

## Referat af Ordinær generalforsamling i ABF Tranegårdsparken Onsdag den 27. marts 2013

Onsdag den 27. marts 2013 kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Tranegårdsparken med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab for 2012 og revisionsberetning samt godkendelse af regnskabet
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2013 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Indkomne forslag. Forslag fra nr. 158. "Tilføjelse til vedtægternes § 12.1. Det foreslås, at andelshavere i foreningen fremover kun må have 1 hund eller kat pr. andel. Nuværende andelshavere med 2 hunde eller katte får lov at beholde deres dyr til de dør, men efterfølgende må der kun anskaffes 1 hund eller 1 kat pr. andel."
6. Valg af revisor
7. Valg til bestyrelsen  
På valg er:                               Claus V. Sørensen (villig til genvalg)  
  
  Anita V. Jørgensen (villig til genvalg)
8. Valg af suppleanter  
På valg er:                               Frank Fomsgaard  
  Ledig plads, da Susanne Friis ifm. Christian Bækmarks flytning er indtrådt som almindeligt bestyrelsesmedlem.
9. Eventuelt

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

### Ad pkt. 1

På forslag fra bestyrelsen valgtes Henrik Østersø som dirigent. Henrik Østersø takkede for valget og konstaterede, at 18 af 25 boliger var repræsenteret og at generalforsamlingen var lovligt indvarslet jf. vedtægterne. Der var ingen repræsentanter for følgende huse nr. 126, nr. 132, nr. 134, nr. 140, nr. 160, nr. 162 og nr. 168.

### Ad pkt. 2

#### BESTYRELSENS BERETNING 2013.

SIDEN SIDSTE GENERALFORSAMLING HAR VI SAGT VELKOMMEN TIL EN NY BEBOER I NR. 144, JØRGEN, VELKOMMEN.

DESUDEN HAR VI HAFT EN DEL RUNDE FØDSELSDAGE GREGERS I NR. 134, 70 ÅR, INGA I NR. 138 80 ÅR OG GUNHILD I NR. 154, 80 ÅR. LIGELEDES TILLYKKE MED DET.

BESTYRELSENS ARBEJDE I DET FORGANGNE HAR HOVEDSAGELIGT DREJET SIG OM:

- INDHENTNING AF TILBUD OG GENNEMGANG AF UDBEDRINGSARBEJDER JF. DRIFT- OG VEDLIGEHOLDELSESPLANEN.
- GENFORHANDLING AF FORENINGENS KASSEKREDIT MED DJURSLANDS BANK.

- REKVIRERING AF HÅNDVÆRKERE TIL DIVERSE SMÅREPARATIONER.
- AFHOLDELSE AF BESTYRELSESMØDER.
- PLANLÆGNING AF GENERALFORSAMLING.
- INDKØB AF GAVER VED MÆRKEDAGE.
- ETABLERING AF NY HJEMMESIDE TIL FORENINGEN.
- KØB OG SALG AF ANDELE.

VI HAR IGEN I ÅR HAFT BESØG AF EN DEL HÅNDVÆRKERE MED HENBLIK PÅ REPARATIONER OG VEDLIGEHOLD AF HUSENE. FØRST HAVDE VI BESØG AF MUREREN, SOM GENNEMGIK SOKLERNE PÅ VORES HUSE OG EFTERFØLGENDE REPAREREDE, DER HVOR DET VAR NØDVENDIGT. SÅFREMT DER ER NOGLE BEBOERE, DER SKØNNER, DE STADIG HAR REVNER I SOKLERNE, BEDES DE KONTAKTE BESTYRELSEN VED FØRST GIVNE LEJLIGHED. DET SAMME GÆLDER TAGRENDER OG NEDLØBSRØR.

DER HAR VÆRET FUGTGENNEMTRÆNGNING PÅ MURVÆRK I 2 HUSE, DETTE BURDE NU LIGELEDES VÆRE LØST. GLARMESTEREN HAR UDSKIFTET PUNKTEREDE RUDER HOS DE BEBOERE, SOM HAVDE GIVET BESKED TIL BESTYRELSEN.

TØMREREN HAR GENEMGÅET SAMTLIGE HUSE OG HAR UDSKIFTET DE VÆRST RAMTE GLASLISTER OG STERNBRÆDDER. DERUDOVER HAR TØMREREN GENNEMGÅET LEGEPLADSEN, HVOR BL.A. TAG OG TRAPPETRIN PÅ LEGETÅRN ER UDSKIFTET. VI HAR DESUDEN FÅET NYT SAND PÅ LEGEPLADSEN.

LIGELEDES HAR VVS-FOLKENE VÆRET HYPPIGE GÆSTER I FORENINGEN I DET FORGANGNE ÅR. DER HAR VÆRET STOPPEDE AFLØB, UDSKIFTNING AF PAKNINGER PÅ FJERNVARMEANLÆGGET OG I TO TILFÆLDE UDSKIFTNING AF VARMTVANDSVEKSLERE.

VI HAR OGSÅ HAFT BESØG AF ØSTJYSK LÅSESERVICE TIL 2 HUSE. DER HAR DESUDEN VÆRET AFHOLDT 5 ÅRS GENNEMGANG AF TAGENE MED OLE SOMMER SAMT ARKITEKTFIRMA SAHL, DER VAR INGEN BEMÆRKNINGER I FORBINDELSE MED 5 ÅRS GENNEMGANGEN.

DET SKAL FOR EN GOD ORDENS SKYLD PRÆCISERES FOR BEBOERNE, AT DET IKKE ER TILLADT, SELV AT REKVIRERE HÅNDVÆRKERE, SÅFREMT MAN FORVENTER AT FORENINGEN SKAL BETALE FOR ARBEJDERNE.

EFTER ADSKILLIGE OPFORDRINGER TIL BEBOERNE OM AT HJÆLPE/DELTAGE I SNERYDNING PÅ VORES TO FÆLLES STIER UDEN HELD, BESLUTTEDE BESTYRELSEN AT HYRE GARDENWORKS TIL DENNE OPGAVE. DER BETALES FREMFOR FOR SNERYDNING/SALTNING AF STIERNE PR. GANG.

HER I FORÅRET STARTER VI IGEN OP PÅ HÅNDVÆRKERARBEJDER, BL.A. EN GENNEMGRIBENDE GENNEMGANG AF KVISTENE PÅ 2. PLANS HUSENE, DA DISSE ER I EN MEGET DÅRLIG FORFATNING PÅ STORT SET ALLE HUSENE. VI HAR ALLIERET OS MED ARKITEKT CLAUDS JENSEN TIL GENNEMSYN AF KVISTENE MED HENBLIK PÅ, AT FÅ FASTSLÅET DEN AKTUELLE STAND PÅ KVISTENE. HAN VIL EFTER GENNEMGANGEN INDHENTE TILBUD PÅ UDFØRELSE AF RENOVERINGSARBEJDER VED KVISTENE. I FORBINDELSE MED START PÅ RENOVERING AF KVISTENE PÅ 2 PLANS HUSENE KAN DET BLIVE NØDVENDIGT AT INDKALDE TIL EN EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING, MED DETTE SOM ENESTE PUNKT. DERUDOVER ER VI AF VVS-MANDEN BLEVET GJORT OPMÆRKSOMME PÅ, AT VI MÅ FORVENTE AT FLERE AF VORES VARMTVANDSVEKSLERE ER I EN SÅ DÅRLIG STAND, AT VI BØR OVERVEJE EN LØBENDE UDSKIFTNING AF DISSE. DER ER FOR BEGGE ARBEJDERES VEDKOMMENDE TALE

OM RET STORE OG DYRE UDSKIFTNINGER, SÅ DER VIL BLIVE TRUKKET VOLDSOMT PÅ DE 178.000 KR., DER ER AFSAT I BUDGETTET TIL VEDLIGEHOLD.

BESTYRELSEN HAR BESLUTTET SIG FOR AT OPRETTE EN HJEMMESIDE TIL FORENINGEN. HJEMMESIDEN FORVENTES AT VÆRE I DRIFT I LØBET AF MAJ MÅNED 2013. NÆRMERE HEROM I NYHEDSBREV. PÅ HJEMMESIDEN VIL MAN KUNNE FINDE OPLYSNINGER OM FORENINGEN; REGNSKAB, BUDGETTER, REFERATER FRA GENERALFORSAMLINGEN SAMT BELIGGENHED, HUSENES STØRRELSER, BESTYRELSENS MEDLEMMER, DE HÅNDVÆRKERE, VI BRUGER OSV. FOR FREMTIDEN VIL INTERESSEREDE KØBERE KUNNE FINDE ALLE RELEVANTE OPLYSNINGER PÅ HJEMMESIDEN, DET SAMME GÆLDER BEBOERE, DER ØNSKER AT SÆLGE SIN ANDEL. FREMOVER KAN DER RETTES HENVENDELSE TIL BESTYRELSEN VIA HJEMMESIDEN, LIGESOM NYHEDSBREVE VIL BLIVE UDSENDT VIA HJEMMESIDEN I VIDEST MULIGT OMFANG. DE BEBOERE, DER IKKE HAR EN COMPUTER OG DERMED INGEN MULIGHED FOR AT SE NYHEDSBREVET PÅ HJEMMESIDEN, KAN FREMOVER FÅ DET LEVERET SOM HIDTIL. BESTYRELSEN SKAL BLOT HAVE AT VIDE, HVEM DET DREJER SIG OM. PERSONLIG HENVENDELSE TIL BESTYRELSESMEDLEMMER ER SELVFØLGELIG STADIG MULIGT, HJEMMESIDEN ER BLOT MENT SOM EN EKSTRA SERVICE OG EN FORNYELSE AF FORENINGENS PROFIL UD AD TIL . VI VIL GERNE BENYTTE LEJLIGHEDEN TIL AT TAKKE TOBIAS JØRGENSEN (NR. 166) FOR ET FREMRAGENDE STYKKE ARBEJDE I FORBINDELSE MED ETABLERING AF HJEMMESIDEN. TOBIAS VIL FREMOVER VÆRE WEBMASTER PÅ HJEMMESIDEN. HENRIK VIL EFTER GENERALFORSAMLINGEN "VISE RUNDT" PÅ FORENINGENS NYE HJEMMESIDE FOR EVT. INTERESSEREDE.

LASSE HAR EFTER EGET ØNSKE BESLUTTET SIG FOR AT STOPPE MED AT HOLDE DE GRØNNE OMRÅDER. VI TAKKER LASSE FOR HANS MANGEÅRIGE ARBEJDE FOR FORENINGEN.

DER HAR I LØBET AF DE SENESTE ÅR VÆRET EN STIGENDE TENDENS TIL DÅRLIG TONE MELLEM BEBOERE DER ØNSKER AT SÆLGE OG BESTYRELSEN VED UDBETALING AF SALGSSUM FOR ANDELEN. DET SKAL DERFOR PRÆCISERES, AT BESTYRELSEN I HENHOLD TIL VEDTÆGTERNE OG FORENINGENS EGNE SALGSDOKUMENTER, KAN TILBAGEHOLDE SALGSSUMMEN I INDTIL 14 DAGE EFTER OVERTAGELSESDATOEN. DERFOR ER DET UACCEPTABELT, AT BESTYRELSENS MEDLEMMER MODTAGER MAILS, HVOR VI TRUES MED ADVOKATER M.V., FORDI VI IKKE HAR OVERFØRT PENGENE.

GENERELT OPLEVER VI I BESTYRELSEN EN STIGENDE MODVILJE MOD VORT ARBEJDE. HVILKET LIGELEDES ER FULDSTÆNDIG UACCEPTABELT. VI SYNES SELV, VI GØR ET STORT FRIVILLIGT ARBEJDE FOR AT FÅ FORENINGEN TIL AT FUNGERE I DET DAGLIGE, OG MENER DERFOR IKKE, AT DET ER BERETTIGET MED ALLE DE SURE OPSTØD, VI I LØBET AF ÅRET MØDER PÅ VORES VEJ. DET KUNNE JO I VÆRSTE FALD ENDE UD I, AT BESTYRELSE SARBEJDET FOR MEDLEMMERNE BLIVER SÅ SURT, AT INGEN LÆNGERE ØNSKER AT VARETAGE DISSE OPGAVER, OG VI SÅ SKAL OVERGÅ TIL EKSEMPELVIS EKSTERN ADMINISTRATION. DET BLIVER EN HELT ANDERLEDES MÅDE AT FÅ DREVET FORENING PÅ, OG DET KOMMER TIL AT KOSTE DYRT I ADMINISTRATIONS HONORAR. SÅ DERFOR TAL PÆNT OG ORDENTLIGT TIL BESTYRELSEN, DET KOSTER IKKE EKSTRA.

BUDGETFORSLAG FOR 2013 LÆGGER OP TIL EN STIGNING I HUSLEJE PÅ 2,2 % SVARENDE TIL KR. 114,23 PR. MÅNED INKL. STIGNING I KABELTV. STIGNINGEN I HUSLEJEN ER PRIMÆRT BEGRUNDET MED FALDENDE YDELSSTØTTE TIL VORES REALKREDITLÅN SAMT STIGENDE EJENDOMSSKAT OG FREMTIDIGE VEDLIGEHOLDELSesarbejder JF. DEN UDARBEJDEDE DRIFTS- OG VEDLIGEHOLDELSPLAN. STIGNINGEN I KABELTV UDGIFTEN PÅ KR. 19,23 ER

SOM SÆDVANLIG TRÅDT I KRAFT PR. 01.01.2013. TINA VIL SENERE GENNEMGÅ BUDGET FOR 2013.

BESTYRELSEN HAR VALGT IKKE AT FÅ UDARBEJDET VALUARVURDERING I ÅR, DA NUVÆRENDE VURDERING FRA JANUAR 2012 FORTSAT ER GÆLDENDE. ANDELSVÆRDIEN PR. HUS ER NU KR. 615.116 JF. ÅRSRAPPORTEN. DETTE SVARER TIL ET FALD PÅ CA. KR. 14.161. SENESE SALG I FORENINGEN ER DA OGSÅ SKET UNDER ANDELSVÆRDIEN.

Lasse spurgte til, hvorvidt bestyrelsen havde tænkt over tilstanden på kæderne på gyngerne på legepladsen. Den gummi, der beskytter børnene mod at få fingrene i klemme i kæderne, trænger til en udskiftning. Claus Sørensen meddelte, at gyngestativet trænger til at blive frisket op og i den forbindelse vil der blive set på problematikken med kæderne.

Jytte efterlyste de nye gummilister til udvendige døre. Anita meddelte, at de var landet hos hende, men at de ville blive leveret tilbage til skuret.

Knud undrede sig over, hvorfor glasforsikringen på foreningens forsikring er fjernet. Claus Sørensen forklarede, at glasforsikringen på forsikringen ikke er fjernet, forsikringselskabet har derimod indført en generel selvrisiko på skader. Bestyrelsen har meddelt dette i nyhedsbrev til alle beboere. Foreningens forsikring har fortsat glasforsikring tilknyttet, men der er indført en generel selvrisiko på kr. 3.446 pr. skade, dog ikke på glas og sanitet. Bestyrelsen har i forbindelse med indførelse af selvrisikoen undersøgt markedet for forsikringer og har indhentet tilbud hos 2 konkurrerende selskaber, der er dog ikke fundet en billigere pris, end den vi har nu, hvorfor forsikringen fortsat er hos Alm. Brand Forsikring.

Lasse gjorde opmærksom på, at foreningens fælles stige hænger bag på skuret til fri afbenyttelse. Ligeledes appellerede han til, at de ekstra tagsten, der står rundt omkring i carporte fjernes, så de ikke skæmmer foreningen.

Bestyrelsens beretning blev herefter godkendt.

#### Ad pkt. 3

Årsregnskabet for 2012 blev gennemgået af Tina Kristensen, da revisorfirmaet havde meldt afbud pga. ferie. Revisor har afgivet en revisionspåtegning uden anmærkninger. Regnskabet udviste et resultat på kr. 319.443. Værdi pr. boligandel pr. 31.12.2012 er kr. 615.116. Regnskabet blev godkendt.

#### Ad pkt. 4

Kasserer Tina Kristensen gennemgik bestyrelsens forslag til budget for 2013. Budgettet lægger op til en stigning i boligydelsen på 2,2%. Udgiften til kabel-TV er steget pr. 01.01.2013 og er opkrævet med virkning herfra. Jørn i nr. 154 spurgte til den hensatte udgift på kr. 2.000 til bestyrelseshonorar. Claus Sørensen forklarede at det var en udgift der var påført budgettet på foranledning af den øvrige bestyrelse, det er formand og kasserer, der skal dele beløbet, men det er ikke dem, der har ønsket at få det på som en udgift. Budgettet blev herefter godkendt med virkning fra 01.04.2013, hvor der opkræves boligydelse efter det nye budget.

#### Ad pkt. 5

Tina i nr. 158 begrundede sit forslag med, at hun ønskede at høre de øvrige beboeres holdning til problematikken. Der blev i den forbindelse henvist til, at hunde i foreningen skal føres i snor. Forslaget blev nedstemt.

Nr. 154 havde foreslået afholdelse af generalforsamling om fredagen eller lørdagen, hvilket ikke opnåede flertal.

Nr. 152 foreslog en mulighed for isolering af ”trekant” i loftsrum i 1 plans husene. Formanden gjorde i den forbindelse opmærksom på, at det ikke aktuelt er på vedligeholdelsesprogrammet. Da der er større og mere verserende vedligeholdelsesopgaver i foreningen. Der er dog intet til hinder for, at den enkelte andelshaver selv kan malerbehandlle kuldebroerne for at undgå de sorte streger på væggen.

#### Ad pkt. 6

Brandt Revision og Rådgivning blev genvalgt.

#### Ad pkt. 7

Valg til bestyrelsen:	På valg:	Claus V. Sørensen (villig til genvalg)
		Anita V. Jørgensen (villig til genvalg)

Der var genvalg til Claus V. Sørensen og Anita V. Jørgensen.

Bestyrelsen består herefter af:	Claus V. Sørensen (formand)
	Tina Kristensen (kasserer)
	Anita V. Jørgensen
	Susanne Friis
	Henrik Østersø

#### Ad pkt. 8

Valg af suppleanter:	På valg:	Frank Fomsgaard
		Ledig post

Der var genvalg til Frank Fomsgaard og nyvalg til Charlotte Hagbart.

#### Ad pkt. 9

Anne i nr. 152 var træt af al sneen i forhaven og appellerede til, at bestyrelsen tog det op med grundejerforeningen.

Jørgen i nr. 144 forespurgte til, hvorvidt skurene er isoleret, hvilket er individuelt fra hus til hus.

Lene i nr. 146 gjorde opmærksom på, at det var på tide at ændre på gavepolitikken i foreningen, således at man ikke skal være 50 år for at få en gave. Bestyrelsen vil for fremtiden ændre gavepolitikken.

Bente i nr. 170 ønskede på sigt at få gennemgået lofterne på 1 plans husene af en professionel for at få minimeret problemerne med kuldebroerne.

Lene i nr. 146 spurgte til, hvem der fremover ordner legepladsen og fik at vide, at opgaven deles mellem Susanne i nr. 132 og Tina i nr. 158.

Som dirigent:



---

Henrik Østersø

Bestyrelsen:



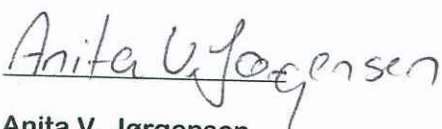
---

Claus Sørensen



---

Tina Kristensen



---

Anita V. Jørgensen



---

Henrik Østersø