håndtere de dagligdags gøremål, som havedage og andet omkring vedligeholdelse o.lign. Endelig har vi også arbejdet på at skrive et fraflytningsregulativ, som skal gøre det lettere både at være fraflytter og lettere at være synsmænd ved fraflytning. Regulativet er blot en uddybning af det der står i vedtægterne.

Hvad der er behandlet og refereret fra de enkelte møder skal ikke gentages her. Det kan læses i referaterne.

VERDO

I løbet af foråret besluttede vi at overgå fra You See til Verdo, idet Verdo's TV pakke nu er ligeså omfattende som You See's. Endvidere kan Verdo levere et meget stabilt højhastigheds internet via lyslederkabler.

Overgangen til Verdo mærkede vi først rigtig i efteråret, hvor Verdo begyndte at nedlægge kabler, og vi kan vidst roligt sige at Dorthe længe vil huske, da de skød kabelrør ind i fjernvarerørene.

Undervejs fandt de også en brønd vi ikke vidste fandtes.

Begge dele var selvfølgelig noget der skulle udbedres.

Fjernvarmen klarede Verdo selv, men vi måtte tilkalde VVS installatør et par gange, fordi der var blevet lukket for varmen i nr. 13 og i nr. 7 satte sikkerhedsventilen sig fast efter påfyldning.

Da vi har bestilt, må vi også betale, men efterfølgende har jeg fået Verdo til at betale for 2 tilkald.

Ligeså med kloakbrønden. Nordkabel betaler for at reparere brønden, men vi betaler selv et rigtig kørebanedæksel på brønden.

Der er stadig lidt med fliserne, som ikke er helt i orden.



EJENDOMSSKAT

Sagen om ejendomsskatten blev noget af en gyser.

Efter mange års ventetid fik vi endelig besked om, at vi kunne forvente at få penge tilbage.

I løbet af marts måned tikkede de første reguleringer ind, og den sidste kom i starten af maj.

Efter endnu nogen ventetid kom de sidste udbetalinger i midten af juni.

Sommeren blev så brugt på at overveje, hvorledes det beløb der var tilbage, når Rafn og Søn havde fået deres honorar, skulle anbringes.

Da bestyrelsen havde vendt det nogle gange inviteredes til orienteringsmøde.

Her kom bølgerne til at gå væsentligt højere end nogen nok havde regnet med, selv om vi i bestyrelsen godt var klar over, at nok ikke alle, ville synes om bestyrelsens forslag.

Efter orienteringsmødet besluttede nogle at gå sammen om at anmode om en ekstraordinær generalforsamling. Denne blev lidt forsinket afholdt d. 20. november 2014.

Der blev på denne ekstraordinære generalforsamling fremlagt et forslag fra "indkaldergruppen" og et forslag fra bestyrelsen.

Efter debat blev det mest vidtgående forslag (bestyrelsens) sat under afstemning, og blev vedtaget, hvorefter det andet forslag bortfaldt.

Bestyrelsen har nu i overensstemmelse med forslaget anbragt 200.000 kr + tidligere opsparing (i alt 209.600) på en vedligeholdelseskonto/fond, hvorfra frigivelse af midler - iflg. Vedtægterne - kræver generalforsamlingens godkendelse.

Endelig er der anbragt 300.000 kr. på en konto der kaldes "erstatning". Det er en konto bestyrelsen ønsker at anvende til udbedring af skader, fejl og mangler, som kan henføres til byggeriets kvalitet.

Den resterende del af formuen er likvid kapital til daglig drift.

FRAFLYTNINGSREGULATIV

Vi har følt det svært at afgøre hvad fraflytter/sælger skal sørge for af vedligeholdelse/ istandsættelse ved fraflytning, ligesom enkelte beboere synes de er blevet snydt for en gulvafslibning, da de overtog andelen.

Derfor har vi følt et behov for at udtrykke vedtægterne og vores opfattelse af sund fornuft, lidt mere klart, så vi alle ved hvor vi står, hvis vi en dag skal fraflytte.

HAVEDAGE

Vi har som sædvanlig haft to havedage, med rimelig tilslutning. Den sidste blev af nogle få afsluttet med en gang grill i Rie og Peters garage.

Apropos havedage har vi endnu ikke fundet det betimeligt at indkøbe et telt, hvor vi alle kan være. Vi må se om sæsonen giver anledning til indkøb.

Havedagene fortsættes og datoer er meldt ud til d. 21. juni og d. 23. august.

Der overvejes afsluttende grillaktivitet på dagene – afhænger helt af vejret.



ET LILLE KIK IND I 2014

Året startede desværre skidt, idet vi havde indbrud i vores redskabsskur, og vores havetraktor blev stjålet sammen med to buskryddere og benzindunke .

Det er brandærgeligt.

Desværre har vi ikke tegnet forsikring for vores løse genstande, men kun for bygninger, arbejdsskade og bestyrelsesansvar.

Så det er en kedelig selvhenter.

Lige nu overvejer vi om, der skal indkøbes en ny plæneklipper eller vi skal lade en gartner klare græsset denne sommer.

VERDO

Alle skulle nu være tilkoblet og der burde være både TV og Internet fra Verdo.

Der er opstået tvivl om opsigelse af You See produkter og betaling af for meget afgift.

Iflg.de opsigelsesbekræftelser vi har modtaget fra You See, sørger de selv for korrekt opsigelse og ophør af produkter fra You See. Er der betalt for meget sker der automatisk tilbagebetaling.

Skulle der være problemer hermed, så giv mig besked, så må vi se om ikke det kan løses.

VEDLIGEHOLDELSPLAN

Vi er gået i gang med at udarbejde en vedligeholdelsesplan.

I første omgang er vi ved at fastlægge hvornår, hvilke bygningsdele skal efterses, og hvis der er skader, hvornår de i så fald skal repareres, og om der skal frigives midler fra vedligeholdelseskontoen.

TAK

Endelig skal der lyde en tak til de aktive, som har sørget for at "Pramdragervej" har fungeret gennem året.

Det er især Mogens, Peter og Aage der har været aktive. Så en særlig tak til dem. De har alle fået en beskeden julegave, som tak for indsatsen.

Naturligvis også tak til bestyrelsen, som endnu en gang har bekymret sig om og sørget for foreningens ve og vel.