

Ordinær generalforsamling den 3. april 2002

Sted : DFIF - Storebæltsvej 11 (overfor svømmehallen)

Tid : 19.00 -

(Revideret) Dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Bestyrelsens beretning.
4. Årsregnskab til godkendelse - Fastsættelse af andelsværdi.
5. Drifts- og Likviditetsbudget til godkendelse - regulering af boligafgift.
Forslag : regulering af boligafgift.
Boligafgiften hæves med 100,- kr. fra 4250,- kr. til 4350,- kr. med virkning fra maj måneds boligafgift 2002.
6. Forslag.
Forslag 1 : ændring af afsnit 1 § 16. (se nuværende lovttekst på side 2)
(Væsentlige ændringer er markeret med **fed**)

Bestyrelsen **indkalder syns / skønsmand som er bekendt med andelsboligforhold**, som fastsætter prisen for forbedringer og tilpasset løsøre, på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttede andelsejer. Såfremt sælgeren ikke kan acceptere den af **syns / skønsmand fastsatte pris, udpeges ny syns / skønsmand af boligretten.**

Denne af boligretten udpegede Syns/skønsmand skal indkalde både sælger og bestyrelse, ved besigtigelse af boligen og udarbejde en vurderingsrapport med begrundet prisspecificering Syns/skønsmandens vurdering er bindende for begge parter. Syns/skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om fordelingen af omkostningerne ved skønnet. Omkostningerne kan fordeles mellem sælger og **andelsboligforeningen**, eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet der skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved skønnet.

Forslag 2 : Tilføjelse til nyt afsnit 1 § 16 . (ændring i forhold til forslag 1 = *kursiv*)
(Kommer kun til afstemning hvis forslag 1 vedtages)

Bestyrelsen indkalder syns / skønsmand som er bekendt med andelsboligforhold, som fastsætter prisen for forbedringer og tilpasset løsøre, på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttede andelsejer. *Omkostninger til den af bestyrelsen udpegede syns / skønsmand pålægges sælger.* Såfremt sælgeren ikke kan acceptere den af syns / skønsmand fastsatte pris, udpeges ny syns / skønsmand af boligretten.

7. Valg til bestyrelse: Formand og Kasserer, vælges henholdsvis ulige og lige år.
Valg :
Kasserer Palle Larsen, villig til genvalg
8. Valg af revisor.
Forslag : MG Revision
9. Eventuelt.

Med venlig hilsen
pbv

Troels Majlandt

Nuværende lovtekst § 16.

Bestyrelsen fastsætter prisen for forbedringer og tilpasset løsøre, på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttede andelsejer. Såfremt sælgeren ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris, kan der, såfremt enighed ikke opnås, indkaldes en syns/skønsmand. Parterne udpeger i fællesskab en syns / skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold.

Kan der ikke opnås enighed herom, udpeges syns / skønsmanden af boligretten. Syns/skønsmanden skal indkalde både sælger og bestyrelse, ved besigtigelse af boligen og udarbejde en vurderingsrapport med begrundet prisspecificering. Syns/skønsmandens vurdering er bindende for begge parter. Syns / skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om fordelingen af omkostningerne ved skønnet. Omkostningerne kan fordeles mellem sælger og bestyrelse, eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet der skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved skønnet.

Bestyrelsesberetning 2002

Bestyrelsen vil starte denne beretning med at byde de nye beboere i nr. 97 velkommen.

Og i samme åndedrag nævne de "besværligheder" der opstod i forbindelse med salget af andelen.

Først med en køber som efter underskrivelsen af købsaftalen sprang fra og dernæst omkring opgørelsen af forbedringer / løsøre, hvor bestyrelsen fandt det nødvendigt at indkalde ekspertise hjælp fra ABLO.

Det er derfor bestyrelsens klare holdning at,

- Den nuværende bestyrelse vil i fremtiden IKKE udfærdige salgs-/købsaftaler på andelsbeviser.
- Bestyrelsen vil IKKE i fremtiden vurdere andelsboliger mht. forbedringer og tilpasset løsøre, dertil er risikoen for fejl alt for stor og i sidste ende er det bestyrelsen der hæfter for opgørelsen. Derfor vil der uanset udfaldet af de af bestyrelsen fremsatte forslag ALTID blive indkaldt en vurderingsmand fra ABLO til vurdering af syn og skøn.
- Ovennævnte begrundes med at det ikke kan være hensigten at et bestyrelsesmedlem kan risikere at skulle hæfte personligt ved salg af en andel.

Alting stiger – desværre også foreningens faste udgifter – og skal vi derfor holde vores indtægter på lige fod med vores udgifter er det derfor nødvendigt med en husleje stigning. Som følge deraf har bestyrelsen stillet forslag om en forøgelse af boligafgiften – dog heldigvis i en noget mere moderat form end den seneste stigning.

Igennem vores revisor er vi blevet gjort opmærksom på at der findes 2 forskellige metoder at udregne andelsværdien på et andelsbevis. Det at der findes 2 metoder kom dog ikke som en

overraskelse for bestyrelsen, men andelsbeviset værdi i den modsatte metode af den vi benytter kom som en stor overraskelse – nemlig små 400.000,-
Det er dog bestyrelsens faste overbevisning at vi skal bibeholde den nuværende metode til udregning af andelsbevisets værdi baseret på flere forhold

- Det er helt urealistisk at sælge andelsbeviset til det beløb.
- Værdien af ens andel er en del af ens formue og kan derfor påvirke boligydelsen som mange får i negativ retning.

Andelsboligforeningen bliver større. Frede og Lone har valgt at bygge til og som alle sikkert kan se så skrider udvidelsen frem med stor hast – men det er også svært i øjeblikket at gå forbi uden at se at Frede er i gang også selvom det er meget sent om aftenen. Desværre er det kun de tilladte 24 m², så vi bliver nok nødt til igen i år at låne villateltet til vores gadefest, mere her om senere.

Internettet er kommet til Skovparken. Langt om længe har Skovparkens Grundejerforening fået forhandlet en aftale på plads og de kan nu tilbyde alle boliger som er medlem af Skovparkens Antenneforening – bredbånd – en fast opkobling til internettet til en fast pris. Løsningen fås i 2 former en lille og en stor afhængig af ens behov.

- Internet Light 128/64 Kb/s 125,- pr. måned
- Internet Komfort 512/256 Kb/s 200,- pr. måned

Så kan man selv regne på om det kan betale sig i forhold til telefon/modem.

I sammen anledning kan det nævnes at på den førstkomende generalforsamling i april 2002 for Skovparkens Grundejerforening skal indholdet af kanaler i vores fælles antenneforening til afstemning.

Information om generalforsamling vil følge med næste blad fra Grundejerforeningen som udkommer først i april.

I året der gik blev der endnu engang afholdt en "gadefest" hvor endnu flere en første år deltog. Vi vil derfor allerede nu opfordre alle andelsbeboere til at afsætte denne dag således at vi igen i år kan samles på denne dag.

Der blev også kigget på træværk/maling. Og ganske som forventet ser det ikke alt for godt ud, nogle af bygningerne trænger efterhånden til at blive malet, nogle er allerede så medtaget at det er nødvendigt med udskiftning af træværket.

Derfor er der nok ingen vej udenom – så bestyrelsen vil forsøge i det nye år at komme med et forslag til hvordan vi løser dette problem.

Parkeringsbåse – i løbet af det kommende år – vil der blive malet parkeringsbåse på den nuværende parkeringsplads langs den højre side.

Desværre har vi i endnu engang i det forgangne år mistet en af vore beboere, Anne-Lise Høyer Eriksen, som afgik ved døden.

Hvad der sker med den ledige andelsbolig vides der ikke på nuværende tidspunkt noget om.

Bestyrelsen vil igen i år på foreningens vegne gerne takke en bestemt person for at det arbejde vedkommende går og gør i sin fritid ganske uopfordret.

Og i samme moment opfordre alle til at gøre en indsats – stor som lille. De værste problemer opstår som regel når det er snevejr, vejen, fortovet med mere er andelsboligens ejendom og derfor har andelsboligforeningen pligt til at rydde således at bl.a. postbuddet kan komme frem. Dette kniber det med, men der skal findes en løsning hvis vi ikke selv kan overkomme det og en løsning kunne være

- At indkøbe en snerydder – en såkaldt multi-maskine som kan benyttes hele året til fræsning, fejning mv. men også snerydning.
- Eller at købe sig til snerydning ude i byen

Desværre er begge disse løsninger forholdsvis dyre, men bestyrelsen er overbevist om at vi selv kan klare opgaven – men det forudsætter at vi løfter i flok – alle som en uden undtagelse.

Nyborg, den 04. april 2002

Referat af generalforsamling den 3. april 2002.

Deltagere 10 husstande, fraværende nr. 65-67-79-85-91-93

1. Valg af dirigent: Finn Thomsen

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var indkaldt i henhold til vedtægterne.

2. Valg af referent: Inge Hørbye

3. Bestyrelsens beretning

Formanden oplyste, at bolig nr. 79 – efter oplysning fra skifteretten sandsynligvis skal sælges, bestyrelsen holder sig ajour om dette.

Bestyrelsens beretning taget til efterretning.

4. Årsregnskabet

Gennemgået af kassereren.

Regnskabet blev godkendt med 11 stemmer.

5. Drift og Likviditetsbudget – regulering af boligafgiften.

Regulering af boligafgiften med 100,- kr. fra 4.250,- til 4.350,- med virkning fra maj måneds boligafgift. Vedtaget med 11 stemmer.

Andelsværdien på andelene er pr. 31-12-2001 sat til 156.763. Vedtaget med 11 stemmer.

Kasserere gennemgik drift og likviditetsbudget, som også blev godkendt med 11 stemmer.

6. Forslag:

Forslag 1, vedtaget med 10 stemmer.

Forslag 2, bestyrelsens forslag om at det er sælger der pålægges udgiften ved salg af boligen blev vedtaget med 10 stemmer.

7. Valg til bestyrelsen.

På valg var kasserer Palle Larsen som modtog genvalg med applaus.

8. Valg af Revisor. Forslag MG Revision, vedtaget med 11 stemmer.

9. Eventuelt:

Inge Hørbye påtalte den manglende snerydning af vejen. Det er aftalt at flere hjælper til og at der bliver indkøbt en brøndring til grus til fri afbenyttelse for alle. Endvidere vil der stå salt nede hos formanden.

Frede påtalte at det kniber med at der bliver vedligeholdt i beplantningsbælterne ved de forskellige boliger, der gøres opmærksom på at hver især skal holde beplantningsbæltet ved egen bolig.

Formanden orienterede angående antenneforeningens nye pakkeløsning, der kommer inden ret længe oplysning om de nye programmer fra antenneforeningen, så vær opmærksom på hvad der kan vælges, da der sandsynligvis vil komme flere pakker i forskellige prisklasser.

Palle gjorde opmærksom på at man skal huske at sørge for at anoden i varmtvandsbeholderen skal skiftes ud med mellemrum.

Træværk og maling blev bragt på banen af Frede og det henstilles til at dårligt træværk udskiftes og at farverne overholder deklarationen.

Til slut takkede Troels (Bestyrelsen) Knud, der igen har gået og sørget for at holde plænen og som tak fik han et par flasker vin for sin indsats.

Husk at reservere den 2. august, da holder vi gadefest og håber selvfølgelig at så mange som muligt deltager..