

Referat af generalforsamling i Andelsforeningen Ravndalen 1

Onsdag den 7. oktober 2020 kl. 19.00 i fælleshuset Ravndalen 22, 9310 Vodskov

Ordinær generalforsamling blev afholdt

Dagsorden

1. Velkomst

Formanden bød velkommen, og der blev gjort opmærksom på de forskellige Covid-19 restriktioner

2. Valg af referent

Sanne (41) blev valgt som referent

Konstatering af 34 fremmødte stemmeberettigede inkl fuldmagter – 7 fuldmagter

Valget af stemmetællere fald på Carl (4) og Ole (33).

3. Valg af dirigent

Ib (32) blev valgt til dirigent, og kunne konstatere, at generalforsamlingen var varslet og beslutningsdygtigt i henhold til gældende vedtægter.

4. Bestyrelsens beretning

Vi har i det forgangne år mistet 2 beboere: Line Lindorf Nielsen nr. 28, som afgik ved døden i juni og Erik Holm nr. 26, som afgik ved døden i maj. ÆRE VÆRE DERES MINDE.

Vi kan byde velkommen til Birthe og Christian i nr. 20 og Eva og Thorkild i nr. 26 og Poul i nr. 10
Nr. 28 er sat til salg

Sociale arrangementer

Der er afholdt julearrangement med gløgg og æbleskiver. Men så kom Covid 19 i marts måned! Alligevel besluttede bestyrelsen at invitere til Skt. Hansaften med medbragt mad og drikkevarer. Det blev en hyggelig aften med Skt. Hansbål i et bålfad indkøbt til lejligheden.

Vedligeholdelse

Efter at have modtaget Cowis beregninger af, hvor mange huse, der har mulighed for at få installeret gennemstrømningsvandvarmere, kunne bestyrelsen indhente ønsker om evt. udskiftning af de eksisterende varmtvandsbeholdere. Det viste sig efterfølgende at være ganske få, der ønskede at skifte.

Herefter blev anoderne i varmtvandsbeholderne udskiftet.

Der er bestilt håndværker til at reparere forskellige skader på tagrender rundt i afdelingen, så vi skal nok være indstillet på, at de ikke holder evigt, men lad os nu først få nogle nye karnapper.

Igen har der været kloakproblemer ved nr. 28. Det er hældningen af kloakrøret, der volder problemet. Det er undersøgt, hvad det vil koste at udbedre, og det kan slet ikke svare sig; derfor vil der blive spulet en gang om året for at undgå tilstopning.

Grønne arealer

Sidste efterår fik vi plantet rigtig mange træer og buske af deltagerne på havedagene, og det har vist sig at være en udfordring at holde tilstrækkeligt rent omkring planterne. Nogle få har virkelig gjort en stor indsats for, at de nye planter skulle overleve, men det kan blive nødvendigt at købe hjælp udefra til næste forår. Pengene vil blive taget fra det beløb, der indbetales af dem, som ikke deltager i havearbejde.

Der er også blevet gravet mange hybenroser op, som havde overlevet den ellers hårdhændede behandling. Hvad der videre skal ske med skrænten er ikke endeligt besluttet, før vi får helt bugt med hybenroserne. Foreløbig er der drysset forskellige blomsterfrø ud i håb om, at de vil spire til næste år. Komposten ved nr. 26 er blevet fjernet og jævnet ud, og der skal sås græs på den kommende havedag.

Ejendomsskat

Vores ejendomsskat er steget kraftigt. Vi har i mange år fået refusion på ejendomsskatten, som vi så kan glæde os over; men det er slut nu. Derfor kommer der en huslejestigning

Karnapper

Ifølge vores vedligeholdelsesplan skal vores karnapper udskiftes indenfor nærmeste fremtid. Så i starten af året gik arbejdet i gang. Der blev afholdt et informationsmøde, hvor andelshaverne kunne komme med input og forslag. Bestyrelsen satte sig sammen med Kjeld i nr. 4, som havde tilbudt sin ekspertise og arbejdskraft. Der er blevet udarbejdet det forslag, som vi kommer til at stemme om senere. Det har været en tidkrævende proces, som vi forhåbentlig glæder os til at sætte i gang til foråret. Kjeld har været i tæt dialog med Ravndalen 2, som lige har fået skiftet deres karnapper, og forhåbentlig kan vi undgå nogle af de fejl og erfaringer, de har gjort sig. Der har også været møde omkring finansiering af karnapper, og i den forbindelse kiggede vi også på vores realkreditlån. Men mere om det senere.

Tak for året der gik

En stor tak fra bestyrelsen til dem, der på forskellig vis har bidraget til fællesskabet.

Generalforsamlingen godtog bestyrelsens beretning.

5. Forelæggelse af årsrapport og revisionsberetning samt godkendelse af årsrapport

Forslag til afstemning:

- a. *Godkendelse af årsrapport 2019/2020 inkl. anvendelse og fastfrysning af valuarvurdering. Omdelt særskilt som bilag til indkaldelsen.*

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

Følgende punkter blev gennemgået:

- Fælleshuset kommer ud med underskud.

- Der blev gjort opmærksom på, at der ifølge årsrapporten ikke var opkrævet ventelistegebyr. Bente har fulgt op og efterfølgende meldt retur, at ventelistegebyr ved en fejl er kommet til at stå som indtægt under fælleshuset.
- Som nævnt kommer der en voldsom stigning i ejendomsskatten. Det er en gammel sag som går 30 år tilbage, til 1988. Der er i sin tid blevet klaget over fradraget i grundværdien, som andelsforeningen har fået medhold i og derfor har haft et fradrag for i 30 år. Dette slutter desværre nu.
- På vedligeholdelse generelt, er der brugt mindre.
- Øvrige omkostninger, er steget bla. grundet analysen fra Cowi vedr. kapacitet til gennemstrømningsvandvarmere. En beslutning som der blev stemt for, på sidste generalforsamling.
- Stigning i renteudgifter skyldes, at man betaler renter af indestående beløb.
- Ifølge ny valuarvurdering er ejendommens værdi steget med 5.250.000 kr. Da valuarvurderingen er lavet inden 01.07.2020, kan denne fastfryses og anvendes fremadrettet. Foreningen kan til enhver tid skifte til gældende offentlig ejendomsvurdering eller ny valuarvurdering, dog aldrig gå tilbage til indhentet valuarvurdering. Værdistigningen pga. valuarvurderingen overføres for nu til reserver, for at sikre at andelsværdien forbliver uændret under karnaprojektet.

Forslag til afstemning:

Godkendelse af årsrapport 2019/2020 inkl. anvendelse og fastfrysning af valuarvurdering.

Indkommen forslag A fra Henrik D. Jensen blev fremlagt og drøftet i forbindelse med bestyrelsens forslag.

Ved afstemning var A = bestyrelsens forslag B = Henriks forslag.

Stemmer optalt 34 stk., fordelt således:

(A) For:	23 stemmer
(B) Imod:	9 stemmer
Blank:	2 stemmer

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

Forslag til afstemning:

- Godkendelse af driftsbudget 2020/2021 inkl. stigning i boligafgiften. Omdelt særskilt som bilag til indkaldelsen.*

Bestyrelsen foreslår stigning i boligafgift på ca. 500,- kr. Dels grundet stigning i ejendomsskatter og dels til finansiering af karnapper.

Administrator Bente Sørensen gennemgik budgettet.

- Det blev oplyst, at der som nævnt tidligere kommer en stigning i boligafgiften, grundet sagen om ejendomsskatter og finansiering af karnapper. Dette betyder følgende:
Ulige numre stiger med 459 kr.
Lige numre stiger med 496 kr.

Budgettet og forslaget blev godkendt af generalforsamlingen.

7. Valg af administrator

Spar Nord Ejendomsadministration modtager genvalg.

8. Forslag til behandling: Renovering af karnapper inkl. finansiering og omlægning af realkreditlån

Forslag til afstemning:

- a. *Godkendelse af bestyrelsen forslag til gennemførelse af projektet som fremlagt. Omdelt særskilt som bilag til indkaldelsen.*
- b. *Godkendelse af bestyrelsens anbefaling af finansiering af karnapper og omlægning af realkreditlån.*

30 år fastrente (1%) realkreditlån + prioritetskredit i bank

Ca.12 mio. – fastrente i 30 år og afdragsfrihed i 10 år. Ca. 1,8 mio. – prioritetskredit max. 2,5 mio.

Forslag til afstemning:

Godkendelse af bestyrelsen forslag til gennemførelse af projektet som fremlagt. Omdelt særskilt som bilag til indkaldelsen.

Indkommen forslag C fra Henrik D. Jensen blev fremlagt og drøftet i forbindelse med bestyrelsens forslag.

Drøftelsen omhandlede hovedsagelig hvorvidt vindue i karnappen skulle være valgfrit. Bestyrelsens forslag med obligatorisk vindue i karnappen blev godkendt.

Ved afstemning var A = bestyrelsens forslag B = Henriks forslag.

Stemmer optalt 34 stk., fordelt således:

(A) For:	23 stemmer
(B) Imod:	9 stemmer
Blank:	2 stemmer

Forslag til afstemning:

Godkendelse af bestyrelsens anbefaling af finansiering af karnapper og omlægning af realkreditlån.

Indkommen forslag B fra Henrik D. Jensen blev fremlagt og drøftet i forbindelse med bestyrelsens forslag.

Drøftelsen omhandlede hovedsagelig hvorvidt foreningens realkreditlån skal omlægges inkl. de deraf afledte omkostninger eller om nuværende finansiering med renteloft skal bibeholdes.

Bestyrelsens forslag om omlægning var begrundet i sikkerhed, forudsigelighed og bekvemlighed. Henriks forslag i at sikkerhed ved en sådan omlægning ikke står mål med

omkostningerne.

Bestyrelsens forslag til omlægning blev godkendt.

Ved afstemning var A = bestyrelsens forslag B = Henriks forslag.

Stemmer optalt 34 stk., fordelt

således:

(A) For: 18 stemmer

(B) Imod: 10 stemmer

Blank: 6 stemmer

9. Forslag til behandling: Tilknytning af revisor

Forslag til afstemning:

- a. *Godkendelse af bestyrelsens forslag om tilknytning af revisor til gennemgang af årsrapport.*

Bestyrelsen vurderer det hensigtsmæssigt, at der tilknyttes revisor til gennemgang af årsregnskab og ad hoc rådgøring i store finansielle dispositioner, som har regnskabsmæssige konsekvenser.

Forslaget om tilknytning af revisor blev godkendt af generalforsamlingen.

10. Forslag til behandling: Istandsættelse af fælleshus

Forslag til afstemning:

Godkendelse af forslag om istandsættelse af fælleshus.

Forslag til afstemning:

Godkendelse af forslag om istandsættelse af fælleshus.

Forslaget blev drøftet og der blev kvitteret for indsatsen ift. indhentelse af tilbud mv. Der blev udvist bekymring omkring timing af projektet ift. udskiftning af karnapper, samt om de indhentede tilbud stadig var brugbare.

Stemmer optalt 34 stk., fordelt således:

For: 6 stemmer

Imod: 27 stemmer

Blank: 1 stemmer

11. Indkomne forslag til behandling

Forslag til afstemning:

Carl (4) og Grete (11) fremlagde forslaget omkring telefonliste i Ravndalen 1.

- Der er blevet gjort opmærksom på at man som beboere skal give samtykke til, om man vil påføres sådan en telefonliste

- Telefonlisten vil blive opdateret og vedligeholdt af Carl.

Forslag til afstemning:

Forslaget omkring telefonliste i Ravndalen 1.

Stemmer optalt 34 stk., fordelt således:

For: 15 stemmer

Imod: 12 stemmer

Blank: 7 stemmer

12. Valg til bestyrelsen

2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år:

Sanne (41) - modtog genvalg til 2022

Gurli (21) - nyvalgt til 2022

2 suppleanter for 1 år:

Helle (32) – modtog genvalg til 2021

Lone (13) – nyvalgt til 2021

13. Valg af revisor og revisor suppleant

Valg af 2 revisorer for 1 år: Ib (32) og Ole (33)

Valg af 1 revisor suppleant for 1 år: Bruno (24)

14. Eventuelt

Venteliste

I henhold til vedtægterne §13.3 skal foreningens ventelister fremlægges til eftersyn for andelshaverne på hvert års ordinære generalforsamling.