



A/B "Skovvangen"

Blomstervangen 77-91, 6800 Varde, CVR/SE-nr. 32 72 35 00

www.abskovvangen.dk

20. april 2018

Referat fra ordinær generalforsamling 2018

Afholdt: fredag d. 23. marts 2018 kl. 17.00 hos kassereren i nr. 91.

Med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Beretning v/ bestyrelsen (omdelt forud for)
3. Forelæggelse af reviderede årsregnskab og godkendelse deraf samt budget ved kassereren, herunder godkendelse af budget og beslutning om evt. ændring i boligafgiften (regnskab fra KD Revision samt posteringsoversigt fra kassereren fordelt)
4. Forslag
 - a) Bestyrelsen stiller forslag om:
 - at A/B skifter alarmselskab, fra G4S til Verisure Smart Alarms
 - b) Evt. indkomne forslag
5. Valg af bestyrelse:

Formand:	Peter Brun L.	(på valg , til '20), modtager genvalg
Næstformand:	pt. ubesat, ingen opstillet	(fortsætter til '19)
Kasserer:	Henning Dahl Pedersen	(fortsætter til '19)
Suppleant:	Tawfik Reda	(på valg , til '20), modtager genvalg

Valg af revisor: KD Revision, v/ Kristian Duus, Grindsted

6. Eventuelt

Til stede: Nr. 77 (Anni), nr. 79 (Ginna), nr. 81 (Ingrid), nr. 83 (Wickie og Heine), nr. 85 (Ketty og Tawfik), nr. 87 (Jørgen), nr. 89 (Anders), nr. 91 (Henning, og Bettina) samt formanden.

Afbud: ingen.

OBS! Hver andel giver én stemme.

Ad. 1:

Dirigent: formanden blev valgt

Referent: formanden blev valgt

Det blev konstateret at indkaldelse er udsendt i rette tid jf. vedtægterne.

Bestyrelsens forslag er omdelt med én dags overskridelse. Ingen ønskede dog at forkaste forslaget på den baggrund.

Formanden åbnede generalforsamlingen med at byde alle velkommen. Særligt velkommen til Anni, som ny andelshaver, i nr. 77.

Ad. 2:

I formandens udleverede beretning blev der givet en fyldestgørende redegørelse af bestyrelsens arbejde i det forløbne år, og hvad fremtiden byder på af udfordringer.

Vedr. det forløbne år:

- Nyhedsbrev har været sendt ud løbende fra bestyrelsen mhp. at holde foreningen orienteret og opdateret om, hvad der rører sig. Seneste nyhedsbrev er udsendt i december '17 (#39).

Følgende fremhæves:

- Den nye aftale for boligskatter (grundskyld) er kompleks. Den skal tage højde for prisudvikling og til dels rådighedsbeløb samt sikre afvejning i mekanismen om en øget boligskat versus lavere grundskyldspromille.

Helt sikkert er det, at aftalen kommer til også at påvirke andelshavere.

Der kommer en skatterabat for erhvervsejendomme, som inkluderer andels- og lejeboliger. Men i stedet for at gælde til en ejendom sælges, bliver skatterabatten langsomt udfaset over en periode på 20 år. Forligspartierne kalder det for en såkaldt "*moderniseret stigningsbegrænsning*".

Det er stadig uklart om en indefrysningsskema skal gælde andelsboliger.

Det skal ifølge aftalen undersøges, om det er muligt at indføre samme indefrysningsskema for andelsboliger, som kommer til at gælde for ejerboliger, således der vil gælde de samme regler for de to boligtyper fra 2021. Hvis det ikke kan lade sig gøre, vil stigningsbegrænsningen som beskrevet ovenfor også gælde for andelsboliger.

For god ordens skyld skal det nævnes, at der kun betales grundskyld for andelsboliger og ikke ejendomsværdiskat.

A/B har i 2012 fået fastsat en grundværdi på godt 2 mill., hvilket vurderes fornuftigt set ift. fordelingen på 8 andelsboliger, dvs. kr. 250.000,- pr. ejendom. Dette synes umiddelbart rimeligt for en andelsbolig i Varde.

- Knast-udtræk på (træ)rammerne på Rationel's vindueselementer er en naturlig proces i træet.

Disse orange/røde/brune 'pletter' skal udbedres og behandles som anvist via vejledningen på A/B's hjemmeside og Nyhedsbrev #35.

- Det har tidligere været drøftet om A/B burde opsige TV-distributionen fra 'Vores Net' c/o Dansk Kabel TV (tidligere Varde Antenneforening). Man kan jo med den nye liberale TV-lov nu selv fra-/tilvælge TV-leverandør.

Såfremt nogle andelshavere ønsker at fravælge TV ved 'Vores Net', er der en opsigelse på løbende måned + 1 måned.

Hvis man opsiger TV derigennem, vil der ske en tilbagebetaling til A/B, da der er betalt forud. Hvis man via 'Vores Net' har internet fra YouSee, vil dette ikke kunne fortsætte, hvis man udmelder sig fuldstændig. Man har dog den mulighed, at få det der hedder "*bredbånd Only*", hvor internettet kan fortsætte, men man så ikke længere er tv-kunde. I så fald er der tale om et 'pakkeskift' i stedet for en 'fuldstændig udmeldelse'.

Såfremt man ønsker helt at udmelde sig fra TV-løsningen via 'VoresNet', skal bestyrelsen have en skriftlig tilkendegivelse deraf. Samme forhold gælder, hvis man har Internet fra YouSee og alene ønsker et 'pakkeskift', hvor TV altså opsiges, men Internet beholdes.

Uanset hvilken model man er tilhænger af, bør A/B overveje om boligafgiften skal nedsættes og alle andelshavere dermed selv finder TV-distributør (og eventuel Internetløsning) ved anden mulig leverandør. Hvis et sådan forslag fremsættes, skal der gennemføres en ekstraordinær generalforsamling, evt. blot en urafstemning.

- Servicefradraget/BoligJobordningen er fra 2018 gjort permanent (frem til en evt. ny finanslovsaftale). Det betyder, at man kan fratække arbejdsløn i selvangivelsen med op til kr. 6000,-/pr. psn. for serviceydelser og op til kr. 12.000,-/pr. psn. for håndværksydelser (primært energiforbedringer). Læs mere herom på Skat's hjemmeside.

- Det udvendige træværk **skal** males jævnlige for at tilsikre en høj vedligeholdelses-standard. Dette er med til at fastholde og øge værdien af boligen.

Der ydes tilskud op til kr. 6000,- til materialer (imod kvittering).

Får man en professionel maler til (på regning; husk en kvittering) at udføre arbejdet, skal man selv betale differencen, hvis det er dyrere end det nævnte beløb.

Arbejdet skal leve op til krav om håndværksmæssig korrekt/professionel udførsel, brug af kvalitetsmaling og rette farvevalg. Bestyrelsen henviser til *Christian Winthers Malerfirma*.

- Alle andelshavere skal huske at vedligeholde og dermed pleje sin have, herunder hæk i skel. Alle er forpligtet til at foretage denne vedligeholdelse (iht. §9 stk. 2 og stk. 3). F.eks. kan der være tale om at fjerne ukrudt i hækskel. En grundig optagning af ukrudt bør ske minimum et par gange om året.

Den grønne pleje er med til at sikre tættere og sundere beplantning, samt at haverne og dermed foreningen altid fremstår pæn og velplejet.

Såfremt man ikke sørger for at vedligeholde og pleje sin have og hæk, kan der alternativt ske et pålæg fra foreningen. Og i værste tilfælde kan det medføre, at foreningen får udført det pålagte havearbejde for andelshavers regning.

- Hvide Sande Tagrens v/ Palle Jensen har i oktober 2014 lavet en alge-behandling (ikke en tagrens) ved nr. 81. Dette for at se om algebehandlingen havde en effekt...eller det modsatte. Vi fik i forlængelse deraf (i 2015) gjort det på alle hustage.

Efter gentagne henvendelser til Palle Jensen om algebehandlingens skønsnæssige (triste) eftervirkning ifa. misfarvning, senest i nov. 2017, tilbød Palle Jensen at komme forbi og foretage en ny alge-behandling. Palle vil komme forbi i nær fremtid og give alle tagene en ny algebehandling uden beregning.

Det bør overvejes om A/B skal få foranstaltet **tagrensning** og evt. supplerende **tagmaling** af tagene.

På længere sigt skal det opvejes, hvad prisen er pr. m2 for tagrens+tagmaling kontra komplet udskiftning af (IBF)cementtagstenen, herunder om A/B samtidig med en evt. udskiftning af tagsten, af praktiske hensyn, skal udskifte loftsisolering hvor nødvendigt.

Kassereren bemærker, at udskiftningen af isolering vil være nemmere (og formentlig en del billigere), hvis det sker samtidig med, at man allerede er i gang med at skifte tagsten og der dermed er frit tilgængeligt. Formanden supplerer med, at dette skal overvejes ud fra en økonomisk fornuftig betragtning til gavn for andelshaverne – og at man f.eks. kunne tage et par hustage ad gangen fremfor alle på én gang.

Kassereren tager drøftelsen med fagmand (tagmand samt tømrer) – og så vil bestyrelsen derefter tage en dialog om sagen.

- Nr. 77, 81, 87 samt 89 har i 2016 fået gennemgået deres tagrender og nedløb af Sig VVS og blikkenslageren. Og nr. 85 skulle gerne i 2017 have fået lavet en udbedring ifm. fejlmelding. I bedes løbende kontrollere tagrender og nedløb, markere observerede skader/fejl, så disse steder enten repareres eller udskiftes til nye dele.

Man bedes holde øje med tagrender og nedløb og sende bestyrelsen en fejlmelding, såfremt der konstateres brud eller defekter derpå.

- Den 2. marts 2015 fusionerede Esbjerg Forsyning A/S og Varde Forsyning A/S og blev til DIN Forsyning A/S, <http://dinforsyning.dk/>

Nu virker selvbetjenings-siden, og I kan dermed selv logge ind ☺

Målkerteknisk chef Keld Jensen oplyser, at det er hensigten, at kunderne skal kunne tilmelde sig en kundeportal, men at denne kundeportal endnu ikke er klar. Den vil først komme i funktion, når datagrundlaget er anvendeligt og kundeportalen kan tilgodeses alle.

De (intelligente) vandmålere som er udskiftet ved alle i A/B har indbygget alarm ift. brud/sivning.

- Ift. snerydning er områder fordelt og der står en sne-fejemaskine i fællesskuret, som man kan bruge. Kassereren kan evt. vise hvorledes den fungerer.

- Det er undersøgt, jf. nyhedsbrev nr. 38, om det kan svare sig at udskifte eller renovere fjernvarmeanlæg i andelshusene. Det vurderes dog ikke for tiden rentabelt. Men udviklingen på området skal følges.

- Der har ingen anmeldte forsikringskader været i 2017.

Vedr. fremtiden:

- Onsdag og torsdag d. 25. og 26. april er der 'Ejendomsmessen 2018' i Bella Center. Om onsdagen kl. 16-20 er der et VIP-arrangement med fokus på andelsboligområdet, hvor ABF i samarbejde med Ejendomsmessen inviterer til VIP-arrangement med fokus på andelsboligforeninger. Her holder messens stande ekstraordinært åbent, og man kan høre

oplæg fra to scener om alt fra Airbnb, vedligeholdelsesplaner og digitale foreninger, til debat om andelsboligens betydning for storbyen.

Ejendomsmessen byder denne aften på et traktament for tilmeldte besøgende fra ABF. Arrangementet er gratis og kræver kun, at du har tilmeldt dig på forhånd jf. tidligere rundsendt mail fra formanden.

- Varde kommune udskifter lyskilder...hvad er status?:

Byrådet har besluttet, at der skal være ens regler – og at alle i kommunen skal betale for strøm (reelt forbrug) og vedligeholdelse. I 2017 var kWh-prisen fastsat til kr. 1,54

Foreningen har fire gadelamper (h: 300 cm) på hver 70 Watt.

A/B har i 2017 via ejendomsskattebilletten betalt kr. 3627,28 for strømforbrug og vedligeholdelse af de 4 stk. gadelamper.

Der er nu (igen) skiftet kontaktperson i Varde kommune, så den nye sagsbehandler er: Henning Vognbjerg, telefon 79 94 75 37 eller hevo@varde.dk

Hvis vi ønsker at skifte armaturerne til helt nye lamper eller blot at skifte lyskilderne (til LED), er det i orden med kommunen. Så skal det dog gøres af en aut. el-installatør, og kommunen skal vide besked, da det højst sandsynligt medfører en lavere årlig opkrævning fra Dem. Som et ekstraordinært tiltag tilbyder kommunen nu at låne til evt. lampeudskiftning med en forrentning på 2,05 % med en løbetid på op til 10 år.

Bestyrelsen vil ved evt. udskiftning indtænke hensynet til de enkelte andelshavere ift. lampeplacering udfor et soveværelsesvindue. Idet flere har sove- og børneværelser vendende imod vejbelysningen, ønsker bestyrelsen, at sikre hensynet og etablere **blødt** LED-lys. Der overvejes for lav lumen, lav Kelvin, optimal RA-værdi m.m.

H. Vognbjerg har d. 15. dec. 2017 oplyst os om, at vores vej juridisk set er en 'privat vej' og ikke en 'privat fællesvej'. Det betyder at kommunens krav til selve belsningen ikke gælder os. Men idet både renovationsselskab og posten har krav om belsning, er det både umuligt og i øvrigt meget u hensigtsmæssigt at fjerne de 4 gadelamper fuldstændigt.

Varde kommune vender tilbage forventelig ultimo april 2018 med mere information...

Ordet blev givet frit:

- En urafstemning i forlængelse af GF2018 blev accepteret af alle. En afstemning ift. om A/B skal udmelde sig fuldstændig fra VoresNet som tv-distributør. Og de enkelte andelshavere dermed selv finder en TV-leverandør. De der har internet igennem YouSee skal informere om dette, da det er VoresNet der ejer kablerne. I så fald sker der et pakkeskift (i stedet for en udmeldelse) igennem VoresNet til såkaldt "YouSee Only" (kun gld. for internettet).
- Efter henstilling fra nr. 81-85 vil Varde kommune modtage en påmindelse fra formanden om igen i år at sikre udtynding og pleje af beplantningen på voldene imod vest.
- Nr. 87 påpeger at det grønne område og stisystem imod syd (fra nr. 85-89) bør medtages ift. henstillingen til kommunens gartnere om at holde dét areal. Formanden medtager dette i sin henvendelse til kommunen.
- Nr. 77 og 79 melder om lugtgener fra gulv afløb på wc/bad, og derudover synes der stadig at være problemer med at få tilstrækkeligt varmt vand. Nr. 77 og nr. 79 skal selv ringe og lave en aftale med Palle fra Sig VVS for en gennemgang af ens kloak og mangel på varmt vand.

Ad. 3:

Bestyrelsen har behandlet årsregnskab 2017 og indstiller det til generalforsamlingens godkendelse. Regnskab 2017 blev forelagt af kassereren.

Kassereren havde meget fint lavet et overskueligt regneark med finansielle udgifter og indtægter i foreningen. Heraf kunne man konkret se posteringer og bilag for hele regnskabsåret.

Følgende bemærkes:

- G4S-betaling har tidligere fremgået flere gange, og gør det desværre stadig. Bestyrelsen vil endnu en gang rette henvendelse til G4S mhp. at få én samlet (udspecificeret) regning.

- Nr. 87 bemærker en udgiftspostering ved nr. 91. Dén vedrører udskiftning af rådne konstruktioner i carport og skur. Grunden til beløbets størrelse er en afvejning af omfang, tilstand og fordeling af udgiften set i lyset af det er udført ifm. en anden opgave, som nr. 91 har projekteret. Til sammenligning nævnes at nr. 81 i 2016 (jf. 2016 regnskab) fik rådne stolper og låge udskiftet for kr. 8000,- Det bemærkes, at der i tilfældene ikke er tale om misvedligeholdelse, men ælde og råd i oprindelige konstruktioner/elementer.

- Udgifterne til græsslåmaskine og snefejemaskine skyldes vedligeholdelse og service udført af 'havemanden'.

Vær OBS på at, hvis en ekstern teknisk service-montør skulle tilkaldes og vedligeholde maskinerne, så havde det været væsentligt dyrere!

- årets resultat var et *overskud* på **kr. 10.232,-**. Resultatet er en smule lavere end sidste år. Optagelse af lån til udskiftningen af vinduer og døre, fremgår nu særskilt.

Der er ikke sket ekstraordinære hensættelser til vedligeholdelsesarbejder for 2018.

Formanden påpeger, at driftsudgifter generelt er steget, men at administrationsudgifterne er faldet.

Likvide beholdninger udgør **kr. 94.967,-**

Lånet udgør pt. **kr. 231.032,-** idet der er afdraget godt kr. 42.000,- siden sidste år.

Egenkapital udgør kr. 4.621.936,-

For god ordens skyld oplyses det, at nr. 85 og nr. 87 ikke indgår i postering #12/24/36/51 "Lån NyKredit" og lånet ikke berører dem, idet de hhv. for eget initiativ har udskiftet elementer (vinduer og døre) for år tilbage, samt har betalt det fulde beløb på én gang.

Bestyrelsen oplyste, at 'Nøgletalsoplysningerne' er 2016-tal, idet revisoren vurderede der ikke er betydelige ændringer.

Regnskabet godkendt, og budget 2018 blev enstemmigt godkendt.

Revisoren har meddelt, at vi bør fastholde nuværende boligafgift.

Det blev enstemmigt besluttet, at vi fastholder boligafgift for de enkelte andele.

Revisoren oplyser desuden; "*at budgettet hænger fint sammen, men det forudsætter at vedligeholdelseskontoen holdes omkring kr. 20.000,-*"

"Andelskronen", dvs. 'værdi pr. indskudt andelskrone' er steget som anført:

2014: 8,45

2015: 8,50

2016: 8,53

2017: 8,55

Man ganger andelskronen med den oprindelige andelsværdi for at finde den aktuelle værdi af andelen. Dét betyder - meget forsimplet - at jo højere andelskrone og jo højere stigning desto bedre.

Ad. 4:

Der var indkommet et forslag fra bestyrelsen:

- a) at A/B skifter alarmselskab, fra G4S til Verisure Smart Alarms

Punktet genoptages efter indlæg fra Verisure's to repræsentanter, der uddyber og præsenterer nærmere.

Afstemningsresultat:

Efter indlægget fra Verisure vælger bestyrelsen at henlægge forslaget til et senere tidspunkt, og eventuelt fremlægge forslaget i en ny konstruktion.

- b) Der var ingen indkomne forslag

Ad. 5:

Bestyrelsen har før opfordret interesserede fra foreningen i, at overveje en mere aktiv rolle i A/B "Skovvangen" og hvorvidt det kan være af interesse at deltage i bestyrelsesarbejdet. Dette er måske ikke så relevant på kort sigt, men tænk over det også aht. arbejdet på længere sigt. Det er rart med nye kræfter og derfor ros til de som involverer sig i bestyrelsen.

Bestyrelsen:

Formand:	Peter B.	(på valg , til '20), modtager genvalg
Næstformand/sekretær:	- (ingen opstillet)	(fortsætter til '19)
Kasserer:	Henning D. Pedersen	(fortsætter til '19)
Suppleant:	Tawfik Reda	(på valg , til '20), modtager genvalg

Ingen havde tilkendegivet forud for eller under GF, at de ville stille op som næstformand/sekretær. Funktionen videreføres derfor som ubesat. Der er ingen modkandidater til de respektive bestyrelsesposter. Formanden og suppleant modtager genvalg.

Såvel formand som suppleant blev enstemmigt valgt på respektiv post.

Vedr. valg af revisor, blev det enstemmigt vedtaget at fortsætte samarbejde med KD Revision.

Ad. 6:

- Der blev tilkendegivet, at man vil forsøge sig med, at **alle** andelshavere selv (i opdelt hold jf. nedenfor) ordner fællesarealerne, fremfor at 'havemanden' for et årligt honorar gør det.

Holdinddelingen er således:

	Hold 1	Hold 2	Hold 3
	Nr. 83	Nr. 79	Nr. 77
	Nr. 85	Nr. 89	Nr. 91
	Nr. 87		Nr. 81
Hvert holds arbejdsweekend	d. 26.-27. maj	d. 14.-15. juli	d. 1.-2. sept.

Man tilkendegav at det skulle være med 3 arbejdsweekender, én weekend pr. hold. Hvis man "fortryder" og det ikke fungerer, vil 'havemanden' gerne på ny påtage sig/genoptage opgaven for det fastsatte honorar. Alle skal dog være enige om, at ændre det til den tidligere praksis.

- Det blev drøftet og godtaget, at der er en fælles-arbejdsdag for alle andelshavere. Den er accepteret til at være dagen før Sankthansdag, dvs. **lørdag 23. juni, kl. 12-17**. Derudover skal man selv få det aftalt imellem de 8 husstande, hvem der sikrer græsslåning på fællesarealet. Det skal i forår-/sommer-/efterårs-perioden gøres minimum 2 gange om ugen. Kasserer vil indkøbe lidt drikke og spise til fælles-arbejdsdagen lørdag d. 23. juni. Vel mødt alle sammen!

- nr. 79 meddeler, at stakit-opsætningen udbedres i nær fremtid / hurtigst muligt.

- Nr. 89 spurgte til mulighed for at foretage fliserens og imprægnering. Der er både fordele og ulemper ved en sådan kemisk proces ift. fliserne. Hvis det er virkelig slemt, må man melde det til bestyrelsen, så vi kan få en fagmand ud og vurdere nærmere.

Tak for god ro og orden!

Generalforsamlingen afsluttet.

Varde d. ____/____-2018

Dirigent:

Formand:

Næstformand:

Kasserer:

f.t. ubesat

Efterskrift:

- Foretag vanding/udstrø pulver m.v., hvis I ser myrer, idet de graver sig ind og risikerer at underminere fundament m.m.
Der findes et meget effektivt (udvandrings)middel imod myrer "**Maladan**" med midlet malathion. Der skulle gerne stå noget til brug i fællesskuret.
- Meld STRAKS til kommunen, hvis man ser rotter;
<http://www.vardekommune.dk/anmeld-rotter>
- Man kan med fordel gå ind på www.el-forbundet.dk og benytte sig af muligheden for en billigere el-takst på ens forbrug af kWh.
- Husk at meddele bestyrelsen via email abskovvangen@yahoo.dk , hvis man ønsker at sælge sin andel eller hvis man får ny email-adresse.
- Se flere nyttige informationer på A/B's hjemmeside www.abskovvangen.dk
- Det er vigtigt at pointere, at konsekvensen ved ikke længere at anvende "havemanden", er at hver enkelt andelshaver ved lån og brug af græsslåmaskine og snefejemaskine selv skal vedligeholde, rengøre og efterse maskinerne samt påfylde benzin (evt. imod refusion). Derudover vil tilkald for reparation fremover ske af en **ekstern** service-tekniker på timebetaling.
- Ift. afløbene på toilet vil kassereren (i samarbejde med Sig VVS) drøfte en løsning med isætning af et såkaldt "**Green Drain**". Dét er et vandfrit membran-lugtlukke, som lader vandet flyde ned i afløbet og samtidig forhindrer gennemtrængning af lugt og sundhedsfarlige gasser som radon. "**Green Drain**" består af en plastramme med en forseglingsmembran, som man installerer i afløbet.