



## A/B "Skovvangen"

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

www.abskovvangen.dk

10. april 2022

### Referat fra ordinær generalforsamling 2022

Afholdt: onsdag d. 24. marts 2022 kl. 17.00 hos Jyske Bank

Med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
  2. Beretning v/ bestyrelsen (er rundsendt på mail)
  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 er sendt på mail og posteringsoversigt i hardcopy er omdelt af kassereren)
  4. Forslag
    - a) Bestyrelsen stiller forslag om:
      - #1) justeringer i vedtægten.
      - #2) udskiftning af vej-/sti-lamper.
    - b) Evt. indkomne forslag
  5. Valg af bestyrelse:

fg. formand og forretningsfører:	Peter Brun L.	(på valg, indtil '24)
Næstformand:	pt. ubesat, evt. kandidater?	(til '23)
Kasserer:	Henning D. Pedersen	(fortsætter til '23)
Suppleant:	Anni W. Larsen	(på valg, indtil '24)
- Valg af revisor: KD Revision, v/ Kristian Duus, Grindsted
6. Eventuelt

Til stede: nr. 81 (Linda), nr. 83 (Wickie og Heine), nr. 85 (Ketty og Tawfik), nr. 87 (Jørgen), nr. 91 (Henning, og Bettina) samt fg. formand og forretningsfører.

Afbud: nr. 77 (Anni), nr. 79 (Ginna) samt nr. 89 (Anders).

OBS! Hver andel giver én stemme.

---

#### **Ad. 1:**

Dirigent: fg. formand  
Referent: fg. formand

Det blev konstateret, at indkaldelse er udsendt i rette tid jf. vedtægterne.  
Formanden åbnede generalforsamlingen med at byde alle velkommen.

#### **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. Det bemærkes, at der generelt – i såvel det danske som det globale samfund – har været mindre aktivitet pga. Covid-19 situationen.

#### **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. oktober '21 (#49) og december '21 (#50).

### Følgende fremhæves:

- Andelsboligforeninger, som sælger en andel, har i flere år skulle indberette nøgleoplysninger om andelsboligforeningen på [andelsboliginfo.dk](http://andelsboliginfo.dk).

Derudover har der indtil nu været en forpligtelse til at udfylde et nøgleoplysningsskema i papirform om den konkrete andelsbolig til salg.

På baggrund af et EU-direktiv og et bredt politisk ønske om at kunne følge udviklingen af priser på andelsboliger, hvilket hidtil ikke har været muligt, bliver det papirbaserede nøgleoplysningsskema om andelsboligen til salg nu digitaliseret.

Dertil kommer, at skemaet udvides en smule med oplysning om den realiserede salgspris for andelsboligen.

### **Fakta:**

Andelsboligforeningen skal for hvert enkelt salg af en bolig indberette "Nøgleoplysningsskema for andelsboligsalg" til [www.andelsboliginfo.dk](http://www.andelsboliginfo.dk)

Bestyrelsen (og revisor) har mulighed for at logge ind.

Indberetningen skal ske senest 30 dage efter udløb af det kvartal, hvor andelsboligen er solgt. De nye regler gælder for overdragelser efter 1. juli 2021.

- Ifm. salget af nr. 81 i 2020 blev det konstateret, at fællesskuret ikke er ansøgt opført, før det blev bygget.

Bestyrelsen har oprettet og indsendt en byggesagsanmodning. Udover det er skuret ikke registreret med sit eget bygningsnummer, men har såvel både teknisk og arealmæssigt fejlagtigt været registreret under nr. 81. Der er nu kommet en ny sagsbehandler på sagen.

A/B har elektronisk via Virk.dk modtaget en administrativ tilladelse fra Varde kommune. Dog udestår stadigvæk en formel ibrugtagningstilladelse. Fg. formand rykker fortsat for tilladelsen...

- Varetagelsen af fællesarealet i de tre hold hen over 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.

Snerydning har der ikke været meget af i 2021-2022. 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 (arealer er 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 vejledning og instruktion.

- Ift. fællesområde samt renovation/affald er der nu fordelt nye individuelle 7-liters skraldespande til fraktion 'organisk affald'. Og der er opstillet nye sorteringsbeholdere, således de tidligere 5 stk. 400 liters-beholdere er ombyttet til nye to-delte beholdere.

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

Man vil på en fast frekvens få udleveret 200 stk. grønne poser (svarende til 1 års forbrug) til sit 'organisk affald'. Sørg for at bind knude på pose, når den smides ud, så man undgår råd/stank og mider i de store beholdere.

Implementeringen af den nye affaldsbekendtgørelse (af 1. juli 2021) er yderligere forsinket. Og Varde kommune har ikke noget præcist overblik over, hvornår og hvordan de øvrige sorteringsløsninger udrulles. A/B skal være opmærksom på, at den udvidet sortering kan medføre prisstigning på renovations-udgiften til kommunen/DIN Forsyning.

- Tagreuder og nedløb bedes i jævnlige intervaller kontrolleres, samt markere observerede skader/fejl, så disse steder enten repareres eller udskiftes til nye dele.

- Det har været akut nødvendigt at udskifte 1 stk. varmevandsveksler, som brød fuldstændig ned. Vi skal overveje, om boligudgiften skal sættes op fra årsskiftet for at stå mere robust og økonomisk forsvarligt overfor de aldrende tekniske installationer, tage m.v.

### Vedr. fremtiden:

Kassereren har haft en tagtekniker ude, som har lavet gennemsyn på et par udvalgte tage mhp. en vurdering af tilstand på såvel tag som undertag.

Kassereren uddyber under GF, og påpeger at særligt undertagene er medtaget. Det er dog ikke så kritisk, at der skal gøres noget lige her-og-nu, men at det er rettidig omhu snarest at tage de nødvendige skridt for en tidsplan og projektering fsva. nye tage og undertage.

Og der bør i den forbindelse også ses på isolering af lofterne.

Kasserer og formand vil gå i dialog med firmaet Ennogie om muligheden for solcelle-tage.

Herunder afdække låne- og finansieringsmuligheder samt evt. tilskud.

- Renten i Jyske Bank stiger endnu en gang, nu fra 0,95% til 1,10%. Derudover kommer der et gebyr på overførsler.

- 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.

- Bestyrelsen arbejder videre med et program for fælles fejring af A/B's 40-års jubilæum i 2024.

- Angående gade-/vej-/sti-belysning i Varde kommune, så besluttede Byrådet for år tilbage, at der skal være ens regler – og at alle i kommunen skal betale for strøm (reelt forbrug) og vedligeholdelse.

Foreningen har 4 vejlamper (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	(kWh-pris: kr. 1,45)
i 2020 er der betalt	kr. 2819,91	(kWh-pris: kr. 1,55)
i 2021 er der betalt	kr. 2819,91	(kWh-pris: kr. 1,46)

Årligt kWh-forbrug er siden 2017 udregnet af Varde kommune således:

- 70 watt til lyskilde + 5 watt til spolen.
- Opkrævningen er beregnet med 4024 timer årlig.
- Fremtidige beregninger vil være 4093 timer årlig.

Der er tidligere skiftet kontaktperson i Varde kommune, så nuværende sagsbehandler er:

Henning Vognbjerg (Vej&Park) samt produktionstekniker Jørgen Larsen (Teknik).

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

Tidligere SE (nu Norlys) oplyser, 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/Norlys.

Andelsboligforeningen har derfor ingen selvstændig måler opsat.

### Events i foråret og sommeren '22:

Der afholdes 'Boligforeningernes Dag 2022' i Forum, hvor alle er velkomne:

**Dato og tid:** Lørdag d. 30. april 2022. Det er fra kl. 9-19  
**Sted:** Forum, København, Julius Thomsens Plads 1, 1925 Frederiksberg  
**Pris:** Gratis, garderobe mod betaling, kræver forhåndstilmelding.

Der afholdes 'Ejendommessen 2022' i Brøndby Hallen, hvor alle er velkomne:

**Dato og tid:** Onsdag og torsdag d. 1. og 2. juni. Det er hhv. fra kl. 9-15/19 og kl. 9-16  
**Sted:** Brøndbyhallen, Brøndby Stadion 10, 2605 Brøndbyvester  
**Pris:** Gratis, kræver forhåndstilmelding.

#### Bemærkninger til beretningen fra andelshaverne:

Nr. 81 bemærker, at man med stor sandsynlighed kan forhandle gebyrer med sin egen privatbank. Bankerne tager mange og relativt høje gebyrer, som med insistensen og gode argumenter kan forhandles længere ned og ofte helt sløjfes.

Nr. 85 oplyser, at udskiftning af tagene til integreret solcelletage udover at være en grøn og klimavenlig tilpasning også kan reducere ens el-regning.

Nr. 91 oplyser, at de stigende materialepriser på f.eks. træ, metal samt øget brændstof- og fragtpriser også influerer på håndværkernes tilbud. Kassereren oplyser ligeledes, at det med stor sandsynlighed vil være nødvendigt at tilpasse og opjustere boligafgiften (dvs. "huslejen") senest ved årsskiftet, når lånet udløber.

Nr. 91 oplyser, at man intet nyt (siden sidste GF) har hørt fra Varde kommune af ift. yderligere kildesortering og opdeling af affaldsfraktioner.

Alle andelshavere synes godt om idéen med at udskifte til solcelle-tage, men påpeger at økonomien skal hænge sammen.

Bestyrelsen vil se på mulighed og løsninger for at udskifte de fire lyskilder til LED, da det i så fald kan reducere el-udgiften til kommunen.

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

- I bedes efterleve "Seneste nyt" på foreningens hjemmeside ang. 'vinter-opgaver' samt 'forårs- og efterårsopgaver'. Læs mere her: <http://www.abskovvangen.dk/168755431>

- Det er undersøgt, jf. nyhedsbrev nr. 38, om det kan svare sig at udskifte eller renovere fjernvarmeanlæg i andelshusene. Det vurderes dog pt. ikke rentabelt. Men udviklingen på området skal følges. A/B står sandsynligvis noget bedre stillet med fjernvarme end hvis vi havde naturgas.

Det skal oplyses, at dette alene er emner til drøftelse, som ikke kan bringes til afstemning.

#### **Ad. 3.:**

Bestyrelsen har behandlet årsregnskab 2021, og indstiller det til generalforsamlingens godkendelse. Regnskab 2021 blev forelagt af kassereren.

Kassereren havde 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 områder/plantageområde' er udregnet af Varde kommune. Beløbet er som forventet steget fra år til år, og udgør for 2021 kr. 8491,76

- årets resultat var et **overskud** på **kr. 32.043,-**. Resultatet er kr. 6344,- lavere end i 2020.

Optagelse af lån til udskiftningen af vinduer og døre, er opgjort særskilt, så det ikke blandes sammen med det øvrige "fælles"regnskab.

Der er ikke sket ekstraordinære hensættelser til vedligeholdelsesarbejder for 2021/2022.

Fg. formand påpeger, at driftsudgifter generelt er steget. Bl.a. driftsudgifter, herunder ejendomsskat, renovation samt spildevand. Dertil udgifter til fjernelse af hvepsebo og hjemmeside samt afholdelse af GF ifa. forplejning, lokale- og AV-leje. Og vi har derudover betalt til byggesags-ansøgningen.

Der er brugt lidt mere på vedligeholdelse end i 2020, bl.a. vedligeholdelsesomkostninger for tømrer og VVS'er og byggematerialer som er steget betragteligt.

Kassereren påpeger, at der ikke fremgår den årlige udgift til kontrol/service på rottespærre'ne. Kassereren er i dialog med kloakfirmaet og følger op på dette med kloakfirmaet 'Vardeegnens Jord- og kloakservice' v/ Thomas T.

Likvide beholdninger udgør **kr. 43.315,-**

Lånet udgør pt. **kr. 52.297,-** idet der er afdraget kr. 46.228,- siden sidste år.

Egenkapital udgør kr. 4.749.018,- (en stigning på lige over kr. 32.000,- siden 2020).

For god ordens skyld oplyses det, at nr. 85 og nr. 87 ikke indgår i postering #7/19/34/46 "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 oplyser, at 'Nøgletalsoplysningerne' er 2016/2017-tal, idet revisoren vurderede der ikke er betydelige ændringer.

Ydermere påpeger kassereren, at A/B har en negativ rente på indestående i Jyske Bank (jf. postering #9, 25, 35, 36 og 47). Samt betaler kortgebyr (#12).

Vilkårene er sådan for alle bankkunder, både private og erhverv. Formanden oplyser, at der er stor fokus herpå både nationalt og i EU-regi. Og at nogle forbruger-interesseorganisationer også har fokus derpå.

Revisoren har meddelt, at vi bør fastholde nuværende boligafgift.

Det blev enstemmigt besluttet, at vi fastholder boligafgift for de enkelte andele, og revurderer det ved årsskiftet.

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 skaber robusthed af foreningens økonomi i almindelighed.

Regnskabet godkendt, og budget 2021 blev enstemmigt godkendt.

"Andelskronen", dvs. 'værdi pr. indskudt andelskrone' er steget som anført (seneste 3 år er anført her):

2018: 8,57

2019: 8,61

2020: 8,65

**2021: 8,69**

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 to forslag fra bestyrelsen:

- a.1.) justering af vedtægten.
- a.2.) udskiftning af vej-/sti-lamper (sættes i bero)

(se forslag og motivation som rundsendt. Supplerende spørgsmål er besvaret på GF'en).

Afstemningsresultat:

a.1.

**FOR:** 8 (inkl. fuldmagt(er))

**IMOD:** 0 (inkl. fuldmagt(er))

**BLANK:** 0 (inkl. fuldmagt(er))

Forslag blev enstemmigt vedtaget.

a.2.

Varde kommune ønsker ikke at bidrage i et joint projekt. Forslag udgår da det ikke er cost-effektivt.

b) Der var ingen indkomne forslag.

#### **Ad. 5.:**

Bestyrelsen har før opfordret interesserede fra foreningen i at overveje en mere aktiv rolle i 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.

#### **Bestyrelsen:**

fg. formand og forretningsfører:	Peter Brun L.	( <b>på valg</b> , til '24), modtager genvalg
Næstformand:	- ingen opstillet	(pt. ubesat)
Kasserer:	Henning Dahl Pedersen	(fortsætter til '23)
Suppleant:	Anni W. Larsen	( <b>på valg</b> , til '24), modtager genvalg

Ingen har 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.

Fg. formand og forretningsfører samt suppleant modtager genvalg.

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 ved GF2021 tilkendegivet, at man vil fortsætte med, at alle andelshavere (i opdelt hold) selv ordner fællesareal, fremfor at 'havemanden' for et årligt honorar gør det.

Nr. 87 havde til dette års GF lavet en nummerpose, hvor der blev vilkårligt trukket ny hold-inddeling.

Holdinddelingen i 2022 er således (og er nu lagt med to hold i foråret og ét hold efter sommeren, hvilket var et ønske fra andelshaverne):

	<b>Hold 1</b>	<b>Hold 2</b>	<b>Hold 3</b>
	Nr. 77	Nr. 81	Nr. 79
	Nr. 85	Nr. 83	Nr. 87
	Nr. 91	Nr. 89	+ nr. 91
Hvert holds arbejdsweekend (i 2022):	<b>d. 23.-24. april</b> (uge 16)	<b>d. 21.-22. maj</b> (uge 20)	<b>d. 20.-21. august</b> (uge 33)

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 2022's fælles-arbejdsdag for alle andelshavere placeres lørdagen før Efterårsferien (i uge 42) begynder, dvs. **lørdag 8. oktober, kl. 12-17.**

Mød venligst op eller giv minimum besked til kassereren, hvis ikke I deltager aht. indkøb m.v.

Kassereren vil som altid indkøbe lidt drikke og spise til fælles-arbejdsdagen.

Vel mødt alle sammen!

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.

- Det bemærkes, at alle synes tilbud (fra Jydsk Tagteknik) på udskiftning af tag er alt for dyrt.

- Kassereren vil på A/B's vegne forhøre sig om, hvad en udvidet rørskade-dækning koster og evt. udvide dækningen.

- Kassereren får isat en inderskærm i én af vej-/stilamperne (ved nr. 87), idet vi kan købe en skyggeskærm brugt. Og lyset derfra har været en smule generende.

Bestyrelsen skal rette en stor tak til Jyske Bank for at stille lokale til rådighed m.v.

Tak for god ro og orden!

Generalforsamlingen afsluttet.

Varde d. \_\_\_\_/\_\_\_\_-2022

Dirigent:

\_\_\_\_\_

Formand:

\_\_\_\_\_

(fg. formand og forretningsfører)

Næstformand:

f.t. ubesat

Kasserer:

\_\_\_\_\_

Henning D. Pedersen

#### **Efterskrift:**

- Foretag vanding/udstrø pulver m.v., hvis I ser myrer, idet myrerne graver sig ind og risikerer at underminere fundament m.m.  
Der findes iblandt flere produkter et meget effektivt (udvandings)middel imod myrer "Maladan" med midlet malathion.
- Meld STRAKS til kommunen, hvis man ser rotter; <https://vardekommune.dk/borger/affald-og-miljo/anmeld-rotter/>
- Man kan med fordel gå ind på [www.elpris.dk](http://www.elpris.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](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)
- 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.
- Det er oplyst af DINForsyning, at man kan tilmelde sig et SMS-besked-system, der adviserer om driftsforstyrrelser på drikkevand og fjernvarme, herunder også advare om vandforurening; <https://dinforsyning.dk/da-dk/selvbetjening>