

Referat af Ordinær generalforsamling i ABF Tranegårdsparken torsdag den 27. marts 2014

Torsdag den 27. marts 2014 kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Tranegårdsparken med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab for 2013 og revisionsberetning samt godkendelse af regnskabet
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2014 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Indkomne forslag. **Forslag fra bestyrelsen:** A) Skal legepladsen bevares i sin nuværende form, forventet udgift til renovering ca. kr. 50.000. Beløbet er ikke med på budgettet for 2014. B) Skal legepladsen nedlægges og der sås græs i sandkasseområdet. Forventet engangsudgift til nedlæggelse ca. kr. 10.000-12.000. Beløbet er ikke med på budgettet for 2014. **Forslag fra nr. 142:** "Træet ved den nederste sten skal fældes eller stynes."
6. Valg af revisor
7. Valg til bestyrelsen
På valg er:
Susanne Friis (villig til genvalg)
Tina Kristensen (villig til genvalg)
Henrik Østersø (ønsker ikke genvalg)
8. Valg af suppleanter
På valg er:
Frank Fomsgaard
Charlotte Hagbart
9. Eventuelt

Formanden bød velkommen til generalforsamlingen, og man gik herefter over til dagsordenen.

Ad pkt. 1

På forslag fra bestyrelsen valgtes Claus Sørensen som dirigent. Claus Sørensen takkede for valget og konstaterede, at 17 af 25 boliger var repræsenteret og at generalforsamlingen var lovligt indvarslet jf. vedtægterne. Der var ingen repræsentanter for følgende huse nr. 126, nr. 146, nr. 152, nr. 156, nr. 160, nr. 164, nr. 168 og nr. 172.

Ad pkt. 2

Susanne Friis aflagde bestyrelsens beretning for 2013.

VELKOMMEN TIL ÅRETS GENERALFORSAMLING, I ÅR I NYE OMGIVELSER, DA VI GRATIS HAR FÅET LOV AT LÅNE LOKALER HOS BOCENTER TRANBJERG.

VI HAR EN TRADITION MED LIGE AT OPREMSE MÆRKEDAGE, DER HAR VÆRET I FORENINGEN I LØBET AF ÅRET. VI HAR HAFT NOGLE KONFIRMATIONER, DESUDEN HAR DER VÆRET RUNDE FØDSELSDAGE. JOHN I

NR. 160, 75 ÅR, KNUD I NR. 170, 70 ÅR, DIDDE I NR. 168, 85 ÅR OG JØRN I NR. 154, 85 ÅR. ENDNU EN GANG TILLYKKE TIL JER ALLE SAMMEN.

BESTYRELSENS ARBEJDE I DET FORGANGNE ÅR HAR HOVEDSAGELIGT DREJET SIG OM:

- INDHENTNING AF TILBUD OG IGANGSÆTNING AF ARBEJDER JF. DRIFT- OG VEDLIGEHOLDELSPLANEN.
- UDSKIFTNING AF VINDUER PÅ KVISTENE PÅ 2 PLANS HUSENE.
- REKVIRERING AF HÅNDVÆRKERE TIL DIVERSE SMÅREPARATIONER.
- AFHOLDELSE AF BESTYRELSESMØDER.
- PLANLÆGNING AF GENERALFORSAMLING.
- INDKØB AF GAVER VED MÆRKEDAGE.

VI EJER SAMMEN EN EJENDOM, SOM HAR NOGLE ÅR PÅ BAGEN (FAKTISK 25 I ÅR). DET BEGYNDER AT KUNNE MÆRKES, OGSÅ I FORHOLD TIL VEDLIGEHOLDELSOPGAVERNE OG VI SKAL IKKE LÆGGE SKJUL PÅ, AT DER FREMOVER VENTER STORE UDFORDRINGER I FORHOLD TIL VEDLIGEHOLDELSARBEJDER I FORENINGEN.

I ÅR HAR VI HOVEDSAGELIGT KONCENTRERET OS OM UDSKIFTNINGEN AF VINDUERNE PÅ KVISTENE I 2 PLANS HUSENE. DET HAR VÆRET EN LÆNGERE PROCES MED MØDE MED ARKITEKTEN, MØDE HOS VINDUESPRODUCENTEN SAMMEN MED ARKITEKTEN, GENNEMGANG AF DE INDHENTEDE TILBUD SAMT ENDELIG KOORDINERING, DENGANG VINDUERNE BLEV SAT I. DER ER VALGT VINDUER AF TRÆ/ALUMINIUM MED ENERGIGLAS, JA FAKTISK ER VINDUERNE DE BEDST CERTIFICEREDE PÅ MARKEDET I ØJEBLIKKET. MED VALGET AF DISSE VINDUER, VIL FORENINGEN I DE KOMMENDE ÅR SPARE VEDLIGHOLD, DA DE IKKE SKAL MALERBEHANDLES PÅ UDVENDIG SIDE, AT VINDUERNE SÅ SAMTIDIG ER ENERGIMÆSSIGE HELT I TOP, GØR KUN DET HELE BEDRE. VI SYNTES, AT RESULTATET ER BLEVET RIGTIG FLOT OG VI HAR INDTIL VIDERE KUN HØRT POSITIVE TILKENDEGIVELSER FRA DE BEBOERE, DER HAR FÅET DE NYE VINDUER. FREMOVER SKAL DE NYE VINDUER VEDLIGEHOLDES OG SMØRES FOR AT HOLDE I MANGE ÅR, DET ER DEN ENKELTE BEBOER SELV, DER ER ANSVARLIG FOR AT DET SKER JÆVNLIGT. (VEDLIGEHOLDELSVEJLEDNING TIL VINDUERNE FINDES PÅ WWW.TRANEGAARDSPARKEN.COM UNDER DOKUMENTER). TIL DE BEBOERE, DER IKKE HAR INTERNETADGANG, ER DER UDPRINTET KOPIER AF VEDLIGEHOLDELSVEJLEDNING, SOM KAN REKVIRERES EFTERFØLGENDE HOS FORMANDEN.

VVS-FOLKENE OG LÅSEMEDEN HAR OGSÅ VÆRET PÅ GENTAGNE BESØG I FORENINGEN I DET FORGANGNE ÅR. DER HAR VÆRET UDSKIFTNING AF PAKNINGER PÅ FJERNVARMEANLÆGGET, UDSKIFTNING AF 1 STK. VARMTVANDSVEKSLER SAMT REPARATION OG UDSKIFTNING AF LÅSE. I EFTERÅRETS STORME SLAP VI NÅDIGT, DEN FØRSTE STORM FORÅRSAGEDE LØSE TAGSTEN I NR. 168, DEM FIK VI SELV SKUBBET PÅ PLADS MED FORMANDENS LIV SOM INDSATS OG REV EN TAGSTEN AF I NR. 152, HER MÅTTE VI HAVE EN HÅNDVÆRKER PÅ BANEN FOR AT FÅ FASTGJORT STENEN. DEN 2. STORM HAR SÅ VIDT VIDES IKKE SKABT SKADER. VI SKAL LIGE IGEN GØRE OPMÆRKSOM PÅ, AT NÅR DER VARSLES STORM I MEDIERNE, ER DET VIGTIGT AT FOLK VISER ANSVAR OG SIKRER AFFALDSSPANDE OG ANDRE LØSE GENSTANDE PÅ GRUNDEN. LIGELEDES KAN VORES CARPORTTAGE I DISSE SITUATIONER VÆRE UDSATTE, MAN BEDES DERFOR HOLDE ØJE MED OM TAGET ER BLÆST I STYKKER OG DERVED SENDER LØSE PLASTSTYKKER I LUFTEN.

VI HAR AFHOLDT EN FÆLLES ARBEJDS DAG, HVOR DER VAR ET GODT FREMMØDE. VI FIK MALET FÆLLES-SKURET, RENGJORT OG LUGET PÅ PARKERINGSPLADSERNE OG HAVDE EN HYGGELIG DAG, HVOR DER VAR MANGE, DER VAR MED TIL AT GØRE EN FORSKEL. BESTYRELSEN EFTERLYSER STADIG FORSLAG TIL AFHOLDELSE AF ET FÆLLES ARRANGEMENT, DA TILSLUTNINGEN TIL SOMMERFESTEN HAR VÆRET NÆRMEST IKKE EKSISTERENDE DE SENESTE 2 GANGE VI HAR FORSØGT AT STABLE EN FEST PÅ BENENE. DER HAR KUN VÆRET TILBAGEMELDINGER FRA Knap 1/3 AF HUSENE. BESTYRELSEN FORESLÅR, AT DER I ANLEDNING AF FORENINGENS 25 ÅRS JUBILÆUM SENERE PÅ ÅRET, AFHOLDES ET JUBILÆUMSARRANGEMENT PÅ FÆLLESAREALET I LØBET AF SOMMEREN. FORENINGEN GIVER MADEN OG DE TILMELDTE DELTAGERE MEDBRINGER SELV DRIKKEVARER. ARRANGEMENTET GENNEMFØRES SÅFREMT DER ER TILSLUTNING FRA 2/3 AF HUSENE.

I EFTERÅRET ANMODEDE VI BEBOERNE OM AT KOMME MED EN TILBAGEMELDING PÅ EVT. VEDLIGEHOLDSESMANGLER VED HUSENE. VI FIK MANGE HENVENDELSER OM FORSKELLIGE TING, SOM TRÆNGER TIL VEDLIGEHOLD ELLER UDSKIFTNING. BL.A. VED VI ALLEREDE NU, AT DER ER FLERE VINDUESPARTIER I STUEPLAN PÅ 2 PLANS HUSENE, SOM IKKE HAR DET RET GODT. VI HAR INDHENTET TILBUD PÅ, HVAD DET VIL KOSTE AT UDSKIFTE ET SÅDANT PARTI. VI HAR AKTUELT ET TILBUD PÅ CA. KR. 24.000 FOR UDSKIFTNINGEN. I 2014 HAR VI ALLEREDE BRUGT KR. 120.000 AF BUDGETTETS AFSATTE BELØB TIL VEDLIGEHOLD, DA ALLE VINDUERNE PÅ 2 PLANS HUSENE BLEV SKIFTET SAMTIDIG. VI FIK DOG FORHANDLET OS FREM TIL MED TØMREREN, AT REGNINGEN SKULLE DELES OVER 2013 OG 2014, DERFOR HAR VI ALLEREDE SÅ TIDLIGT PÅ ÅRET BRUGT LANGT STØRSTEPARTEN AF DET AFSATTE BELØB TIL VEDLIGEHOLDELSE. DET BETYDER, AT DER I RESTEN AF 2014, IKKE BLIVER LAVET MERE END DET ALLERHØJEST NØDVENDIGE OG MEST AKUTTE. TINA VIL SENERE GENNEMGÅ BUDGETTET FOR 2014.

VI FORETOG EN MENINGSMÅLING BLANDT BEBOERNE FOR AT HØRE HOLDNINGER TIL LEGEPLADSENS FREMTID. SOM DEN FREMSTÅR I ØJEBLIKKET, ER GYNGESTATIVET RÅDDENT OG SKAL UDSKIFTES LIGESOM LEGETÅRNET TRÆNGER TIL MALING. LEGEHUSET HAR OGSÅ SET BEDRE DAGE.

VI FIK OGSÅ TILBAGEMELDINGER, DER TALTE BÅDE FOR AT BEVARE LEGEPLADSEN OG FOR AT NEDLÆGGE DEN. BESTYRELSEN HAR SENERE ET FORSLAG OM LEGEPLADSENS FREMTID TIL AFSTEMNING, SÅ JEG VIL IKKE SIGE MERE OM DEN UNDER DETTE PUNKT.

I FORBINDELSE MED DE NYE LOVKRAV TIL FORENINGENS ÅRSRAPPORT, VIL I OPLEVE, AT VORES REGNSKAB I ÅR ER STILLET OP PÅ EN ANDEN MÅDE, END DET PLEJER AT VÆRE. DET ER SKET FOR AT VI KAN OVERHOLDE DEN NYE LOVGIVNING PÅ OMRÅDET, DER ER INDFØRT FRA OG MED DEN 01.01.2014.

HUSK AT BRUGE FORENINGENS HJEMMESIDE. VI HAR LAVET DEN FOR AT FREMSTÅ SOM EN MODERNE OG ATTRAKTIV FORENING, HVOR ANDRE OG OS SELV KAN SØGE OPLYSNINGER OG INFORMATIONER, DERFOR ER DET VIGTIGT, AT MAN LØBENDE TJEKKER HJEMMESIDEN UD, SÅ VI BLIVER GJORT OPMÆRKSOMME PÅ FEJL, OPDATERINGER OG LIGNENDE.

GENERELT OPLEVER VI FORTSAT I BESTYRELSEN EN MODVILJE OG UTILFREDSHED I KROGENE MED VORT ARBEJDE. DET ER IKKE ACCEPTABELT. VI SYNES STADIG, AT VI YDER ET STORT FRIVILLIGT STYKKE ARBEJDE FOR AT FÅ FORENINGEN TIL AT FUNGERE I DET DAGLIGE, OG MENER DERFOR, AT DET ER ALDELES UBERETTIGET MED DEN UTILFREDSHED, DER MÅSKE STADIGVÆK ER BLANDT VISSE BEBOERE. ER MAN SOM BEBOER UTILFREDS MED DEN MÅDE, DEN NUVÆRENDE BESTYRELSE GRIBER TINGENE AN PÅ OG AGERER I

ALLES FÆLLES INTERESSE, MÅ MAN MELDE SIG SOM BESTYRELSESMEDLEM OG YDE EN INDSATS ELLER GÅ TIL FORMANDEN MED SIN KRITIK, SÅ VI HAR MULIGHED FOR AT TALE OM DET, I STEDET FOR, AT VI SKAL HØRE OM DET AD OMVEJE. DET ER FOR NEMT BLOT AT SIDDE PÅ SIDELINIEN OG KRITISERE UDEN SELV AT VÆRE VILLIG TIL AT GØRE EN FORSKEL ELLER TAGE ET ANSVAR.

BUDGETFORSLAG FOR 2014 LÆGGER OP TIL EN STIGNING I HUSLEJEN PÅ 2 % SVARENDE TIL KR. 81,74 PR. MÅNED, NÅR DER TAGES HØJDE FOR FALDET I PRISEN PÅ KABELTV. STIGNINGEN I HUSLEJEN ER PRIMÆRT BEGRUNDET MED FORTSAT FALDENDE YDELSSTØTTE TIL VORES REALKREDITLÅN SAMT STIGENDE EJENDOMSSKATTER OG FREMTIDIGE VEDLIGEHOLDELSesarbejder JF. DEN UDARBEJDEDE DRIFTS- OG VEDLIGEHOLDELSPLAN. HUSK AT DET ER EN DEN ENKELTE BEBOER SELV, DER ER ANSVARLIG FOR AT INDBERETTE HUSLEJESTIGNING TIL AARHUS KOMMUNE, SÅFREM TIL MAN MODTAGER BOLIGSIKRING.

VI HAR FÅET UDARBEJDET EN NY VALUARVURDERING I ÅR. ANDELSVÆRDIEN PR. HUS ER NU KR. 712.615 JF. ÅRSRAPPORTEN. DETTE SVARER TIL EN STIGNING PÅ KR. 97.499. DET SER SELV FØLGELIGT PÆNT UD PÅ PAPIRET, MEN ALLE ANDELSHAVERE BØR VÆRE OPMÆRKSOMME PÅ, AT DET FORMENTLIG IKKE ER REALISTISK I FORHOLD TIL VIRKELIGHEDEN, HVOR EJENDOMSMARKEDET I ØJEBLIKKET GØR DET SVÆRT AT FÅ SOLGT SIN ANDELSBOLIG.

SLUTTELIGT VIL JEG NÆVNE, AT DER I OMRÅDET FORNYLIG ER SET BÅDE BILER OG PERSONER MED EN LIDT ATYPISK ADFÆRD. DET KAN VÆRE DET ER INGENTING, MEN DET KAN OGSÅ VÆRE, AT DET ER PERSONER DER ER UDE FOR AT LAVE BERIGELSESKRIMINALITET. VI HAR HER I FORENINGEN I SLUTNINGEN AF 2013 HAFT INDBRUD I ET AF VORE 1 PLANS HUSE, SÅ DERFOR EN OPFORDRING TIL ALLE BEBOERE OM AT HOLDE ØJE MED OMRÅDET OG HINANDENS HUSE.

Jørn undrede sig over, hvorfor bestyrelsen ikke længere ville indsende oplysninger til kommunen for de beboere, der modtager boligsikring. Gerda har påtaget sig denne opgave.

Lasse henstillede til, at beboerne udviste ansvarlig adfærd vedrørende carporttagene, da han har været udsat for, at stykker fra naboens ødelagte carporttag er landet i hans forhave. Ankensen forespurgte til, hvorvidt det er muligt, at få foreningens håndværkere til at lave eksempelvis et nyt carporttag. Formanden bekræftede, at det var der intet til hinder for, når han selv betalte for arbejdet. Lasse kunne ikke forstå, hvorvidt beboerne er stoppet med at male træværk, idet han har observeret, at der er flere huse, hvor man ikke i flere år, har malet træværk. I den forbindelse blev det gjort opmærksom på, at al udvendigt vedligehold påhviler den enkelte andelshaver selv. Knud var træt af at høre på bestyrelsens henstilling til de øvrige beboere om at rette kritik direkte til bestyrelsen i stedet for at gå rundt og tale om det i krogene. Han mente altid, der har været kritik af den siddende bestyrelse, men der har bare ikke tidligere været behov for at gøre opmærksom på det. Han anførte desuden, at den siddende bestyrelse skulle overveje, hvorfor der ikke var opbakning til de sociale tiltag, som man har forsøgt at gennemføre. Claus besvarede denne anklage med at ride op, hvordan der hver gang bestyrelsen har forsøgt at stable et arrangement på benene, kun har været tilkendegivelser fra 1/3 af husene. Jørgen spurgte til, hvorvidt det nu er tilladt at male alle vinduesrammer mørke? Efter beslutningen om udskiftning af vinduer på kvistene i 2. plans husene, er det nu tilladt at male alle sine vinduesrammer mørke. Kåre roste formanden for hurtig reaktion i forbindelse med problemer med varmeveksler hos dem. Efter at en håndværker i første omgang havde dømt varmeveksleren til en udskiftning, kontaktede formanden en anden håndværker, som nøjedes med at foretage en reparation. Det betød en stor besparelse for foreningen.

Beretningen blev herefter godkendt.

Ad pkt. 3

Årsregnskabet for 2013 blev gennemgået af Tina Kristensen. Revisor har afgivet en revisionspåtegning med forbehold for, at oplysninger fra det offentlige omkring tilskud til det støttede realkreditlån, ikke var modtaget på tidspunktet for udarbejdelse af regnskabet. Disse oplysninger er dog efterfølgende modtaget af bestyrelsen. Regnskabet udviste et resultat på kr. 354.108. Værdi pr. boligandel pr. 31.12.2013 er kr. 712.615. Mette spurgte til, hvorvidt foreningen har afdragsfrie lån. Tina svarede, at foreningen ikke har afdragsfrie lån, vi afdrager på realkreditlån og har en kassekredit i Djurslands Bank med kreditramme på kr. 1.500.000. Regnskabet blev godkendt.

Ad pkt. 4

Kasserer Tina Kristensen gennemgik bestyrelsens forslag til budget for 2014. Budgettet lægger op til en stigning i boligydelsen på 2 %. Udgiften til kabel-tv månedligt i budgettet ligger endnu ikke helt fast. Bestyrelsen er i forhandlinger med YouSee om en bedre pris, da de har oplyst os en forkert pris på grundpakken. Da der er opkrævet et mindre beløb til kabel-tv i marts måned, sker der en regulering af prisen på kabel-tv i april måned. Bestyrelsen informerer beboerne, når vi har fået afklaret den nye månedlige pris for kabel-tv. Budgettet blev godkendt med virkning fra 01.04.2014, hvor der opkræves boligydelse efter det nye budget.

Ad pkt. 5

Forslag fra bestyrelsen:

A) Skal legepladsen bevares i sin nuværende form, forventet udgift til reovering ca. kr. 50.000. Beløbet er ikke med på budgettet for 2014.

B) Skal legepladsen nedlægges og der sås græs i sandkasseområdet. Forventet engangsudgift til nedlæggelse ca. kr. 10.000-12.000. Beløbet er ikke med på budgettet for 2014.

Forslag fra nr. 142. "Træet ved den nederste sten skal fældes eller stynes."

Claus uddybede bestyrelsens forslag. Nuværende gyngestativ er råddent og gyngerne er færdige. Der er tidligere på året foretaget en meningsmåling, hvor der var et overvældende flertal for at nedlægge legepladsen. Bente anførte, at legepladsen er for stor i sin nuværende form, men bør bevares i en eller anden form. Hun ønskede desuden en begrundelse for det afsatte beløb til reovering af legepladsen. Claus fremviste katalog med priser på redskaber til legepladser, der begrundede det afsatte beløb. Mette havde forespurgt hos sine børn, hvad de sagde til en nedlæggelse af legepladsen. Børnene hygger sig på legepladsen. Hun mente desuden, at det har stor betydning, at der er en legeplads, da salgbarheden af boligerne bliver højere. Nuværende legeplads har trods alt holdt i 25 år. Jette mente, at legepladsen skulle bevares i en mindre form. Knud mente, at legetårnet kan bevares, og mente, at bevarelse af en gyng, ville koste det samme som at nedlægge legepladsen. Han anførte desuden, at legepladsen er det eneste samlingssted i foreningen. Lasse gjorde opmærksom på, at naboforeningen har en stor legeplads med

