

## Referat af ordinær generalforsamling i ABF Tranegårdsparken tirsdag den 29. marts 2016

Tirsdag den 29. marts 2016 kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Tranegårdsparken med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsrapport for 2015 og revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2016 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Indkomne forslag.

### Forslag fra bestyrelsen:

A) Igangsætning af udskiftning af de sidste 16 stk. vinduespartier i 2 planshusene. Der er indhentet en pris fra Hammel Tømrerfirma på kr. 389.000. Hertil kommer udgifter til VVS-mand til de- og genmontering af radiator foran vinduesparti, det koster ca. kr. 1.200 inkl. moms pr. radiator, altså i alt kr. 19.200 inkl. moms for 16 radiators. Det er bestyrelsens indstilling, at det budgetterede underskud for 2016 tages af provenu fra nyt tillægslån. (Tilbud fra tømrer kan forevises på generalforsamling).

B) Vedtagelse af nye standardvedtægter for foreningen.

C) Investering af kr. 3.200.000 i obligationer eller investeringsforeningsbeviser. Resterende provenu fra tillægslån kr. 2.800.000 placeres som indlån i forskellige pengeinstitutter for at sikre, at foreningen holder sig indenfor indskydergarantifondens dækningsbeløb ved pengeinstitutters konkurs.

6. Valg af revisor

7. Valg til bestyrelsen

På valg er:

Anita V. Jørgensen (ønsker at udtræde af bestyrelsen)

Susanne Friis (villig til genvalg)

Tina Kristensen (villig til genvalg)

8. Valg af suppleanter

Der er 2 ledige suppleantposter, som ønskes besat. Anne Hoveling er efter Jørgens salg blevet almindeligt bestyrelsesmedlem.

9. Eventuelt

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

## Ad pkt. 1

Pga. sygdom hos Claus Sørensen, valgtes Kåre Lund som dirigent og Tina Kristensen som referent. Kåre Lund takkede for valget og konstaterede, at 15 af 25 boliger var repræsenteret på generalforsamlingen. Der var afgivet fuldmagter fra følgende huse, nr. 126, 136, 144, 146, 156 og 162. I alt var der altså 21 af 25 boliger, som skulle tage stilling til bestyrelsens fremlagte forslag. Kåre Lund konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet jf. vedtægterne og dermed beslutningsdygtig.

Der var ingen repræsentanter for følgende huse: nr. 142, 160 og 166.

## Ad pkt. 2

Kåre Lund aflagde bestyrelsens beretning for 2015.

Jeg vil starte med at opremse de mærkedage, der har været i foreningen i løbet af året samt evt. dødsfald. I 2016 har vi mistet John i nr. 160 og vi mindedes ham ved den ekstraordinære generalforsamling. Vi har som vanligt haft runde fødselsdage; Heidi 40 år og Claus 50 år begge fra nr. 136 samt Gerda 70 år fra nr. 128. Og så vil jeg byde velkommen til Jens, fra nr. 168.

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

- Planlægning af vedligeholdelsesarbejder jf. drifts- og vedligeholdelsesplanen.
- Påbegyndt vinduesudskiftning i 2 plans husene.
- Salg af andele.
- Nye vedtægter for foreningen.
- Deltagelse i kursus om salg af andele.
- Møder med Nordea Kredit, Realkredit Danmark samt Brandt Revision vedrørende omlægning af lån/optagelse af tillægslån.
- Konstituering af bestyrelsen efter formandens afgang pga. salg af andel.
- Nabohjælp
- Planlægning af ekstraordinær generalforsamling.

Efter sidste års generalforsamling gik bestyrelsen i gang med at planlægge udskiftning af vinduespartier i 10 stk. 2 plans huse i samarbejde med Hammel Tømrerforretning og Munke VVS.

Forarbejdet bestod bl.a. i at tage stilling til, hvordan de nye vinduespartier skulle se ud, andelshaverne blev tilbudt at tilkøbe ruder med speciel solafskærmning og der var også mulighed for at tilkøbe specielle sikringsbeslag. Derefter skulle arbejderne planlægges i de enkelte huse og der skulle orienteres om, hvornår man ville få besøg af de enkelte håndværkere.

Håndværkerne har lavet et godt stykke arbejde og var effektive og samarbejdsvillige. I forhold til naboforeningens vinduesprojekt på kvistene må vi konkludere, at vi har været heldige med korte besøg af håndværkerne. Vi har ikke skullet vente i flere måneder på at få tingene færdiggjort. De nye vinduer ser anderledes ud end de gamle, men bestyrelsen håber at alle er tilfredse med dem. Det har i hvert fald givet foreningen et løft rent visuelt, da 2 plans husene med de nye vinduer nu virker mere moderne i udtrykket sammenlignet med de gamle vinduer. Sidegevinsten ved de nye vinduer er, at de er alubeklædte på

dersiden og dermed vedligeholdelsesfrie, det vil betyde en besparelse i vedligeholdelsesudgifter på den lange bane. Der er søgt om tilskud til energirenovering i forbindelse med udskiftning af vinduespartierne. Ansøgningen endte med, at foreningen fik kr. 753 i tilskud. Dette beløb er modregnet i udgiften til vinduer i årsrapporten.

Der er inden generalforsamlingen indhentet tilbud fra Hammel Tømrer- og Snedkerforretning på udskiftning af de resterende 16 vinduespartier i 2 plans husene. Det beløber sig i tømrerudgifter til ca. kr. 390.000, hertil kommer VVS-udgifter som forventes at blive på ca. kr. 19.200 og det er bestyrelsens indstilling til generalforsamlingen, at vi færdiggør vinduesudskiftningen i 2 plans husene med de sidste 16 vinduespartier i 2016.

Problemet med vand på vejbanen i svinget ved nr. 136-140 blev løst i januar 2016. Det viste sig, at der var gemt en brønd under græstæppet og da den først blev rensset op, har det hjulpet på vandet der stod og sivede ned over vejbanen i svinget. Da vi altså havde en brønd, som entreprenøren troede, han skulle etablere, blev det heldigvis ikke så dyrt som først antaget at få lavet disse arbejder. Pt. afventer vi så grundejerforeningen mht. at få repareret asfalten på den firkant, der er gravet op i forbindelse med arbejderne.

Som annonceret på sidste generalforsamling har årets vinduesudskiftning og udgiften hertil betydet, at alle andre vedligeholdelsesarbejder er holdt på et absolut minimum. Efter den ekstraordinære generalforsamling og vedtagelsen af optagelse af tillægslån vil bestyrelsen i indeværende år have lidt friere hænder til at foretage vedligeholdelsesarbejder. Men alene omfanget af den resterende del af vinduesudskiftningen i 2 plans husene overstiger det beløb vi årligt hensætter til vedligeholdelse.

Maling af udvendigt træværk på husene synes bestyrelsen fortsat at det kniber med at få foretaget. Der er efterhånden flere huse, hvor man trænger til at få afrenset og malet sit træværk. Der vil i løbet af foråret 2016 blive delt breve rundt til de husstande, som bestyrelsen vurderer, skal have malet i år 2016. Sker det ikke efter henvendelse fra bestyrelsen, vil der blive hyret ekstern maler til at foretage arbejderne for den pågældende andelshavers regning. Det handler om, at bestyrelsen ikke fortsat vil sidde stille og se på at husene forfalder mere og mere, det er ikke til glæde for nogen af andelshaverne og det er heller ikke rimeligt, at andre andelshavere skal være med til at betale for vedligehold af udvendigt træværk, som eksempelvis ikke har været malet eller gjort noget ved igennem en længere årrække. Kan man som andelshaver ikke selv håndtere at male sit træværk, må man hyre ekstern hjælp til det eller finde andre løsninger.

Der har været en del salg af andele det seneste år. Da der samtidigt er skærpede krav til hvilke oplysninger, der skal udleveres til potentielle købere arbejder vi på at få strømlinet salget af andele mere. Dette gør vi bl.a. gennem at få så mange oplysninger som muligt op på vores hjemmeside, så banker, ejendomsmæglere og rådgivere selv kan finde de ting de efterspørger. Så ved et evt. salg, så må I gerne starte med at henvise til vores hjemmeside, inden der rettes henvendelse til bestyrelsen. Og i de tilfælde, hvor I skal bruge oplysninger fra bestyrelsen, så en lille bøn om at acceptere, at vi ikke altid har mulighed for øjeblikkelig respons – men vi gør hvad vi kan.

Andele til salg i foreningen forsøger vi så vidt muligt også at opdatere inde på foreningens hjemmeside.

Der er i efteråret 2014 lavet nye normalvedtægter for andelsboligforeninger og bestyrelsen har senere på denne generalforsamling et punkt på dagsordenen, hvor vi skal stemme om vedtagelse af de nye standardvedtægter. Overordnet handler det om at få opdateret vores 10 år gamle vedtægter og give andelshavere mulighed for, at deres pengeinstitut kan træde ind i andelen i tilfælde af misligholdelse af et andelsboliglån. Det skulle kunne sikre lavere renter på andelsboliglån til glæde for de beboere, der har lånt penge i deres andel. Det giver også potentielle købere af andele i foreningen bedre lånemuligheder. Desuden er der i de nye vedtægter en bedre formulering af vedligeholdelsesforpligtelser for foreningen sammenlignet med vores nuværende vedtægter.

Bestyrelsen har forsøgt at opfordre beboerne til at tilmelde sig nabohjælp. Det er et trygt og godt signal at sende til omverdenen, at vi her har nabohjælp. Flere bebyggelser i nærområdet har fået tydelig skiltning med nabohjælp og det har en stor præventiv virkning. Hvis vi skal gøre os forhåbning om at kunne deltage i lodtrækning om gratis skilte til at opsætte ved indgangene til foreningen, skal vi alle være aktive på hjemmesiden [www.nabohjælp.dk](http://www.nabohjælp.dk). Der er indtil videre ikke mange beboere, der har fået sat skilte op med nabohjælp, så hermed en opfordring til at komme i gang med at få Jer registreret, så vi kan få sat skilte op i foreningen. Vi har ikke haft store problemer med indbrud hidtil, men ønsker heller ikke at få det fremover og her vil skiltene kunne gøre stor gavn.

Beslutningen om afholdelse af ekstraordinær generalforsamling med henblik på låneomlægning eller tillægsbelåning i foreningen er truffet på baggrund af de seneste års udfordringer med vedligehold i foreningen. Der har været afholdt møder med både Nordea Kredit samt Realkredit Danmark og bestyrelsen har også søgt rådgivning hos Brandt Revision inden forslagene til den ekstraordinære generalforsamling blev lagt ud til beboerne. Vedligeholdelsesbyrden i foreningen ser ikke ud til at blive mindre i de kommende år og bestyrelsen har fundet det vigtigt for den fremtidige planlægning af vedligeholdelsesarbejder i foreningen, at der blev skaffet et økonomisk råderum, så man ikke skulle blive ved med at skrue op for huslejen for at imødekomme de stigende drifts- og vedligeholdelsesudgifter. Det nye tillægslån hos RD blev på kr. 7.045.000 og er udbetalt den 01.03.2016 med et provenu på kr. 7.011.932,50. De samlede årlige omkostninger ved det nye tillægslån er på 2,35 % af lånebeløbet.

Årets resultat for 2015 blev på kr. 431.715, hvilket er mindre end sidste år pga. udskiftningen af vinduer i 2 plans husene. Værdien pr. andel er efter den nye valuarvurdering fastsat til kr. 737.299. Det har igennem det seneste år været lettere at sælge andele i foreningen og vi er også igen kommet i den situation, at vi har modtaget henvendelser fra udefrakommende, der er interesserede i at købe andele i foreningen. Dog er der størst efterspørgsel efter 1 plans husene, men det kan der måske blive rettet op på i forhold til, at 2 plans husene efter i år gerne skulle have nye, energivenlige vinduer. Det kan måske udligne noget af forskellen mellem efterspørgslen på 1 plans huse og 2 plans huse.

Budget for 2016 ligger op til en husleje på kr. 5.495,40 pr. måned. Kabel-tv er som sædvanligt steget med virkning fra den 01.01.2016. A conto beløb til renovation er reguleret ned til kr. 160,00 pr. måned. Det er sat ned, da prisen for tømning af affaldsspande er blevet billigere end tidligere. Budgettet viser et underskud på kr. 385.081, da vi har fået øgede udgifter til nyt tillægslån, driftsudgifterne stiger samt ydelsesstøtten på det eksisterende indeksslån falder og udgiften til udskiftning af de resterende 16 vinduespartier i 2 plans husene er fuldt ud taget med under posten vedligeholdelse. Underskuddet foreslås inddækket med penge fra det nye tillægslån. Tina vil senere gennemgå budget for 2016.

Bestyrelsen oplever i stigende grad, at vi modtager henvendelser fra andelshavere omkring vedligehold. For at afgørelsen om udgiften påhviler foreningen eller den enkelte andelshaver bliver så fair og uvildig som muligt er vi i stigende grad begyndt at rådføre os med ABF. Vi overvejer også at arkivere afgørelserne, så vi har bedre mulighed for at give ens afgørelser og dermed ens behandling – også i fremtidige bestyrelser.

Til sidst vil jeg gerne sige tak for et begivenhedsrigt år, hvor der er sket flere betydende ting. Vi ser frem til et nyt år med mange nye tiltag og aktiviteter.

Efter bestyrelsens beretning var der spørgsmål fra generalforsamlingen.

Ankersen spurgte til SWAP-lån og Tina svarede, at det ikke er aktuelt for denne forening. Vi har ikke SWAP-lån pt. og påtænker heller ikke at få det i fremtiden.

Mette Lund syntes det var et godt initiativ med nabohjælp i foreningen, så man kan spørge hinanden om hjælp ved fravær. Hun opfordrede alle til at få sig tilmeldt så hurtigt som muligt. Kåre Lund forklarede, at nabohjælp fungerer nemt, dem man er nabohjælper for modtager mails eller SMS'er omkring naboens fravær. Der er mulighed for at deltage i lodtrækning om gratis skilte til området, men det kræver, at vi er aktive inde på [www.nabohjælp.dk](http://www.nabohjælp.dk) alle sammen. Tina påpegede, at skiltene inkl. stander koster ca. kr. 1.000 at indkøbe af egen drift.

Lasse spurgte til den enkelte andelshavers vedligeholdelsespligt. Kåre svarede, at bestyrelsen i stigende grad spørger hos ABF vedrørende vedligeholdelsesspørgsmål for at få så uvildig en vurdering som muligt. Episoden med frostsprængt udvendig vandhane i nr. 128 skyldtes, at vandslangen ikke var tømt for vand og dermed opstod problemet. Så i dette tilfælde er det den enkelte andelshaver selv, der betaler for reparation. Bente anførte, at tilkobling af udendørs vandhaner i 1 plans husene sidder på toilettet.

Bestyrelsens beretning blev herefter godkendt.

### **Ad pkt. 3**

Årsrapporten for 2015 blev gennemgået af Tina Kristensen. Revisor har afgivet en revisionspåtegning uden anmærkninger. Regnskabet udviste et resultat på kr. 431.715. Balancesum på kr. 37.268.334 pr. 31.12.2015. Værdi pr. boligandel pr. 31.12.2015 er kr. 737.299 frem til næste generalforsamling. Regnskabet blev herefter godkendt, hvor årets underskud modregnes i tidligere års overskud.

### **Ad pkt. 4**

Kasserer Tina Kristensen gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2016. Der er lagt op til en uændret betaling af månedlig husleje, dog med en mindre stigning i udgiften til kabel-tv. Denne stigning er trådt i kraft pr. 01.01.2016, ligesom a conto beløb til renovation er ændret i forhold til sidste år. Tina Kristensen gjorde opmærksom på, at udgifter til renter og bidrag kr. 140.151 fra det nye tillægslån faktisk ville betyde, at hver enkelt husstand skulle betale kr. 467 mere i husleje om måneden. Det er der dog ikke lagt op til, da huslejen holdes uændret, men vi er i gang med at bo vores mursten op i forbindelse med optagelse af det nye tillægslån kombineret med en uændret månedlig husleje.

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

## Ad pkt. 5

- A) Kåre begrundede bestyrelsens forslag. Bestyrelsen ønsker at udføre projektet med udskiftning af de resterende 16 vinduespartier i 2 plans husene. Der er indhentet tilbud og vi er klar til at gå i gang, hvis generalforsamlingen godkender forslaget. Lasse spurgte til, om bestyrelsen virkelig var sikre på, at vinduerne er så dårlige i 2 plans husene, at de ikke kan holde noget længere, så foreningen kunne spare mere op. Tina kommenterede, at der er foretaget en uvildig vurdering af en tømmer af tilstanden på 2 plans husenes vinduer og de værst ramte partier, er dem, der er blevet skiftet først. Det hjælper ikke noget at vente yderligere med at udskifte vinduerne, da foreningen ikke sparer mere op af den grund. Vi er tværtimod i gang med at bruge af vores formue i form af at bo mursten op.

Bente ønskede at vide, om der havde været nogen og vurdere 1 plans husenes vinduer? Kåre svarede, at det har der ikke, men 2 plans husene har de dårligste vinduer og i en andelsboligforening er det netop tanken, at man deles om udgifterne og støtter solidarisk, når der er større projekter i gang. Om et stykke tid, vil det også blive 1 plans husenes tur til at få udskiftet vinduer.

Jens Minds spurgte til, om der ikke er nogen opsparing i foreningen? Tina svarede, at det er der ikke, den opsavede formue fra tidligere på blev brugt som egenbetaling i forbindelse med, at der kom nye tage på i 2007. Kåre supplerede med at anføre, at det ikke nødvendigvis er et mål i sig selv for en andelsboligforening at være gældfri.

Man gik herefter over til skriftlig afstemning om forslaget. Der var 20 stemmer for igangsætning af projektet og 1 stemme imod igangsætning af projektet.

Forslag A blev herefter vedtaget og bestyrelsen igangsætter hurtigst muligt herefter vinduesudskiftningen.

- B) Tina begrundede ønsket om vedtagelse af nye vedtægter. I de nye vedtægter er der mulighed for, at en panthaver, eksempelvis et pengeinstitut kan indtræde som andelshaver. Det burde gøre det muligt for nuværende og kommende andelshavere, at opnå billigere belåning i boligen, da pengeinstituttet kan få en større sikkerhed.

Venteliste i de gamle vedtægter er udskiftet med interesseliste, da det giver bestyrelsen en større mulighed for at vælge mellem potentielle nye andelshavere.

Endelig er de nye vedtægter bedre formuleret vedrørende vedligeholdelsesforpligtelsen for foreningen, henholdsvis den enkelte andelshaver og de tager højde for, at der er tale om tæt/lav bebyggelse.

Dirigenten konstaterede inden afstemning, at dette forslag kræver, at der er mindst 2/3 af samtlige huse repræsenteret på generalforsamlingen. Det er opfyldt, idet 21 af 25 huse er til stede, eller har afgivet fuldmagt.

Forslag B om nye vedtægter blev herefter enstemmigt vedtaget med 21 stemmer for.

- C) Henrik mente at investeringsforeningsbeviser var aktierelateret. Tina tilbageviste denne påstand og gjorde opmærksom på, at der også fandtes mange andre muligheder for placering indenfor investeringsforeningsbeviser. Bestyrelsen har ingen intentioner om at investere i aktier. Frank

Fomsgaard opfordrede bestyrelsen til at være opmærksomme på, at alle pengeinstitutter har deres egne produkter, som de gerne vil sælge til foreningen. Det er rådgivere, som skal tjene penge på investering og de vil gerne bestemme, hvordan investeringen skal sammensættes. Tina gjorde inden afstemning opmærksom på, at det vil være en længere proces at få placeret provenuet, da det kræver legitimering hos pengeinstitutter. En del af provenuet fra tillægslånet vil bestyrelsen lade stå på løbende konto, så der er en reserve til uforudsete omkostninger, da vi ikke længere har kassekrediten at trække på.

Forslag C om placering af kr. 3.200.000 i investeringsforeningsbeviser eller obligationer og kr. 2.800.000 i forskellige pengeinstitutter blev enstemmigt vedtaget med 21 stemmer for.

Bestyrelsen orienterer efterfølgende foreningen i nyhedsbrev om placering, når det hele engang er på plads.

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

Brandt Revision og Rådgivning blev genvalgt.

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

Der var nyvalg til Susanne Fomsgaard som bestyrelsesmedlem og genvalg til Susanne Friis og Tina Kristensen.

Bestyrelsen består herefter af:

Kåre Lund (formand)

Tina Kristensen (kasserer) (valgt for 2 år)

Susanne Friis (valgt for 2 år)

Anne Hoveling

Susanne Fomsgaard (valgt for 2 år)

#### **Ad pkt. 8**

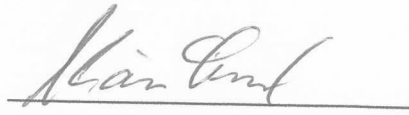
Heidi Karsø og Jens Minds blev nyvalgt som suppleanter.

#### **Ad pkt. 9**

Bente appellerede til at få sat nye gynger op på legepladsen. Kåre svarede, at det er en af de ting, bestyrelsen arbejder videre med i det kommende år. Knud ønskede at få genoptaget traditionen med en sommerfest i foreningen. Susanne Friis opfordrede til, at det også godt kan være andre end bestyrelsen, som tager teten i forhold til at arrangere en sommerfest.

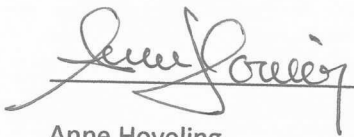
Kåre Lund afrundede generalforsamlingen med at takke for god ro og orden og opbakningen til bestyrelsens forslag.

Som dirigent:



Kåre Lund

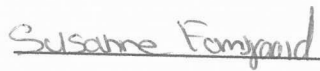
Bestyrelsen:



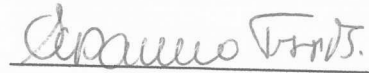
Anne Hoveling



Tina Kristensen



Susanne Fomsgaard



Susanne Friis



Kåre Lund