

# Referat af generalforsamling i Andelsforeningen Ravndalen 1

Onsdag den 6. oktober 2021 kl. 19.00 i fælleshuset Ravndalen 22, 9310 Vodskov

Ordinær generalforsamling blev afholdt

## Dagsorden

### 1. Velkomst

Formanden bød velkommen.

### 2. Valg af referent

Sanne (41) blev valgt som referent.

Konstatering af 29 fremmødte stemmeberettigede inkl. fuldmagter – 7 fuldmagter.

Valget af stemmetællere faldt på Lotte (19) og Lone (25).

### 3. Valg af dirigent

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

### 4. Bestyrelsens beretning

Vi har i det forløbne år fået nye beboere i Ravndalen 1 og kan byde velkommen til Anne (nr. 7), Peter (nr. 28) samt Keld, Heidi og Nicoline (nr. 35). Nr. 5 er solgt til Tine Hessellund pr. 1. nov., hvor vi må sige farvel til Mette og Palle.

#### *Sociale arrangementer*

Vores fælleshus har ført en stille tilværelse under hele Corona perioden, hvor det ikke har været muligt at samle mange mennesker.

Efter der blev løstnet op for restriktionerne, kunne det lade sig gøre at holde en hyggelig Sct. Hansaften med god deltagelse.

Heldigvis er der igen aktiviteter i fælleshuset, det er rart at se, at det atter bliver brugt.

#### *Grønne arealer*

Der har været afholdt 2 havedage med stort fremmøde, hvor vi fik lavet rigtig meget. Der er blevet fældet en stor gran, som desværre var ovre sin bedste alder, samt 3 mindre graner, der skyggede voldsomt for en af beboernes have.

Det er stadig nødvendigt at fjerne ukrudt og højt græs omkring alt det, der blev plantet i henhold til haveplanen. Der blev ydet en stor indsats og Helle sørgede for forplejningen, så vi ikke behøvede at gå sultne hjem.

### *Vedligeholdelse*

Vi blev tidlig på året gjort opmærksomme på, at vores varmemålere skulle udskiftes på grund af alder. Der blev indhentet tilbud fra Palle Mørch samt Varmekontrol. En markant prisforskel gjorde, at vi skiftede leverandør fra Palle Mørch til Varmekontrol. Med de nye målere har de enkelte andelshavere fået mulighed for selv at følge med i forbruget enten via en app eller en webside.

Der er blevet indkøbt en ny opvaskemaskine til fælleshuset, som bl.a. har et kort program til glas og lignende.

Vejbrøndene er blevet rensset, og som sidste gang er kloakken til nr. 28 spulet, så vi undgår den stopper.

Tagrenderne er blevet rensset og vasket. Vi har haft Toppenberg til at reparere, hvor der var utætheder eller andre problemer. Det er ikke længere muligt at købe vore tagrender. Heldigvis har vi lidt "reservedele", så vi kan klare os en tid, inden vi skal tage stilling til nye tagrender.

En af "fugemændene" har gjort opmærksom på, at fugerne omkring vinduerne trænger til udskiftning, så det skal vi nok være bevidste om.

### *Karnapper*

Der er ingen tvivl om, at projekt karnapper har fyldt rigtig meget i år. Kjeld Stenstrop påtog sig at være tovholder, og han har været på en stor opgave.

Der er mange i foreningen, der bidrager med en arbejdsindsats, men denne var en af de større – så tak til Kjeld for indsatsen. Da der er udarbejdet et selvstændigt papir på projektet, bliver det ikke yderligere uddybet her.

### *Konvertering af kreditlån*

Bestyrelsen har i det forløbne år afholdt flere møder end sædvanligt.

På sidste generalforsamling blev det vedtaget at konvertere vort realkreditlån til et nyt fastforrentet 1% lån, afdragsfrit i 10 år. Da renteniveauet på det lån vi havde, var til vor fordel, havde vi ikke travlt med at få konverteringen gennemført med det resultat, at vi ikke længere kunne få det vedtagne lån.

Altså måtte vi indkalde til en ekstraordinær generalforsamling for at forelægge, at nu var det et 1½ % lån – stadig afdragsfrit i 10 år, det var muligt at konvertere til. Dette blev vedtaget med et stort flertal af andelshaverne. Og denne gang er det blevet effektueret. Her har vi i bestyrelsen været taknemmelige for at have Lisa til at styre os igennem, hun har virkelig været på arbejde.

For flertallet af os andelshavere drejer denne konvertering sig mest om at have sikker grund under fødderne, ikke om hvorvidt det er en god ide økonomisk.

### *Valuarvurdering*

Sidste år fik vi foretaget en valuarvurdering. Det blev vedtaget at fastfryse den. Det blev også vedtaget at lade den stå som en økonomisk reserve, da vi både skulle skifte karnapper og omlægge lån.

Begge dele er foretaget, så nu mener bestyrelsen, det er forsvarligt at lade størstedelen indgå i værdiansættelsen af de enkelte andele.

Den økonomiske reserve er på kr. 2.497.017 kr. Vi beholder 497.017 kr. som økonomisk reserve og lader resten indgå i værdiansættelsen.

### *Tak for året der gik*

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

### *Ekstra Info - Karnapper*

Kjeld fik gennemgået hele forløbet omkring karnapperne, og kunne konstatere at der undervejs havde været visse udfordringer. Men alt i alt, er vi kommet ud med et godt resultat.

Der var til projektet budgetteret med en entreprisepå kr. 3.200.200,-.

Det endelige resultat lyder på kr. 2.523.167,50,-.

Dermed opnår vi en besparelse på kr. 676.832,50,-

\*\*\*\*\*

Generalforsamlingen godtog bestyrelsens beretning.

## **5. Forelæggelse af årsrapport og revisionsberetning samt godkendelse af årsrapport**

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

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

Budgettet for 2021/22 blev gennemgået af Bente Sørensen.

Budgettet blev godkendt.

## **7. Valg af administrator**

Spar Nord Ejendomsadministration modtager genvalg

## **8. Forslag til behandling Nr. 1 - ændringer af fællesareal**

Forslaget lød, om hvorvidt man skulle stemme hver gang der skal ændres på fællesarealer.

- Ja – hvis man er enig i at vi skal stemme hver gang man vil ændre noget stort på vores fællesarealer.
- Nej – hvis man er imod forslaget.

Stemmer optalt 29 stk., fordelt således:

(A) For: 9 stemmer

(B) Imod: 20 stemmer

Forslaget blev ikke vedtaget

## **9. Forslag til behandling Nr. 2 - flere spande til haveaffald**

Forslaget trækkes.

Bestyrelsen laver en plan over tømning af container / trailer.

## **10. forslag til behandling Nr. 3 - etablering af kompoststed**

Forslaget trækkes.

Der henvises til løsning under punkt 9.

## **11. forslag til behandling Nr. 4 - etablering af ladestander til elbil**

Forslaget lød, om hvorvidt at hver andelshaver må opsætte en ladestander ved deres andelsbolig

- Ja – andelshavere må etablere ladestander ved deres bolig
- Nej – andelshavere må ikke etablere ladestander ved deres bolig

Stemmer optalt 29 stk., fordelt således:

(A) For:	26 stemmer
(B) Imod:	1 stemme
Blank:	2 stemmer

Forslaget blev vedtaget.

## **12. Valg til bestyrelsen**

Valg af Formand for 2 år:

Martin (9) – modtog genvalg til 2023

2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år:

Linda (12) - modtog genvalg til 2023

Lisa (37) - modtog genvalg til 2023

2 suppleanter for 1 år:

Helle (32) - modtog genvalg til 2022

Eva (26) - nyvalgt til 2022

## **13. Eventuelt**

Venteliste

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

Fibernet – bestyrelsen skal tage stilling til, om der skal graves kabel ned, så andelshavere kan etablere Fibernet.