

Silkeborg, den 16. marts 2023

Referat fra andelsboligforeningens generalforsamling den 14. marts 2023.

1. Valg af dirigent.

Torben Hansen, 2D blev valgt som dirigent der konstaterede mødet lovligt indkaldt.

2. Bestyrelsens beretning

Skriftelige beretning vedhæftet – den blev fremført af formand Pia Udengaard 10A SE BILAG 1.

Fremhævet:

Inden 2026 er det per lovkrav at vi skal have installeret individuelle målinger (vand/varme) i samtlige boliger. Silkeborg har givet et tilbud, men vil i samme omgang også lægge nye rør i foreningen, da de vi har pt er er vores egen. De er desuden ved at nå en alder, hvor vi skal forvente de snart skal udskiftes uanset hvad. Ronni 4C og Søren 4B har meldt sig til at indhente tilbud og sammenligne.

Der var lidt protester over bestyrelsen som forsøg på at spare lidt på udgifterne, på forsøgsbasis havde skruet ned for de timer vores fælleslygtepæle er tændt i ydretimerne. Bestyrelsen tager det til efterretning og revurderer tidspunkterne der tændes og slukkes henover året. Forhåbentlig er el-priserne snart nede på normalt niveau igen.

Rikke 10B og Jeanette 4B har meldt sig til sommerfestudvalg – tak for det.

Beretningen blev godkendt.

3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse, revisionsberetning, nøgleoplysninger samt godkendelse af regnskab og værdiansættelse ved Statsaut. revisor Niels Erik Jensen.

Godkendt

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse ved Statsaut. revisor Niels Erik Jensen

Godkendt

Indkomne forslag/drøftelser

Der blev appelleret til at man tænker over hvor man parkerer sin bil på vores område. Vi er mange nye naboer, og flere har også 2 biler. Det presser vores område, der som udgangspunkt i forvejen ikke har mange p-pladser. Og når der er gæster, så presser det området yderligere. Vi skal kunne komme uhindret og nemt rundt på vores område. Desuden skal udrykningskøretøjer kunne komme nemt rundt – samt de store skraldevogne. Gæster kan opfordres til at holde langs Holbøllevej eller på skolens store p-plads, og har man 2 biler og ikke mulighed for at holde på egen grund kunne man overveje det samme.

Ønsker man el-bil og en stander til dette – skal det etableres for egen regning efter bestyrelsens godkendelse.

Der blev kortvarigt drøftet luft-til-luft anlæg – det blev afvist uden den store debat.

Andelsboligforeningen Holbøllevej
<https://www.holboellevej-andelsbolig.dk>

Valg af 2-3 bestyrelsesmedlemmer for 2 år

1 bestyrelsesmedlem for 2 år. Afgående er Tanja 8B

1 bestyrelsesmedlem for 2 år. Afgående er Pia 10A

1 Suppleant for 1 år. Afgående er Gitte 6A

Følgende blev valg:

1 bestyrelsesmedlem for 2 år. Tanja 8B

1 bestyrelsesmedlem for 2 år. Søren 4B

1 bestyrelsesmedlem (formand). Pia 10A

1 Suppleant for 1 år. Gitte 6A

Valg af revisor

Revison Hatting

14 ud af 16 huse repræsenteret ved dette års generalforsamling – vi takker for det flotte fremmøde.

Referent Janie 10C

17/3-2023 Søren Klit

17/3 Tinna Lind

19/3-2023 Janie 10C

19/3-2023 Tanja 8B

Janie

Bilag 1.

Bestyrelsens beretning:

Endnu et år er gået – og dette er min anden beretning fra bestyrelsen.

Det sidste år har været noget af et år - der har været stor aktivitet i vores andelsboligforening. Der har været godt gang i salget af boligerne, hele 6 boliger har skiftet hænder, og dette har givet bestyrelsen en hel del administrativt arbejde.

Der er fortsat en af boligerne hvor salget endnu ikke er afsluttet. Vi venter på at der falder dom.

Endnu engang til vores nye andelshavere, som vi har store forventninger til 😊😊😊😊😊😊

I sommeren 2022 har vi malet al træværket rundt på vores matrikler, og dette har været noget af en udfordring for bestyrelsen, at have styr på hvor meget maling den enkelte andelshaver har brugt. Derfor har vi også drøftet muligheden for at gøre det anderledes til næste gang der skal males. Derfor bliver det således fremover, at alle andelshavere selv skal købe deres maling til eget forbrug. Maling som andelsforeningen betaler er hos bestyrelsen.

Farvekode fås ved henvendelse til bestyrelsen.

Maling du selv står for, er garage, stakit/hegn og egne skure ud over de skure der tilhører andelen. Hørende til fælles andelen er også træbeklædningen på etplans andelshusene og i indhakkethavedøren på 2 etager andelene.

Der har været en del udfordringer med vores tagrender. Udfordringen har været/er at de drypper/er utætte. Vi har haft Kjellerup VVS til at reparere tagrenderne, og dette har vi ikke været helt tilfreds med, da flere af tagrenderne efter en gang frost igen drypper. Pt. har vi sat det på pause, grundet gennemsyn af en byggesagkyndig i forhold til vores fremtidige reparationer/renoveringer.

Som I sikkert alle ved, har vi haft besøg af firmaet Faktum 2 (9. marts 2023). Deres opgave har været at gennemgå alle andelene mhp. nærmere at undersøge omfanget af fremtidige renoveringer. Vi får en 10 års plan med præcis de renoveringer der vil være fremover, og således også et redskab til håndteringen af vores økonomi. Hensættelser til renovering/vedligeholdelse.

Årsagen til at vi har valgt at få dette iværksat er, at der er flere af 2 etager husene har problemer med vand der drypper ned, specielt når der er frostvejr. Dette betyder, at der er kondensvand på indersiden af undertaget, som så render på indvendig side ned i isoleringen, og dermed videre ned i etagerne. Vi er derfor nødt til at have et overblik over økonomien til de fremtidige renoveringer.

Andelsboligforeningen Holbøllevej

<https://www.holboelvej-andelsbolig.dk>

I år 2026, **skal** der etableres individuelle aflæsningsystemer i alle andele på al forbrug – vand og varme. Årsagen er et EU Energieeffektivitetsdirektiv (EED), som har lagt rammerne for klimaindsatserne for boligområderne, og den Danske Energioplysningsbekendtgørelse omfatter en række krav til fordelingsregnskabet indhold.

Bestyrelsen har indhentet to tilbud:

1. KEEPFOKUS er det ene selskab, som har været ude og se vores andelsboligforening, og kommet med et tilbud på ca. 70.000kr for etableringen, og dertil kommer der et årligt abonnement til vedligeholdelse af systemet. De sætter afmålingsudstyr op, som kan aflæse forbrug og sender disse oplysninger videre til de forskellige forsyningselskaber. Man vil kunne følge med i sit eget forbrug time for time via en app.

2. Andet tilbud er fra Silkeborg forsyning – her taler vi om en helt anden kaliber i forhold til etablering, pris m.m.

If. Silkeborg forsyning, skal de rørledninger som er nedgravet ved etableringen af andelene for 33 år siden, udskiftes inden for de næste 5-10 år (de er ved at være for gamle)

Hvis Silkeborg forsyning skal etablere afmålingsudstyr i vores andele, vil de ikke overtage de rørledninger som er nedgravet på vores grund. De skal udskiftes med nye, da Silkeborg forsyning selv vil eje deres rørledninger. Alene denne udgift vil løbe op i ca. 600.000kr. og dertil kommer yderligere udgifter til opsætning af måleudstyr i hver bolig.

Bestyrelsen har drøftet de to muligheder og de økonomiske udfordringer der er fremover – hvilket også har været en drivende faktor for at få klarlagt vores fremtidige udgifter til renoveringer. Vil vi tage det "billige" tilbud, velvidende om at der om 5-10 år skal udskiftes rørledninger, som vil koste foreningen dyrt?

Når vi får et overblik over alle renoveringsopgaver, samt økonomien i/omkring dette, vil der være behov for at I som andelshaver tager stilling til sammen med bestyrelse om det fremtidige arbejde.

Bestyrelsen har i det forløbende år, kikket nærmere på vores økonomi, bl.a. om vi fortsat skal have gavekasse, muligheden for ny eller bedre forsikring.

Der er skruet ned for vores belysning på fællesarealerne, ved at det tændes senere og slukkes tidligere. Jf. regningen på EL, er der sket et lille fald i udgiften.

Bestyrelsen har drøftet renovering af fællesarealerne – vores græsplæne, trampolin m.m. – Hvad gør vi – kom glad alle mand/kvinder/personer m.m.

AFFALD:

Andelsboligforeningen Holbøllevej

<https://www.holboelvej-andelsbolig.dk>

Kære andelshavere – vi er noget udfordret på affaldssorteringen, og bestyrelsen vil på det kraftiges anbefale, at hver enkelt **ikke** putter mere affald i containerne end lågene kan lukkes. Det er **ikke** bestyrelsens ansvar at rydde op, når der ligger affald rundt omkring på grunden. Vi er alle forpligtet til at holde orden ved og omkring containerne.

Det er undersøgt om større container. Der findes ikke større end dem vi allerede har + økonomisk vil det blive dyre.

Bestyrelsen er klar over, at der er kommet mange nye beboere, men det er også vigtigt at påpege, når den enkelte andelshaver f.eks. får nye møbler (der kommer i papkasser) skal disse ikke i vores container, men man er selv forpligtet at køre det til genbrugspladsen.

Husk – ved snefald skal der skovles/fejles sne, således vores post ikke falder og brækker arme og ben – vi er ansvarlige.

HUSK VED EVT: SALG

Man er forpligtet til at have E-mærke på sin andel, og det betyder i praksis, at ved salg er man forpligtet til at have E-mærke på sin andel. Andelshaveren skal selv kontakte en energikonsulent som kan udarbejde en E-rapport – pris på dette er i 2022 kr,- 6125,- kr for andele der er under 100m². Prisen er lidt højere når ens andel er over 100 m².

Man kan få bødestraf eller et påbud hvis der ikke forelægges Energimærke.

E-mærket holder i 10 år.

Bestyrelsen har udarbejdet et årshjul, således vi kan huske hvad, hvornår og hvordan andelsforeningen skal/bør huske alle aktiviteterne i løbet af året. Denne tænkes revideret efter hver generalforsamling, således den nye bestyrelse kan tage stilling til kommende aktiviteter. Sæt allerede kryds i kalenderen til arbejdslørdag – nemlig **d. 10. juni** med efterfølgende sommerfest – grill med div. Salater, øl, vin, vand m.m.

Bestyrelsen har i 2022, besluttet at droppe bowlingaften, der normalt har været i januar måned.

Opmærksomhed på kontakten til bestyrelsen

Nu hvor der er kommet så mange nye andelshavere, vil vi i bestyrelsen gerne gøre opmærksom på, at bestyrelsesarbejdet er frivilligt, og vi går alle på arbejde.

Enkelte af os har fleksible arbejdstider, hvilket betyder at vi også arbejder hjemmefra – vi vil meget gerne at I respekterer at dette, og ikke kommer og forstyrre os i arbejdstiden (med mindre huset er ved at brænde ned ☺) Henvend jer gerne på mail, eller læg en seddel i vores postkasse.

Bestyrelsen har lavet en mailadresse som er foreningens, således at al mailkorrespondance ikke går til den enkeltes bestyrelses mailadresse. Alle i bestyrelsen kan tilgå denne mail.

Mail: andelsboligholboelvej@gmail.com

På bestyrelsens vegne

Pia Haugaard Udengaard 10A

Formand