

# Andelsboligforeningen Kirkendruphaven

## Dagsorden til generalforsamling 2017

d. 30 marts 2017 kl. 19.30 på Næsbylund kro.

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsesberetning.
3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forlæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.
5. Forslag.
6. Valg til bestyrelsen.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

# Andelsboligforeningen Kirkendruphaven

## Bestyrelsesberetning til generalforsamling 2017

d. 30 marts 2017 kl. 19.30 på Næsbylund kro.

- Det seneste år har der været gang i salg/køb af andele her på vejen. Vi vil derfor gerne byde velkommen til:
  - Andel 13 som fik ny familie tilbage i maj, med Line, Anders og Malou, som senere har fået en lille dreng, Alfred.
  - Andel. 8 tilbage i november, hvor Anita nu bor.
  - Andel 18 i januar, hvor Carsten for nylig er flyttet ind.
  - Andel 27 i februar hvor Morten flytter ind søndag d. 9 april.
- Siden forrige generalforsamling har vi fået afsluttet det store projekt med vores vinduer på 1. salen. Efter lidt små justeringer er vi generelt meget tilfredse med arbejdet som Guldfeldt Nielsen A/S og Næsby Malerfirma A/S har udført her. Dog afventer vi stadig 1. års eftersynet som hovedsæligt vil vise om opgaven med at få stoppet det råd som nogle andele har fået på spærene på loftet, har virket. Vi var mildest talt tvivlsomme, da flere ting indikerede at der blev sjusket. Vi er dog blevet lovet at alt burde være i sin skønneste orden. Det vil tiden så vise når Stig Hjort kommer og går alt igennem.
- Da den offentlige vurdering ikke er blevet opdateret i lang tid og ikke ser ud til at blive det før i 2020, har vi skiftet til valuar vurdering. Dette koster dog foreningen en del penge, som vi i et forslag senere i dagens program, vil prøve at få lagt ud på de personer som pga. denne vurdering kan sælge deres andele for et pænt større beløb.
- Vi har taget chancen og hyret en ny gartner. Vi har ikke hørt andet end godt om den forrige, men da vi fik et tilbud på samme opgave, til den halve pris, blev vi nød til at slå til. Vi håber at den nye kan leve op til kvaliteten vi har vænnet os til. Hvis ikke, så må vi lige hjælpes ad på en have dag, om nødvendigt.
- Vi har de seneste par måneder oplevet flere indbrud. De første 2, virkede som bestillings arbejde, da de var meget målrettet. Endda på trods af skiltet alarm. Værst var dog indbrud nr. 3, da tyvene stadig var i andelens 1. sal da beboeren kom hjem. Desværre fik man ikke fat i tyvene, på trods af politiets meget hurtige respons på få minutter. Siden har vi set mistænkelige personer på gaden som kører på knallerter frem og tilbage sent om aftenen, men det har ikke ført til flere indbrud. Indbrudene er ikke isoleret til vores vej. Flere husstande i vores lokal område har været plaget. Vi må gøre vores bedste for at fortælle naboer, hvis vi ikke er hjemme, så man kan være ekstra opmærksom.
- Bestyrelsen prøvede at afholde fastelavns fest i år igen. Desværre er der ikke rigtig noget opbakning, så det måtte aflyses. Vi håber at der i fremtiden kan afholdes noget for børnene på vejen.
- Den bagerste del af vejen har haft store problemer med kloaken. Det ser ud til at være blevet løst nu, hvor Vandcenter Syd har været og repareret kloaken nede i "skoven" ved cykelstien.

# Andelsboligforeningen Kirkendruphaven

Referat af generalforsamling: 30-03-2017

Til stede: (18 personer) - (16 andele)

Fuldmagter: (1)

## 1. Kasper D. (23) blev valgt til dirigent.

## 2. Bestyrelsesberetning.

Kasper D fremlægger bestyrelsens beretning.

Der er løbende debat under denne fremlæggelse. Der tales bl.a. omkring kloakken, indbrud og rotter. Kloakken er blevet spulet igennem. Svend (37) oplever, at der stadig er et problem med for høj vandstand i hans toilet. Det skal undersøges om Svends egen ledning er stoppet.

Vedr. rotter. Vi formoder, at rotteproblemet bliver løst ifm. at kloakken er repareret.

- Beretningen vedtages uden kommentarer.

## 3. Fremlæggelse af årsregnskab m.m. ved Kasper G.

Vedr. vedligeholdelse. Der er blevet brugt flere penge ved istandsættelse af vinduerne, end der oprindeligt var budgetteret med.

Der er brugt et lidt større beløb til administrationsomkostninger – dette skyldes udgifter til valuaren. Spørgsmål til side 19 i budgettet. Det anføres, at der er fejlagtige tal i kolonnerne under forrige og sidste år. Dette skal undersøges ved revisor og der meldes tilbage til andelshaverne.

*(Kommentar: Der er efterfølgende kommet svar fra revisoren: "Fejlen skyldes at regnskabet ikke er opdateret efter vi overgik til valuar vurdering. Tallene for 2015, i 2016 regnskabet er derfor opdaterede tal som er korrekte")*

Der er ikke planlagte udgifter i næste regnskabsår. Bryggersdørene bliver skiftet, når det er nødvendigt. Andelenes samlede værdi er steget med 2.2 mio kr., værdien er nu i alt 32.2 mio kr. Andelenes pris stiger i år til i alt 689.224,00 kr.

Regnskabet godkendes med forbehold for rettelse af ovennævnte tal.

*(Kommentar: Da tallene viste sig at være korrekte, er regnskabet derfor godkendt)*

## 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget

Spørgsmål vedr. vedligeholdelseskonto. Der orienteres om, at der har været overvejelser om, hvorvidt der skal anvendes ca. 15.000 kr. til et vedligeholdelsestjek. Dette vil blive genovervejet til næste år.

Vedligeholdelseskontoen er nu på 0 kr., der har tidligere stået 311.000 kr. Disse penge er brugt til vedligeholdelse af vinduerne.

Der er flere andele der oplever, at gulvene er begyndt at give sig/give små sprækker. Der er få andele hvor der ligeledes er små sprækker, hvilket højst sandsynligt skyldes, at husene "sætter sig". Gulvenes vedligeholdelse er den enkelte andelshavers eget ansvar.

Drift- og likviditetsbudgettet godkendes.

## 5. Forslag 1: Fastsættelse af gebyr ved hussalg.

På nuværende tidspunkt betales et gebyr på 1000 kr. ved salg. Pga. udgifter til valuaren ønskes dette beløb hævet til 5000 kr. Der stilles forslag om, at beløbet trækkes inden salgssummen frigives til sælger. Dette aftales. Forslaget godkendes enstemmigt.

### Forslag 2: Godkendelse af ny husorden.

- Der gøres opmærksom på, at det kun er komfur, fryser og ovn, som følger med i andelens pris.

- Der gøres opmærksom på, at der er påført, at det er en legegade. Der skal være opmærksomhed på, at der ikke køres for hurtigt på vejen.

- Vedr. notat omkring at vejen fejes. Der debatteres om hvorvidt den enkelte andelshaver er ansvarlig. Det understreges, at vi alle er ansvarlig for at vejen fremstår pæn og ryddelig.

- Vedr. maling af havekuret. Der understreges, at der skal være enighed imellem naboerne omkring valg

af farve. Når en andel har malet, har naboen tre måneder til at få malet sin andel.

- Der spørges ift. forhaverne. Der skal se pænt ud ved andelene.

Husordenen godkendes

## 6. Valg til bestyrelsen.

Kasper G (4) og Kasper C (23) genopstiller og bliver valgt uden modkandidater.

Bettina (15) stiller op til supleant og bliver valgt uden modkandidat.

## 7. Valg af revisor.

Bestyrelsen anbefaler, at vi fortsætter med nuværende revisor. Dette godkendes.

## 8. Eventuelt.

- Der mangler at blive fremsendt sidste side fra vedtægterne, med underskrifter, som blev godkendt ved ekstraordinær generalforsamling sidste år. Denne side vil blive udleveret snarest muligt.

- Der har været en oplevelse af, at andelshavernes børnebørn ikke måtte deltage i fastelavnsfesten.

Dette er ikke korrekt og der har ikke været henvendelse til bestyrelsen omkring dette.

- Andelsforeningen har 30 års jubilæum næste år.

- Der er drøftelse omkring en sommerfest på vejen. Der opfordres til at andelshavere melder sig til at arrangere en sådan fest. Der dannes et festudvalg med Alvina (7), Svend (37), Bettina (15) og Gitte (17).

Der afventes initiativ fra festudvalget.

- Der spørges vedr. muldvarpeskud bagved de lige numre. Gartneren vil udjævne hullerne næste gang, han ordner baghaven.

*(Kommentar: Mulvarpe skudene er blevet kørt flade")*

- Beboerlisten vil blive opdateret. Man opfordres til at melde tilbage, hvis ens oplysninger ikke er korrekte. Kommer der rettelser, vil der blive vedlagt en opdateret liste ved næstkommende bestyrelsesmøde referat.

- Der er ønske om at legepladserne skal vedligeholdes. Det er et punkt til arbejdsdagen næste gang. Alle andelshavere opfordres til at deltage i næste havedag, så vi kan nå så meget som muligt.

9. 16 andele er repræsenteret ved generalforsamlingen. Der er givet 1 fuldmagt. Der er givet en fuldmagt til en person, som ikke deltager i generalforsamlingen. Denne fuldmagt er derfor ugyldig. Der deltager i alt 18 personer.

Der takkes for et godt møde.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

# Andelsboligforeningen Kirkendruphaven

## Forslag til generalforsamling 2017

d. 30 marts 2017 kl. 19.30 på Næsbylund kro.

### **1. Afgiften ved salg af andel ændres fra 1000 til 5000.**

Dette fordi vores valuar koster 13.000 om året. Til gengæld kan andelene sælges ca. 185.000 kr. dyrere. Vi mener at denne omkostning ikke skal belaste foreningen og at den højere salgspris under alle omstændigheder kommer sælger til gode, også ved en afgift på 5000 kr.

Denne ændring vil kun være gældende indtil vi går tilbage til den offentlige vurdering. Til den tid, sættes afgiften tilbage til 1000.

### **2. Ny hus orden.**

Skal den tages i brug eller skal vi beholde den nuværende?

# Andelsboligforeningen Kirkendruphaven

## Husorden forslag til generalforsamling 2017

### Gadens vej:

#### • Kørsel:

Gaden er en klasse "E 51 Opholds- og legeområde" vej. Her er følgende regler gældende:

*"Det er tilladt at opholde sig og lege på vejen i hele dens bredde.*

*Kørsel i området må kun ske med meget lav hastighed (under 15 km/t).*

*De kørende skal udvise særlig agtpågivenhed og hensynsfuldhed over for gående.*

*Hvor kørendes færdselsretning skærer gåendes, skal de kørende holde tilbage for de gående.*

*Når der på vejen opholder sig eller leger personer, der kan komme i farlig nærhed af køretøjet under dets passage, må kørslen ikke fortsættes, forinden føreren har sikret sig, at disse personer er opmærksomme på køretøjet og har givet plads for passage.*

*Sådanne personer må dog ikke unødigt hindre de kørende i at komme frem.*

*Parkering i opholds- og legeområder må ikke ske uden for særligt afmærkede pladser.*

*Dette gælder dog ikke cykler, knallerter og tohjulede motorcykler.*

*Kørende har ubetinget vigepligt ved udkørsel fra et opholds- og legeområde.*

*Tavlen kan anvendes med undertavlerne U 1, U 2 eller U 6 til forvarsling."*



#### • Parkering:

Gæster skal parkere på de anlagte gæsteparkeringspladser. Biler og andre motorkøretøjer må ikke parkeres på vejen eller være til gene for andres udkørsel.

Gadens vendeplads må af hensyn til skraldebil, udryknings køretøjer som brandbil og ambulance, ikke bruges til parkering. Græs arealer ved siden af må bruges, hvis jorden ikke er blød.

Trailere og camping vogne må ikke stå på området mere end 24 timer ad gangen.

#### • Vejen:

Andelshaverne skal rydde sne og salte ud for egen andel til midten af vejen i andels bredde + hjørne.

Andelshaverne skal ligeledes sørge for at feje vejen.

### Fællesarealer:

Andelshaverne skal i fællesskab holde arealet fri for dåser, poser, cigaretskod og andet affald.

Fællesarealets grønne områder holdes i samarbejde med gartneren. Ved særlige opgaver, indkalder bestyrelsen desuden til arbejdsdag. Der bliver indkaldt i god tid og med dagens mål. Der bliver typisk serveret pølser og sodavand/øl ved arbejdsdage.

### Huse med ulige numre:

Der må ikke plantes noget med dybe rødder fra kantsten og to meter ind grundet installationer.

### Vedligeholdelse:

Kontroller jævnligt, at tagene/tagrender er i orden og murværket intakt. Alle skader skal anmeldes til bestyrelsen, så snart de opdages.

### Husdyr:

Det er tilladt at holde husdyr, herunder hund og kat. Ejere af hunde er dog forpligtet til at holde hunden i snor på foreningens arealer og til at rydde op efter dem. Husdyr må ikke være til gene for andre andelshavere i foreningen.

### Støj:

Brug af plæneklippere og andre støjende redskaber må ikke finde sted efter kl. 20.00 - alle ugens dage.

Weekender tidligst kl. 8.00.

### **Salg af andel:**

Se foreningens vedtægter og kontakt formanden for yderligere oplysninger. Overdragelsesaftale kan rekvireres ved formanden. Salg anmeldes til formanden.

Andele må ikke sættes til salg før bestyrelsen har godkendt prisen. En evt. køber skal ligeledes også godkendes af bestyrelsen før et salg kan godkendes.

Inden salg skal man aflevere en liste over forbedringer som man ønsker, skal forøge salgs prisen af andelen. Denne liste skal godkendes af bestyrelsen. Hårde hvidevarer forøger som udgangspunkt ikke andels prisen, da disse altid skal være en del af andelen. Dette gælder dog ikke opvaskemaskine. Ønsker man ikke at køber skal overtage denne, skal skabet genetableres.

### **Farver på træværk:**

Det er vedtaget, at der skal anvendes ens nuancer ved sammenhængende carporte og at der kun må anvendes jordfarver samt grå og hvid.

Ved farveskift skal begge andele kontakte bestyrelsen, så det sikres at man er enige. Herefter har man 3 måneder til at få malet. Ellers bestilles der en maler på andelens regning.

Maler den ene part en anden farve uden først at lave en aftale, skal det nymalede føres tilbage til oprindelig farve, med mindre man kan blive enige om at male ens. Dog vil original farven altid være bestemmende, hvis ikke andet er aftalt.

### **Gode råd om vedligeholdelse:**

- **Udvendigt:**  
Vinduer og døre inkl. dørtrin bør have regelmæssig behandling.
- **Indvendigt:**  
Vinduer og døre bør holdes rene. Da de er lavet af plastic, skal de ikke males.  
Radiatorer bør rengøres og vedligeholdes.
- **Bryggers / Køkken:**  
Afløb renses med jævne mellemrum. Armatur til vasken vedligeholdes. Man bør regelmæssigt tjekke fjernvarme, elmåler og vandforbrug.  
Det påhviler andelshaveren at foretage vedligeholdelse og evt. udskiftning af fx. komfur, emhætte, køleskab, køkkenbord, skabe, gulv og vægge.
- **Badeværelset:**  
Undgå dryppende vandhane og bruser. Det er en fordel at foretage regelmæssig afkalkning. Undgå løbende toilet. Afløb renses regelmæssigt. Toilet, vask, armatur, spejl og ventilation er ikke foreningens ejendom og skal derfor skiftes efter behov for egen regning. Ønsker man at bygge om, skal det godkendes af bestyrelsen og der skal fremvises kvittering fra aut. håndværker. Dette skyldes evt. forsikrings-sager i fremtiden, da fejl installation kan ødelægge bygningen.

