

Referat af generalforsamling i Andelsboligforeningen Ravndalen 1

Ordinær generalforsamling blev afholdt

Torsdag d. 5. september 2019 kl. 19.00 i fælleshuset Ravndalen 22, 9310 Vodskov

Dagsorden

1 Velkomst

Formanden bød velkommen og forsamlingen mindes med 1 minuts stilhed Kamma Roed, Else Holm og Niels Nielsen. Ære være deres minde.

2 Valg af referent

Lotte (19) blev valg som referent.

Konstatering af 25 fremmødte stemmeberettigede inkl. fuldmagter 6 fuldmagter.

Valget som stemmetællere faldt på Grethe (11) og Ole S (33).

3 Valg af dirigent

Ib (hus 32) blev valgt til dirigent. Ib konstaterede, at generalforsamlingen var varslet og beslutningsdygtig i henhold til gældende vedtægter.

4 Bestyrelsens beretning

Hvad er en bestyrelse?

Det har der i løbet i året været grund til at ridse op, derfor gør vi det også her.

Bestyrelsen er nederste i hierarkiet af beslutninger.

1. Lovgivning, fx Andelsboligloven, som lige er blevet ændret.
2. Gældende praksis i foreningen
3. Vedtægter inkl. husorden, budget
4. Generalforsamlingen, som består af dig og alle de andre andelshavere
5. Bestyrelsen

Et flertal på generalforsamlingen kan ændre på gældende praksis og vedtægter med mere.

Bestyrelsen varetager kun den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger. Ingen bestyrelsesmedlemmer er vicevært. Bestyrelsen er ikke forpligtet til at komme med forslag til vedtægtsændringer. Bestyrelsens leder/administrerer, og der er rigeligt at lave til alle. Formanden har alene brugt langt over 400 timer af sin fritid på fællesskabet. Mange timer er brugt på henvendelser, som kunne været undgået, hvis alle andelshavere fulgte vores fælles retningslinjer.

På den positive side har der været en god opbakning til fællesskabets mange projekter. Der har generelt været et hyggeligt fællesskab og en positiv tone. Specielt tolerance og en positive tone er vigtigt for at alle trives i et demokratisk fællesskab, som en andelsboligforening er.

Sociale arrangementer

Der er afholdt julearrangement med gløgg og æbleskiver i fælleshuset, vinsmagning med tapas i fælleshuset og sommertræf på plænen med naboforeningen. Selvom der ikke har været udsolgt, har tilslutningen været tilfredsstillende.

Vedligeholdelse

De tre mest omkostningstunge poster har været

1. Vinduerne inklusive lysninger på første sal, som blev udskiftet i juni 2019.
2. Vedligehold af skurerne, der er gennemgået af tømrer og maler i sommeren 2018 og 2019.
3. Vandurene, som er udskiftet primo 2019.

Så har der været de mere almindelig ting, som spuling af kloaker, udskiftning af dårlige beslag til tagrender, reparationer af træværk og vvs.

Med hensyn til skadedyr er ventilationshuller i muren gennemgået for manglende "gitter" mod mus. Rottespærren i hovedledningen har fået sin årlige service. Der er sprøjtet mod hvepse i flere skurer. Bemærk at bekæmpelse af skadedyr i husene og skurerne er den enkelte andelshavers opgave.

Traileren er serviceret og omregistreret til foreningen. Kopi af registreringsattesten hænger ved nøglen i maskinhuset.

Fælleshuset

I fælleshuset er der installeret en industriopvaskemaskine. Et lærred til projektor er indkøbt til fælleshuset. Hovedrengøring er foretaget på havedagene.

Grønne arealer

På de 4 årlige havedage har der været en god tilslutning – både til selve havedagene og til opgaver, som kunne klares på andre dage. Der er virkelig blevet lavet meget, og flere containere er blevet fyldt med haveaffald.

Arealet langs Ravndalsstien har krævet en del resurser. Der har været indsat mange frivillige hænder og professionelle med maskiner. Bestyrelsen har løbende orienteret om processen. Kort status er, at arealet er ved at blive klargjort til beplantning i efteråret.

Samarbejdet med administrator

Bestyrelsen har ikke været tilfreds med standarden hos Spar Nord Ejendomsadministration. Der har været for mange fejl. De seneste måneder har tingene heldigvis rettet sig til det bedre.

Skattesag

Retssagen om ejendomsskat blev afsluttet ifølge advokaten fra Adduco. Sagen var mere end 10 år gammel, og vi fik dengang mange penge tilbage fra SKAT.

Overdragelse/salg af andele

Efter år med ro på handler med andele har vi i regnskabsåret 2018/19 haft fire handler (2, 5, 9 og 23) og to andele (10 og 20) var til salg ved regnskabsårets afslutning.

Hjemmesiden

Vores hjemmeside <http://ravndalen1.go2net.dk> bliver løbende opdateret. Det gælder både på den offentlige del og bag login. Så tjek den – eventuelt inden du kontakter bestyrelsen.

Tak for året der gik

Afslutningsvis vil bestyrelsen takke alle, som har bidraget til fællesskabet i årets løb. Ingen nævnt – ingen glemt.

Generalforsamling godtog bestyrelsens beretning uden spørgsmål og kommentarer.

5 Forelæggelse af årsrapport og revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten

Administrator Bente Sørensen gennemgik årsrapporten, som efterfølgende blev godkendt af generalforsamlingen.

6 Forlæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Budgettet for 2019/20 blev gennemgået af Henrik D. (35).

Budgettet (inkl. en stigning i fællesudgifterne på kr. 100 om måneden gældende fra 1. juli 2019) blev godkendt.

7 Valg af administrator

Spar Nord Ejendomsadministration blev genvalgt.

8 Forslag til behandling: Parkering

Generalforsamlingen besluttede at ændre nuværende husorden

fra

Hver bolig har en parkeringsplads, der er anvist af foreningen. Herudover er der parkeringspladser til gæsteparkering. Alle andelshavere skal bede gæster om at bruge gæsteparkeringspladserne.

til

Hver bolig har en parkeringsplads, der er anvist af foreningen. Herudover er der parkeringspladser til gæsteparkering, som er markeret med gæsteparkeringsskilt. Alle andelshavere skal bede gæster om at bruge gæsteparkeringspladserne.

9 Forslag til behandling: Andelsbeviser

Generalforsamlingen besluttede at slette §6.4 fra vores vedtægter

10 Forslag til behandling: Krav til administrator

Generalforsamlingen besluttede at ændre første del af vedtægternes §31.1

fra nuværende formulering

§31.1 Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt kautionsforsikring til som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning

til:

§31.1 Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator som administrator til at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Administrator skal have en ansvars- samt kautionsforsikring eller en egenkapital, som kan dække eventuelle tab grundet fejl.

11 Forslag til behandling: Nedgravning af fælles affaldscontainere

Forslaget blev ikke vedtaget.

12 Forslag til behandling: Affald

Generalforsamlingen besluttede at ændre husorden til

Affald inkl. storskrald må ikke hensættes på fællesarealerne. Brug venligst kommunens ordning for skrald.

Flaskecontainer er opstillet ved køkkenindgangen til fælleshuset. Er container fuld, så orienter venligst bestyrelsen og tag dine glas og flasker med hjem igen.

13 Forslag til behandling: Fældning af 3 træer ved gæsteparkering.

Generalforsamlingen besluttede, at træet nærmest nr. 2, samt kastanjen og egen ved Hüttel-Sørensensvej fældes. Rødbøgen bevares.

14 Forslag til behandling: Fjernvarmerør

Generalforsamlingen besluttede følgende:

Indtil fjernvarmerørens kapacitet er afklaret, kan der ikke gives tilladelse til installation af varmevekslere.

Bestyrelsen kan bruge op til kr. 37.000 til beregning af fjernvarmerørens kapacitet. Beregningen skal bruges som beslutningsgrundlag for fremtidig installation af varmevekslere og eventuel udskiftning af fjernvarmerørene.

15 Indkomne forslag til behandling

Der er ingen forslag til behandling

16 Valg til bestyrelsen

Generalforsamlingen valgte følgende til bestyrelsen:

- Formand for 2 år: Martin (9)
- 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år: Lisa (37), Linda (12)
- 1 bestyrelsesmedlemmer for 1 år: Sanne (41), (Lotte (19) blev sidste år valgt til 2020, og fortsætter uden valg)
- 2 suppleanter for 1 år: Helle (32), Mirfeta (14)

17 Valg af revisorer og revisor suppleant

Generalforsamlingen valgte

- 2 revisorer for 1 år: Ib (32) og Ole (33)
- 1 revisor suppleant for 1 år: Bruno (24)

18 Eventuelt

Haveaffald

En gang årligt, omkring Sankt Hans opstilles en container ved maskinhuset. Begge komposter er nedlagt og andelshaverne skal selv bortskaffe affald. Har man ikke mulighed for det, kan man spørge en venlig nabo. Nr. 2 og nr. 24 tilbød at de gerne ville tage noget med på traileren lejlighedsvis.

I forbindelse med havedagene er man også velkommen til at smide sit haveaffald i fællescontaineren.

EI

Hvis du ønsker at få udskiftet dit HFI relæ til et nyt HPFI, så er det for egen regning. Det koster cirka kr. 1100. Der er muligvis en smule billigere, hvis flere bestiller samtidig.

Du kan læse mere om relæerne på <https://www.elviden.dk/hpfi-hfi-relaelig---love-og-regler.html>

Ønsker du at få udskiftet dit relæ, så skriv til Henrik D. (35) inden den 24. september. Gerne på mail@henrikdjensen.dk. Henrik vil lave en samlet bestilling, hvor hvert hus får sin egen regning fra elektrikerens.

Godkendelse af referat. Vodskov den 6. september 2019

Ib Alstrup (dirigent)

Henrik D. Jensen (formand)

Lisa Thordal Lavrsen (kasserer)

Lotte Trads (næstformand)