

År 2024, onsdag den 20. marts afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Åparken i fælleslokalet "Sønderbro".

Der var repræsenteret 23 lejligheder ud af 28. Endvidere deltog Lotte Østergreen-Johansen og Mads Asmussen fra Aurora Administration ApS.

Formand Tage Stubbjær bød velkommen.

Ad 1 Valg af dirigent

Lotte Østergreen-Johansen fra Aurora Administration ApS blev valgt som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet og beslutningsdygtig. Mads Asmussen fra Aurora Administration ApS blev valgt som referent. Peder Nielsen blev valgt til stemmetæller.

Ad 2 Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning var udsendt og formanden gennemgik den:

Vores sag med de malede facader fik vi desværre ikke afsluttet i 2023. Vi fik medhold i første runde af syns- og skønsmandsrapporten og fik tilkendt en erstatning på ca. 135.000, som vi dog mente, var alt for lille. Det kom også tydeligt frem, da de første 3 malere, vi havde kontakt med, ikke ville påtage sig opgaven. Vi fik et tilbud på ca. 650.000, men det var uden garanti. Problemet er, at de er bange for, at underlaget ikke er blevet behandlet rigtigt, før der blev malet af Flügger i 2012. Vi har været i kontakt med mange fagfolk for at få hjælp. En del af dem mener, at alle flader skal rengøres med en kraftig højtryksrensning eller sandblæsning. Vi har nu opdaget, at syns- og skønsmanden kun har set på de steder, hvor der var en meget synlig afskalning. Status er nu, at vi har forlangt et nyt syn og skøn, hvor alle de malede facader bliver set grundig efter for afskalninger og revner i malingen. Vi må se, hvad vi får ud af det.
(VI FORVENTER NYT SYN OG SKØN I APRIL)

Vi har fået nye andelshavere her i Åparken:

- Jørgen Horsbøl Jørgensen, Tømmerpladsen 30 1. th.
- Gundhild og Eigil Frost Larsen, Tømmerpladsen 20 1.tv.

Vi vil gerne byde jer velkommen til vores fællesskab her i Åparken. Håber, I vil falde godt til her.

Aftale med administrator til Åparken.

På generalforsamlingen i 2023 besluttede vi, at der skulle indgås en aftale med en administrator. Vi har fået en aftale med firmaet Aurora Administration ApS v. Lotte Østergreen-Johansen. Det betyder, at vi nu har professionel hjælp og ekspertise inden for administration af vores andelsboligforening. Vi fik godt begyndt på samarbejdet i efteråret 2023, og var køreklar til 1. januar 2024. Aurora Administration ApS opbevarer desuden vores dokumenter og de bliver løbende opdateret.

Projekter der er blevet udført i 2023:

- Vi har fået malet alle vinduer i stueetagen. En stor tak til dig Per for det store arbejde, du har ydet her.
- Vi fik skiftet alle lejer i de 7 motorer, der sidder i vores ventilationsanlæg. En del af dem har kørt i over 23 år.
- Vi har tegnet en ny 5-årig forsikring. Det er i det samme firma, som vi havde før og det til en bedre pris.
- Den nye affaldssorterings ordning, som startede sidste år, er kørt godt ind og vi prøver hele tiden på at optimere størrelser på skraldespande efter de behov, vi kan se, der er.

VI HAR EN OPFORDRING TIL ALLE – VÆR OMHYGGELIG MED SORTERINGEN, SÅ DET KOMMER I DE RIGTIGE AFFALDSSPANDE.

- Vi har indgået en aftale med et nyt rengøringssselskab vedr. vindues- og trappevask, da dem vi havde før, opsagde aftalen på grund af personale mangel.
- I forlængelse af carporten ved nr. 18 er der nu opsat tørrestativer til fri afbenyttelse.
- Vores robot klippere har kørt fint, selvom der har været lidt småproblemer undervejs. Husk, der må **ikke** graves i græsplænen, for I ved ikke, hvor vores styre ledninger går.

Informations skrivelse

Vi udsendte i maj 2023 en vigtig INFORMATIONSKRIVELSE til alle. Her er mange oplysninger om forhold og regler, som er vigtig at kende. SOM I NOK HAR BEMÆRKET, HAR VI IKKE MEDSENDT EN NY REVIDERET UDGAVE. DEN KOMMER FØRST EFTER SOMMERFERIEN.

Projekter i 2024

- Vi håber at få afsluttet sagen vedr. de malede facader. Og ser frem til at få dem malet. Sagen har kørt siden 2021 og krævet utrolig meget tid for bestyrelsen.
- Vi håber at få malet alle vinduer på første sal.
- Der skal laves et nyt energisyn i år. Hvordan det kommer til at foregå, ved vi ikke endnu, da der er nye regler, som vi først skal drøfte.
- Vi har modtaget den nye vurdering på grundskyld. Der er meget diskussion om måden det bliver vurderet på. Vi afventer hvad der sker.

Festudvalget

Festudvalget har igen stået for både sommerfesten og julefrokosten og det med stor succes. Dejligt at se jeres ny tænkning på området. Så en kæmpestor tak til jer for denne indsats. Det er dejligt at se, at så mange af vores beboere deltager. Det er jo her i festligt lag, vi kommer til at kende hinanden bedre.

Det initiativ, der blev taget i 2022 til mdl. fredags bar, for at styrke det sociale samvær her i Åparken kører rigtig godt, så en opfordring til alle: Kom og vær med.

Husk, vi har en aftale med Sønderbro, hvis nogen vil mødes til en hyggelig snak over et glas vin eller øl, så kan vi låne fest lokalet uden beregning.

En stor tak til de flittige hænder her i Åparken

Der skal lyde en stor tak til jer, der har bidraget med idéer og arbejdskraft til vedligeholdelse her i Åparken. Jeg ved, der er nogle af jer, der har brugt en del timer på det frivillige arbejde. Vi kan stadig hver dag glæde os over, så velholdt og velfungerende, vi har det.

Der skal igen i år lyde en stor tak til bestyrelsen for det konstruktive samarbejde, vi har. I ser på løsninger og ikke problemer. Det er tydeligt, at tingene fungerer, når alle tager et ansvar.

Vi vil stadig minde jer om Åparkens gode hjemmeside.

”AAPARKEN.ANDELSBOLIGWEB.DK”

Her kan I finde næsten alle oplysninger om Åparken.
PRØV AT GÅ IND OG SE VORES HJEMMESIDE.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

Ad 3

Forelæggelse af årsrapport, revisionsberetning og vedligeholdelsesplan

Administrator gennemgik årsrapporten for 2023.

Udgiften til grundejerforeningen er steget markant, da man har brugt mange penge bl.a. på udskiftning af lamper og plæneklipper, så kassen skal konsolideres og derfor er kontingentet steget.

Årsrapporten blev enstemmigt godkendt. Af årets overskud på kr. 552.956 overføres 140.719 kr. til reserve til vedligeholdelse og 412.237 kr. til egenkapitalen.

Forslag til værdiansættelse blev enstemmigt godkendt med 2,9253 pr. fordelingstal mod sidste års 2,9740.

Nøgleoplysningsskema (bilag 4) blev gennemgået og enstemmigt godkendt.

Formanden gennemgik vedligeholdelsesplanen for 2024-2035. Der skal i året renses og algebehandles tage, udskiftes fuger og reparation af døre. Det vides ikke om det afsatte budget kan klare udgiften på baggrund af at dørene er mere medtaget, end først antaget.

Der er afsat 150.000 kr. som i 2023 for at kunne udbedre skaden på de malede facader. Dette skyldes at det ikke vides om erstatningen for sagen kan dække alle

udgifter til at udbedre skaden, og foreningen går proaktivt til sagen, så der er penge sat til side til det. Vedligeholdelsesplanen blev godkendt.

Ad 4 Forlæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.

Administrator gennemgik budget for 2024 og det blev enstemmigt vedtaget og boligafgiften er uændret i 2024. Administrator redegjorde for den nye ejendomsskat, som har givet et lille fald i udgiften.

Ad 5 Indkomne forslag

Bestyrelsen har stillet forslag om ændring af foreningens vedtægter og dirigenten gjorde opmærksom på, at forslagene kun kan vedtages såfremt minimum 2/3 af andelshaverne stemmer for forslaget, svarende til 19 andelshavere.

§ 3 vedr. ændring af venteliste til interesseliste (bilag 6)

Bestyrelsen ønsker at ændre fra venteliste til interesseliste for at sikre, at vi i foreningen har de bedst mulige kompetencer til at drive vores forening fremadrettet. Det gælder både økonomisk, praktisk, administrativt og socialt. Det betyder, at nye interesserede i en bolig fremover skrives på interesselisten, og at bestyrelsen ud fra den vælger hvilke personer, der først skal have tilbud om en ledig bolig. Ved årsskiftet stod der 13 personer på ventelisten. Flere har stået på listen i flere år og de har sagt nej tak hver gang, de har fået tilbudt en bolig. Nuværende optaget på ventelisten får stadig først tilbuddet om en bolig, men når de har sagt nej to gange, flyttes de til interesselisten. Fortrinsretten ved bytte mellem en andelsbolig til anden ændres ikke ligesom fortrinsretten ved familieoverdragelse ikke ændres.

Dirigenten satte forslaget til afstemning og 19 andelshavere stemte for og forslaget er således vedtaget.

§ 10 og 20 efter anbefaling fra ABF (bilag 7)

Højesteret har afsagt en dom hvor andelsforeningen fik ansvaret for de mangelfulde forbedringer, som en andelshaver havde foretaget og betalt for. Vedtægterne skal derfor ændres for at beskytte foreningen mod skader, som de enkelte andelshavere og deres håndværkere er skyld i.

Dirigenten satte forslaget til afstemning og 20 andelshavere stemte for og forslaget er således vedtaget.

Ad 6 Valg af formand

Tagge Stubkjær er på valg og han genvælges.

Ad 7 Valg til bestyrelsen
Kristian Pedersen er på valg, men modtager ikke genvalg. Norman Gyldenbergs er på valg og han genvælges. Bestyrelsen foreslår Jens Ottosen Nielsen til bestyrelsen og han blev valgt.

Ad 8 Valg af suppleanter.
Carl Jørgen Lyhne er på valg, men modtager ikke genvalg. Preben Licht er på valg og han genvælges. Bestyrelsen foreslår Jørgen Horsbøl Jørgensen som suppleant og han blev valgt.

Den samlede bestyrelse ser ud som følger:

Tage Stubkjær, formand	på valg i 2026
Jens Ottosen Nielsen, kasserer	på valg i 2026
Tage Majgaard Sørensen	på valg i 2025
Norman Gyldenbergs	på valg i 2026
Per Kildegaard	på valg i 2025
Jørgen Horsbøl Jørgensen, suppleant	på valg i 2025
Preben Licht, suppleant	på valg i 2025

Ad 9 Valg af administrator
Aurora Administration ApS blev enstemmigt genvalgt.

Ad 10 Valg af revisor
Martinsen blev enstemmigt genvalgt.

Ad 11 Orientering fra grundejerforeningen v/ Tage Majgaard Sørensen
Grundejerforeningen har tidligere haft mange penge i kassen, men de blev brugt op grundet større udgifter og derfor har man været nødsaget til at hæve kontingentet. Bl.a. har der været investeret i en robotplæneklipper, som sparer foreningen for mange penge på sigt. Der har været den store oversvømmelse af området fra Varde å, da den gik over sine breder, som gjorde, at vi fik ødelagt vores stisystem. Kommunen vil for nuværende ikke bidrage til genoprettelse og derfor pålægges grundejerforeningen hele regningen og af den årsag og for at fremtidssikre foreningen, bliver kontingentet for nuværende ikke sat ned. Grundejerforeningen forsøger at få kommunen i dialog om en form for samarbejde omkring fremtidige hændelser.

Der er sat nye kasser rundt om træerne i stål der rustner og derved bliver vedligeholdelsesfrie.

Ad 12 Valg af festudvalg
Bestyrelsen foreslår genvalg og Ulla (26, 1. th.), Lisbeth (22, 1. th.) og Inge (24, 1. th.) blev alle genvalgt med applaus.

Ad 13

Eventuelt

Der ønskes at bestyrelsen tager stilling til fremtiden og de fremtidige generationer heriblandt ladestandere til elbiler. Der har for 1,5 år siden været indhentet tilbud på netop ladestandere i Grundejerforeningen, men på daværende tidspunkt kostede det 100.000 kr. og det ville ikke være muligt at søge tilskud hertil som grundejerforening, hvorfor det så skulle være i andelsforeningerne, men da vi deler parkeringspladser, ser vi det som en opgave for grundejerforeningen.

Der opfordres til **ikke** at grave i græsplænen, da plæneklipperens grænsetråd ligger i jorden og vi desværre har haft et par tilfælde hvor tråden er blevet gravet over, hvilket medfører, at plæneklipperen ikke kan køre, før tråden er samlet igen.

Bestyrelsen og foreningen hylder og takker for tro tjeneste de to afgangende medlemmer Carl Jørgen Lyhne og Kristian Pedersen.

Der var herefter ikke flere, som ønskede ordet og dirigenten hævdede generalforsamlingen kl. 17:51 og takkede for god ro og orden.

Som dirigent:

Lotte Østergreen-Johansen

Bestyrelsen:

Tage Stubkjær, formand

Jens Ottosen Nielsen, kasserer

Tage Majaard Sørensen

Norman Gyldenber

Per Kildegaard

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Lotte Østergreen-Johansen

Dirigent

På vegne af: Aurora Administration ApS

Serienummer: aca3c819-bccc-4807-9669-b2874d394212

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-04-10 09:29:16 UTC



Norman Gyldenber

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Åparken

Serienummer: 284435b8-94bd-4330-945b-711c3c5d4f10

IP: 185.125.xxx.xxx

2024-04-10 11:48:06 UTC



Tage Stubkjær

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Åparken

Serienummer: 3865ed38-8301-4e6c-bfbf-6a59912dba49

IP: 185.125.xxx.xxx

2024-04-10 11:50:53 UTC



Per Kildegaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Åparken

Serienummer: bba329c6-6d5d-4d72-952e-ac45761a67a2

IP: 185.125.xxx.xxx

2024-04-10 15:30:27 UTC



Jens Ottosen Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Åparken

Serienummer: jensonielsen@outlook.com

IP: 185.125.xxx.xxx

2024-04-10 16:14:44 UTC



Tage Majgaard Sørensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Åparken

Serienummer: 709709ba-0eac-4804-bd4f-8ed2af73274e

IP: 213.237.xxx.xxx

2024-04-14 11:45:30 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>