

Ordinær generalforsamling i A/B Fuglsangsparken onsdag den 6. april 2016 kl. 17.00.

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

10 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

Ivan fremlagde bestyrelsens beretning, da Kjeld var fraværende. Beretningen blev efterfølgende 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.

Der var ingen bemærkninger til regnskabet.

Andelenes værdi: Bestyrelsen foreslår kurs 133,5, hvilket giver en værdi på 435.717 kr. Værdistigningen fra sidste år udgør 17.461 kr. pr. andel, 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 et forslag fra bestyrelsen og et forslag fra andelshaver Aage Vognsen

Forslag 1:

Bestyrelsen foreslår, at der fra grundfond frigøres kr. 20.000.

Beløbet anvendes som følger:

Reparation og vedligeholdelse af garageporte (eget arbejde) 10.000 kr.

Reparation af garagedøre 5.000 kr.

Udsyring af varmevekslere (hvis der bliver behov) 5.000 kr.

Forslag 1 blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 2:

Aage Vognsen foreslår, at budgettet for 2016 skal fratrækkes den af bestyrelsen besluttede huslejestigning på ca. 28.000 kr. pr. år.

Der var afstemning om forslaget:

Stemmer for: 1

Stemmer imod: 9

Forslaget var hermed forkastet

5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse

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

6. Valg af bestyrelsesformand.

Formanden er på valg i ulige år.

7. Valg af bestyrelsesmedlemmer. På valg er Dorte Knudsen og Claus Stenum Jensen, der begge er indforstået med genvalg.

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

8. Valg af to bestyrelsessuppleanter. På valg er Lars Schøler og Karen Marie Sievers

Lars Schøler og Karen Marie Sievers blev genvalgt.

9. Valg af revisor


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

10. Eventuelt

Det blev drøftet, at der ved førstkommende generalforsamling skal stilles forslag om vedtægtsændring, der vil give bestyrelsen mulighed for at tilpasse årets indbetaling til husleje/fællesudgift så tidligt på året som muligt i forhold til det skitserede budget.

Dette for at sikre, at en evt. stigning fordeles over så meget af året som muligt.

Jan Toft Olesen takkede generalforsamlingen for god ro og orden!



Jan Toft Olesen



Dorte Knudsen



Mogens Jeppesen

IKKE TIL STEDE

Kjeld Veien



Ivan Busk Jensen



Claus Stenum Jensen

A/B Fuglsangsparken



Randers d. 3. april 2016

Formandens beretning

2015 har været et stille år.

Vi har holdt 5 bestyrelsesmøder i 2015, generalforsamling d.15. april og der var havedag d. 23. juni med efterfølgende grillhygge samt havedag d. 23. august.

Vi har holdt det årlige statusmøde med vores bankkontakt Pia Svendgaard, Der er ikke mulighed for bedre vilkår på hverken vores indestående eller vores belåning

Dorthe og Kjeld var - sidst på efteråret –til møde med en række andre andelsboligforeninger.

Mødet var arrangeret af Nordea og Lou Advokatfirma

Der blev fortalt en del om lånemuligheder og refinansieringsmuligheder, men også andre relevante forhold for andelsboligforeninger.

Vi sugede til os og fik lidt snak med nogle fra andre foreninger.

Som noget meget væsentligt blev der talt en del om refinansiering, og det er for så vidt en lidt trist historie.

Mange foreninger har haft afdragsfrihed på væsentlige dele af deres lån (ligesom vi har). De er ved refinansiering blevet mødt med krav om ekstraordinært at afdrage op til en million.

Det kan jo gøre et væsentligt indhug i økonomien i selv den bedst funderede forening.

Vi håber vi kan snige om uden om dette krav i 2019.

Der blev også taget initiativ til at oprette en erfagruppe, hvor der har været indkaldt til et møde. Vi deltog ikke.

Efterfølgende har Nordea ændret deres organisation, så andelsboligforeninger fremover betjenes fra en specialenhed i Århus.

Vi har endnu ikke modtaget oplysning om en ny kontaktperson.

Sidste år blev alle husene gennemgået. Mangler og reparationer er blevet beskrevet. Vi har holdt lidt igen med at bestille håndværkere til at lave reparationerne, da der er tale om begrænsede reparationer. En del af opgaverne klares også på arbejdsdagene – af os selv.

Vi har – efter yderligere undersøgelser af garageportene –opgivet at udskifte de finerplader der sidder i rammerne. De er ikke aftagelige. Derfor er portene ikke blevet repareret og malet.

Vi har i stedet besluttet selv at slibe, spartle og male portene, og så i stedet spare op til nye porte om nogle år.

A/B Fuglsangsparken



Der har heller ikke vist sig skader på varmevekslerne endnu, så de penge er da sparet indtil videre, men afsættes igen for 2016.

Desværre går flere og flere ventiler i stykker. Ligesom vi fik skiftet nogle små nippelrør der var rustne. Det er besværligt og tidskrævende, og derfor også bekosteligt.

Opgaven med, at få rensset hele belægningen (vejen) ved en specialfejning blev heller ikke til noget, da det ikke er lykkedes os, at få fat i de personer som kunne hjælpe os.

Vi prøver nok igen her i 2016.

Men det er fortsat den enkelte andelshavers opgave, at holde indkørslen fri for alger og mos, ligesom andelshaveren holder vejen ud for grundstykket fri for ukrudt.

Vi har desværre stadig et hængeparti med at syne nr. 11, 15 og 17. Vi har ikke lige fundet det rette tidspunkt, fordi vi gerne vil have dagslys til operationen, og det er lige med at finde et tidspunkt, hvor vi har tid.

Der har i en enkelt bolig været problemer med afløbet i køkkenet. Det var stoppet. Det viser sig at dette afløb kun kan renses indefra.

Jeg har fundet tegningerne på kommunens weblager, og kan se man har ændret afløbet fra køkkenet fra at være ført direkte ud, til at blive ført indvendigt - ud mod badeværelset, og sammenkoblet med dette. En tåbelig løsning – men vigtig at kende.

En enkelt bolig har haft problemer med at bruge al for megen fjernvarme. Verdo har været på besøg og udskrevet data, som skal behandles.

Vi afventer nu tilbagemelding herpå, og hvordan det skal reguleres. Det kan jo være at vi andre kan få glæde af de erfaringer sagen giver.

So altid tak til bestyrelsen for deres indsats, og igen en særlig tak til muldvarpejægeren (han hedder stadig Peter), som kæmper en brav kamp mod de små sorte gravere, når han da ikke også lige slår græs eller andet.

Vi har i starten af 2015 overført hjemmesiden til en ny platform. I praksis kan man ikke se den store forskel.