

Referat General forsamling 26. Februar 2024

13 huse repræsenteret ved Generalforsamling samt revisor Niels Erik Jensen fra Revision Hatting.

Velkomst ved formand

Valg af Dirigent – Torben valgt – referent Janie

Generalforsamling godkendt som varslet korrekt.

Bestyrelsen beretning – vedhæftet som bilag efterfølgende. Beretning godkendt.

Forelæggelse af årsrapport ved revisor Niels Erik Jensen Revision Hatting.

Gennemgang af lovforslag fra regeringen omkring værdiansættelse og nyt lovforslag omkring valuars vurdering skal gå fra at være gældende 18 måneder til 42 måneder. Lovforslag endnu ikke vedtaget og vi kan derfor ikke vælge at ændre vurderingsgrundlag.

15. april bliver loven forventeligt vedtaget i regeringen. Vi kan ikke vedtage efter de nye regler i dag – men kan indkalde til extra ordinær generalforsamling hvis vi ønsker at bruge de nye vurderingsregler.

<https://www.abf-rep.dk/nyheder/nyheder/2024/politisk-hjaelp-nu-kommer-lov-om-vaerdiansaettelse/>

Gennemgang af årsrapport 2023.

Generalforsamling godkendte ved enstemmighed at vi fortætter med anskaffelsesprisen, og vi afventer til næste generalforsamling 2025 om vi vil ændre til anden vurderingsregler. Så er vi sikre på at lovforslaget er blevet stemt igennem.

Forelæggelse af driftsbudget for 2024

Snak om huslejestigning på enten ca 400 eller ca 500 kr. Bestyrelsen anbefaler 500 kr, da der ønskes en større hensættelse til fremtidige vedligeholdelsesprojekter – vedtaget ved flertal. 1 stemte imod. Træder i kraft pr 1. april 2024.

Revisor anbefaler vi skifter vurderingsprincip ved generalforsamling 2025 forudsat alle forudsigelser holder. Derved får andelene en højere værdi samt anbefales det at ca 60% af stigningen hensættes til vedligehold.

Godkendelse af administrationsgebyr ved salg af ejendom.

Bestyrelsen ønsker at hæve beløbet til 3500, da der er store administrative opgaver i forbindelse med salg. Pengene går direkte til foreningen. Der blev sat modforslag om 5000 kr.

6 for 5000 kr

7 for 3500 kr – vedtaget.

Der blev snakket kort om den nye grundskyldsberegning. Da vi ikke kan klage før 2025, afventer vi situationen samtidig med vi følger godt med i nyhedsbilledet.

Ændring af dyrehold. Forslag fremlagt – vedtaget ved flertal med enkelt ændring i teksten.

Valg af bestyrelse

På valg Gitte (Tinna) – genvalgt

Janie – genvalgt

Suppleant Torben valgt

Det blev foreslået og vedtaget at supleanten fremover vil blive indbudt til bestyrelsesmøder for at kunne være forberedt, skulle der blive behov for at indtræde i bestyrelsen som det var gældende i 2023 da Tinna udtrådte og Gitte gik fra at være suppleant til bestyrelsesmedlem.

Valg af revisor – Revision Hatting – enstemmigt vedtaget.

Diverse

Solcelle ikke relevant pt – måske når vi engang skal have nye lygtepæle.

Parkering tilbagevendende udfordring – der er ikke plads til at man parkerer campingvogne og trailere, og det er generelt et tilbagevendende problem at det kan være svært at finde plads. Det er vigtigt der er plads til at man kan komme rundt og at skraldemænd og ambulance kan komme uhindret rundt.

Når man har gæster, må man meget gerne henvise dem til parkering på skolen eller langs Holbøvej. Parkering lige i indkørslen ind til foreningen må man meget gerne undgå.

Investering i robotplæneklipper – nedstemt.

Forslag om vi kunne planlægge generalforsamling så det kunne ramme ulige uger, men vi kan ikke planlægge efter de enkelte husstande. Der tages hensyn til alle husstande, men generalforsamling planlægges efter hvornår regnskab kan være færdig og revisor samt bestyrelse kan deltage.

Snak om hvad foreningens forsikringer dækker.

Ronni stille spørgsmål til salg af 2B og manglende huslejeindbetaling til tiden, ifølge vedtægter kan man ikke bare undlade at betale husleje til tiden. Der blev snakket frem og tilbage. Derudover blev det vendt, at når man vælger at sælge ved ejendomsmægler, så skal vi være sikre på at der ikke blev lavet aftaler der strider imod foreningens vedtægter.

Ventilation af vådrum – det blev anbefalet at man fik installeret elektroniske ventilationer i de boliger der pt ikke har dem.

Fjernelse af kloakrør/blomsterkummer for at skaffe noget mere plads på fællesarealet omkring parkering, samt flytning af affaldscontainere ud i indkørslen, så vi slipper for de tunge skraldevogne skal ind og vende. Jeannette vil undersøge om man må flytte containere for kommunen. Derudover blev det vedtaget at der vil blive kigget på blomsterkummerne til arbejdsdag, og de relevante blev fjernet.

Der er tegnet nye vedtægter, der desværre ikke blevet sendt ud rettidigt – så der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling om ca 4 uger for at få de vedtægter godkendt.

Søren BKH
Claus Debnis

Jeannette
Jelle M. Mossberg
Tia Højgaard Andersen

Bestyrelsens beretning d. 26.februar 2024:

Kære medlemmer af andelsboligforeningen

Endnu et udfordrende år er gået, hvor vi bl.a. har haft udskiftning i bestyrelsen, idet Tinna fraflyttede Holbøllevej og dermed udtrådte af bestyrelsen – suppleant Gitte er indtrådt som ordinært medlem af bestyrelsen.

Det har været noget af et år for vores andelsboligforening, med mange småprojekter og udfordringer. Vi har arbejdet hårdt for at sikre, at vores fællesskab er velfungerende og at vores ejendom er i god stand.

Det sidste år har der været stor aktivitet i vores andelsboligforening. Igen har der været god gang i salget af boligerne, og dette har givet bestyrelsen en hel del administrativt arbejde.

Bestyrelsen og jeg vil gerne byde velkommen til vores nye andelshavere, som vi har store forventninger til. 😊

I løbet af året har vi også stået over for udfordringer. Vi har stået over for øgede vedligeholdelsesomkostninger og udgifter til renoveringer. Dette har ført til drøftelse af forhøjelse af vores månedlige huslejebetaling for at sikre, at vores økonomi er bæredygtig og kan imødekomme fremtidige behov. Vi arbejder konstant på at finde den rette balance mellem at sikre vores ejendom, og samtidig holde omkostningerne nede for vores medlemmer, eksempelvis havde vi drøftelse om af skafning af udgifter til gavekassen.

Vi har fået udarbejdet en renoveringsplan af firmaet Faktum 2, og har nu en 10 års plan med de renoveringer der vil være fremover, og således også et redskab til håndteringen af vores økonomi, i forhold til hensættelser til renovering/vedligeholdelse.

I efteråret blev der iværksat renovering af 2 etager husene, som havde problemer med vand der dryppede ned, specielt ved frostvejr. Disse er nu udbedret og der er foretaget målinger i 2A og 2B d. 5/12-23, hvor der blev målt en fugtighed på under 15%, hvilket er en halvering af tidligere målinger. Der er også sprøjtet for skimmelsvamp.

Der skal være en opmærksomhed på, at loftsrummene ikke må benyttes til opbevaring. En enkelt kuffert gør nok ikke så meget, men der skal ikke "stuves" opbevaring derop, som kan suge fugt, og som kan mindske luftgennemstrømningen, og dermed øge muligheden for fugtdannelse og i værste fald skimmelsvamp. Den enkelte andelshaver er ansvarlig for at overholde anbefalingerne.

Husk at det er vigtigt at få luften ud dagligt, det er vigtigt pga. fugt og kondens, og dermed risiko for skimmelsvamp dannelse. OBS hvis du får skimmelsvamp i din andel, er du selv ansvarlig for at udbedre skaden – pga. manglende udluftning – OBS ikke at tørre tøj indenfor af samme grund.

I bestyrelsen har vi haft en drøftelse om vi skulle afrense vores tage, men er gået fra det igen, da en afrensning ikke vil kunne forlænge levetiden, men blot "lette" vores pengepung.

Som vi også nævnet sidste år, skal der etableres individuelle aflæsningssystemer i alle andele på al forbrug – vand og varme, og dette går vi i gang med i foråret 2024. Opmærksomhed på, når målerne er etableret, så er det hver enkelt andelshaver som selv står for vedligeholdelsen, hvilket også fremgår af vedtægterne.

Til alle nye andelshavere, så er årsagen et EU Energieeffektivitetsdirektiv (EED), som har lagt rammerne for klimaindsatserne for boligområderne, og den Danske Energioplysningsbekendtgørelse omfatter en række krav til fordelingsregnskabets indhold. Det vil betyde, at vi ikke mere skal indbetale aconto vand/varme, men betale direkte til forsyningselskaberne, som vi gør med EL.

Sidste år fik vi oplyst ved Silkeborg forsyning, at de rørledninger som er nedgravet ved etableringen af andelene for 34 år siden, skal udskiftes inden for de næst 5-10 år (de er ved at være for gamle), og hvis Silkeborg forsyning skulle 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. 6-700.000kr. og dertil kommer yderligere udgifter til opsætning af måleudstyr i hver bolig. Bestyrelsen har valgt, at etablere individuel aflæsning nu, og så sparer vi sammen til nye rørledninger.

Vi har stadig 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.

Der er ved enkelte af andelene konstateret vand i haven, tæt ved husene. Bestyrelsen er opmærksom på problemet, men taget i betragtning, at det har været et meget vådt år i 2023 med megen nedbør og som ser ud til at fortsætte her i 2024, så holder vi fortsat øje. Der har været drøftet faskiner m.m. – og vi har pt. ingen konkrete løsninger. I et forsøg på at få vandet til at sive ned i nr. 4 A, borede vi huller i haven, med et pælebor, som blev fyldt med sand. Resultatet af dette forsøg, har vi pt. ikke en klar fornemmelse af – simpel hen fordi vi har fået ekstremt meget vand i efteråret, og derfor ikke kunne se om det virkede ved "alm" nedbør.

Vi har en verserende sag i andelsforeningen, 10 B – hvor sælger og køber endnu ikke har fået afsluttet handlen. Dette har desværre betydet, at foreningen er trukket ind i en retssag, som endnu ikke datosat. I den forbindelse har andelsforeningen søgt retshjælp ved vores forsikringsselskab. Da den verserende sag startede i 2022, altså før vore nye forsikring trådte i kraft, viste det sig, at foreningen ikke havde retshjælp i den gamle forsikring. Dette betyder, at andelsforeningen skal betale det fulde beløb for advokatbistand. Hvor dyrt dette bliver ved vi endnu ikke.

Når sagen er afsluttet, vil I alle blive informeret om sagens udfald – måtte man have spørgsmål til sagen, kan I rette henvendelse til formanden (mig).

Ved vores arbejdsdag sidste år forbedrede vi vores grønne områder og fællesområder. Vi fik fjernet en ramponeret trampolin og dækket hullet til med jord fra de tre højbede, fjernet ukrudt m.m. Kummerne i gården blev beplantet med blomster, hvilket var med til at forskønne vores område, og gøre det mere indbydende for os alle. Vi er også bevidste om betydningen af, at skabe et harmonisk fællesskab i vores andelsboligforening, så derfor kan mulige nye tiltag på de grønne områder, jo tages over en kop kaffe/øl m.m.

På det administrative område har vi arbejdet på at forbedre vores kommunikation med medlemmerne. Vi har oprettet en ny hjemmeside (den gamle fungerede ikke optimalt) for at sikre, at alle medlemmer er opdateret om relevante nyheder og begivenheder i foreningen.

Linket til vores hjemmeside: <http://holboellevej-andelsbolig.dk>

Bestyrelsen samler en bilfuld mennesker og tager til ABS' Andelsboligdage d. 2. marts 2024 i Viborg, hvor vi vil forsøge blive lidt klogere på det at være andelshaver – der kan sikkert godt blive plads til en enkelt mere hvis der er interesse. 😊

AFFALD:

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.

Bestyrelsen har tidligere undersøgt muligheden for større containere. 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/fejdes sne, således vores post ikke falder og brækker arme og ben – vi er ansvarlige.

Vi havde en del sne i en uge eller to i år, og snerydning er blevet drøftet i bestyrelsen – vi er enige om, at vi har nok at bruge pengene til, og at vi alle har godt af at få noget motion – desuden var der bred enighed om, at det var "skide" hyggeligt at skovle sne, og få talt med sine naboer 😊

HUSK VED EVT: SALG

Man er forpligtet til at have E-mærke på sin andel, og det betyder i praksis, at ved salg skal den enkelte andelshaver sørge for at have udarbejdet E-mærke på sin andel. Andelshaveren skal selv kontakte en energikonsulent som kan udarbejde E-rapporten – pris på dette ligger mellem 5 – 7000,-kr. Man kan få bødestraf eller et påbud hvis der ikke forelægger 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 arbejdsldørdag – nemlig **d. 29. juni 2024** med efterfølgende sommerfest – grill med div. salater, øl, vin, vand m.m.

Der opfordres til at benytte vores fællesarealer til fælles grill og socialt samvær hen over sommeren.

Opmærksomhed på kontakten til bestyrelsen

Nu hvor der er kommet så mange nye andelshaver, 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 😊) Henved jer gerne på mail, eller lægge en seddel i vores postkasse.

Bestyrelsen tager meget gerne imod gode ideer, forslag m.m., men vi vil også gerne henstille jer til at undersøge om ideerne/forslagene er i overensstemmelse med vores vedtægter, og meget gerne et prisoverslag, da bestyrelsen ellers hurtigt kan få rigeligt at se til.

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 vegne af bestyrelsen vil jeg gerne takke jer alle for jeres støtte og deltagelse i vores forening. Vi ser frem til at fortsætte samarbejdet, og arbejde sammen om at skabe et endnu bedre og mere bæredygtigt fællesskab i fremtiden.

På bestyrelsens vegne

Pia Hugaard Udengaard 10A

Formand/forkvinde/forperson