

Tranegårdsparkens ordinære generalforsamling den 27. marts 2023

Referat

Æblehavens fælleshus kl. 18.30

Velkomst ved formanden Jeppe Blixenkroner-Møller

Dirigent: Claus Ronald Vittrup Sørensen

Referent: Lonni Staack Christensen

Husnummeropråb af dirigenten: 13 husstande repræsenteret.

Formandens beretning ved Jeppe Blixenkroner-Møller

"Kære beboere i Tranegårdsparken, velkommen til årets generalforsamling.

Hvad er der sket i foreningen:

Der har det seneste år ikke været udskiftninger i foreningen, og der har dermed heller ikke været nogen nye beboere at byde velkommen til.

Sommeren bød på en rigtig hyggelig havedag, hvor vi ved fælles hjælp fik repareret vores fælles skur og ordnet de grønne arealer. Jeg vil sige tak til alle dem, der kom og hjalp med arbejdet. Om aftenen havde vi en sjov fest, med en lækker helstegt gris og rigelige mængder gin og Sismofytter.

I efteråret fik vi lavet kvistene i rækken nr. 124-134. Dette arbejde har været prioriteret højt, efter fundet af vand hos Lasse og Gerda, hvilket havde stor risiko for at ske hos de resterende beboere i den længe. Jeg vil gerne sige tak til Anders for at indhente tilbud og stå for koordineringen med håndværkerne.

Foreningen har også fået en ny vimplen til flagstangen. Flere har nævnt, at den gamle var ved at være noget slidt, og trængte til at blive skiftet ud.

Efteråret bød også på en ekstraordinær generalforsamling, hvor vi fik vedtaget budgettet for sidste år 2022. Derudover bød aftenen også på en omgang jule hygge med æbleskiver og gløgg.

Der har været indsamlet reklamationer på døre og vinduer, der blev udskiftet i foråret 2021.

Denne proces har været hæmmet af håndværkere, der ikke har været så ihærdige på at svare på mails, men processen er i gang. Den kommende bestyrelse vil forsætte dette arbejde, og jer der er berørt, vil høre nærmere.

Hvad er der sket i bestyrelsen:

Det har været et ustabil år med inflation og usikkerhed. Coronakrisen er blevet erstattet med krig i Europa. Vi oplever alle stigende priser på stort og småt. Vi har i bestyrelsen gennemgået foreningens udgifter, og flere poster steg sidste år eller stiger det kommende år. Bestyrelsen forslår derfor en boligydelse stigning på 200 kr. om måneden. Mathilde vil senere gennemgå bevæggrundene for denne stigning.

Vi har fået lavet en ny valuarvurdering. Denne vurdering er faldet sammenlignet med sidste vurdering, hvilket primært er grundet højere renter. Generalforsamlingen besluttede ved sidste valuarvurdering at tilsidesætte en del af værdistigningen, og vores nuværende fald er mindre end denne tilsidesættelse. Lonni vil senere give en mere dybdegående forklaring af den nye valuarvurdering.

Bestyrelsen har undersøgt muligheden for at foreningens økonomi skal overgå til administration. Der har været indhentet flere tilbud og bestyrelsen har valgt et revisionsfirma i Solbjerg, der

udover at være den billigste også er blevet anbefalet af vores nabo forening. Mathilde vil gennemgå dette mere detaljeret senere.

Arbejdet med at indhente tilbud på Velux vinduer er startet i løbet af vinteren, og det forventes at arbejdet starter i løbet af foråret. Anders vil senere give en status på Velux vinduer.

Bestyrelsen har startet et samarbejde med de resterende foreninger i området. Der har været to møder hvor bestyrelserne har udvekslet erfaringer, som det er planlagt til at forsætte ca. en gang i kvartalet. Der er helt sikkert meget vi kan lære af de andre foreninger, og de kan lære af os.

Der har i længere tid været snak om at foreningens vedtægter trænger til en revidering, og vi har også et punkt senere på dagsordenen under eventuelt relateret til dette emne. Det var også den nuværende bestyrelses mål at opdatere vedtægterne, men det har været et omfattende arbejde, og er endnu ikke færdigt. Den kommende bestyrelse vil fortsætte dette arbejde.

Bestyrelsen havde den 5. marts en længere arbejdsdag, hvor vi fik samlet op på en masse opgaver og gøremål inden generalforsamlingen. Vi sluttede aftenen af med middag på restaurant Madklubben.

Så vil jeg også takke Susanne for flere års arbejde i bestyrelsen. Hun vil nu efter flere års trusler valgt at trække sig tilbage og give stafetten videre. Hun forsvinder dog ikke helt, fordi hun har startet et initiativ omkring et festudvalg. Forhåbentlig vil vi i den kommende tid få flere sociale arrangementer i vores forening. Skulle nogen have interesse i at deltage, er jeg sikker på at Susanne gerne vil have en hjælpende hånd.

Efter et år på posten som foreningens formand, må jeg erkende at jeg tog munden for fuld. Jeg har i mit privat- og arbejdsliv for mange bolde i luften lige nu, og har i løbet af vinteren været tæt på at måtte sygemelde mig med stress. Derfor har jeg besluttet, at jeg ikke kan varetage formandsposten lige nu. Jeg bliver dog i bestyrelsen, hvor jeg primært vil drive nogen initiativer inden for it. Pernille har meldt sig på banen som kandidat til ny forkvinde.

Jeg vil afslutte med at sige tak til alle i bestyrelsen for godt samarbejde."

Dirigent Claus spurgte ind til om der var nogen spørgsmål til formandens beretning. Det var der ikke.

Der lød en tak til Jeppe for hans indsats for det forgange år som formand.

Årsregnskab – gennemgang ved Revisor Erik Dahl

Erik gennemgik regnskabet for 2022 – Er uddelt i papirform til alle beboer.

Der er ingen anmærkninger til regnskabet

På side 10 ses resultatopgørelsen for 2022

Note 1: Indtægt ca. 1,6 millioner kr., hvilket primært er boligydelse.

På side 14 og frem ses udgifter udspecificeret:

Note 3: Ejendomsskat, grundejerforeningsbidrag og forsikringer koster 306.034 kr., men ejendomsskatten er høj i forhold til andre steder.

Der burde komme en ny grundvurdering i 2023 eller 2024. Vi ved endnu ikke, hvad den lander på.

Note 4: Renovation er opkrævet gennem husleje, men der blev ikke betalt helt nok, der var en forskel på 19.000 kr., men det er noteret under forbrugsafgifter og det giver næsten det samme.

Note 5: Vedligehold udført på kvistene for 443,672,00 kr

Note 6: Vedr. administration, der er lidt forskelligt såsom hjemmeside, kontorartikler og næste år får I administration, hvis det bliver stemt igennem.

I har fået lavet regnskab med ekstra assistance af RMS. Revision er dyr sammenholdt med det tilbud i har fået fra anden revisor.

Note 7: Valuarvurdering er først med i 2023, da den først er betalt i år. ABF-kontingentet udgør 5.438 kr.

Note 8: værdipapirerne er faldet meget i år, 541.000 kr., som I har i banken.

Note 9: Indeksreguleringen er også skidt. I 2022 betalte I afdrag på 500-600.000 kr., men alligevel skylder I næsten det sammen pga. reguleringen. Det gode i lånet er at løbetiden bare forlænges og at man ikke skal betale mere. I kan overveje, at høre kreditforeningen om et par tilbud på at indfri lånet.

Tilbage til side 10: Resultatet er lidt negativt. Pga. kursregulering og samtidig er der brugt penge på vedligehold. En anden faktor er inflationen som har været anderledes end forventet.

Der afstemmes om årsrapporten/regnskabet kan godkendes. Den blev godkendt af generalforsamlingen.

Fremlæggelse af drift- og likviditetsbudget for 2023 ved revisor Erik Dahl

Forventede indtægter ses på side 14 kolonne 3 (Budget 2023)

Note 1: På indtægtssiden er der budgetteret med en huslejestigning fra maj 2023, som der stemmes om.

Forventede udgifter ses fra side 14 kolonne 3 (Budget 2023)

Note 3: Vi forventer at ejendomsskatten og forsikringerne stiger en smule.

Note 4: Vi forventer en lille stigning på elforbruget

Note 5: Der er afsat 1.200.000,00 kr. til udskiftning af velux vinduer i 2-plans husene.

Note 6: Hvis I får administration vedtaget og samler administration og revision, så får I en besparelse på revisionsdelen, da de er noget billigere end os,

Note 7: Valuarvurdringen blev betalt i 2023 og koster 12.500 kr.

Note 8: Næste år regner vi med kursreguleringen er 0 eller positivt, og måske ledet udbytte.

Note 9: indeksreguleringen regner med 515.000 kr. og normalt går de med livrem og seler og forudser for stort beløb.

På side 10 kan vi se i udgifterne der er et underskud på 1 mio. igen til næste år og når vi så tager likviditet, hvad der er at trække på, så er det 1,2 mio.

Spørgsmål:

- I forhold til tillægslånet der blev optaget for at lave vedligehold, hvor meget er der tilbage?

Erik: 2 mio.

- Har bestyrelsen overvejet at spare op til renovation?

Mathilde: Det kommer jeg ind på i forhold til boligydelsesstigning.

Der afstemmes om budgettet kan godkendes. Budget blev godkendt af generalforsamlingen.

Gennemgang af valuarvurdering ved Lonni

Valuarvurdering er foretaget af Allan Bante fra Lokalmælgerne d. 7. februar 2023

Valuarvurdering er gældende for 18 måneder.

Samlet værdi af hele ejendommen er 46.100.000 kr.

Lonni oplyste, at hun havde haft en telefonisk samtale med Allan for at få en uddybende forklaring og dialog om vurderingen.

For at udregne værdien på de enkelte boliger tager man de 46.100.00 og fratrækker passiver(gæld) og tillægger aktiver (obligationer mv) og herefter dividere med 25 boliger.

Hvilket giver en værdi pr. andel på 1.108.094 kr. hvilket fremgår i regnskabet nederst på side 24.

Ved sidste valuarvurdering havde vi nedskrevet værdien med 10% - som gav os en værdi på ca. 1.050.000 kr. pr. andel.

Bestyrelsen har valgt at beholde det faktiske vurdering på 1.108,94 kr. Dette betyder at vi har fået en lille stigning.

Det er et holdningsspørgsmål om hvorvidt man syntes, at det er en god idé, at nedskrive værdien.

Mægleren gjorde mig opmærksom på følgende, som han syntes, vi skal have in mente fremadrettet.

Valuarvurdering: Vi får en retvisende pris på vores boliger, som følger det almindelige boligmarked.

Offentlig vurdering: Vil være meget lavere end valuarvurdering.

Fordel ved valuarvurdering: Retvisende værdi, som følger boligmarked.

Mægleren oplyste, at nogle andelsforeninger vælger at nedskrive værdien ml. 5-15 % af forskellige årsager.

Ulempe ved at nedskrive værdien: Ved salg af dødsbo kan der opstå uenighed fra de efterladte, som ønsker boligen solgt til den faktiske vurdering og ikke den nedskrevne værdi.

Lonni oplyste at når vi ikke har udfordringer med at sælge vores andele, så giver det ikke mening at nedsætte værdien.

Kåre spurgte om der kan være andre fordele ved at nedsætte værdien.

- Det kan være nemmere at få nye købere ind, men vi har ikke haft svært ved at få købere, så havde det været sådan, så kunne man overveje det.
- Hvis købsprisen har været for høj og det er fuldt belånt, og værdien efterfølgende falder meget, så kan man have nogle beboer, som er insolvente.
- Vi får også løbende henvendelser fra folk, der gerne vil ind, så det er ikke nødvendigvis en god idé.
- Vi har ikke svært ved at sælge vores andele.
- Sidst fik vi en høj vurdering (ca. 1.200.000 kr.), derfor var den daværende bestyrelsen, som den gang anbefalede en reservation.
- Det er denne bestyrelses anbefaling, at vi følger den nye valuar vurdering.

Valg af bestyrelse

Formand Pernille Westerholm stiller sit kandidatur til rådighed og blev vagt

Kasserer Mathilde Blixenkroner-Møller blev genvalgt

Bestyrelsesmedlem 2 år Line Bertelsen bød ind på en bestyrelsespost og blev valgt

Suppleant 1 år Hanne Rasmussen meldte sig til at tage et år mere og blev genvalgt

Stort tillykke til alle med valg og genvalg.

Den fulde bestyrelse består nu af:

Formand: Pernille Westerholm
Næstformand: Lonni Staack Christensen
Bestyrelsesmedlem: Anders Schmidt
Bestyrelsesmedlem: Jeppe Blixenkroner-Møller
Bestyrelsesmedlem: Line Bertelsen
Kasserer:/suppleant Mathilde Vita Blixenkroner-Møller
Suppleant: Hanne Rasmussen

Gennemgang af administrationstilbud ved Mathilde Vita Blixenkroner-Møller

Efter flere år med udfordringer i forhold til at erhverve nye medlemmer til bestyrelsen til Tranegårdsparken, har bestyrelsen valgt at indhente tilbud om administration.

Vi har indhentet tilbud fra 5 firmaer deriblandt også vores nuværende revisor RMS. Der var stor forskel på prisen på tilbuddene og blandt de indhentede tilbud har bestyrelsen valgt at indstille tilbuddet fra Schantz Revision A/S i Solbjerg.

Administration:	10.000-12.000 kr. excl. moms årligt.
Revisor og regnskabsudarbejdelse:	11.800 kr. excl. moms.
Deltagelse i generalforsamling:	1.200 kr. excl. moms.
I alt bliver det:	23.000-25.000 kr. om året excl. moms.

Kåre spørger til om salg af boliger er en ydelse det nye revisionselskab tilbyder, da det var en meget stor opgave, han husker fra sin tid som formand. Mathilde vil undersøge om det kan tilkøbes.

Line tilføjede, at hun tidligere i anden andelsforening var bekendt med, at det kunne tilkøbes ved deres revisor til omkring 5.000 kr. Så stod de for udarbejdelse af papirarbejdet ved et salg.

Afstemning om at vi overgår til administration.

Det godkendes enstemmigt at vi overgår til administration.

Forhøjelse af boligydelsen ved Mathilde Vita Blixenkroner-Møller

Boligydelser har været uændret i flere år. Efter et år med høj inflation og stigende priser har bestyrelsen besluttet, at det rettidig omhu med en stigning i boligydelsen.

Dette er blandt andet på grund af stigende priser på forsikringerne, renovation, kontingent til grundejerforeningen, og generelle prisstigninger på driftsomkostninger.

Bestyrelsen indstiller til en stigning i boligydelsen på **200,00** kr.

Hvilket giver en månedlig boligydelsen på:

5.950,48 kr. inklusiv kabel-tv
5.694,00 kr. eksklusiv kabel-tv

Dette beløb inkluderer de 30 kr. stigning i boligydelsen i forbindelse med administrationstilbuddet. Kabel-TV og renovation vil stadig blive revideret løbende i forhold til de aktuelle priser, men inkluderer en estimeret stigning i renovationen.

Kåre spurgte til hvad var grunden til, at vi ikke tidligere har indfriet indexlånet.

Jeppe oplyste, at grundet inflationen og renten kan det ikke betale sig lige nu.

Afstemning om vedtagelse af huslejestigning på 200 kr.

Det blev enstemmigt vedtaget og iværksættes pr. 1. maj 2023.

Status på Velux vinduer ved Anders Schmidt

Vi har foreløbig indhentet et tilbud på udskiftning af 52 velux vinduer i 2-plans husene i alt 13 boliger fra AK byg a/s.

Prisen er 727.000kr. inkl moms uden udskiftning af lysningen. Vi beder også om en pris på at få skiftet alle lysninger samtidig.

Jørgen oplyste, at Velux kan lave nogle færdiglavede lysninger til standard mål.

Bestyrelsen ved Anders indhenter yderligere to tilbud, så vi har noget at sammenligne med. Vi kigger blandt andet på pris, kvalitet og hvornår arbejdet kan udføres.

Bestyrelsen træffer herefter beslutning om hvilket firma som vinder opgaven.

Anders sørger for, at der bliver lavet en plan, så andelshaverne kan se hvornår håndværkerne skal have adgang til boligen.

Jørgen oplyste at det drypper fra tagrender.

Claus tilføjede, at han også har set, at det drypper flere steder.

Anders og Claus tager opgaven med at finde en håndværker, der kan komme og reparere alle tagrender der er utætte. Andelshaverne er selv ansvarlig for at markere de steder hvor tagrenden drypper. Der kommer en orientering ud til alle beboere forinden.

Eventuelt

- **Afskærmning af skraldespande**

Jørgen oplyste, at han har fået lavet en afskærmning, som kan implementeres til alle. Jørgen undersøger hvad prisen vil være. Derefter kan det tages op til godkendelse af bestyrelsen. Beboerne skal selv male afskærmningerne i de korrekte farver.

Pernille oplyste, at hendes holdning er, at vi generelt skal indhente 3 tilbud, når vi skal have udført renovationer, nyanskaffelser mv.

- **Ekstra opkrævning vedr. kabel-tv i januar 2023**

En vaks beboer havde set at der i januar var opkrævet ekstra for kabel-tv. Mathilde havde ikke løbende være opmærksom reguleringen og derfor var det ikke blevet opkrævet. Det blev i stedet opkrævet samlet med januar huslejen. Hun fik ved en forglemmelse ikke orienteret beboerne om dette.

- **Vedtægtsændringer og bestyrelsens holdning til §9 stk. 5 vedligehold.**

En beboer havde fremsendt en mail til bestyrelsen vedr. ovenstående paragraf, som han tolker som værende, at andelsforeningen har vedligeholdelsespligten.

Jeppe oplyste, at det har været meningen at vedtægterne skulle have været ændret i det forgangen år, så de var mere gennemsigtige. Det er et hænge parti og overlades nu til den kommende bestyrelse.

Claus oplyste, at man altid har tolket og ageret ud fra, at det har været andelshaverens eget ansvar at vedligeholde og afholde udgifter hertil på carportene.

Pernille oplyste, at hun har haft kontakt til ABF, som har vejledt, at det kun er andelsforeningens ansvar at påpege overfor andelshaverne, at de (andelshaverne) selv skal vedligeholde tilbygninger og carporte, der er opført senere og ikke var en del af det oprindelige byggeri.

Pernille oplyste ligeledes, at den samme tvivl kan opstå vedr. de ekstra skurene, som nogle andelshavere har. Det bliver tages med i samme ombæring, når vedtægtsændringerne laves. Bestyrelsens ændringer fremsendes til tjek ved ABF, som sikre, at vi overholder reglerne inden bestyrelsen fremlægger de redigerede vedtægter på næstkommende generalforsamling.

Claus afsluttede med at takke for god ro og orden.

11/4 2023 Jeppe Birkendronning

11/4 2023 Olovus R/S.

11/4 2023 Jens-Jacob

11/4 2023 R/S

11/4 2023 Claus Jensen

17/4 2023 Anette Schmitt