



A/B "Skovvangen"

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

www.abskovvangen.dk

12. juli 2020

Referat fra ordinær generalforsamling 2020

Afholdt: torsdag d. 2. juli 2020 kl. 16.00, i 'Galleriet' v/ Hotel Arnbjerg

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:
 - udskiftning af græs til flisebelægning ved indkørslen til A/B
 - b) Evt. indkomne forslag
5. Valg af bestyrelse:
fg. formand og forretningsfører: Peter Brun L. (på valg, indtil '22)
Næstformand: ingen kandidater (pt. ubesat)
Kasserer: Henning D. Pedersen (fortsætter til '21)
Suppleant (1 år): Anni W. Larsen ((ny)valg, til '21 eller '22?)

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

6. Eventuelt

Til stede: Nr. 77 (Anni), nr. 83 (Wickie), nr. 85 (Ketty og Tawfik), nr. 87 (Jørgen), nr. 91 (Henning, og Bettina) samt fg. formand og forretningsfører.

Afbud: Nr. 79 (Ginna), nr. 81 († Ingrid †) samt nr. 89 (Anders).

Fuldmagt var givet fra nr. 81's pårørende til, at bestyrelsen kunne stemme på nr. 81's vegne.

OBS! Hver andel giver én stemme.

Ad. 1:

Dirigent: fg. formand

Referent: fg. formand

Det blev konstateret at indkaldelse og forslag til pkt. "indkomne forslag" er udsendt i rette tid jf. vedtægterne.

Dog var der en mindre overskridelse ved bekendtgørelsen forud for 2. indkaldelsen.

Overskridelsen vurderes acceptabel ift. corona-situationen i øvrigt.

Med ønsket om at både fg. formand og kasserer kunne deltage, var den bedst mulige dato for gennemførelsen af GF valgt til medio/ultimo marts og efterflg. primo juli. Som følge af samfundstilstandene i både Danmark og verden levede vi ikke op til 4-måneders kriteriet for afholdelse af GF. Det er dog en 'forsinkelse', som er rimeligt begrundet.

Formanden åbnede generalforsamlingen med at byde alle velkommen. Desværre har vi mistet en god nabo og andelshaver igennem mange år, Ingrid i nr. 81, der d. 5. maj er gået bort. Ingrid varetog funktionen som kasserer igennem en årrække og gjorde en prisværdig indsats i bestyrelsen og for andelsboligforeningen. Æret være hendes minde.

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 hhv. juni '19 (#42), december '19 (#43) og februar '20 (#44).

Følgende fremhæves:

- Den nye aftale for boligskatter (grundskyld) er udskudt endnu en gang, til 2024. Det er en kompleks aftale. Den skal tage højde for prisudvikling og til dels rådighedsbeløb samt sikre afvejning i mekanismen om en øget boligskat versus lavere grundskyldspromille. Årsagen til den nu igen er udskudt skyldes, at der er udfordringer med samkøringen af data. De skulle ellers have været ude i 2021, men skatteminister Morten Bødskov meddelte på et pressemøde ultimo oktober '19, at der ikke er tilstrækkeligt nok med tid til at få it-systemerne på plads.

Det har førhen været kommunerne som varetog opgaven med at opkræve boligskatter, men det er nu en opgave, som staten skal varetage. Det kræver, at al den dokumentation og data som kommunerne ligger inde med, skal overgå til staten.

Om andelshaverne kommer til at få flere penge i lommerne, er svært at spå om, men mange forventer, at der vil være en stigning i ejendomsværdien (særligt i/omkring de større byer). Den offentlige vurdering har nemlig i flere tilfælde være under markedsprisen, fordi den netop har været fastfrosset siden Rigsrevisionen indledte deres undersøgelse af de offentlige ejendomsvurderinger tilbage i 2012.

Læs mere på Skatteministeriets hjemmeside www.skm.dk

A/B har tilbage 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.

For andelsboligforeninger er det besluttet at nedsætte loftet for stigninger i grundskyld fra 7% til 2,8% i årene 2023-2024. Der bliver lovgivet endeligt om fastsættelse af grundskyldspromillerne i 2023.

Det er stadig forventningen, at processen for udarbejdelse af offentlige ejendomsvurderinger påbegyndes i 2022.

- Den 1. maj 2019 blev en række tiltag udrullet, som skal medvirke til at reducere overpris-sager. Initiativerne er en del af den politiske aftale om en mere robust andelsboligsektor. Erhvervsstyrelsen har, i samarbejde med ABF og en række professionelle aktører, udarbejdet en "*Vejledning til køber om prisfastsættelse af andelsboliger*".

Vejledningen informerer både køber og sælger om, hvad en overpris er, at overpris er ulovlig og hvilke sanktionsmuligheder, der eksisterer.

Fra 1. maj '19 erstattede vejledningen sælgers pligt til at udlevere uddrag af andelsboligforeningsloven om overpris til køber, som det fremgår af andelsboliglovens § 6, stk. 1, pkt. 2.

Værktøjskassen er en udmøntning af den politiske aftale - som blev vedtaget i 2017 - om en mere robust andelsboligsektor.

- På ABF's hjemmeside finder man dokumenter og relevant information, bl.a. forbedringskataloget (der uddyber, hvad der er forbedringer) og afskrivningskurven (som

angiver en eventuel mulig tillægspris ift. afskrivning/alder m.m.). Disse er frit tilgængelige og kræver ikke login.

"Vejledning til køber om prisfastsættelse af andelsboliger" kan hentes her:

https://www.abf-rep.dk/media/405398/myndighedsvejledning_2019.pdf

- Bestyrelsen modtager en del spam og andre mistænksomme mails med forsøg på Internet phishing og lignende.

Vi vil understrege meget kraftigt, at al kommunikation i regi af andelsboligforeningen sker via bestyrelsen – og der henvises således aldrig direkte til andelshavere uden det er sket med forudgående aftale og samtykke.

Får I derfor mails ifa. ransomware, forsøg på phishing, Smishing (via SMS) samt Vishing (via Voice f.eks. telefonopringninger eller internet-telefoni), så anbefaler vi, at I ignorerer det og/eller sletter det øjeblikkeligt uden at klikke på links, svare opkald m.v.

Markér det som spam (så det ryger i spamfilter) samt blokér afsender-mail eller telefonnummeret.

Og oplys aldrig bankoplysninger, personfølsomme informationer, password(s) etc.

- 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.

- 'Håndværkerfradraget' har siden 2017 understøttet den grønne omstilling, øget bæredygtighed og klimaindsatsen, herunder energiforbedringer. Der 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.

BoligJobordningen er fra 2018 gjort permanent (frem til en ny finanslovsaftale). Beløbene er steget en lille smule i 2019. Se i øvrigt Skat's hjemmeside for flere informationer.

- 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 udførelse, 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 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.

- Man skal selv transportere større og særlige typer af affald/fraktioner på genbrugspladsen. Smid det venligst ikke i foreningens beholdere, der er beregnet til hhv. alm. affald (dvs. småt brændbart) samt papir.

Batterier og elektronik kan lægges i en klar/gennemsigtig (knude)'lukket' pose på låget af affaldsbeholderne, så tager renovationen det med ved tømning.

Fra efteråret af skal man til at sortere 'organisk affald' som en særskilt fraktion i sin husholdning.

- 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 *tagmalning* af tagene.

- I skal løbende holde øje med tagrender og nedløb og sende bestyrelsen en fejlmelding såfremt der konstateres brud eller defekter derpå. Og meget gerne præcist markere observerede skader/fejl, så disse steder enten repareres eller udskiftes til nye dele. I bedes efterleve "Seneste nyt" på foreningens hjemmeside ang. 'vinter-opgaver' samt 'forårs- og efterårsopgaver'. Læs mere her: <http://www.abskovvangen.dk/168755431>

- Varetagelsen af fællesarealet i de tre hold henover forår/sommer/efterår har umiddelbart fungeret – om end ikke systematisk så dog pragmatisk, hvor man hver især - efter skøn og vurdering - har bidraget på forskellig vis med plejen af det grønne fællesareal. Det har varieret en del med hvem og hvor meget, man har engageret sig. Det bør overvejes om man vil fortsætte med holdinddelingen i 2020 eller lade havemanden løse opgaven (lig tidligere ordning) ?? Eller om de som ikke deltager, skal betale f.eks. iml. kr. 400-500,- pr. gang man ikke kan deltage ved fællesarbejde.

- Det er nu lidt over 5 år siden, at Esbjerg Forsyning A/S og Varde Forsyning A/S fusionerede og blev til DIN Forsyning A/S, <http://dinforsyning.dk/> DIN Forsyning skulle nu have udskiftet alle gamle vandmålere til såkaldte intelligente vandmålere.

Dén selvbetjeningsløsning De tidligere har haft en hensigt om skulle virke, ser ikke ud til at blive til noget foreløbig... Hvornår og om lækageovervågning bliver til rådighed for kunderne, har De intet bud på for nuværende.

Kunde- og kommunikationschef Betina L. Lauridsen har oplyst, at med digitale målere er der mulighed for at overvåge lækager. Det gør De, når en vandmåler har logget en fejl i flere uger. Så tager De et tjek på måleren, og i sidste ende vil De kontakte kunden.

Dette fritager dog ikke os som kunde at være ansvarlig for eget forbrug og lækager. De anbefaler, at man selv løbende registrerer og følger op på sit forbrug, så man derved undgår unormalt og afvigende (større) forbrug som følge af brud/lækage.

De arbejder dog på at få aflæsnings-/måler tallene ind på Deres Kundeportal. Men De ved ikke, hvor langt tidsperspektivet bliver.

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

- Snerydning har der ikke været meget af i 2019-2020. Men når der har været brug for snerydning, varetages den 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). Områder er fordelt (for hver af de 2 hold)

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.

- Der er nu afdraget mere end halvdelen af lånet. Det betyder der er ca. 3 år tilbage af F10-lånet.

Vi har tilknyttet erhvervsrådgiver i Esbjerg, Kasper Guldager. Lånet forventes fuldt indfriet 31. december 2022.

- Der har været konstateret og anmeldt én skade til bygningsforsikringen. Det vedrører halsbåndmus på loftet ved nr. 85, samt en afledt konsekvens deraf med indskrænket og mangelfuld isolering på loftet. Forsikringen dækker desværre ikke, da der ikke er tale om en 'pludselig skade'.

- 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.

Vedr. fremtiden:

- Der er tilbage i april 2019 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 (distriktsleder og daglig tilsyn) skulle gerne have varetaget området på fornuftig vis – og er der anmærkninger, er vi velkommen til at kontakte ham (venligst gerne via kassereren).

- I forlængelse af Ingrid's død er familien ved at sælge andelsboligen nr. 81. Bestyrelsen er i dialog med datteren Birgit, herunder al dokumentation, Energimærke, 'Andelsboligskema', besigtigelse, el-attest, VVS-rapport, svar og opfølgning på diverse spørgsmål, henvendelser fra ejendomsmægler m.v.

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 forrige år på andelshavernes vegne været inde på www.ois.dk samt været i dialog med Varde kommune og kontrolleret samt tilrettet BBR-areal-oplysningerne, så de stemmer overens med det reelle m²-areal. Der var fejl tidligere ved nr. 81 og nr. 85. Man skal være OBS på, at får man isat port i sin carport, så skal BBR omdefinere 'carport' til 'garage'.

- Det er meldt ud fra DINForsyning, at man i Varde kommune fremover skal sortere 'organisk affald' som separat affaldsfraktion.

Man vil få udleveret en 7-liters grøn skraldespand til sit 'organiske affald' samt (årligt) 200 stk. grønne poser (svarende til 1 års forbrug).

Sørg for at bind knude på pose, når den smides ud, så man undgår råd/stank og mider i de store beholdere !!

Udskiftningen af de store beholdere vil ske 1:1 og forventes at foregå hos os i efteråret '20.

- 'Andelsboligdag' medio marts blev udskudt pga. corona-situationen og forsamlingsforbuddet. ABF vil se om den kan placeres senere på året.

Ligeledes blev 'Ejendomsmessen 2020' annulleret. Messen er nu flyttet til 2.-3. juni 2021 (i Brøndby Hallen). Som det ser ud nu er det hhv. fra kl. 9-19 og kl. 9-16

Om onsdagen kl. 15-19 er der muligvis et VIP-event 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 forskellige aktuelle temaer. Arrangementet er gratis og kræver kun, at du har tilmeldt dig på forhånd. Ejendomsmessen byder ved VIP-arrangementet onsdag aften på et traktement for tilmeldte besøgende fra ABF.

- Folketinget har den 4. juni 2020 vedtaget tre lovforslag til ændring af lejeloven, boligreguleringsloven samt andelsboligforeningsloven.

Lovændringerne træder i kraft den 1. juli 2020, og udmønter den politiske aftale, der blev indgået i januar 2020, som skal imødegå kortsigtede investeringer i private udlejningsejendomme (Blackstone-aftalen).

Der er også vedtaget øgede energikrav i boligreguleringsloven. Andelsboligforeninger bør også have fokus på energiforbedringer af ejendommen, hvis foreningen står over for

renoveringsprojekter, og lovændringerne betyder, at energiforbedringer har en øget positiv indflydelse på ejendommens værdi:

- Ejendomme, som har et energimærke på A-C, eller som løfter energimærket to niveauer efter 1. juli 2020, f.eks. fra F til D, vil kunne værdiansættes højere.

Formanden bemærker, at de Energimærkninger der pt. er udført (nogle er stadig valide og nogle er udløbet) alle ligger/har ligget på et 'C'.

Varde kommune udskifter lyskilder - Hvad er status her i 2020 ?

Byrådet har for år tilbage besluttet, at der skal være ens regler – og at alle i kommunen skal betale for strøm (reelt forbrug) og vedligeholdelse.

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

i 2017 er der betalt kr. 3022,73 (kWh-pris: kr. 1,54)

i 2018 er der betalt kr. 3124,13 (kWh-pris: kr. 1,42)

i 2019 er der betalt kr. 2819,91

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

Henning Vognbjerg, telefon 79 94 75 37 eller hevo@varde.dk

Sagsbehandler Henning Vognbjerg (Vej&Park) samt produktionstekniker Jørgen Larsen (Teknik) har pva. Varde kommune oplyst, at kommunen i 2016 har afsluttet udskiftningen af armaturer og lyskilder, til LED, i kommunens gadebelysning og på kommunevejene.

Bestyrelsen henstillede forud for igangsætningen af dette arbejde, at kommunen indtænkte hensyn til os som nærmeste beboere til vejbelysningen - og idet flere har sove- og børneværelser vendende imod vejbelysningen, ønskede bestyrelsen, at kommunen sikrede hensynet og etablerede 'blødt' LED-lys; de blev derfor bedt om at overveje for lav lumen, lav Kelvin, optimal RA-værdi m.m.

Sagsbehandler Henning Vognbjerg ved Varde kommune har dog ikke sidenhen oplyst, hvordan kommunen i udskiftningen har indtænkt ovenstående.

De fire sti-/vejlamper på foreningens matrikel er vores. Og vi må gerne udskifte masterne, armaturer eller lyskilder (ved en aut. el-installatør!).

Hvis master eller armaturer skiftes, skal det dog ske i samråd med Varde kommune, der skal høres pga. de tekniske krav m.v.

Lyskilderne kan også godt skiftes – så **skal** kommunen orienteres, da det formentlig vil medføre en lavere betaling til el-forbrug samt servicebidraget over ejendomsskatten.

SydEnergi/SE bekræfter, at Varde Kommune står i SE's system som betaler for strømmen til den fælles gadebelysning.

Vejbelysningen ved A/B er tilsluttet den offentlige belysning, dvs. elektrisk tilkoblet via jordkabel til de gadelys der er placeret på offentlig vej – og strømmen leveres altså af SE.

Andelsboligforeningen har altså ingen selvstændig måler opsat.

Bemærkninger til beretningen:

- Det blev bragt op af nr. 85 og drøftet om ikke det var hensigtsmæssigt at opjustere "bidraget", som foreningen dækker til maling af udvendigt træværk? Et forslag var at hæve det fra kr. 6000,- til kr. 8.000,-

Dette kan ikke besluttes uden det indgives som et konkret forslag til GF, alternativt at der indkaldes til en ekstraordinær GF vedr. emnet. Bestyrelsen vil meget gerne medtage det som et punkt til GF2021, hvis det fremsættes som motiveret/begrundet forslag.

- Nr. 85 og 87 oplyser, at der er sket et par "smuttere" ift. runde fødselsdage siden det blev drøftet, at A/B skulle give en mindre gave ifm. runde fødselsdage.

Kassereren følger op og får det rettet ind. Derudover mangler vi at få fødselsdato på Anders i nr. 89. Kassereren får fat i Anders.

- Nr. 87 beder om, at vi ved GF2021 placerer starttid senere end kl. 16.00, således dem der har sene arbejdstider har mulighed for at deltage.

Det vil blive tilstræbt at placere GF2021 med start kl. 18.30 (GF vil så dog ikke kunne afholdes i Jyske Bank, men skal afholdes andetsteds, hvor vi skal betale for lokale, forplejning etc.)

- Nr. 85 oplyser, at fliserne på stien ved bommen er sunket og flere steder ligger skævt.

Formanden vil kontakte Varde kommune vedr. at flisebelægningen på stien fra nr. 85 og imod syd (igennem bommen) skal rettes op ift. lunger og huller i flisebelægningen, således der ikke er risiko for, at nogle falder eller vrider om i dagslys eller mørke.

- Nr. 77 oplyser, at det er temmelig svært at se sikkerheds- og trafikspejlet, når man kommer kørende ind imod foreningen (fra øst af) pga. at hækken ved nr. 61 rager relativt langt ud og blokerer for udsyn og brugen af spejlet.

Formanden vil kontakte Varde kommune idet G/F Krogen har forsøgt at få nr. 61 til at klippe hækken ind/tyndere, så der er frit udsyn til spejlet.

- Alle oplyser at fælles-arbejds-weekenderne (på fællesareal) skal placeres tidligere, i starten af året / foråret, f.eks. fra april af.

Der vil blive oplyst nye weekend-datoer (gld. for 2021) for de tre hold omkring årsskiftet. Bestyrelsen vender tilbage med datoerne...

- Nr. 87 vil høre om der (imod kvittering) kan købes en benzindunk – og som kan fyldes op til A/B's græsslåmaskine ifm. varetagelsen af fællesarealet.

Det kan man selvfølgelig gøre efter behov. Og hvis 'sidste m/k' har tømt dunken, bedes man få den fyldt op (og husk kvittering til kassereren), så der er *benzin* til næste holds græsslåning af fællesareal (minimum oktan 95).

- Nr. 85 synes, at det virker mærkværdigt, at A/B skal betale kortgebyr for A/B's betalingskort, samt at der betales negativ rente. Kassereren oplyser, at det er udviklingen og banken blot "videregiver regningen" til kunderne.

Bestyrelsen vil undersøge, om der kan afviges fra nuværende vilkår eller om der er andre muligheder og banker/sparekasser, som har en anden praksis og bedre vilkår.

Ad. 3:

Bestyrelsen har behandlet årsregnskab 2019 og indstiller det til generalforsamlingens godkendelse. Regnskab 2019 blev forelagt af fg. formand og 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.

Fg. formand fremlægger, hvorledes post #44 'Vedligehold grønne omr. / plantageområde' er udregnet af Varde kommune.

- Årets resultat var et *overskud* på *kr. 31.732,-*. Resultatet er godt kr. 7000,- højere end i 2018.
- Optagelse af lån til udskiftningen af vinduer og døre, fremgår særskilt.
- Der er ikke sket ekstraordinære hensættelser til vedligeholdelsesarbejder for 2019.
- Fg. formand påpeger, at driftsudgifter generelt er steget.
- Der er brugt lidt mere på vedligeholdelse end i 2018. Bl.a. VVS-arbejde, hvepsebo, muldvarper, rottespærre, myregift, utæt tag samt reparation af fejl på carport.

Likvide beholdninger udgør *kr. 64.297,-*

Lånet udgør pt. *kr. 143.708,-* idet der er afdraget lidt over kr. 44.000,- siden sidste år. Egenkapital udgør kr. 4.678.589,- (en stigning på knap kr. 32.000,- siden 2018).

For god ordens skyld oplyses det at nr. 85 og nr. 87 ikke indgår i postering #10/24/34/45 "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 2016/2017-tal, idet revisoren vurderede der ikke er betydelige ændringer.

Kassereren bemærker, at A/B har en negativ rente på indestående i Jyske Bank (jf. postering #15, 25 og 35). Samt betaler kortgebyr (#17).

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 min. kr. 20.000,-"

Generelt anbefaler ABF altid, at foreningen løbende sørger for at henlægge midler, dels til den generelle vedligeholdelse og dels til at imødegå en eventuel værdiforringelse af ejendommen ved konjunkturudsving.

Det bidrager til at sikre en mere stabil andelskrone og er også med til at stabilisere foreningens økonomi i almindelighed.

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

2014:	8,45
2015:	8,50
2016:	8,53
2017:	8,55
2018:	8,57
2019:	8,61 (tilføjet efter afholdelsen af GF)

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.

Udregning 2019:

Værdien af andelsbeviserne / oprindeligt indskud = Andelskronen

Dvs.: $8.213.760 / 954.000 = 8,61$

Regnskabet godkendt, og budget 2020 blev enstemmigt godkendt.

Ad. 4:

Der var indkommet et forslag fra bestyrelsen:

- a) udskiftning af græs til flisebelægning ved indkørslen til A/B

Afstemningsresultat:

FOR: - (inkl. fuldmagt(er)) **IMOD:** - (inkl. fuldmagt(er)) **BLANK:** - (inkl. fuldmagt(er))

Forslaget blev drøftet og det er besluttet, at der skal indhentes nyt tilbud på en anden løsning, hvor ca. kun halvdelen af arealet omlægges.

Kassereren vil indhente nyt tilbud. Gerne fra 3 forskellige firmaer.

Varde kommune har indskærpet, at der skal indhentes *ledningsoplysninger* samt en *gravetilladelse* inden arbejdet påbegyndes !

- 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.

Valg af bestyrelse:

fg. formand og forretningsfører: Peter Brun L. (på valg, indtil '22), modtager genvalg
Næstformand: ingen opstillet (pt. ubesat)
Kasserer: Henning Dahl Pedersen (fortsætter til '21)
Suppleant (1 år): Anni W. Larsen ((ny)valg, til '21 eller '22?)

Ingen havde tilkendegivet forud for eller under GF, at de ville stille op som næstformand/sekretær. Funktionen videreføres derfor som ubesat.

Tawfik valgte at trække sig efter en årrække som suppleant. Et stort tak til Tawfik for de 7 år.

Fg. formand og forretningsfører modtager genvalg.

Anni i nr. 77 valgte at stille op som suppleant for en 2-årig periode. Der afviges fra den 1-årig periode, da det er mest hensigtsmæssigt ift. at de fire bestyrelsesposter er på valg hvert 2. år (med to poster på valg hvert år).

Der er ingen modkandidater til de respektive bestyrelsesposter som hhv. formand og suppleant.

Såvel formand som suppleant 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 fortsætte med, at alle andelshavere selv (i opdelte hold) ordner fællesareal, fremfor at 'havemanden' for et årligt honorar gør det.

Holdinddelingen er således i 2020 (er lagt sent pga. corona-situationen samt sommerferie):

	Hold 1	Hold 2	Hold 3
	Nr. 79	Nr. 85	Nr. 77
	Nr. 83	Nr. 89	Nr. 91
	Nr. 87		Nr. 81
Hvert holds arbejdsweekend	d. 8.-9. aug. (uge 32)	d. 29.-30. aug. (uge 35)	d. 19.-20. sept. (uge 38)

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 lørdagen før Efterårsferien (u.42) begynder, dvs. **lørdag 3. oktober, 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 1-2 gange om ugen afhængig af vejret. 'Pinden' skal gerne bringes i spil igen, så den fungerer efter hensigten...

Kassereren vil indkøbe lidt drikke og spise til fælles-arbejdsdagen **lørdag d. 3. oktober.** Vel mødt alle sammen!

- Der kan jf. vedtægterne opkræves gebyr ved påkravsskrivelser (rykkere) i henhold til lejelovens regler for manglende betaling af boligafgift. Rykkergebyret er fra 2019 af 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.

- Kassereren vil få tømreren til at give tilbud på montering af musespærre, fuglegitter og/eller fugleisoleringsmåtte rundt om taget ved nr. 85 for at forhindre mus, fugle etc. i indtrængen til loftisolering.

Og der skal laves et gennemsyn og kontrol om nødvendigheden af samme ved de øvrige 7 andelshuse. Herunder gives ét samlet godt tilbud.

Tak for god ro og orden!

Generalforsamlingen afsluttet.

Varde d. ____/____-2020

Dirigent:

Formand:

Næstformand:

f.t. ubesat

Kasserer:

(fg. formand og forretningsfører)

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 (udvandings)middel imod myrer "**Maladan**" med midlet malathion. Der skulle gerne stå noget til brug i fællesskuret, som blev indkøbt til foreningen af nr. 85.
- Meld STRAKS til kommunen, hvis man ser rotter;
<https://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 af græsslåmaskine og snefejemaskine selv skal vedligeholde, rengøre og efterse maskinerne samt påfylde benzin. Derudover vil tilkald for reparation ske af en *ekstern* service-tekniker på timebetaling.
- Ift. afløbene kan bestyrelsen henlede opmærksomheden på "Green Drain". Det er et vandfrit membran-lugtlukke, som lader vandet flyde ned i afløbet, men som 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.