

## Referat af ordinær generalforsamling i ABF Tranegårdsparken torsdag den 30. marts 2017

Tirsdag den 30. marts 2017 kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Tranegårdsparken med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsrapport for 2016 og revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2017 til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.
5. Forslag.

5.1. Orientering om korrekt brug af varmtvandsanlæg i boliger.

6. Valg af formand, bestyrelse og suppleant.

På valg til bestyrelsen er :

Kåre Lund (genopstiller ikke)

Anne Hoveling (genopstiller gerne og bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at Anne vælges som ny formand for foreningen)

På valg som suppleant er:

Heidi Karsø

Jens Ringbro Minds er efter Sanne Fomsgaards død blevet almindeligt bestyrelsesmedlem, så derfor er der pt. kun 1 suppleant i foreningen.

7. Eventuelt

Formanden bød velkommen til generalforsamlingen, der indledtes med fællesspisning, hvorefter man gik over til dagsordenen.

### Ad pkt. 1

Claus Sørensen blev valgt som dirigent og Tina Kristensen som referent. Claus Sørensen takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet jf. vedtægterne og dermed beslutningsdygtig.

Der var ingen repræsentanter for følgende huse: nr. 130, 148, 154, 156, 160, 162, 164 og 166.

### Ad pkt. 2

Kåre Lund aflagde bestyrelsens beretning for 2016.

Traditionen tro vil jeg starte med at opremse de mærkedage, der har været i foreningen i løbet af året samt dødsfald. I 2017 har vi mistet Susanne i nr. 162 og jeg vil bede Jer om at holde et minuts stilhed til minde om Susanne.

Vi har som vanligt haft runde fødselsdage; Jens fra 168, Anita fra 166 og Anne fra 152 er alle blevet 50 år.

Bestyrelsens arbejde i det forgangne år har hovedsageligt drejet sig om:

- Planlægning af vedligeholdelsesarbejder jf. drifts- og vedligeholdelsesplanen.
- Skift af VVS firma
- Affaldssortering
- Valuarvurdering
- Radonstråling
- Etablering af legeplads
- Maling af træværk
- Nabohjælp
- Økonomi/investering
- Dødsbo/salg
- Energimærke
- Facebook og sociale arrangementer (jul, arbejdsdage, grillaftner m.m.)

Efter beslutningen fra den ekstraordinære generalforsamling om optagelse af tillægslånet tog bestyrelsen kontakt til forskellige pengeinstitutter med henblik på at få placeret indeståender og spredt risikoen i henhold til generalforsamlingsbeslutningen. 3 bestyrelsesmedlemmer var til et møde hos Djurslands Bank samt afholdt et telefonmøde med en investeringsrådgiver hos Danske Bank med henblik på at få afdækket foreningens risikoprofil og få forskellige input til placering af provenuet fra tillægslånet.

Det viste sig, at det ikke var til at få en ordenligt indlånsrente hos pengeinstitutterne, hvis vi skulle placere provenuet, som vi først havde lagt op til med fordeling i flere forskellige banker under hensyntagen til indskydergarantiordningen med dækning på ca. 750.000 DKK i tilfælde af en banks konkurs. Så efter møder og rådgivning endte det med, at provenuet fra det nye realkreditlån blev fordelt mellem Danske Bank og Djurslands Bank. Pr. 31.12.2016 var der et indestående i Danske Bank på kr. 4.800.000, da vi desværre var udfordrede med at få fuldmagter på plads i bankens systemer, så vi selv kunne handle værdipapirerne og dermed spare penge i forhold til, hvis Danske Bank skulle handle for os. I Djurslands Bank var der indestående på kr. 669.472.

I starten af januar 2017 blev der investeret kr. 4.000.000 i Danske Invest Fonde, som er en obligationsbaseret investeringsforeningsafdeling. Målet med denne afdeling er at skabe højest mulig udlodning under hensyntagen til at opretholde formuen bedst muligt. Se evt. mere om investeringsforeningen på [www.danskeinvest.dk](http://www.danskeinvest.dk). Bestyrelsen har i beslutningen om placering af pengene lagt vægt på, at foreningen ikke skal investere i aktier og har en kortere tidshorisont, da vi løbende vil skulle bruge af pengene til at holde driften af foreningen i gang, hvis ikke vi skal forhøje huslejen.

Så efter et længerevarende forløb, hvor den britiske udtræden af EU også spillede en rolle, er tingene i starten af 2017 faldet på plads og de investerede midler i Danske Invest Fonde passer nu sig selv. Bestyrelsen vil så løbende skulle tage stilling til, hvis der eksempelvis skal sælges investeringsforeningsbeviser for at dække større vedligeholdelsesudgifter. I et tidligere udsendt nyhedsbrev opfordrede vi i bestyrelsen beboerne til at komme med input og gode råd omkring investeringerne. Vi fik dog ingen tilbagemeldinger på dette.

Vi har i det forløbne år fået skiftet beklædning på kvistene i nr. 156 og 158. Ved kraftige regnskyl løb der vand ned af væggene i begge huse. Vi havde flere eksperter til at kigge på det, men de kunne ikke komme med en endegyldig årsag. Vi valgte derfor, som sagt, at udskifte beklædningen. Det viste sig at der var en konstruktionsfejl i den måde beklædningen var lavet, hvilket betød at der var kommet vand ind under, og som konsekvens rådne træværk. Bestyrelsen har overvejet om vi skal foretage en udskiftning af beklædningen på alle kvistene, men da vi reelt ikke ved hvor stort problemet er, har vi indtil videre valgt ikke at gøre dette. Vi har dog et par andre andele, som er "under observation" for det samme problem.

Igen i år har der været enkelte varmevekslere, som har haft problemer. Bestyrelsen har besluttet, at det ikke kan betale sig at reparere på de 30 år gamle vekslere, så i fremtiden vil de blive udskiftet, når de er i stykker. I forbindelse med udskiftning af vekslere har vi desværre flere gange oplevet, at Munke VVS ikke helt har levet op til vores aftaler, og at de har faktureret rigeligt med timer. Bestyrelsen besluttede derfor, at indhente tilbud fra andre firmaer. Valget faldt på Bach VVS ApS, som er beliggende i Hasselager, og bestyrelsen har efter oplæg fra Bach VVS, besluttet, at dette firma fremover er foreningens faste VVS-mand. Oplysninger om Bach VVS står på vores hjemmeside.

Regnskabet for 2016 viser et underskud på kr. 125.031. Der er i 2016 brugt penge på en ny legeplads, som sidste års generalforsamling opfordrede til. Legepladsen har kostet kr. 64.750 og selvom vi har valgt at modregne tidligere års hensættelser til nyt energimærke i udgiften kr. 30.000, er legepladsen med til at skabe underskuddet for 2016. Der er udskiftet de sidste store vinduespartier i 2 plans husene i stueetagen en udgift på kr. 410.000, og så har vi som tidligere nævnt været nødsaget til at udskifte beklædningen på 2 stk. kviste på 2 plans husene efter flere års problemer med vandindtrængen i de 2 berørte huse. Der er dog valgt en fremtidssikret løsning, som gerne skulle resultere i, at der på de 2 kviste ikke i mange år fremover skal bruges penge på vedligehold. Sidste forårs ekstraordinære generalforsamling med deltagelse af revisor Erik Brandt, har også kostet et rådgivningshonorar på kr. 25.625, som vi ikke havde budgetteret med, men det var nødvendigt for at få belyst lånesituationen tilstrækkeligt. Låneomkostninger på kr. 45.560 i forbindelse med optagelse af det nye realkreditlån, indvirker også negativt på årets resultat. Tina vil senere gennemgå regnskabet og udkast til budget for 2017. Det er bestyrelsens indstilling, at underskuddet for 2016 modregnes i tidligere års overskud. Værdien af andelen er opgjort til kr. 713.851, et mindre fald i forhold til sidste års værdiansættelse.

Et par repræsentanter fra bestyrelsen foretog i den tidlige sommer en gennemgang af tilstanden malingen på andelenes udvendige træværk, hvorefter der blev sendt et brev til de enkelte andele om hvad bestyrelsen vurderede der skulle foretages. Rigtigt mange har fulgt opfordringen og har malet deres udvendige træværk. Enkelte har påpeget, at vurderingen måske har været lidt hård, men ikke mere end det

har kunnet løses ved en snak. Vores vurdering blev oftest foretaget "over hækken", hvilket ikke er så præcist.

Der er dog stadig enkelte andele, hvor tilstanden af træværket ikke er god nok, og i bestyrelsen gør vi hvad vi kan for at påvirke disse steder. Vi har desværre ikke så mange pressionsmidler udover en løbende dialog og tilbud om evt. at hjælpe med det praktiske f.eks. i form af kontakt til håndværkere. Husk, at når den enkelte andel forfalder, så går det ud over os alle sammen! Vi planlægger at foretage en opfølgning i løbet af det kommende forår.

Vi har oprettet en liste over de vedligeholdelsesarbejder, der udføres på de enkelte andele, og som foreningen finansierer. Det kan tit være svært at huske, hvad der er sket i tidligere år, og vi vil gerne have at der ikke gøres forskel på, hvad den enkelte andelshaver får betalt. I den forbindelse vil jeg gerne gøre opmærksom på, at vi jo sidste år fik nye vedtægter, hvilket godt kan betyde en forskel på, hvor man kan få tilskud. Som eksempel kan jeg nævne låsestængerne i hoveddørene. Vedtægterne er tilgængelige på vores hjemmeside, og her kan man se, hvor foreningen dækker.

Der har været 2 arbejdsdage i år – én i foråret og én i efteråret. I sær til den første var der et flot fremmøde. Ved den anden var vejret ikke ligefrem med os, og det kunne godt ses på antallet af hænder. Ud over den normale ukrudtslugning og trimning af træer og buske fik vi lagt jord og rullegræs, hvor den gamle legeplads var. Også skuret blev pænt ryddet op. Begge arbejdsdage sluttede med noget social kom sammen.

Jeg synes fællesarealerne i vores forening fremstår pæne og velholdte. Og dette ikke mindst takket være Susanne og Tina og deres løbende trimninger.

I forbindelse med d. 2. arbejdsdag blev der også sat skilte med Nabohjælp op. Der er efterhånden en del andele, der er tilmeldt Nabohjælp og i bestyrelsen kan vi kun opfordre til, at endnu flere gør det. Af personlig erfaring kan jeg sige at det fungerer fint, og det er altid rart at vide, at der holdes ekstra øje med ens hjem, når man er væk.

Som de fleste nok har lagt mærke til, så har vi fået en ny legeplads. Vi har haft 3 forskellige leverandører til at komme med tilbud, og endte med at vælge Den Lille Legepladsfabrik. Resultatet er blevet pænt og materialerne skulle kunne holde i mange år.

Noget af det der har fyldt mest i det forløbne år er dødsboet efter John Andersen. Jeg vil ikke gå i mange detaljer her, da der allerede er udsendt en separat beskrivelse af forløbet. Dog er den seneste opdatering, at Danbolig har et interesseret par, som efter råd fra deres bank, afventer vores regnskab og budget. Banken mener, at andelens maksimalpris vil blive påvirket af vores tillægslån. Dette er blevet afvist af vores revisor, og vi håber, at der så kan komme skred i sagen.

Foreningen har fået information fra Aarhus Kommune omkring radon i Tranbjerg. Der kan indkøbes målere til at måle radonniveauet i boligerne for egen regning. Såfremt målinger i boligerne viser, at der er radonpåvirkning, vil der skulle efterisoleres. Udgiften til dette vil påhvile foreningen og vil kræve en separat

generalforsamlingsbeslutning. Målerne kan købes på nettet, og jeg vil anbefale, at man læser lidt om emnet før man evt. køber en måler.

Ordningen om energimærker er ændret. Førhen gjaldt energimærkningen hele foreningen, og det var bestyrelsen, der var ansvarlig for fornyelsen. Nu er det ejerne af de enkelte andele, der selv er ansvarlige for få et energimærke – dog først ved et evt. salg. De penge vi i foreningen løbende havde lagt til side til et nyt energimærke blev brugt på den nye legeplads. På den 1. arbejdsdag i 2016 blev der foretaget en meget uformel afstemning om dette, og der var ikke nogen af de fremmødte, der protesterede.

Vi har i bestyrelsen overvejet om vi skal gå bort fra den nuværende valuarvurdering, og i stedet bruge den offentlige vurdering, som før i tiden. Alt i alt er der dog ikke nogen økonomiske fordele ved dette, så vi holder os til valuarvurderingen. Den koster penge at få foretaget, men de enkelte andeles værdi bliver vurderet væsentligt højere.

Udover at være samlet i forbindelse med arbejdsdagene havde vi også et julearrangement, hvor Susanne fra nr. 132 lagde hus til gløgg, æbleskiver og godter til børnene.

Vi har i bestyrelsen forsøgt at få gang i lidt flere uformelle sammenkomster. Når vejret har været til det, har nogle af os et par gange grillet sammen ude på fællesarealet. Det har hver gang været arrangeret spontant, og hensigten har været, at alle i foreningen har været velkommen til at deltage. Vi har dog efterfølgende fået at vide, at det kan være svært at komme "brasende" og spørge om man må deltage, når en gruppe sidder og hygger sig. Det er fuldt forståeligt. Når tingene opstår spontant kan det være lidt uoverskueligt at gå rundt til alle beboerne og fortælle om det. I stedet bør vi blive bedre til at bruge vores Facebook gruppe, og måske tage fat i de folk, der kommer forbi. Vi har i hvert fald ikke tænkt os at stoppe med de spontane grillaftner – de har været rigtig hyggelige, om end det har været svært at komme igennem den efterfølgende dag.

Inga ønskede at vide, hvordan beboere uden mailadgang eller facebook skal forholde sig i foreningen? Kåre Lund forsikrede, at bestyrelsen tager hensyn til, at der fysisk runddeles information til de beboere, der ikke kan modtage mails eller er på facebook.

Bestyrelsens beretning blev godkendt uden yderligere bemærkninger.

### **Ad pkt. 3**

Årsrapporten for 2016 blev gennemgået af Tina Kristensen. Revisor har afgivet en revisionspåtegning uden anmærkninger. Regnskabet udviste et underskud på kr. 125.031. Balancesum på kr. 42.808.315 pr. 31.12.2016. Værdi pr. boligandel pr. 31.12.2016 er kr. 713.851 frem til næste generalforsamling eller udløb af valuarvurdering. Regnskabet blev herefter godkendt, hvor årets underskud modregnes i tidligere års overskud.

### **Ad pkt. 4**

Tina Kristensen gennemgik ligeledes bestyrelsens budgetforslag for 2017. Der er lagt op til en uændret betaling af månedlig husleje, dog med en mindre stigning i udgiften til kabel-tv. Denne stigning på kr. 9,59

er trådt i kraft pr. 01.01.2017. Der er i øvrigt lagt op til uændret månedlig husleje med budgettet for 2017, hvilket vil sige kr. 5.504,96 pr. måned inkl. kabel-tv grundpakke og a conto bidrag til renovation kr. 160,00.

Budgetforslag med forventet underskud på kr. 385.082 blev godkendt af generalforsamlingen.

#### **Ad pkt. 5**

Under dette punkt blev omdelt ”**Information om korrekt brug af varmeanlæg i boliger ABF Tranegårdsparken**”. Informationen kan også ses på foreningens hjemmeside.

Der var yderligere uddybning af punktet, idet Kåre gjorde opmærksom på, at det generelt er en god ide at have gulvvarmen i badeværelset tændt, også om sommeren, ligesom han opfordrede alle til løbende at aflæse varmemeforbrug. Afkølingen af varmen bliver i øvrigt målt over et helt forbrugsår.

#### **Ad pkt. 6**

Der var nyvalg til Vivi Sejthen som bestyrelsesmedlem og genvalg til Anne Hoveling.

Bestyrelsen består herefter af:

Anne Hoveling (formand) (valgt for 2 år)

Susanne Friis (næstformand) (valgt sidste år)

Tina Kristensen (kasserer) (valgt sidste år)

Vivi Sejthen (valgt for 2 år)

Jens Ringbro Minds (indtrådt i stedet for Susanne Fomsgaard, som blev valgt sidste år)

Heidi Karsø og Lonnie Staack Christensen blev valgt som 1. og 2. suppleant.

#### **Ad pkt. 7**

Tina orienterede om muligheden for at få opsat et saltdepot inde i foreningen, hvis vi har udsatte steder, hvor der om vinteren er problemer med isbelægninger på vejen. Generalforsamlingen mente ikke, at der er behov for et sådant ekstra vintertiltag.

Endvidere orienterede Tina om bestyrelsens igangværende bestræbelser på at få foreningen blåstemplet hos Arbejdernes Landsbank. Bliver foreningen blåstemplet vil det betyde, at vi på forhånd kan sige til potentielle købere, at foreningen er blåstemplet i Arbejdernes Landsbank kombineret med, at nuværende andelshavere også kan få tilbud omkring en gennemgang af deres økonomi for eksempelvis at få afprøvet, om man har for dyre andelsboliglån. Nærmere informationer om blåstemplingen følger, når bestyrelsen har den endelige tilbagemelding fra Arbejdernes Landsbank.

Knud orienterede om en oplevelse med vand i stuen i 1 plans husene som følge af vinduespudser, der anvendte vandkanon til pudsning af vinduer.

Lonnie spurgte om muligheden for, at foreningen lejer en container i havesæsonen, alternativt indkøber en trailer i foreningsregi. Den nye bestyrelse vil kigge på forslagene og komme med en udmelding senere.

Bente forespurgte på muligheden for at få ændret farven på husholdningsskraldespande til efteråret, når vi alligevel får nye spande til fremtidig sortering af affald. Bestyrelsen svarede, at der ikke er mulighed for at købe sig til grå husholdningsspande, et alternativ kunne dog være, at man kigger på, hvorvidt der kan etableres noget afskærmning til affaldsspandene, så vi får dem gemt af vejen og det ikke er det første man ser, når man kører ind i foreningen. Claus Sørensen anbefalede bestyrelsen bl.a. at se på løsninger hos Brovst Blikvarefabrik.

Claus havde modtaget en forespørgsel på evt. leje af hus nr. 160. Kåre forklarede, at den mulighed har været undersøgt af bestyrelsen og det kan ikke lade sig gøre i praksis.

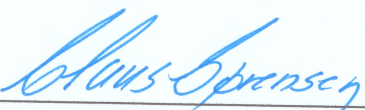
Bente påpegede, at foreningen snart trænger til nogle bedre bord/bænkesæt på de grønne arealer. Der er allerede taget beslutning om nyindkøb af vedligeholdelsesfrie bord/bænkesæt som en del af vedligeholdelsen i foreningen i 2017, bestyrelsen vil sørge for at bestille dem, senere på foråret.

Bente ønskede en sommerfest i foreningen og Susanne opfordrede Bente til at stå i spidsen for planlægningen af en sommerfest.

Kåre Lund modtog fra foreningen et gavekort som tak for indsatsen som formand og rettede samtidig en tak til den øvrige bestyrelse for et godt samarbejde.

Tranbjerg, den 03.04 -2017

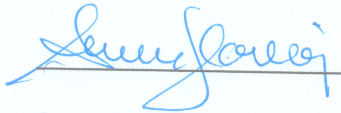
Som dirigent:



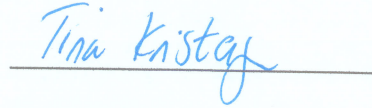
---

Claus Sørensen

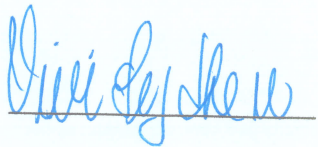
Bestyrelsen:



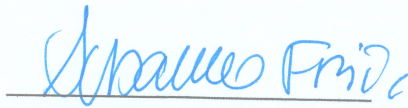
Anne Hoveling



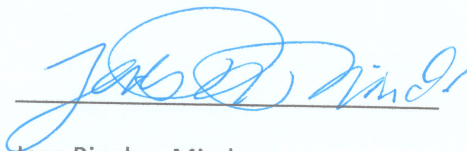
Tina Kristensen



Vivi Sejthen



Susanne Friis



Jens Ringbro Minds