

# Referat fra generalforsamlingen i andelsboligforeningen Digterparken

den 27. april 2017

Til stede var repræsentanter fra alle andelsboligerne.

- Valg af dirigent: Erling Krogh Sørensen  
Valg af referent: Hanne Bjerregaard Jensen
- Bestyrelsens beretning. Formanden gennemgik alle de forbedringer, der er foretaget i regnskabsåret 2016: De 24 yderdøre blev efterset. 2 bagdøre i nr. 9 og nr. 11 blev udskiftet med nye træ/alu døre med trelagsglas, mens de resterende blev justeret og repareret. Der blev også i 2016 foretaget en udskiftning af alle termostatventiler i de 12 huse. I efteråret 2016, da renten på fastforrentede realkreditlån blev historisk lav, blev der på et ekstraordinært generalforsamlingsmøde aftalt, at vi i 2017 ville igangsætte udskiftningen af nye vinduer i stuen, køkkenet, værelserne, soveværelset samt terassedøren. Tømrerfirmaet "Madsen og Grangård" blev valgt til at udføre arbejdet, og vinduesfirmaet "Hvidbjerg Vinduer" til at levere vinduerne. Ligesom de udskiftede bagdøre er vinduerne udført i træ/alu med trelagsglas.  
Her i slutningen af april 2017 er arbejdet næsten færdiggjort. Der mangler blot nogle udvendige fuger, maling af indvendige lister og reparation af nogle tapetskader. Et af husene mangler dog stadig af få nye vinduer, da der skete en skade på et af elementerne. Dette element kan først leveres i uge 20.  
Vi i bestyrelsen er glade for de nye vinduer og fuldt tilfredse med det udførte arbejde. Vi ser lyst på fremtiden, og med en forholdsvis lav husleje på 2500 kr og nogle velholdte boliger, tror vi på, at vi også i fremtiden vil kunne sælge vores andele.
- Fremlæggelse af årsrapport 2016 samt godkendelse af årsrapporten. Bestyrelsens forslag til henlæggelser samt værdiansættelse af andelene.  
Alle andelshavere har modtaget årsrapporten. Ingen ønskede den gennemgået. Der har i 2016 været et overskud på 130.000 kr. Vedligeholdelsesudgifterne har været 24.181 kr. for udskiftning af ventiler og 35.000 kr for reparation af alle døre samt udskiftning af to døre. Den 27/4 2017 står der 998.581,55 kr i banken. Det høje beløb skyldes, at kun halvdelen af regningen på de nye vinduer er betalt. De sidste 708.290 kr. betales når arbejdet er færdigt. Vi har optaget et 1,5% lån (30 år) på 1,3 mill kr. og resten bliver betalt af opsparede midler. Vores nedsparingslån er blevet omlagt til et fastforrentet 1,5% lån (20 år).  
Der er i regnskabet for 2016 hensat 350.000 kr. til vedligehold. Dette betyder, at vi ialt har hensat 1.35 mill kr. til dette formål. Da hensættelserne næsten svarer til de nye lån, vil der kun ske en lille reduktion i andelsværdien, fra 848.000 kr. i 2016 til 830.000 kr. i 2017. Bestyrelsens forslag om hensættelse og værdiansættelse af andelene blev vedtaget, og årsrapporten blev godkendt.
- Fremlæggelse af driftsplan/-budget til godkendelse og beslutning om fastansættelse af boligafgiften.  
I driftsplanen for 2017 er der afsat ialt 27.500 kr til vedligehold. Disse udgifter går især til

reparationer i forbindelse med udskiftningen af vinduer. Reparation af revner og puds i

soklerne og maling af lister og tapetskader. Til betaling af nye vinduer er afsat 1.410.000 kr., hvoraf de 1,3 mill kr. er lån. Boligafgiften, der i 2016 var på 2500 kr., bevares i 2017 således at indtægter og udgifter i fremtiden svarer nogenlunde til hinanden.

Driftsplanen for 2017 blev godkendt og boligafgiften på 2500 kr. ligeledes.

- Punkter til drøftelse:

Vedligeholdelse af nye vinduer: Vinduerne vaskes i rent vand, evt. med nogle dråber opvaskemiddel. Metalpladerne tåler ikke skrappere rengøringsmidler. Jens finder ud af, om der er andet der kan gøres for at beskytte dem.

Beplantning i nærheden af vinduerne: De gældende regler for beplantning i nærheden af vinduerne bør overholdes. Plantedelene må ikke berøre pladerne. Metalpladerne er lige så sarte som det gamle træværk.

Kommentarer til resultatet og forløbet af vinduesudskiftningen: Jens fik ros for sin måde at håndtere hele byggeforløbet på, den gode orientering og kontakt til såvel håndværkere som beboere. Også kontakten mellem håndværkerne og beboerne var fin. Håndværkerne fik megen ros for deres håndværksmæssige kunnen og for at rydde op efter sig. Processen har været langvarig, og for nogle har der været en lang ventetid på at få sat lister op, så gardinerne igen kunne hænges op.

Nogle af beboerne er ikke helt tilfredse med valget af plader over vinduerne. Nogle ville hellere have haft en glat plade. Nogle synes at farven på pladerne afviger for meget fra vinduernes farve. Jens forklarede, at pladerne med struktur er valgt, så de bedst matcher træværket på udhænget, og at den samme farve på forskellige materialer aldrig ser ens ud.

Tagrensning: Tagrensningen som vi fik foretaget for nogle år siden har ikke virket tilfredsstillende. På 3 af husene er det særligt slemt på østsiden af tagene. Der er tvivl om der har været begået fejl ved behandlingen. Da man ikke mener, at mosset er skadeligt for tagene, vil man ikke foretage sig yderligere.

Hække og beplantning: For at gøre området indbydende udadtil blev det foreslået, at vi klipper hækken langs Kaj Munks Vej mere ensartet. Den sidste høje hæk vil blive klippet ned, men ellers må det være op til den enkelte, hvor høj hækken skal være. Bevoksningen langs Grundtvigsvej er kun kommunens ansvarsområde til de to rækker egetræer. Der er lidt tvivl om, hvorvidt vedligeholdelsen mellem hækken og græsribatten påhviler grundejerforeningen eller boligforeningen. For at skaffe lys og luft til hækkene skal bundbevoksningen fjernes og træerne stammes op, så de er ens hele vejen langs Grundtvigsvej. Ingvard skal spørges, om han vil påtage sig arbejdet.

Høns og andre dyr: Ifølge kommunen er det tilladt, at have fjerkræ i haven, op til 30 stk., blot må der ingen hane være, da denne støjer for meget. Vil man have fjerkræ eller andre dyr i haven, skal man have tilladelse af bestyrelsen.

Hjemmesiden: Jørgen Bojesen har oprettet en hjemmeside, [ab8850digterparken.dk](http://ab8850digterparken.dk)  
Alle andelshavere har fået en kode, så vi kan gå ind på den del af hjemmesiden, der kun er tilgængelig for os.

- Valg:

Jens Gryholdt genvælges til bestyrelsen

Hanne Bjerregaard Jensen genvælges til bestyrelsen

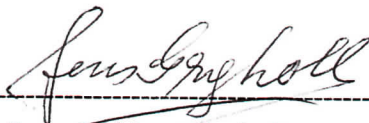
Som suppleanter for 1 år genvælges Mogens Sørensen og Margrethe Povlsen.

Som administrator genvælges Lillian Bojesen

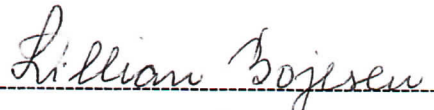
Som revisor vælges revisionsfirmaet Lars Olsen A/S ( tidligere Jørgen Hvass)

- Evt:

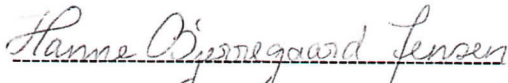
Der var spørgsmål vedrørende udskiftning af låsene i yderdøren så de passer til terrassedøren. De vil blive udskiftet.



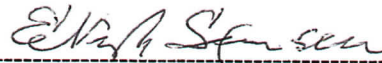
Formand Jens Gryholt



Kasserer Lillian Bojesen



Hanne Bjerregaard Jensen



Dirigent Erling Krogh Sørensen