

REFERAT

Generalforsamling, Andelsboligforeningen Sundparken Afd. A

Dato: Torsdag den 28. Marts 2019
Tid: Klokken 18.00 - 20.30
Sted: Rantzausminde skole, Dyrekredsen 12, lokale 44.

Andelsdeltagere: 12 andele mødte op

Fraværende: 5 andele fraværende

Fuldmagt: 2 styk

Stemmeberettiget: 14 (12 + 2 fuldmagter)

Dirigent: Niels-Jørgen Skov/Afd. D
Referent: Sandra Blichfeld

Omdelt:

Årsrapport fra Revisor, regnskab 2018

Indkaldelse til Generalforsamling

Bestyrelsens beretning 2018

Budgetskema 2019

Huslejesammensætning 2019

Vedligeholdelsesplan 2018-2033

Indkomne forslag

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsrapport og revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften
5. Forslag

Indkomne forslag:

- 5.1 Bestyrelsens forslag: malerarbejde stern samt underbrædder og 5 søjler

Sidste frist for indlevering var den 14. marts 2019

6. Valg til bestyrelsen

| | | |
|----------|--------------|------------------------------------|
| På valg: | Formand | Jens Eggert, modtager ikke genvalg |
| | Næstformand | Kirsten Blichfeld |
| | 1. suppleant | Susanne B. Petersen |
| | 2. suppleant | Anne Marie Petersen |
| | Revisor | Richard Christensen |

7. Eventuelt

- 7.1 Sommerfest, planlægning
- 7.2 Loppemarked, planlægning
- 7.3 Julelys

Bestyrelsens sammensætning inden Generalforsamlingen:

Formand: Jens Eggert
Næstformand: Kirsten Blichfeld
Kasserer: Bodil Stieglitz
1. suppleant: Susanne B. Petersen
2. suppleant: Anne Marie Petersen

Efterfølgende betegnes:

B: Betyrelsen
D: Dirigent
K: Kasserer
A: Andelshaverne

Generalforsamlingen startes.

Velkomst af formanden. Generalforsamlingen erklæres for åben.

1. Valg af dirigent – Niels-Jørgen Skov/Afd. D vælges som dirigent.

Referent vælges - Sandra Blichfeld.

Retningslinjerne for indkaldelsen er alle overholdt og dermed er generalforsamlingen lovlig. Årsrapport, driftsbudget, forslag og diverse er vedlagt. Alle tilstede er enige i dette. 3 forslag/spørgsmål fra en andelshaver besvares under punkt 7.

Stemmer: 14, deraf 2 fuldmagter

Stemmetællere ved skriftlig afstemning: vælges hvis behov

2. Bestyrelsens beretning

Ordet gives til formanden.

Bestyrelsens beretning blev omdelt sammen med indkaldelsen.

Kommentarer dertil:

Spørgsmål fra andelshaver: da de optog lånet, er A sikker på at alle 30 år er afdragsfrie, det er også korrekt. B tog kontakt til Nykredit. Alle har ret til at kontakte Nykredit og få nøjagtig besked om de forskellige lån fra Nykredit. B siger at man skal refinansiere efter 20 år.

A: Forvirring omkring lånene, da man ved fire hussalg får fire forskellige udsagn/forklaringer.

E-Mail fra Nykredit er ikke korrekt. D: foreslog at tage kontakt til Odense og få det rigtigtgjort på skrift.

F: Vi måtte stole på at udsagnet i e-mailen var korrekt. Det er beklageligt bagefter at forstå, at det ikke var korrekt.

A: Det er 30-årige afdragsfrie lån

D: Bestyrelsen skal tage kontakt og få en skriftlig forklaring på lånene.

Ejendomsrådgiverne spreder ukorrekte informationer ved hussalg. Bestyrelsen vil kigge på dette og tildele korrekte oplysninger.

Ingen videre bemærkninger. Beretningen er dermed godkendt.

3. Årsrapport/Regnskab

Årsrapporten/Regnskabet blev omdelt med indkaldelsen.

Kasserer kommenterer regnskabet: Regnskabet viser sig negativt med 309.271 DKK.

Beløbet varierer med 410.550 DKK, som er for de 17 udskiftede gasfyr. Ellers havde der været et overskud på 101.295 DKK.

Overskuddet er sammensat af følgende:

75.200 DKK hensættelse til kommende vedligeholdelse.

4.000 DKK, gebyrindtægt af salg af to andele.

15.000 DKK, Prioritetstilskud Nykredit

Rest: lavere løbende udgifter

Side 17: Den negative værdi for 2018 er desværre steget med 219.000 DKK, grund er at rentemarkedet falder og falder.

Formanden omdeler et tillæg til regnskabet ang. nøgletal.

Ingen spørgsmål til Årsrapport/Regnskab.

Afstemning: Enstemmig Godkendt

Årsregnskabet vedtaget.

4. Driftsbudgettet og eventuelt ændring af boligafgiften.

Driftsbudgettet er omdelt.

Huslejen bliver ikke sat op i 2019.

Vedligeholdelsesplan bliver omdelt.

Forslag 1 fra bestyrelsen behandles under dette punkt. Var ellers planlagt at blive behandlet under punkt 5, Forslag.

Forslag 1. Bestyrelsens forslag: malerarbejde stern samt underbrædder og 5 søjler. Der er indhentet tre tilbud:

Lindas malerfirma: 110.722,50 DKK inkl. moms

Brdr. Folkmann: 111.000 DKK inkl. moms

Sydfyns malerforretning: 125.000 DKK inkl. Moms

B: Anbefaler at bruge Lindas malerfirma.

A: Er der defineret malingskvalitet? Der er forskel på billig og dyr maling.

B: Er der måske garanti.

D: I overslaget står Flügger farve. God kvalitet.

A: Foreslår malermester Jönsson i Skårup. A ringede til ham, men denne er gået på efterløn. Svenden har overtaget forretningen "Malermester Flemming Larsen". Flemming kiggede ud og har skrevet et tilbud på 95.875 DKK. Iflg. A med Flügger farve, dette er dog kun mundtligt. Tilbuddet deles rundt.

D: Foreslår, at den nye bestyrelse får bemyndigelse til at kontakte Flemming Larsen og tage stilling til, hvilket firma der bruges derefter.

F: Spørgsmål til Lindas om at ændre overslag til tilbud. Lindas svar: ved overslag kan det blive billigere men også dyrere. Ved tilbud fås en korrekt pris. Udsagn fra Linda: Hvis man bliver ved overslaget, skal hun nok kontakte undervejs hvis det bliver dyrere.

K: Skal der overhovedet males i år? Måske vi først skal stemme om dette?

A: Er vedligeholdelsesplan vedtaget?

K: Nej, ikke for 2019, kun for 2018

D: Del af budgettet og godkendes igen i 2019. Der laves en afstemning om der skal males i år.

Afstemning om der skal males storn samt underbrædder og 5 søjler. Enstemmigt vedtaget.

Afstemning om, at bestyrelses skal tage en beslutning så snart der er indkommet tilbud på samme betingelser fra Lindas malerfirma og Malermester Flemming Larsen. Enstemmigt vedtaget.

Vigtigt for tilbuddene er: Kvalitet af maling og om der males 1 eller 2 gange.

Vedligeholdelsesplan. D: hvor er fra 2029?

F: for langt i fremtiden, man skal lave for 15 år.

A: Ved man hvilket slags/type maling der generelt bruges? B: det står i vedtægterne. A: men det er ikke nøjagtigt præciseres. Måske det er en god mulighed at få det præciseres.

B: Korrekt, at det ikke er nøjagtigt præciseret. Dette er en meget god ide og vil blive taget op.

A: Hvad er definitionen ved et spørgsmål? Ønsker at mine forslag behandles under dette punkt.

D: Der er indgivet tre forslag, men bestyrelsen vurderet, at det er spørgsmål, da der ikke skal afstemmes om det. Et spørgsmål besvares og et forslag kan der stemmes om. Disse forslag kræver ingen afstemning.

Afstemning driftsbudgettet og vedligeholdelsesplan: Ingen skriftlig afstemning.

Alle stemmer for: Enstemmigt godkendt.

5. Forslag

Forslag 1. Bestyrelsens forslag: malerarbejde storn samt underbrædder og 5 søjler. Der er indhentet tre tilbud:

Lindas malerfirma: 110.722,50 DKK inkl. moms

Brdr. Folkmann: 111.000 DKK inkl. moms

Sydfyns malerforretning: 125.000 DKK inkl. Moms

Blev behandlet under punkt 4.

Forslag 2.

Gebyrindtægt ved salg af andelsbolig. Pt. på 2.000 DKK. Bestyrelsens forslag er at ændre det til 2.000 – 5.000 DKK.

A: Beregne beløbet til mægleren?

D: Man misforstår hinanden. Mægleren giver bestyrelsen 10-sider papir som skal udfyldes, koster ca.350 DKK. Det andet beløb er yderligere bestyrelsesarbejde ved handelen.

A: I princippet har A papirer, der skal bruges til at udfylde mæglerens grundpapirer.

D: Bestyrelsen bruger meget tid på praktiske opgaver. Det er dette beløb der bliver omtalt i forslaget.

F: Man kan sagtens fortsætte med 2.000 DKK. Hvad synes forsamlingen?

Afstemning om man laver et interval 2.000 – 5.000 DKK i stedet for det fast beløb 2.000 DKK.

Enstemmigt vedtaget at intervallet 2.000 - 5.000 DKK skal indføres.

Tre yderligere forslag bliver behandlet under punkt 7, Eventuelt, da det er spørgsmål i stedet for forslag.

6. Valg

| | | |
|----------|--------------|------------------------------------|
| På valg: | Formand | Jens Eggert, modtager ikke genvalg |
| | Næstformand | Kirsten Blichfeld |
| | 1. suppleant | Susanne B. Petersen |
| | 2. suppleant | Anne Marie Petersen |
| | Revisor | Richard Christensen |

Formanden ønsker ikke genvalg.

Bestyrelsen foreslår René Cervin som formand. Den nuværende formand vil stille sig til rådighed til en anden post i bestyrelsen.

René Cervin modtager valget hvis Jens bliver i bestyrelsen.

D: Er der andre der er interesseret i at stille op til formandsposten? Dette er ikke tilfældet

Kasserer er ikke på valg i år.

Næstformanden modtager genvalg.

Jens ønsker at opstille til bestyrelse.

D: Er der yderligere der ønsker at stille op til bestyrelsen? Dette er ikke tilfældet. Det ser ud til at vi kan få en bestyrelse på 4 personer.

Begge suppleanter stiller op til genvalg. Ingen andre stiller op og begge bliver genvalgt.

Revisor Richard Christensen er genvalgt

Følgende er valgt:

| | |
|-------------------|---------------------|
| Formand | René Cervin |
| Næstformand | Kirsten Blichfeld |
| Bestyrelsesmedlem | Jens Eggert |
| 1. suppleant | Susanne B. Petersen |
| 2. suppleant | Anne Marie Petersen |
| Revisor | Richard Christensen |
| Kasserer | Bodil Stieglitz |

7. Eventuelt

Foreslag fra andelshaver: Omdelt.

1. Yousee. Ønsker at fratæde grundpakken. Svar fra Yousee: Man kan frakoble sig individuelt igennem bestyrelsen. Hvis en beboer ønsker at blive koblet af TV pakken vil det stadig være muligt at beholde bredbånd fra Yousee. Det er også muligt at benytte en tredjepart til bredbånd på Yousees åbne net. Det koster intet at blive koblet fra, men 599 DKK at blive koblet på igen. Opsigelsen kan ske løbende måned + 1 måned. Ja, det er muligt at blive koblet fra. Dette kan ske igennem bestyrelsen.
2. Raf'n og Søn. Sag hos skatteankestyrelsen ang. fradrag for forbedringer i ejendomsskatten. Raf'n og Søn har overdraget sagen til Adduco, da Raf'n og Søn ikke har mandat til at køre sagen i Skatteankestyrelsen. Adduco svarer, at der ikke er sket yderligere i sagen og afventes stadig en behandling på sagen indsendt den 28.12.2015. Der afventes stadig en afgørelse.

F: Kan man pludselig få en regning?

D: Hvis Raf'n lukker skal A betale til Aducco. Det vil være omkring 12.500 DKK. Raf'n var sikker på, at man kan få en mindre ejendomsskat pga. veje etc. I bedste tilfælde kan man få udbetalt penge.

Kan ikke forældes. Raf'n beregner sig 25% af udbyttet. Højest sandsynligt vil der dog komme et udbytte i sagen på et tidspunkt.

3. Nykredit. Lån. 3 Nykreditlån: 27 år (udløber 31-12-2036), 30 år (udløber 31-12-2036) og 30 år (udløber 30-12-2039). Blev behandlet under punkt 2.

A: Ønsker at få kopier af lånebeviserne.

A: Måske undrer Bestyrelsen sig over, at der ikke er kommet en ansøgning om overdækning. A ønsker at vide, hvad skal man spørge om? Hvad må man og hvad må man ikke? Står dette skrevet et sted?

F: I husordenen står hvad man gør ved en overdækning.

A: Overdækning er ikke en udestue.

F: A skal komme med en tegning af overdækningen, så tager bestyrelsen stilling derefter.

D: Uskik at gå til kommunen uden om Andelsboligforeningen eller deres beslutning.

B: Behøver ikke at være en arkitekt-tegning, blot en egen tegning. I starten var det ikke tilladt at lave udestue og overdækket terrasse. Da det alligevel blev gjort blev der lavet ændringer i vedtægterne.

D: Tegning laves og sendes til bestyrelsen.

A: OK.

7.1 Loppemarked

Bliver ikke afviklet i år

7.2 Sommerfest, planlægning

Der er stemning for en sommerfest. Der udpeges et festudvalg på 4 personer som planlægger sommerfesten.

7.3 Julebelysning, æbleskiver og gløgg

Susanne og Bodil planlægger

A: Der er blevet set en enkelt rotte i området. Rottefængereren blev tilkaldt. Det var en strejfer. Ingen melding om at der er rotter i Dyrekredsen.

D: Ingen navne nævnes i referatet pga. Persondataskyttelsesloven.

Ingen videre kommentarer til Eventuelt.

Dirigent: Generalforsamlingen er slut, tak for god ro og orden. Ordet går til formanden.

Formand: Tak til dirigenten og referent. Tak for god ro og orden.

Generalforsamlingen er dermed afsluttet.

Bestyrelsens sammensætning efter Generalforsamlingen:

| | |
|-------------------|---------------------|
| Formand | René Cervin |
| Næstformand | Kirsten Blichfeld |
| Kasserer | Bodil Stieglitz |
| Bestyrelsesmedlem | Jens Eggert |
| 1. suppleant | Susanne B. Petersen |
| 2. suppleant | Anne Marie Petersen |
| Revisor | Richard Christensen |

Rantzausminde, den 28. Marts 2019

Formand



Jens Eggert

Næstformand



Kirsten Blichfeld

Kasserer



Bodil Stieglitz

Referent



Sandra Blichfeld

Dirigent



Niels-Jørgen Skov