



A/B "Skovvangen"

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

www.abskovvangen.dk

21. april 2023

Referat fra ordinær generalforsamling 2023

Afholdt: torsdag d. 23. marts 2023 kl. 17.00 hos Jyske Bank

Med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Beretning v/ bestyrelsen (er rundsendt via 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 og posteringsoversigt i hardcopy er omdelt af kassereren)
4. Forslag
 - a) Bestyrelsen stiller forslag om:
 - #1) en mindre forøgelse af kassererens honorar.
 - b) Evt. indkomne forslag
5. Valg af bestyrelse:

Fg. formand og forretningsfører:	Peter Brun L.	(fortsætter til '24)
Næstformand:	evt. kandidater ?	(pt. ubesat)
Kasserer:	Henning D. Pedersen	(på valg, modtager genvalg til '25)
Suppleant:	Anni W. Larsen	(fortsætter til '24)

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

6. Eventuelt

Til stede: nr. 77 (Anni), nr. 79 (Ginna), nr. 81 (Linda), nr. 83 (Wickie og Heine), nr. 85 (Ketty og Tawfik), nr. 87 (Jørgen), nr. 89 (Anders), nr. 91 (Bettina) samt fg. formand og forretningsfører.

Afbud: kassereren

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, og indenfor 3-måneders kravet.

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.

Vedr. det forløbne år:

- Nyhedsbrev har været sendt ud fra bestyrelsen mhp. at holde foreningen orienteret og opdateret om, hvad der rører sig. Nyhedsbrev er udsendt i september '22 (#51).

Følgende fremhæves i orienteringen:

- Alternativet til en bestyrelse er en fuld administrator-aftale (indhentet), som løber op i minimum kr. 28.125,- ekskl. revisor/revision.
En anden udbyder på markedet, tilbyder hhv. en såkaldt "TotalAdministrationsaftale" (pris fra kr. 45.000,-) samt en mindre såkaldt "LetAdministrationsaftale" (pris fra kr. 24.625,-).
- Renten (indlån) i Jyske Bank sættes til 0% pr. 1. nov. 2022.
- Ny boligafgift fra 1. januar '23 af, da lånet blev indfriet. Ny boligafgift/'husleje' er som tidligere oplyst samt som angivet i Nyhedsbrev nr. 51.
- Nye fjernvarmerør nedgravet og udlagt, fra DiN-Forsyning, i samarbejde med Varde kommune.
- Lovforslag om andelsboligforeningernes værdi er på trapperne, og forventes fremsat inden Folketingets afslutning i juni...
- Ifm. salget af nr. 81 i 2020 blev det konstateret, at fællesskuret ikke er ansøgt opført før det blev bygget. Bestyrelsen oprettede og indsendte derfor elektronisk en byggesagsanmodning. Fællesskuret er ikke registreret med sit eget bygningsnummer, men har såvel både teknisk og arealmæssigt fejlagtigt været registreret under nr. 81.
Der blev indledningsvist modtaget en administrativ tilladelse fra Varde kommune. Og d. 10. juni 2022 fik vi så den formelle ibrugtagningstilladelse. Sagen er hermed løst.
- Varetagelsen af fællesarealet i de tre hold henover forår/sommer/efterår har umiddelbart fungeret, hvor man hver især - efter skøn og vurdering - har bidraget på forskellig vis med plejen af det grønne fællesareal.
Fra sommeren 2022 af kunne man træde ud af 'pind'-ordningen, og betale et mindre honorar til havemanden for løsning af fælleshave-opgaver. Øvrige andelshavere er forpligtet til at bistå og hjælpe, når pinden lander hos jer.
Selvom man er udtrådt af 'pind'-ordningen, **skal** man stadig deltage i hold-weekenderne, fællesarbejdsdagen samt vintertjenesten.
- Snerydning har der ikke været meget af i 2022-2023. 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).
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.
Alle skal deltage i snerydningen på fællesareal iht. områdeinddelingen. Og man skal rydde område omkring egen andel jf. de forpligtigelser, som man har som andelshaver.
- Tagreder og nedløb bedes i jævnligt kontrollere, samt markere observerede skader/fejl, så disse steder enten repareres eller udskiftes til nye dele.

Vedr. fremtiden:

Holdinddelingen i 2023 er således (og er nu lagt med to hold i foråret og ét hold efter sommeren, hvilket var et ønske fra andelshaverne):

	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 (i 2023):	d. 22.-23. april (uge 16)	d. 3.-4. juni (uge 22)	d. 19.-20. august (uge 33)

Man tilkendegav, at det skulle være med 3 arbejdsweekender, én weekend pr. hold.

Bestyrelsen har drøftet mulig placering af 2023's fælles-arbejdsdag for alle andelshavere, og at den placeres lørdagen før Efterårsferien (u.42) begynder.

Det bemærkes fra alle, at man er blevet enige om i stedet at placere Fælles-arbejdsdagen **lørdag 1. april, kl. 12-17.**

Mød op og deltag! Hvis man helt undtagelsesvis ikke kan, skal man give besked til kassereren aht. indkøb m.v. Kassereren vil som altid indkøbe lidt drikke og spise til fælles-arbejdsdagen.

Det er ikke rimeligt, at det altid er de samme, som deltager og bidrager med deres indsats og arbejdskraft, hvorfor der kraftigt henstilles til at **ALLE** deltager i den årlige fælles-arbejdsdag.¹

- Kassereren Henning har sidste år haft en tagtekniker ude, som lavede gennemsyn på et par udvalgte tage mhp. en vurdering af tilstand af såvel tag som undertag.

Vi arbejder stadig med optioner for **integreerede solcelletag**, og ser pt. på disse to firmaer:

- Solartag.eu
- Ennogje.dk

Førstnævnte er vores fortrukne.

Men der vil gå en del tid før udskiftningen af undertage samt tage (og evt. loftsisolering) bliver aktuell.

Vi skal først have:

- et tilbud på opgaverne (dvs. loftsisolering, undertage og tage)
- et låne-/finansieringsforslag (evt. flere bud fra forskellige kreditselskaber), herunder aftalt rente og løbetid
- en eventuel ansøgning (som godkendes) til 'Bygningspuljen' mhp. tilskud til A/B
- en indkaldelse til alle os andelshavere om afstemning og godkendelse til, at vi renoverer, samt at "huslejen"/boligafgiften sættes op i en given låneperiode, f.eks. 20 eller 30 år

Vurderingen er, at de nuværende beton-/cementtagstens levetid er ca. 50 år, dvs. *forventet* holdbarhed til 2035.

- Der mangler en næstformand/sekretær i bestyrelsen, som gerne må besættes af en frivillig...
- A/B er overgået til Mitid Erhverv, som håndteres af fg. formand og sekundært af kassereren.
- Man synes godt om intentionen om, at vil fejre A/B's 40 års jubilæum i 2024. Bestyrelsen arbejder videre med et program.
- KD Revision har oplyst, at de såkaldte Nøgeltalsoplysninger er delvist (gen)brugt og overført fra 2018/2019, da der ingen væsentlige ændringer har været.
- Reparation af taget på fællesskuret har af forsikringen været godkendt som en skade, og er udbedret.
- Det er nu (fra april 2022) udelukkende serviceydelse, som er gyldige ift. fradrag. Se Skat's hjemmeside for nærmere detaljer.
- 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.
- 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. Årligt kWh-forbrug er siden 2017 udregnet af Varde kommune således (på de 4 gadelamper, h: 300 cm):
 - 70 watt til lyskilde + 5 watt til spolen.
 - Opkrævningen blev beregnet med 4024 timer årlig.
 - Fremtidige beregninger vil være 4093 timer årlig.

¹ Bestyrelsen har tidligere drøftet med ABF, hvad der kan pålægges i bod for ikke at deltage i fællesarbejdsdagene. Og det kan koste kr. 500,00 hvis man ikke deltager.

Lyskilderne kan godt skiftes til f.eks. LED-lyskilder, så skal kommunen orienteres, da det vil medføre en lavere betaling til el-forbrug samt servicebidraget over ejendomsskatten.

Events i 2023:

- MinBoligforening afholder forskellige såkaldte 'VidenSeminar'. Fysisk finder de sted i Københavnsområdet. Se evt. deres hjemmeside for nærmere info.
- ABF afvikler forskellige webinar'er, som man kan tilmelde sig via deres hjemmeside.
- Der afholdes 'Ejendomsmessen 2023' i Brøndby Hallen, hvor alle er velkomne:

Dato og tid: Onsdag og torsdag d. 27. og 28. september.
Tiderne er desværre endnu ikke oplyst...
Sted: Brøndbyhallen, Brøndby Stadion 10, 2605 Brøndby
Pris: Gratis, kræver forhåndstilmelding.

Bemærkninger til beretningen fra andelshaverne:

Nr. 79 og 91 oplyser, at Varde kommunes tidsplan ift. kildesortering og opdeling af affaldsfraktioner ifa. nye skraldespande m.v. er overskredet (pr 1. marts) og er altså forsinket.

Nr. 77 og nr. 91 bemærker, at man i fælleskabet er blevet enige om, at rykke 'Fællesarbejdsdagen' fra lørdagen før efterårsferien **til 1. lørdag i april**, dvs. her i **2023 til lørdag 1. april**.

Alle bemærker, at der er flere lunger i flise- og stenbelægningen efter, at der er nedgravet nye rør af DiNForsyning i samarbejde med Varde kommune.

Alle vil gerne have genopfrisket og oplyst, hvem der skal rydde sne og salte præcist hvor...[herunder indsat efter GF2023:](#)

Snerydningen sker i **to hold**:

Hold 1:

(nr. 87, nr. 89, nr. 91): fejrer **fra** nr. 91 og hen til **skraldespandene**.

Hold 2:

(nr. 77, nr. 79, nr. 81, nr. 83, nr. 85): fejrer **fra** skraldespandene til **stisystemet v/ Røllikevej**.

Derudover hjælper **ALLE med snerydningen, når man får fri**.

Nr. 87 og 89 oplyser, at der er flere aspekter og spørgsmål, som skal afklares inden endelig stillingtagen og beslutning om tagudskiftningerne. F.eks. om tegltag med undertag er en bedre løsning. Ift. garanti og nærmere info ang. integrerede solcelletag henvises til f.eks. www.solartag.eu hvor man bl.a. kan læse mere om deres ældningstest og levetid på op til 80 år, samt 40 års produktgaranti.

Nr. 85 og 87 henstiller til, at man holder godt øje med uregelmæssigheder på sit fjernvarmeanlæg, så vi kan minimere og evt. undgå store udgifter til større reparationer og dyre udskiftninger af Alslev VVS.

Nr. 79 bemærker, at der åbenbart er en utilfreds nabo i tilstødende G/F, som har initieret sin egen personlige underskriftindsamling.

Nr. 91 informerer om, at de sorte affaldsbeholdere skal stilles lige inde til venstre for åbningen til fællesrenovations-/fælles affalds-pladsen. Dén placering er optimal for renovationsmedarbejderne ift. adgangsforhold og tilgængelighed ifm. tømninger, og letter deres arbejde betydeligt.

Nr. 79 og 91 informerer om, at der desværre er mange hundeejere, som ikke kan finde ud af at samle deres hundeeskrementer op i pose og smide i skraldespand. **Opsamling af hundelort og udsmidning i skraldespande gælder selvfølgelig også dem i foreningen, som har hund!**

Nr. 83 bemærker, at nogle (desværre) ifm. rørgravearbejderne anvendte græsarealet bagved nr. 81, 83 og 85 langs med volden som til- og udkørsel. Varde kommunen fik det vidst dog hurtigt stoppet ifa. en hindring.

Det bemærkes, at fejmaskinen sættes til salg mhp. afhændelse.

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

Bestyrelsen vil rette henvendelse til kommunen (og DiNForsyning) ang. ujævnheder i flise- og stenbelægningen.

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

Ad. 3.:

Bestyrelsen har behandlet årsregnskab 2022 og indstiller det til generalforsamlingens godkendelse.

Regnskab 2022 blev forelagt af fg. formand i kassererens fravær.

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 #45 'Vedligehold grønne områder/plantageområde' er udregnet af Varde kommune. Beløbet er som forventet steget fra år til år, og udgør i 2022 kr. 8704,08

Vigtige indikatorer og pointer:

- Årets resultat var et *overskud* på **kr. 34.639,-**. Resultatet er kr. 2596,- højere end i 2021. Lån til udskiftningen af vinduer og døre blev indfriet ved årets udgang, og har ellers været opgjort særskilt, så det ikke blev blandet sammen med det øvrige "fælles"regnskab.
- Al gæld (ang. vinduer og døre) er pr. 1. januar 2023 indfriet.
- For god ordens skyld oplyses det, at nr. 85 og nr. 87 ikke indgår i postering #15/25/35/48 "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.
- Der er ikke sket ekstraordinære hensættelser til vedligeholdelsesarbejder for 2022/2023.
- Fg. formand påpeger, at driftsudgifter generelt er steget. Bl.a. driftsudgifter, herunder ejendomsskat og spildevand, årligt eftersyn- og vedligehold af rottespærrere, tagrender, porto og kontorhold samt udgifter til Alslev VVS (postering #10, 11 og 40). Derimod har der ikke været omkostninger til afholdelse af GF ifa. forplejning, lokale- og AV-leje. Og udgift til renovation er faldet en smule. Der er brugt lidt mindre på vedligeholdelse end i 2021, bl.a. færre udgifter til tømrer. Den årlige udgift til kontrol/service på rottespærrer'ne ved kloakfirmaet Vardegnens Jord- og kloakservice v/ Thomas T. fremgår nu.
- Likvide beholdninger udgør **kr. 30.657,-**
- Egenkapital udgør kr. 4.783.657,- (en stigning på lige over kr. 34.000,- siden 2021)
- Bestyrelsen oplyste, at 'Nøgletalsoplysningerne' er 2018/2019-tal, idet revisoren vurderede, at der ikke er betydelige ændringer.

Revisoren har meddelt, at vi bør fastholde nuværende boligafgift.

Det blev besluttet, at vi fastholder boligafgift for de enkelte andele, og revurderer løbende. Hvis boligafgiften/"huslejen" skal sættes op, kræver det en ekstra-ordinær GF, hvor der er et flertal for en stigning.

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 2022 godkendt af alle, og budget 2023 blev enstemmigt godkendt.

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

2014:	8,45	2019:	8,61
2015:	8,50	2020:	8,65
2016:	8,53	2021:	8,69
2017:	8,55	2022:	8,73
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:

4. a): en mindre forøgelse af kassererens honorar.
(se forslag og motivation som rundsendt.)

Afstemningsresultat:

FOR: 8 (inkl. fuldmagt(er)) **IMOD:** 0 (inkl. fuldmagt(er)) **BLANK:** 0 (inkl. fuldmagt(er))

Forslaget blev 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.

Valg til bestyrelsen:

Fg. formand og forretningsfører:	Peter Brun L.	(fortsætter til '24)
Næstformand/sekretær:	ingen kandidater har meldt sig	(pt. ubesat)
Kasserer:	Henning D. Pedersen	(på valg, modtager genvalg til '25)
Suppleant:	Anni W. Larsen	(fortsætter til '24)

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, og fortsætter yderligere to år.

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

Ad. 6.:

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

Rykkergebyret er i 2023 på kr. 314,- (reguleres én gang årligt).

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.

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

Tak for god ro og orden!

Generalforsamlingen afsluttet.

Varde d. ____/____-2023

Dirigent:

Formand:

(fg. formand og forretningsfører)

Næstformand:

f.t. ubesat

Kasserer:

Henning D. Pedersen

Suppleant:

Anni W. Larsen

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.
- Meld STRAKS til kommunen, hvis man ser rotter; <http://www.vardekommune.dk/Borger/Natur-og-miljoe/Rotter-vildkatte-og-andre-skadedyr.aspx>
- Man kan med fordel gå ind på www.elpris.dk og benytte sig af muligheden for en billigere el-takst på ens forbrug af kWh.
- Husk at meddele bestyrelsen via e-mail abskovvangen@yahoo.dk , hvis man ønsker at sælge sin andel, eller hvis man får ny e-mail-adresse.
- Se flere nyttige informationer på A/B's hjemmeside www.abskovvangen.dk
- Husk at få foranstaltet et gennemsyn/kontrol af en fugetekniker. Og hvis det konstateres nødvendigt, at I **selv** får udbedret skader og udskiftet/lagt nye fuger. Slid og ælde gør, at man skal være særligt opmærksom.
Man skal derudover løbende kontrollere for revnet fliser, og **selv** få disse udskiftet snarest, hvis man observerer fliser med revner i. Disse ting skal selvfølgelig være i orden, så vi ikke risikerer skader i/på boligerne eller råd/svamp.
- 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>