

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING I Abf:” SKOVPAKEN ”, HOU afholdt d. 2.april 2025:

Mødet blev afholdt hos Hanne og John i nr. 55 og startede kl 16:00 og sluttede kl. 18:45. Tilstede var 7 andelshavere (Lars A,49, Lars M, 51, Tove J, 53, Torben S, 55, Inge K,57, Hanne og John C,59, Marie G, 63) og revisor Erling Kirk Brødbæk samt nabo Kaj Andreasen, Vestergade 43.

Dagsorden for den ordinære generalforsamling bilagt udkast til Årsrapport 2024 Og Budget for 2025 var husomdelt d. 17. marts 2025.04.03.

Ad pkt. i Dagsorden:

Til dirigent og referent valgtes Kaj Andreasen (KA), der konstaterede at generalforsamlingen var lovlig indkaldt iht. vedtægternes § 23, stk 1 og indeholdt de punkter som er foreskrevet i §21.

KA oplyste at formand Torben havde fremlagt en fuldmagt til sig selv fra Hasse i nr. 65 således at i alt 8 andelshavere var repræsenterede og at generalforsamlingen således var i stand til at træffe beslutning også i forhold til vedtægtsændringer med den kvalificerede majoritet der kræves efter vedtægternes §24, stk.2.

Ad pkt.2 i Dagsorden:

Formanden aflagde Bestyrelsens Beretning for 2024. Særlig blev fremhævet at der var bestilt en større container til plastemballage og ny forsyning af røde og grønne affaldsposer. Der var enighed om at lageret af affaldsposer skal opbevares i redskabsskuret.

Lars M. havde med baggrund i hans opsamling af bogføringen undret sig over en omkostning til 2 gange Snerydning og saltning/grusning på P-pladsen, idet ansvaret herfor ligger hos DOMI.

Torben bekræftede at det er DOMI's ansvar, men at man havde været nødt til at bestille arbejdet da Kommunens hjemmehjælp havde klaget og truet med ikke at komme, hvis pladsen ikke var sikker at færdes på. Da DOMI fortsat ikke levede op til sin forpligtelse var foreningen tvunget til at sikre P-pladsen. Man havde efterfølgende fremsendt regningen til DOMI, men denne havde nægtet at betale, men dog bekræftet at forpligtelsen ligger hos DOMI. Bestyrelsen havde anset beløbet på ca. dkk 5.000,- for lille til et sagsanlæg, men der er ingen tvivl om at man fremover skal være meget kontant og skarp overfor DOMI, hvis de skal holdes fast. Tilkørselsvejen trænger nu meget til reparation.

Lars M. undrede sig også over en udgift til kloak rensning og spuling i forbindelse med Torbens køkken afløb idet han mente at det tidligere var slået fast at en sådan omkostning skulle afholdes af den enkelte andelshaver. Torben oplyste at forstoppelsen lå udenfor huset og derfor var den belastet foreningen.

Lars M. efterlyste at der for 2024 var opkrævet omkostningsbidrag fra Vestergade 45/47 til kloakpumpen.

Torben oplyste at dette skyldes en forglemmelse der vil blive rettet op.

På denne baggrund blev Årsberetningen enstemmig godkendt.

Ad pkt.3 i dagsorden:

Revisor gennemgik udkastet til Årsrapport 2024 og forklarede hovedposterne. Særlig meget fokus blev lagt på at forklare den værdiregulering på ejendommen som kom ud af at man have valgt at opskrive



værdien således at seneste offentlige værdiansættelse fra 2012 blev reguleret op med prisindekset frem til oktober 2024, hvilket medfører en opskrivning på 22,1 % i alt. Konsekvensen for den enkelte andel kan man se på side 19 i Årsrapporten, hvor de angivne værdier er den maksimale pris en andel kan sælges til.

Revisor fremhævede at der i nogle foreninger blev foretaget en ekstraordinære hensættelse i forbindelse med overgang til de nye regler for værdiansættelse, men at der ikke var krav herom og at en del foreninger havde valgt den samme tilgang som "Skovparken".

Lars A. og Lars M. stillede en række spørgsmål til belysning af problematikken som revisor besvarede og bekræftede at hele værdiansættelsesproblematikken kan være vanskelig at overskue og det bliver ikke bedre af at Årsrapporter for Andelsforeninger skal udformes i overensstemmelse med Årsregnskabsloven, men også tage højde for de særlige forhold omkring Andelsboligloven.

Årsrapporten blev herefter sat til afstemning og enstemmig godkendt.

Ad pkt.4 i dagsorden:

Revisor gennemgik det udsendte forslag til budget for 2025, der ikke viste væsentlige forhold ift. Årsrapport 2024. Budgettet indeholder dog en opskrivning af administrationsomkostningen til dkk 40.000,- i forbindelse med beslutningen om at antage en administrator.

Det blev fremhævet at boligafgiften for den enkelte andelshaver vil være uændret ifht. 2024.

På denne baggrund blev budgettet enstemmig vedtaget.

Revisor forlod herefter generalforsamlingen.

Ad pkt. 5.1 i dagsorden:

Torben oplyste at der over de seneste år havde været en del henvendelser om at blive optaget på ventelisten, hvor forbuddet mod hundehold havde medført at disse potentielle andelshavere havde trukket sig.

Forslaget om at slette §12, stk. 2 blev dog kun støttet af Lars A., mens Lars M. stemte blankt.

Forslaget bortfaldt hermed.

Ad pkt. 5.1b i dagsorden:

Lars M. mente at det ville være vanskeligt for bestyrelsen at udøve det skøn der skulle til for at lægge en konsekvent linje.

Efter nogen diskussion om forslaget blev det vedtaget med 6 stemmer for og blanke stemmer fra Marie G. og Lars M. således at hundehold fremover er muligt med forudgående godkendelse fra Bestyrelsen.

Ad pkt. 2 - 6 i dagsorden:

Efter en kort forelæggelse og drøftelse blev alle de foreslåede ændringer vedtaget med 7 stemmer for og blank stemme fra Lars M.

Ad pkt.7 i dagsorden:





Lars M. havde rettidigt indgivet et forslag til formanden til behandling under pkt. 7. om en ændring af §15, stk. 2 således at kravet om udlevering af foreningens "oversigt over beslutninger /kutyeme/vedtægtsudbydninger" udgår.

Lars M. oplyste at ham bekendt var oversigten ikke ført ajour siden 2018 og at dokumentet ikke havde været i anvendelse med de senere års overdragelser af andele.

Der var enighed om at bestemmelsen burde udgå og dette blev enstemmig vedtaget.

Herudover ønskede Lars M. støttet af John C. en drøftelse af om ikke man skulle vende tilbage til tidligere praksis om at rensning af tagrender bliver udført af antaget hjælp som en fællesudgift på linje med de ydelser man p.t. køber hos havemand Frank.

Der var bred enighed om at det kunne være en god ide og forsamlingen vedtog enstemmig at bestyrelsen skal finde en løsning herpå.

Ad pkt.8 -10 i dagsorden:

Alle var enige i at konfirmere de personvalg der blev foretaget på den ekstraordinære generalforsamling d.20.februar 2025, således at Torben S. er valgt formand i frem til ordinær generalforsamling for 2025 og at Inge K. og Hanne C. er valgt til bestyrelsen frem til ordinær generalforsamling for 2026, samt at Tove J. er valgt som suppleant til bestyrelsen frem til ordinær generalforsamling for 2025.

Ad pkt.11 i dagsorden:

I konsekvens af at foreningen antager en administrator med virkning fra 1. 1 april 2025 var der enighed om et der ikke for nærværende skal vælges en revisor, idet udarbejdelse af Årsrapport og budget fremover vil blive foretaget af administrator.

Ad pkt. 12 i dagsorden:

Lars A. oplyste at der havde været et møde med den foretrukne administrator, idet der var nogle punkter i tilbuddet som var uklare og et punkt som ikke kunne accepteres.

Der var netop kommet et revideret udkast til aftale hvor det umiddelbart så rigtigt ud, men at der ikke havde været lejlighed til i bestyrelsen at gennemgå det nye udkast.

Ad pkt. 13 i dagsorden:

Efter en del udvekslinger af synspunkter var der enighed om følgende:

- Den lunke der er i flisebelægningen mellem nr 49 og 51 skal udbedres enten ved omlægning eller dræn.
- De utætheder i undertag der er konstateret i 2 af lofterne skal allersnarest udbedres.
- Hos Lars M. skal der følges op på den punktering af stor rude i skydedørsparti og begyndende råd/svamp i karmen der er konstateret. Det skal i den forbindelse afklares om der er forhold der er dækket af foreningens husforsikring.
- Der skal tages stilling til omfang af malearbejde på træværk i carporten – malingen skaller af.

Der var enighed om at de nævnte forhold budgetmæssigt kunne rummes indenfor afsætning i budget 2025.

Ad pkt. 14 i dagsorden:




Lars M. ville gerne have afklaret om omkostning til deponeringskonto for købesum ved handel med andele skyldtes et krav fra banken.

Lars A. oplyste at forholdet var begrundet i at der ved seneste handel var tale om et køb med udskudt overtagelse og at køber ville deponere købesummen i stedet for at stille bankgaranti.

Fremover ville det fortsat være en god ide at købesummer ikke blev blandet sammen med foreningens økonomi, men man bør lægge denne omkostning hos sælger, der så må afgøre om det er en handelsomkostning der skal deles med køber.

Der var ikke yderligere under punktet!

Generalforsamlingen blev afsluttet ca. kl 18:45



Kai Andreassen

Dirigent.



Torben Søndergaard

Formand



Inge Krogh

Bestyrelsesmedlem



Hanne Christensen

Bestyrelsesmedlem