

**Andelsboligforeningen SENIORBO Nørremarken**

**Stiftet 10. september 2001**

**Fredag den 24. november 2023**

**Hos Dagmar og Flemming, Hjortevej 39**

**Dagsorden nr. 54**

*Fraværende: Lissi og Aksel i hus 29. (Øvrige huse er repræsenteret).*

*Referent: Tove Ladegaard*

**1. Valg af dirigent-**

*Joan blev valgt.*

*Dagsordenen er udsendt i tide.*

**2. Bestyrelsens beretning ved formanden, Dagmar K. Pedersen:**

**-Et år er atter gået siden sidste generalforsamling.**

**Det har været et travlt år.**

**-Først med salg af Hjortevej 31. Bestyrelsen havde et stort arbejde med fremvisninger til flere interesserede personer. Da det kom til stykket ville de alligevel ikke købe. For eftertiden bliver interesselisten afleveret til de der skal sælge og så må de selv klare det.**

**-Arvingerne satte en ejendomsmægler på og så blev det solgt til overtagelse den 1.4.2023.**

**-Den 23. januar døde Gudrun Sandager i hus nr. 37. Bobestyreren fik interesselisten til andelen. Overgav salget til en ejendomsmægler, der solgte Hjortevej 37 til overtagelse den 1.6 2023.**

**-Der er endnu intet nyt fra Vejle Kommune om dato for separering om vand.**

**-Vi har haft Smidstrup Maler firma til at male alt udhæng på husene med antrasit grå og hvid farve.**

**-Efter indbrud i nr. 41 er der udskiftet et vindue, I nr, 37 og 39 er der sat nye ruder i ( Forsikringsager).**

**-Der er udskiftet flethegn mod øst igen i år. Bøgehækken er blevet klippet.**

**-Efter vand i indkørslen i nr. 35 er afløb ført op i niveau. Der er lagt et støbejernsdæksel på.**

- Der har været en dialog med Vejle Kommune om støjen fra Horsensvej efter at hækken er blevet klippet ned.
- Hullet i hækken mod Horsensvej 72 er blevet plantet med tjørn.
- Nu er fjernvarmeunits udskiftet i alle huse. Så holder de formodentlig i mange år. En servicemedarbejder fra Gemina Termix har opdateret - Softwareprogrammet i alle huse.
- Samtlige eltavler er blevet testet fundet i orden bortset fra i nr. 33 der blev udskiftet, da den var defekt. Andelshaverne skal selv teste relæerne en gang om året.
- I maj måned blev der holdt forårsfest. Planen var der også skulle holdes en sommerfest, hvilket ikke lykkedes.
- Årsregnskab tegninger af husene og nye billeder plus referat fra generalforsamlingen er lagt ud på foreningens hjemmeside. Vi har haft en del henvendelser fra folk der gerne vil skrives op på vores interesseliste.
- Igen i år har vi benyttet os af hjælp fra Ældresagens IT ekspert.
- Vi har afholdt arbejdsdage på fællesarealerne klippet buske fjernet ukrudt og fejet. Der er sat et lavt hegn op ved flagstangen. Der er fyldt mere barkflis på.
- Der er også rensat tagrender.

Tak for indsatsen til alle.

- Bestyrelsen har vedtaget at huslejen forbliver uændret.
  - Husene på 115 m<sup>2</sup> koster kr. 6058,00 pr. måned.
  - Husene på 94 m<sup>2</sup> koster kr. 5050,00 pr. måned.

*Ingen bemærkninger til beretningen.*

3. Bestyrelsens forslag om værdiansættelse. Der er tre prisfastsættelses metoder:
  - a. Anskaffelsesprisen
  - b. Valuar vurdering
  - c. Den seneste offentlige vurdering.

Bestyrelsen foreslår, at værdiansættelsen af foreningens boliger sker på grundlag af den offentlige ejendomsvurdering.

4. Forelæggelse af årsregnskab og revisionsberetning for regnskabsåret 1.10.2022 - 30.9.2023 ved kasserer Trine Pedersen.  
*En vedligeholdelsespulje som også anvendes som en form for "Buffer" blev drøftet. Den bruges ind imellem hvorefter der spares op igen.  
Revisoren anbefaler at den forhøjes til kr. 500.000, frem for de 300.000 kr. som vi forsøger at have på kontoen.*

5. Likviditetsbudgettet for 1.10.23 – 30.9.24.  
*Trine Pedersen gennemgik budgetterne.  
Der var ingen kommentarer til disse.*

6. Nye tiltag i 2023 – 2024. Udskiftning af plankeværk mod øst.

*Hegn mod øst – Tove har indhentet 2 tilbud fra:*

- *Finn Timmermand Olsen*

**Opsætning, nedtagning, materialer 1 stort fag + 22 fag, hjælpematerialer, beton + diverse samt hjælpeværktøj.**

- *Ove Larsen*

**Demontering af eksisterende hegn, bortskaffelse af affald og overskydende jord, udgravning af støbehuller, opsætning af stolper, stolpebeton, levering af 24 fag samt montering af nyt hegn.**

**Set fra bagsiden af hegnet er der anvendt en større stolpe til at støtte de sidste to fag, i den laveste ende.**

**Det anbefales at overkanten af hegnet nedtrappes med 30 cm af 2-3 gange (i alt 30 cm), da terrænet er skrånende.**

**Med nedtrappingerne sikrer man, at metalstolperne kommer langt nok i jorden. Der er nemlig forskel på metal og træstolper i højden.**

**Komposithegnet har kun metalstolper som er lavere end de træstolper der er anvendt i nuværende raftehegn.**

**Der anbefales i stedet støtte af fortovsfliser, som graves ca 40 cm ned i jorden op mod jernrammen. Der er ikke så meget tryk på, men det støtter ekstra og bliver pænere.**



I fald at det eksisterende hegn skulle vælte i en storm, kan Ove Larsen tilbyde ret hurtigt at sætte et byggehegn op indtil det evt. tilbud bliver udført.  
Det blev enstemmigt vedtaget at det er Ove Larsens tilbud, som vi ønsker at tage imod. Dog forsøger Dagmar og Tove at kontakte firmaet for at undersøge om prisen kan justeres nedad.

7. Finn Timmermand kontaktes vedr. et afslag på tilbuddet.  
Forslag til evt. omlægning af 30 årige realkreditlån. Bestyrelsen skal have mandat (hvert år) af generalforsamlingen til at kunne foretage evt. omlægning af nuværende lån.  
Mandater blev givet enstemmigt.

8. Skattefrit honorar til formand og kasserer for deres arbejde i regnskabsåret 2022 – 2023. Honoraret er på 3.950,00 pr. person.  
Alle er indforstået med at det fortsætter og har underskrevet en blanket på dette.

9. Indkomne forslag:  
1) Forslag om at et ejendomshonorar til Andelsboligforeningen bliver forhøjes fra kr. 1.500,- – kr. 3.000,-  
Dette blev vedtaget.

- 2) Der står store vandpytter i indkørslen til hus 33 og også ved hus 31. Finn Timmermand Olsen har tidligere udført kloak arbejde i nabohuset nr. 35, med god effekt. Dette ønskes udført ved de to nævnte huse.  
- Bestyrelsen kontakter Finn T. O. for at få dette udført til foråret.

10. Valg af bestyrelse jf. paragraf 23-28 i foreningens vedtægter.  
På valg er:

Dagmar Kristine Pedersen	modtager genvalg
Valborg Pedersen	modtager ikke genvalg
Elise Katrine Pedersen	modtager genvalg
Tove Ladegaard Jørgensen	modtager genvalg
Birthe Madsen	modtager genvalg

## Valg af suppleant

Per Villumsen

modtager genvalg

*Alle undtagen Valborg Pedersen er genvalgt.*

## Valg af nye bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsen foreslår Erik Lauenborg og Lilian Jurz.

*De blev begge valgt ind.*

*Bestyrelsen ønsker 3-5 personer i bestyrelsen fremfor 2-4 personer. Der kan så være en 1. og en 2. suppleant.*

### 11. Evt.

- *Vinduespudderen kommer lidt for ofte p.t. og er blevet bedt om at vente til midt i december.*
- *Lilian tilbyder at stille sit hus til rådighed ved nye salg af huse fremover. Dette blev tilkendegivet af flere som også er villige til dette, når der er reelle købere.*
- *Der er problemer med nogle af plantegningerne, so der skal kigges nærmere på i bestyrelsen.*
- *Foreningen er vært ved smørrebrød og drikkevarer.*

Seniorbo 7. 12. 2023 Dirigent:

Referent: Tove Ladegaard Formand:

 Kasserer:

Mille Nadsen







