



A/B "Skovvangen"

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

www.abskovvangen.dk

18. april 2019

## **Referat fra ordinær generalforsamling 2019**

Afholdt: torsdag d. 21. marts 2019 kl. 16.00 hos Jyske Bank, Varde

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 regulere boligafgiften op med 5%
  - b) Evt. indkomne forslag
5. Valg af bestyrelse:

(fg.) Formand:	Peter Brun L.	(fortsætter til '20)
<b>Næstformand:</b>	pt. ubesat, ingen opstillet	<b>(på valg, til '21)</b>
<b>Kasserer:</b>	Henning Dahl Pedersen	<b>(på valg, til '21)</b> , modtager genvalg
Suppleant:	Tawfik Reda	(fortsætter til '20)

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

6. Eventuelt

Til stede: Nr. 77 (Anni), nr. 79 (Ginna), nr. 81 (Ingrid), nr. 85 (dog kun Tawfik), nr. 87 (Jørgen), nr. 91 (Henning, og Bettina) samt fg. formand og forretningsfører.

Afbud: nr. 83 (Wickie og Heine), nr. 89 (Anders)

OBS! Hver andel giver én stemme.

---

### **Ad. 1:**

Dirigent: fg. formand blev valgt

Referent: fg. formand blev valgt

Det blev konstateret, at indkaldelse og forslag fra bestyrelsen er udsendt i rette tid jf. vedtægterne.

Med ønsket om at såvel fg. formand og kassereren kunne deltage, var den bedst mulige dato for gennemførelsen af GF, valgt til ultimo marts.

Formanden åbnede generalforsamlingen med at byde alle velkommen.

### **Ad. 2:**

I formandens udleverede beretning blev der givet en 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. Nyhedsbrev er udsendt i hhv. august '18 (#40) og november '18 (#41).

### Følgende fremhæves:

- Den nye (kommende) 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.

Skatteministeren har meddelt Folketingets partier, at den offentlige ejendomsvurdering udskydes yderligere et år. Baggrunden er, at man gerne vil have mulighed for at kunne teste systemerne godt igennem, inden der gives en juridisk bindende ejendomsvurdering. For de private andelsboligforeninger vil det betyde, at vurderingerne tidligst vil komme i 2021. Som det ser ud nu, forventes aftalen indfaset fra 2021.

Læs mere på Skatteministeriets hjemmeside [www.skm.dk](http://www.skm.dk)

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.

- En ny persondataforordning fra EU er trådt i kraft. Den såkaldte GDPR. Forordningen fastsætter regler for, hvordan persondata må behandles og skal overholdes. Dette gælder også for en andelsboligforening.

Der er med Nyhedsbrev #40 omdelt A/B's "*Privatlivspolitik*" til jer alle. Den fremgår desuden på hjemmesiden.

- Valuarvurderinger, der udarbejdes efter 1. oktober 2018, skal overholde en række nye krav og retningslinjer.

Det betyder bl.a., at alle valuarer skal have gennemført uddannelsen "Diplom i Vurdering", have mindst to års erfaring, have indgående kendskab til markedet samt have en ansvarsforsikring.

De nye krav er en del af den lovpakke om "robuste foreninger" (L177), som ABF har deltaget i at udforme, og som trådte i kraft pr. 1. juli 2018.

Kravene til valuarer er udarbejdet for at ensrette vurderingerne.

- 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 (eller som anvist i Nyhedsbrev #35).

- Tidligere blev TV-pakker igennem 'Vores Net' c/o Dansk Kabel TV (tidligere Varde Antenneforening) dækket igennem foreningen og via den enkeltes boligafgift/husleje. Heri lå også en del administration, som bestyrelsen varetog.

I forbindelse med den nye liberale TV-lov og i forlængelse af GF2018 blev det lagt ud til den enkelte andelshaver selv at finde den TV-udbyder de synes dækkede eget behov bedst. Og dermed også selv at administrere udgiften og en individuel TV-udbyder-aftale.

Alle andelshavere skulle dermed selv finde TV-løsning (og evt. Internet) ved mulig leverandør.

Der var/er mange muligheder på markedet. Bl.a. kan nævnes:

- Wao
- YouSee
- Boxer
- Stofa

Uanset hvilken leverandør man kontakter, skal man være særlig opmærksom på de teknologiske krav der er til ens TV og/eller krav fra TV-udbyderen ift. supplerende hardware ifa. TV-boks, CA-kort m.v.

- I 2017 blev foretaget en omlægning af BoligJobordningen, så 'Håndværkerfradraget' i højere grad understøtter den grønne omstilling, øget bæredygtighed og klimaindsatsen, herunder energiforbedringer. I 2017 blev indført en todelt ordning, hvor man kunne få op til 6.000 kr. i fradrag pr. person for serviceydelser og op til 12.000 kr. i fradrag pr. person for håndværksydelser. Der er fortrinsvis tale om lønudgifter.

BoligJobordningen er fra 2018 gjort permanent (frem til en ny finanslovsaftale).

Beløbene er i 2018 som anført ovenfor, og stiger en smule i 2019.

Se i øvrigt Skat's hjemmeside for flere informationer.

- Det udvendige træværk **skal** males jævnlige for at sikre 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.

- 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 jo med til at sikre tættere og sundere beplantning, samt at foreningen og haverne altid fremstår pæne 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 tidligere været forbi og lave alge-behandling (ej tagrens) ved alle hus-tagene. Nr. 81 fungerede som en 'prøvekanin' primo oktober 2014 for at se om algebehandlingen havde en effekt...eller det modsatte. Vi fik det i forlængelse deraf gjort det på alle hus-tage. Efter gentagne henvendelser til Palle Jensen om algebehandlings skønsnæssige (triste) eftervirkning, senest i nov. 2017, tilbød Palle Jensen at komme forbi (uden beregning) og foretage en ny alge-behandling.

Det var ikke konstruktivt for bestyrelsen, at forsøge kontakt med og at holde Palle Jensen op på sine aftaler, hvorfor der blev indgået aftale med et andet firma.

Det nye firma, "AlgeKvit", har været og udføre algebehandling på alle 8 hustage. Det synes at have haft et meget bedre resultat.

Det var en hel anden 'oplevelse' og af en væsentlig bedre kvalitet. Det har haft en synlig positiv effekt på tagene. Der blev anvendt fin fotodokumentation. Og vi er blevet bedt om at observere tagene de efterfølgende 4-5 måneders tid.

Det er relevant at uddybe begrundelsen for en algebehandling; det forskønner din bolig. Og det er med til at forlænge tagets levetid, idet alger på taget virker som en svamp, der derved medvirker til fugt i tagkonstruktionen. Fugten øger risikoen for frostsprængninger.

Ved at algebehandle taget minimeres risikoen for nye algedannelser, idet nye algesporer lettere skylles af/væk ved et regnskyl.

**Hvis ikke der på længere sigt er planer om udskiftning af tage (+ ny isolering), bør det overvejes om A/B skal få foranstaltet tagrensning og evt. supplerende tagmaling af tagene.**

- Nr. 77, 81, 87 samt 89 har i 2016 fået gennemgået deres tagrender og nedløb af Sig VVS og blikkenslageren. Og nr. 85 har i 2017 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 løbende holde øje med ens tagrender og nedløb og sende bestyrelsen en fejlmelding, såfremt der konstateres brud eller defekter derpå.

- Det er nu lidt over 4 år siden, at Esbjerg Forsyning A/S og Varde Forsyning A/S fusionerede og blev til DIN Forsyning A/S, <http://dinforsyning.dk/>  
Selvbetjeningsfunktionen er i drift.

DIN Forsyning skulle gerne have udskiftet alle gamle vandmålere til såkaldte intelligente vandmålere.

Lækageovervågnings-funktionen udestår vidst endnu. Der er lidt tvivl om, hvorvidt måleren har en indbygget automatisk lækage-alarm, eller om man selv aktivt via selvbetjenings-login skal tilmelde sig lækageovervågning.

Teknisk kundeservicechef Keld Jensen har tidligere oplyst, at man (ifm. fusioneringen) arbejder med tre forskellige servere (placeret i hhv. Esbjerg, Varde og Sig). De skal gerne blive til én server, før man teknisk kan komme videre. Man forventer at det videre arbejde kan fortsætte derefter, forventelig fra april '16 af.

Derefter vil man arbejde med at få lækageovervågningen op at køre. Bestyrelsen er ikke bekendt med – her år senere - at det *nu* skulle fungere...

**Det er dog oplyst, at man kan tilmelde sig et SMS-besked-system, der via din mobil adviserer om driftsforstyrrelser på drikkevand og fjernvarme, herunder også advarer om vandforurening; <https://dinforsyning.dk/da-dk/selvbetjening>**

- Det synes ikke at have fungeret optimalt med at varetage fællesarealet i de tre hold henover sommeren 2018. Det har varieret meget hvem og hvor meget man har engageret sig. Det bør overvejes om man vil fortsætte med holdinddelingen i 2019...og i fremtiden? Snerydning varetages af alle andelshavere, hvor man er opdelt i to hold, der hver har hvert sit specifikke areal at skulle rydde sne på (iht. referat GF2014).

**Husk at der i fællesskuret står en sne-feje-maskine til fri brug!**

Kassereren demonstrerer gerne hvorledes den fungerer, hvis man har brug for instruktion af maskinen.

Det blev sidste år drøftet muligheden for A/B at indkøbe og anvende en robotplæneklipper på fællesgræsplænen. Idéen er god, men det er dog problematisk at føre ud i livet, da det kræver ladestation med strøm, og foreningen har ikke en (fælles) el-måler.

- 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 været konstateret og anmeldt én skade til bygningsforsikringen i 2018 (medio dec.).

Der var mistanke om rotter ved hovedbrønden ud for nr. 89. Det blev meldt til Alm. Brand, men idet selvrisikoen udgør kr. 3000,- for denne type skader, kunne det ikke svare sig at køre det som en forsikrings sag. Desuden var forudsætningen for dækning, at der blev lavet en TV-inspektion.

Skaderne i hovedbrønden er nu udbedret og der blev sat rottefælder op. Derudover er der nu isat rottespærre i kloakkerne ind til alle 8 andelsboliger (udført af Vardeegnens Jord og Kloakservice (VJK) ApS v/ Thomas Thastrup).

Rottespærrene skal efterses årligt – og der er indgået en serviceaftale med VJK på dette eftersyn á kr. 500,- pr. år.

Vedr. fremtiden:

- Der er tilbage i april 2018 rettet kontakt til Varde kommune ang. oprydning, udtynding og pleje af de grønne arealer og volde imod vest (omme bagved/langs med nr. 81-85). Kontaktpersoner ved Varde kommune er Bjarne Fly og Abder Razak J. Preben Nielsen (daglig tilsyn) skulle gerne have kontaktet kassereren mhp. besigtigelse m.v.

- Bestyrelsen har ikke kendskab til, at der pt. er andelsboliger til salg i A/B.

Vær OBS på, at der nu forefindes en ny "fælles overdragelsesaftale", der kan bruges både ved salg via mægler og uden brug af ejendomsmægler. Skabelonen findes elektronisk på ABF's hjemmeside.

- Formanden har på andelshavernes vegne været inde på [www.ois.dk](http://www.ois.dk) samt været i dialog med Varde kommune og kontrolleret samt tilrettet BBR-areal-oplysningerne, så de stemmer overens med det reelle m<sup>2</sup>-areal. Der var bl.a. fejl ved nr. 81 og nr. 85. Man skal i øvrigt være OBS på, at får man isat port i sin carport, så skal BBR omdefinere 'carport' til 'garage'.

- Onsdag og torsdag d. 10. og 11. april er/var der 'Ejendoms messen 2019' i Bella Center. Det var hhv. fra kl. 9-19 og kl. 9-17

Om onsdagen kl. 15-19 var der et VIP-arrangement med fokus på andelsboligområdet, hvor ABF i samarbejde med Ejendoms messen inviterede til VIP-arrangement med fokus på andelsboligforeninger. Her holdte messens stande ekstraordinært åbent, og man kunne høre oplæg fra to scener om forskellige aktuelle temaer. Arrangementet er/var gratis og krævede kun, at man havde tilmeldt sig på forhånd. Ejendoms messen bød ved VIP-arrangementet onsdag aften på et traktament for tilmeldte besøgende fra ABF.

- Varde kommune udskifter lyskilder...hvad er status nu her i 2019?:

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 4 gadelamper (h: 300 cm) på hver 70 Watt.

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

Der er nu skiftet kontaktperson i Varde kommune, så den nye sagsbehandler er:

Henning Vognbjerg, telefon 79 94 75 37 eller [hevo@varde.dk](mailto:hevo@varde.dk)

Hvis vi ønsker at skifte armaturerne til helt nye lamper eller blot at skift 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.

Varde kommunen tilbyder 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 etablerer **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 belysningen ikke gælder os.

Men idet både renovationsselskab og posten har krav om belysning, er det både umuligt og i øvrigt meget u hensigtsmæssigt at fjerne de 4 vejlamper fuldstændigt.

Varde kommune vender tilbage forventelig primo april 2018 med mere

information...Bestyrelsen har d.d. ikke hørt yderligere ang. emnet.

#### Bemærkninger til beretningen:

- Det blev drøftet om ikke det er hensigtsmæssigt at opjustere "bidraget", som foreningen dækker til maling af udvendigt træværk? Et forslag er, at hæve det fra kr. 6000,- til kr. 10.000,- som værende et max-beløb. Det blev nævnt, at hvis man maler noget selv, så har kr. 6000,- været tilstrækkeligt. Idéen kan evt. indgives som et forslag med motivering og fremsættes ved næste generalforsamling.
- 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) – ligesom sidste år - bør medtages ift. henstillingen til kommunens gartnere om at holde dét areal. Formanden medtager dette i sin henvendelse til kommunen.
- Muligheden for en robotplæneklipper drøftes. Der var ikke en generel stemning for en sådan. Det blev bl.a. nævnt, at fællesgræsplænen er lille og en robotplæneklipper (af en god kvalitet og funktionaliteter, tidsstyring m.v. er dyr). Den tager i øvrigt ikke kanterne, så man skal alligevel selv ud. Desuden skal plænen (fysisk) gennemgås/ryddes for grene og genstande, da knivene ellers blive beskadiget. Der kan være risiko for tyveri, når den står ude på fællesarealet. Den skal også serviceres ift. knive og batteri, og den kræver (nedgravet) kantråd/kabler, og/eller evt. et SIM-kort.

### **Ad. 3:**

Bestyrelsen har behandlet årsregnskab 2018 og indstiller det til generalforsamlingens godkendelse. Regnskab 2018 blev forelagt af kassereren.

Kassereren havde lavet et overskueligt regneark med finansielle udgifter og indtægter i foreningen. Heraf kunne man konkret se poster og bilag for hele regnskabsåret. Fg. formand fremlægger, hvorledes post #54 'Vedligehold plantageområde' er udregnet af Varde kommune.

Nr. 85 bemærker post #8 og #20 'G4S'; dette er de sidste kvartalsvise betalinger for alarmabonnementerne, som blev administreret og betalt via foreningen. Herefter er administration og evt. alarmløst overladt til de enkelte andelshavere, som ønsker at fortsætte med at have et alarmabonnement.

Nr. 85 bemærker post #52 'service fejmaskine'; et service ved ekstern mekaniker koster minimum kr. 700,- og det er forudsat at nogen fra A/B selv afleverer og afhenter maskinen ved værkstedet. Der stilles spørgsmål om den er nødvendig at have. Den vil helt sikkert være til stor gavn ved vintre med kraftigere snefald end det vi har set de sidste par år. Og så vil maskinen kunne være til stor hjælp, når der skal ryddes både vej, P-pladser og indkørsler.

Nr. 85 bemærker post #55 'møde/administration'; dette vedrører ét af tre årlige møder, hvor bestyrelsen har mødtes. Det kunne planlægges med andet ærinde og derfor lidt mindre end de andre to poster. Desuden ligger der heri refusion for f.eks. porto samt en lille andel til mobilforbrug og internet.

Nr. 87 spørger ind til, hvad side 6, note 7 i regnskabet dækker over? Det er spørgsmål om forskel på såkaldt 'Langfristede gældsforpligtelser' og 'Kortfristede gældsforpligtelser'. 'Anden gæld' er lig med revisorhonoraret.

Ydermere spørges til:

Hvorfor er 'gæld til realkreditinstitutter' stigende (og ikke faldende) fra 2017 til 2018?

Hvorfor er 'Kortfristede gældsforpligtelser' stigende (og ikke faldende) fra 2017 til 2018?

**- Uddybning og forklaring er givet slutteligt her i referatet for GF2019 -**

- årets resultat var et *overskud* på kr. 24.922,-. Resultatet er lidt over dobbelt så stort som sidste år.

Optagelse af lån til udskiftningen af vinduer og døre, fremgår nu særskilt.

Der er ikke sket ekstraordinære hensættelser til vedligeholdelsesarbejder for 2019.

Fg. formand påpeger, at driftsudgifter generelt er steget.

Likvide beholdninger udgør kr. 76.726,-

Lånet udgør pt. kr. 187.869,- idet der er afdraget godt kr. 43.000,- siden sidste år.

Egenkapital udgør kr. 4.646.857,-

For god ordens skyld oplyses det at nr. 85 og nr. 87 ikke indgår i postering #12/24/36/51 "Lån NyKredit" og det 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.

Kassereren oplyste om, at der i 2019 er planlagt på, at brøndkraver udfør nr. 81 og nr. 83 skal graves fri under stenbelægningen og hæves samt synliggøres op i niveau med stensætningen (magen til de øvrige brøndkraveplaceringer). Dette ifm. at der skal etableres rottespærre i kloakbrøndene dér.

Ydermere påpeger kassereren, at A/B har en negativ rente på indestående i Jyske Bank (jf. postering #57).

Regnskabet godkendt, og budget 2019 blev enstemmigt godkendt.

Revisoren oplyser; "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 her:

2014: 8,45  
2015: 8,50  
2016: 8,53  
2017: 8,55  
2018: 8,57

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 regulerer boligafgiften op med 5% (se omdelt begrundet/uddybet forslag)

Afstemningsresultat:

**FOR:** 8 (inkl. fuldmagt(er)) **IMOD:** 0 (inkl. fuldmagt(er)) **BLANK:** 0 (inkl. fuldmagt(er))  
Forslag blev derved enstemmigt vedtaget.

- 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 "Skovvungen" 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 i bestyrelsen.

#### Bestyrelsen:

(fg.) Formand:

Peter Brun L.

(fortsætter til '20)

**Næstformand/sekretær:**

- (ingen opstillet)

(**på valg**, til '21), ...fortsat ubesat

**Kasserer:**

Henning D. Pedersen

(**på valg**, til '21), modtager genvalg

Suppleant:

Tawfik Reda

(fortsætter til '20)

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.

Kassereren modtager genvalg.

Kassereren blev enstemmigt valgt på respektive 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 opdelte hold) ordner fællesarealerne, fremfor at 'havemanden' for et årligt honorar gør det.

Holdinddelingen er således:

	<b>Hold 1</b>	<b>Hold 2</b>	<b>Hold 3</b>
	Nr. 83	Nr. 79	Nr. 77
	Nr. 85	Nr. 89	Nr. 91
	Nr. 87		Nr. 81
Hvert holds arbejdsweekend	<b>d. 25.-26. maj</b>	<b>d. 13.-14. juli</b>	<b>d. 24.-25. aug.</b>

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. Dén er accepteret til at være dagen før Sankthansdag, dvs. **lørdag 22. 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 afhængig af vejret. Kassereren vil indkøbe lidt drikke og spise til fælles-arbejdsdagen lørdag d. 22. juni. Vel mødt alle sammen!

Indsat efter GF2019: formanden uddyber ang. "manglende deltagelse i fællesarbejde": Man kan eventuelt i vedtægternes **§8** indsætte yderligere **stk. 5-7**, hvor man tydeliggør, hvad konsekvens det kan få, hvis man ikke deltager i fællesarbejde. Kutymen er, at den som ikke deltager, skal betale et engangsbeløb for manglende deltagelse. Engangsbeløbet må ikke være højere end 10% af andelsboligens årlige boligafgift. Dette er for ét år og det maksimale *samlet* engangsbeløb man kan blive pålagt. Eksempel: hvis andelshaveren årligt betaler kr. 20.000,- i boligafgift og der er planlagt 4 fællesarbejdsdage husstanden skal deltage i, så vil det være rimeligt at husstanden pålægges at betale kr. 500,- pr. gang husstanden ikke deltager.

- Der kan jf. vedtægterne opkræves gebyr ved påkravsskrivelser (rykkere) i henhold til lejelovens regler for manglende betaling af boligafgift.

Rykkergebyret fra 2019 af er på kr. 284,-.

I skal være opmærksomme på, at der er tale om et gebyr, som kan kræves i forhold til det skyldige beløb og ikke til antallet af rykkere. Hvis foreningen rykker to gange for det samme skyldige beløb, har foreningen kun ret til at opkræve rykkergebyret én gang.

- Nr. 85 vil gerne påtage sig opgaven at indkøbe egnet myregift til foreningen. Henstilles efter køb i fællesskuret til fælles brug straks man observerer myrer. Husk en kvittering til kassereren ifm. refusion.

- Kassereren foranstalter aftale med tømrer-Michael fra P.M. Byg ift. gennemgang/besigtigelse og evt. udskiftning af træstolper og låge på hhv. carporte/garager samt fællesskuret.

Bestyrelsen skal slutteligt rette en tak til Jyske Bank for at stille lokale til rådighed samt dække forplejning og drikke, samt kaffe og chokolade.

Tak for god ro og orden!

Generalforsamlingen afsluttet.

Varde d. \_\_\_\_/\_\_\_\_-2019

Dirigent:

\_\_\_\_\_

Formand:

\_\_\_\_\_

Næstformand:

\_\_\_\_\_ f.t. ubesat \_\_\_\_\_

Kasserer:

\_\_\_\_\_

(fg. formand og forretningsfører)



### **Efterskrift / post dux foederis:**

- Foretag vanding/udstrø myregift 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. Og ellers vil nr. 85 indkøbe noget egnet til foreningen.
- Meld STRAKS til kommunen, hvis man ser rotter;  
<http://www.vardekommune.dk/anmeld-rotter>
- Husk at meddele bestyrelsen via email [abskovvangen@yahoo.dk](mailto: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](http://www.abskovvangen.dk)
- Det er vigtigt at pointere, at konsekvensen ved ikke længere at anvende "havemanden", er at hver enkelt andelshaver ved lån af græsslåmaskine og snefjemmaskine selv skal *efterse, rengøre og vedligeholde* maskinerne samt påfylde benzin. Derudover vil tilkald for reparation ske af en *ekstern* service-tekniker på timebetaling. Service kan dog stadig ske af 'havemanden' for et beløb tilsvarende pris ved en ekstern.
- Ift. afløbene kan bestyrelsen henlede opmærksomheden på "Green Drain". Det er et vandfrit membran-lugtlukke, som lader vandet flyde ned i afløbet, men forhindrer gennemtrængning af lugt og sundhedsfarlige gasser som radon. Green Drain består af en plastramme med en forseglingsmembran, som er let at installere i afløbet.

Suppl. til ovenstående pkt. 3, side 6. Kristian Duus uddyber og begrundes således:

Ift. Årsrapporten side 6, note 7 vedrørende 'gæld', herunder todelingen - såkaldt kortsigtet samt langsigtet gæld:

*Hvis man ser på note 7 side 6, så er gælden opført med kr. 182.869 mod kr. 226.032 i 2016. Så gælden er faldet med kr. 43.163. I regnskabet vises det med kr. 48.000 i den korte del, altså det forventede afdrag i 2019, og så med rest, kr. 134.869 i den langfristede del af gælden.*

*Hvis A/B ønsker det, kan jeg godt samle gælden i én post under langfristet gæld.*

*Ovenstående forklarer også stigningen fra kr. 50.000 til kr. 53.000. Netop fordi afdragene fylder mere, fylder de også mere i den korte del af gælden.*

*Og begrundelsen er, at det giver et mere retvisende billede. I en virksomhed med drift ser man ofte på den korte gæld, da den jo kommer - som skrevet - på den "korte bane", og sammenlignes med virksomhedens likvider, debitorer og andre beholdninger, der kommer i kassen på kort sigt.*

Ift. det regnskabstekniske:

Man skal passe på det ikke bliver for (mikro-)teknisk at forvalte og administrere. Og det vil det gøre, hvis man skal ind og f.eks. se på enkeltindivider i hver husstand (flere personer i en husstand bør måske - i rationel forstand - betale mere for renovation og spildevand end boligen hvor der kun bor én) osv.

Det vil ydermere også være kompliceret, at skulle ind separere fællesudgiftsposterne fra andre driftsomkostninger og fordele disse ud på antal andele fremfor m<sup>2</sup>...for så derefter at udregne en individuel boligafgift af en sådan kompleks og ekstrem minutiøs fordeling/opgørelse, hvor noget opgøres ud fra m<sup>2</sup>, noget andet ud fra *antal andele* samt noget tredje ud fra *antal individer* i andelsboligen.

Almen praksis og hovedregel er, at boligafgiften er beregnet forholdsmæssigt ud fra andelens areal eller indskud.

Det vil medføre væsentligt større omkostninger for foreningen, såfremt der løbende skal korrigeres for omkostningsreguleringer i så minutiøs en opdeling som anført her ovenfor. Som revisoren skriver "*det bliver noget langhåret og meget stramme sko...*".

Kristian Duus oplyser, at han aldrig har set en sådan fordeling før.

Vedligeholdelses-posten (læs; likvide beholdninger) er den, som vi jo nu primært hensætter midler til (udover at der jo anvendes og budgetteres til driftsomkostningerne). Og eftersom vi jo ikke i krystalkuglen kan spå om, hvad der kommer af (uforudsete) udgifter til vedligeholdelsen på de enkelte andelshuse, så vil den nuværende anvendte praksis være 'best practise' om man vil.

Et simpelt flertal ved forslag til ændring på en generalforsamling kan medføre, at man afviger fra den her nævnte hovedregel.

Men en sådan anden praksis vil få den konsekvens, at der vil komme ekstra (store) omkostninger for A/B.

Bestyrelsen ønsker at boligafgiften fastsættes regnskabsteknisk korrekt - og støtter os op ad revisorpåtegningen i Årsrapporten.

Det er korrekt, at det lille hus betaler en smule mere end det store hus, men det er en forskel, der er så lille, at det ikke giver mening, at gøre det anderledes. Det vil simpelthen være for administrativt tungt og særdeles tidskrævende at skulle overvåge, løbende justere, opdatere og fastsætte en boligafgift på baggrund af.

Bestyrelsen må således stole på, at revisoren udgiver Årsrapporten og godkender den for andelsboligforeningen udfør grundtanken og præmisserne for, hvorledes en andelsboligforening skal varetages regnskabsmæssigt korrekt.

Som det er nu, henholder A/B sig til vedtægterne §8 og revisorpåtegning.

Det er dog altid godt lige at få saneret og genopfrisket begrundelser og praksis.