

## **Referat af generalforsamling Andelsforeningen Skovparken, Hou d.03.04.2024:**

Til stede er:

Torben Søndergaard (Formand)

Hasse (Næstformand) og Dorte

John og Hanne

Inge Krogh

Marie Grau

Lars B. Andreasen (Sekretær)

Lars M.

Tove Jørgensen (Suppliant)

Revisor Erling Kirk Brødbæk

Formand Torben byder velkommen (Generalforsamling nr. 39).

### **Dagsorden:**

#### **Punkt 1:** Valg af dirigent og referent.

Lars M. vælges som dirigent, og Lars B. som referent. Generalforsamlingen er rettidigt indkaldt og erklæres lovlig og beslutningsdygtig.

#### **Punkt 2:** Bestyrelsens Beretning

Torben henviser til den omdelte Årsberetning som han gennemgår.

Der står ikke nogen på vores venteliste.

#### **Punkt 3** Forelæggelse af årsrapport og revisions beretning v/revisor Erling Kirk Brødbæk samt godkendelse af dette:

Revisor Erling Kirk Brødbæk gennemgår regnskabet for 2023.

#### **Punkt 4:** Forelæggelse af driftsbudget v/revisor Erling Kirk Brødbæk og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.

Revisor Erling Kirk Brødbæk gennemgår budgettet for 2024. Der bemærkes at der ikke er hensat nogle større beløb i budgettet til eventuelle vedligeholdes udgifter. Det er hans vurdering at der er en sund økonomi i foreningen.

Regnskab og budget godkendes af forsamlingen, nøgletal er gennemgået og underskrives af bestyrelsen.

#### **Punkt 5:** Revisor Erling Kirk Brødbæk kommer med et oplæg og orientering om det nye lovforslag (L111) vedrørende de forskellige muligheder for fastsættelse af andelsværdien, der vil blive mulige så snart loven er vedtaget og trådt i kræft d.15. april.

Erling fortæller om de to mest relevante muligheder for vores forening: Valuarvurdering samt Indeksregulering. Det er Erlings anbefaling vi benytter en valuar, da det vil give den mest retvisende andelsværdi.

Lars A. bemærker at der er yderligere to muligheder, der for god ordens skyld også lige skal nævnes: At man kan fastholde den gamle offentlige vurdering fra 2012 eller bruge anskaffelsen prisen. Ingen af de sidstnævnte vil dog være hensigtsmæssige for vores forening at benytte os af.

Lars A oplyser nogle ca. tal for hvad en indeksreguleret pris nogenlunde vil betyde for værdien af andelene beregnet ud fra den tabel der er angivet i lovforslaget. For andelstype A (Større) vil der være tale om en prisstigning på ca. 195.000, - DKK og for andelstype B (Mindre) ca. 158.000, - DKK.

**Punkt 6:** Bestyrelsen anbefaler at vi mødes til en ekstraordinær generalforsamling i maj måned, hvor vi kan tage endeligt stilling til hvilket vurderingsprincip vi vil benytte os af.

Da loven først dagen før generalforsamlingen blev anden gangs behandlet og forventes at skulle til endelig afstemning d.4. april og derfor endnu ikke er vedtaget, kan vi på denne generalforsamling ikke tage beslutning om hvilket vurderingsprincip foreningen vil benytte sig af. Derfor og for at alle har en rimelig betænkningstid vil bestyrelsen indkalde til en ekstra ordinær generalforsamling, så snart loven er endeligt vedtaget.

Både Lars A. og Lars M. opfordrer til at alle læser op på emnet og forbereder sig til at blive velinformerede inden vi tager denne beslutning. Lars A. henviser til at man kan finde gode artikler hos ABF, samt at selve loven kan findes på Folketingets hjemmeside.

#### **Punkt 7: Valg**

På valg er formand Torben Søndergaard, og suppleant Tove Jørgensen, samt valg af revisor.

Torben genvælges enstemmigt som formand for de næste 2 år. Han bemærker også at det bliver hans sidste tårn som formand.

Tove genopstiller ikke og Inge træder ind som suppleant ligeledes enstemmigt.

Revisionsfirmaet Martinsen Rådgivning & Revision genvælges også enstemmigt.

**Punkt 8:** Vedligehold af fællesarealer. Lige som vi gjorde sidste år, hvis der er behov for en fælles arbejdsdag, sender bestyrelsen en seddel rundt med en dato?

Lars M. er imod at man har en fast arbejdsdag.

Fastsættelse af dato giver bestyrelsen besked om til beboerne.

**Punkt 9:** John og Lars M. har bemærket der er skader på deres undertag. Bestyrelsen kontakter en tømrer og får lavet en gennemgang af undertaget på samtlige loftrum. Herefter vil bestyrelsen indhente tilbud på udbedring af disse skader.

**Punkt 10:** Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til eventuelt at skifte forsikringselskab for foreningen på grundlag af den særdeles dårlige håndtering af sagen vedr. Inges varmepumpe. Det vedtages ved afstemning enstemmigt.

Revisor Erling Kirk Brødbæk bemærker dog at i hans erfaring, så kunne vi forvente at få en lignende sagsbehandling ved et hvilket som helst andet forsikringselskab, og at vi ikke bør forvente at det bliver bedre af at skifte til f.eks. Tryk eller lignende.

**Punkt 11:** Gebyrer ved salg af andel?

Torben beretter at i forbindelse med salget af nr. 63 opstod der en situation, hvor andelen først skulle overdrages ca. 2 mdr. efter at salget var gennemført. I den forbindelse vil det være hensigtsmæssigt at vi fremover i lignende situationer opretter en deponeringskonto til købssummen i den mellemværende periode. Oprettelsen af en sådan deponeringskonto indebærer et gebyr på ca. 1000,- kr.

Lars A. bemærker at i 2021 kom der nye regler for hvilke nøgleoplysninger bestyrelsen er forpligtiget til at udlevere i forbindelse med et salg af en andel. Det indebærer blandt andet at vi fremover skal udlevere et individuelt nøgleoplysningsskema for den enkelte andel der sælges. Et sådant skal udarbejdes af vores revisor til gældende timeløn.

Bestyrelsen anbefaler at vi vedtager at udgifter i forbindelse med salg af en andel skal betales af sælger til de til en hver tid gældende priser inkl. moms. Dette vedtages enstemmigt.

**Punkt 12:** Evt.

Torben bemærker at vi forventer at få de nye skraldespande d.9. april. Vi forventer at kunne have det hele i carporten hvor de nuværende skraldespande står. Nærmere oplysninger kan findes på Reno Syds hjemmeside på adressen Vestergade 49.

Lars M. bemærker at han ikke kan se nogen udgift til den sædvanlige velkomstblomst til Inge, og vi må konstatere at bestyrelsen helt har glemt at give velkomstblomster til både Inge og Marie!

Lars M. påmindrer bestyrelsen at vi på sidste generalforsamling vedtog man ville undersøge muligheden for at isætte nedtrækningsstiger op til loftrumene i de boliger der ikke har en gavl.

Lars M. bemærker om der eventuelt skal undersøges / tages stilling til hvordan man vil håndtere installation af lade standere til El-biler. Lars A. henviser til at vi på tidligere generalforsamlinger drøftet emnet og besluttet at det tager vi stilling til når der aktuelt er et behov for det.

Generalforsamlingen afsluttes med tak til Hanne og John for kaffe og kage og brug af lokaler.