

Referat af Generalforsamling Andelsboligforeningen Elmelunden Onsdag d. 30. marts 2016

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
 2. Bestyrelsen beretning
 3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet
 4. Prisfastsættelse af andele
 5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
 6. Vedligehold
 - a. Træværk
 - b. Vinduer og døre
 7. Forslag.
 - a. Vedtægtsændringer (ABF standardvedtægt 2014 med rettelser)
 8. Valg af administrator og revisor
 9. Valg til bestyrelsen
 - a. Formand
 - b. 1 bestyrelsesmedlem
 - c. to suppleanter
 10. Eventuelt.
-

Ad. 1.

Valg af dirigent. Anette Kristensen Repræsentant fra Spar nord bolig. Enstemmigt vedtaget. Anette konstaterer at dagsorden er udsendt rettidigt. Generalforsamlingen var beslutningsdygtig. Vi var mere end 2/3 fremmødte.

Ad. 2.

Bestyrelsens beretning 2016

Bestyrelsen har siden sidste Generalforsamling konstitueret sig med, Morten Olsen som næstformand og Linda Hansen som sekretær. Som suppleanter er, Arne Andreasen og Søren Knudsen. Morten Olsen har i mellemtiden valgt at udtræde af foreningen. Og Søren Knudsen er indtrådt som næstformand. Vi har i årets løb holdt ca. 3-4 møder og stikker herudover hovederne sammen efter behov.

Siden sidste generalforsamling har der været 1 handel. Det er nr.38 Som er overtaget af Tonny Gonzalez Rune. Velkommen til den nye andelshavere.

Vi har fortsat en venteliste til 1-plans boligerne, hvor beboere i 2-plans boligerne kan blive skrevet på. Således at de bliver tilbudt at købe boligerne, inden de bliver udbudt til salg til anden side. På listen er, Arne Sørensen nr. 32. Ulla Christiansen nr. 16. Odd Grønmo nr. 18. Claus Nissen nr. 42. Hvis andre vil skrives på listen, rettes henvendelse til bestyrelsen.

I forhold til vinduer og døre så er 5 års gennemgangen, med afhjælpning af fejl og mangler afsluttet.

Vinduer og døre er også i år blevet serviceret af Velfac.

Vi opfordre igen til at man henvender sig til bestyrelsen, hvis man oplever nogen problemer med vinduer og døre

Som også oplyst på møde vedr. belægning, fik vi handlet nogle gode vilkår hjem. Rammen for hele projektet incl. Hæk var 1 mio. Vi fik handlet Buus med i 818.000 incl. Sommerens forsøg på hækklipning.

Omlægningen af swap foregik også med stort held. Da vi optog det nye lån steg kursen, og da swap lidt senere blev indfriet faldt den negative kursværdi – alt i alt en gevinst på små 100.000,- kr.

Som sagt så har foreningen en hjemmeside hvor der vil ligge ting som for eksempel, Vedtægter, Regnskab, Varmeregnskab, Energimærkning, Boliger til salg, MM.

Men vi mangler bare en der vil bruge lidt energi på at holde den opdateret.

Men siden er oppe at køre og det fungerer egentlig bare som et Word dokument

Vi vil henstille til at gæster benytter indrettede p-pladser og andelenes indkørsler, således at der ikke parkeres på grønne områder, og ikke til gene for andre Andelshavere.

Der henstilles til at storskrald først stilles frem aftenen inden afhentning. Og hvis det ikke bliver taget af skraldemændene, så fjerner man selv sit skrald igen med det samme.

Papircontainere er kun til rent pap/papir, men slå dem lige helt sammen, så der også er plads til andres papir. Containeren er ikke til mademballage, som fx pizzabakker

Til sidst opfordrer vi til at alle møder op på ejerlavets generalforsamling tirsdag d. 5 april

Spørgsmål til beretningen:

Der blev stillet spørgsmål angående hækken og lågerne.

Hækken blev en del af den samlede pakke fra Buus, og dermed en del af forskønnelsespakken hvor vi fik handlet en besparelse hjem på ca. 180. 000,- kr. I forhold til budget.

Fællesudgifterne er ved at være høje, der blev ytret ønske om at passe på de ikke bliver for høje.

Der står i vedtægterne, at vi selv skal stå for al udvendig vedligeholdelse, (træ, hække, malerarbejde).

Der var en del diskussion om de nye havelåger. Bestyrelsen har i forskønnelses projektet valgt at bruge midler afsat til vedligehold til dette, for at give et ensartet synsindtryk. Der er ikke krav om, at man skal have en havelåge, men hvis havelåge ønskes skal de være ensartet. Det hele skal se ens ud, enderne undtaget.

Beretningen godkendt af de fremmødte.

Ad. 3.

Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.

Kommentarer til årsregnskabet:

Indbetalinger reguleres når varmeregnskabet kommer, så indbetalingerne passer til det faktiske forbrug. Varmen stiger med 20%, så med de stigende varmepriser, bør de enkelte andelshavere måske overveje at udskifte vandvarmeren til en mere effektiv model.

Enstemmigt vedtaget.

Årsregnskab og revisionsberetningen blev: Enstemmigt vedtaget.

Ad. 4.

Godkendt. Forbedringer kan lægges oven på prisen, afskrivning følger andres afskrivningsregneler.

Ad. 5.

Det fremlagte drifts- og likviditetsbudget blev enstemmigt vedtaget.

Ad. 6.

Vedligehold af træværk vinduer og døre. Eftersyn er overstået, vi har 10 års garanti hos Velfac, så vi skal stadig give besked til bestyrelsen, inden de kommer og kigger. Kigger så vi ikke skal til at kæmpe for at få pengene tilbage.

Vær obs. På børnesikringer, håndtagene, nogle har været skæve – så de ikke lukker helt til. Nøglerne skal holdes rene, de må ikke ligge under en potte, da de er sarte. Olie til låse. Ryk håndtaget op, hver gang man åbner og lukker, så holder dørene bedre.

Ad. 7.

Forslag om tilrettelser af vedtægter.

Tidligere vedtagne ændringer for Elmelunden er bibeholdt i forhold til nye vedtægter.

Den skal vedtages med 2/3 flertal. Alle undtagen en stemte for.

Ad. 8.

Valg af administrator og revisor.

Administrator er enstemmigt vedtaget. Revisor Peter Kristensen genvalgt, han gør et godt stykke arbejde.

Ad. 9.

Formand: Claus Nissen modtager ikke genvalg.

Ny formand: Iben Harder Namensens nr. 22

2. Bestyrelsesmedlemmer: Claus Nissen er valgt for et år, Linda Hansen.

Suppleant: 1. Søren Knudsen, 2. Jette Marie Elgaard.

Ad. 10

Eventuelt. Under eventuelt blev talt om: (Det er ikke noget, der er vedtaget, at vi skal)

- Faldstammer eftersat for om de lukker tæt. Det gør de ikke hos Iben, det skal laves om.

- Parkering, man skal holde ud for egen indkørsel eller på parkeringspladser. Der er plads til to biler i indkørslen ved alle boliger.
- En beboer gav udtryk for, at de var træt af katte. Holde egne dyr inde. (Hvis dette skal behandles, skal der indgives et forslag til Ejerlaugets generalforsamling)
- Kim sommerfest. Egenbetaling. Festudvalget: Kim og Søren.
- Jette Marie: hjemmeside, www.Andelsboligforeningen-Elmelunden.dk
- Kim: Ejerlaugets generalforsamlingen på tirsdag, mød op.
- Bredbånd nord: Fliserne er hævet nogle steder, der hvor kablerne er skudt ind.
- Tag: Normal vedligehold,
- Få undersøgt om der er svamp i loftsrummene? Der er sat ventilation ind, men måske skal spærene skiftes samtidig med tagstenene.
- Se på om tagene skal skiftes, der er nogen steder, der har været fugt.

Referat skrevet af
Linda Hansen
Elmelunden 2