

Referat fra Andelsboligforeningen Strandengs generalforsamling den 18. april 2023 i Juelsmindehallerne.

Referent: Bent Laursen (sekretær i bestyrelsen)

Alle andelshavere, undtagen Nr. 55, 65 & 69 var repræsenteret

Formand Peter Schmidt Hansen bød velkommen og specielt til Inge & Jørgen Kragh Jørgensen fra nr. 67.

Dagsorden

Punkt 1. Valg af dirigent:

Bestyrelsen foreslog Gert Lykkegaard og der var ikke andre forslag, så Gert var valgt.

Gert konstaterede, at generalforsamling var lovlig indvarslet.

Punkt 2. Bestyrelsens beretning:

Formand Peter Schmidt Hansen aflagde bestyrelsen beretning

Beretning

Vi holder også i år en forholdsvis sen generalforsamling. Revisoren synes det er rart med lidt luft. Men jeg tror vi skal overveje at flytte den til marts, som det var tidligere før Corona. Det er lidt underligt at det budget vi godkender allerede er 4 mdr. henne.

Aktiviteter.

- Vi har afholdt 4 bestyrelsesmøder.
- Vi har afholdt sommerfest – med god tilslutning i carporten
- Vi har afholdt bålmads arrangement i Oasen.
- Vi har afholdt december arrangement/julefrokost i Midtpunkt.
- Vi har været til diverse dialogmøder med ABF.
- Vi har haft møde med vores revisor om foreningens regnskab og budget.

Køb/Salg af andelsbevis.

Der er stadig stor efterspørgsel efter at komme til at bo i vores forening. Vi har i øjeblikket 38 på venteliste ved sidste generalforsamling var der 36.

Vi fik nye beboere i 2 af vores huse i 2022. Kirsten og Jørn Blume Schmidt den 01-03-2022 i nummer 69 og Inger og Jørgen Kragh Jørgensen den 01-05-2022 i nummer 67.

Vi har fået oprettet en hjemmeside www.abstrandeng.dk her kan man se procedure for køb og salg samt seneste regnskab og budget.

Det er nyttige oplysninger både for sælger og køber og letter administration ved forespørgsler om at blive skrevet på venteliste.

Økonomi

Vi har stadig en god økonomi i foreningen.

Dog er vores værdipapirer, på grund af den generelle uro på finansmarkedet, mistet en del kursværdi selv om de har rettet sig lidt på det sidste. De har dog givet knap ca. 30.000 kr. i udbytte, i stedet for at vi måtte betale negativ rente.

Vi havde dermed ved årets slutning ca. 1.8 millioner i værdipapirer og 330.000 i kontant beholdning.

Vi fastholder den månedlige boligafgift på 3200 pr. måned.

Vi skal have fornyet vores F5 kreditforeningslån pr. 01-01-2024. Det vil sandsynligvis betyde en væsentlig rente forhøjelse. Det foreslås fra bestyrelsen at antennebidraget overgår til at betales af hver enkelt beboere fra 2024. Så vi på den måde forsøger at fastholde boligafgift også i 2024.

Vedligeholdelse

Vi har foretaget en del små vedligeholdelser:

- Maling af alle yderdøre
- Reparation af sokler
- Maling af sokler
- Algebehandling 2. omgang
- Markering af parkeringsbåse

Alt i alt meget synlige tiltag så vores huse er i fin stand. Det har dog også givet en lille overskridelse af budgettet.

Vi har lidt problemer med, at håndværkere er lidt svære at stole på. Vi har bl.a. en tagrende som trænger til reparation, men tilsyneladende har den pågældende VVS mand travlt med at installere varmepumper.

Vi får udskiftet de resterende 62 vinduer her i 2023. De er på lager hos Eslund Husreparation og bliver monteret når vejret tillader det.

Vi har, efter afholdt beboer møde her i januar 2023, tilmeldt os fjernvarme som forventes etableret 2025.

Afslutning.

Tak til mine kollegaer i bestyrelsen for godt samarbejde og tak til alle jer andelshavere for fællesskabet i det forløbne år.

Hermed overgiver jeg beretningen til behandling af generalforsamlingen.

Bestyrelsen beretning blev vedtaget uden bemærkninger.

Punkt 3. *Fremlæggelse af regnskab:* „

Kasserer Irma Ravn Olesen fremlagde regnskabet meget detaljeret og Peter kommentere værdiansættelse af vores andelsbevis, som muligvis ændres, hvis folketinget får fastlagt nye ejendomsværdier for andelsboligforeninger. Muligvis sidst på året.

Dette kan medføre en forhøjelse af andelsbeviset.

Regnskabet blev vedtaget uden yderligere bemærkninger.

Punkt 4. *Fremlæggelse af budget:*

Formand Peter Schmidt Hansen fremlagde budgettet for 2023, men p.g.a. tidspunkt for generalforsamling er en del af budgettet allerede anvendt.

Ellers ingen kommentar.

Budget blev godkendt.

Punkt 5. *Indkomne forslag:*

Overordnet har der ikke tidligere være en husorden.

a. Husorden fra bestyrelsen

Peter fremlagde punkterne og begrundede punkterne.

Husorden

Forord: Husordenen vedtages og ændres på andelsboligforeningens generalforsamling. I henhold til ABF's standardvedtægter kræver vedtagelsen simpelt flertal.

Reglerne i husordenen er vedtaget af beboerne med henblik på at forebygge konflikter, ved at skabe rammerne for god ro og orden og hensyntagen til hinanden.

I det tilfælde, at der opstår en konflikt, bør beboerne ved dialog med hinanden forsøge at finde en løsning. Hvis det ikke kan lade sig gøre selv, at løse konflikten, kan andelsboligforeningens bestyrelse kontaktes.

Affald: Hver dobbelthus er fælles om 1 mad/restaffald beholder og 2 papir/metal/plastik/papir/pap beholdere.

Skraldespanen afhentes ved redskabsrummet eller ved fællesplads ved Oasen. Håndtaget skal vende udad.

Renovationsafgift betales af boligforeningen via ejendomsskatten.

Opvarmning: Boligerne opvarmes med naturgas. Gasfyret ejes af andelshaveren. Foreningen har aftale om service som udføres hver anden år og betales af foreningen. Evt. reparationer i forbindelse med service betales af andelshaver.

Husdyr: Det er tilladt at holde husdyr. Det er en forudsætning at det ikke er til gene for de øvrige beboere.

- Forsikring:** Foreningen forsikrer foreningens ejendom, mens beboerne selv skal sørge for at forsikre deres indbo.
- Haver:** Boligforeningen har aftale med havemand om hækkлипning. Der assisteres med opsamling af hækaffaldet som bortskaffes af havemand.
- Det tilstræbes, at der holdes en ensartet højde på hækken mod parkeringspladsen og mod vejen på ca. 110 cm.
- Træer og buske i haven må ikke have en højde der giver gener for naboer med hensyn til skygge og lys indfald.
- Snerydning:** Foreningen sørger for vinter vedligeholdelse på fælles adgangsveje og parkeringsplads.
- Støj:** Undgå støj, f. eks. græsslåning, i tidsrummet 12.00 – 14.00.
- TV:** Foreningen er medlem af Juelsminde Antenneforening og får programmer fra YouSee. Mellempakken betales af boligforeningen. Hvis anden pakke løsnes afregnes differencen med foreningen. Evt. bredbånd skal man selv købe.
- Øvrigt:** Ved udvendige reparationer, som tilstoppet kloak og udvendigt lys på reposen, skal man henvende sig til bestyrelsen der rekvirer den nødvendige hjælp.

b. Alternativ husorden fra Else & Bent Laursen

Bent fremlagde og kommenterede punkterne.

Husorden

Forord: Husordenen vedtages og ændres på andelsboligforeningens generalforsamling. I henhold til ABF's standardvedtægter kræver vedtagelsen simpelt flertal.

Reglerne i husordenen er vedtaget af beboerne med henblik på at forebygge konflikter, ved at skabe rammerne for god ro og orden og hensyntagen til hinanden.

I det tilfælde, at der opstår en konflikt, bør beboerne ved dialog med hinanden forsøge at finde en løsning. Hvis det ikke kan lade sig gøre selv, at løse konflikten, kan andelsboligforeningens bestyrelse kontaktes.

Affald: Hver dobbelthus er fælles om 1 mad/restaffald beholder og 2 papir/metal/plastik/papir/pap beholdere.

Skraldespanden afhentes ved redskabsrummet eller ved fællesplads ved Oasen. Håndtaget skal vende udad.

Renovationsafgift betales af boligforeningen via ejendomsskatten.

Opvarmning: Boligerne opvarmes med naturgas. Gasfyret ejes af andelshaveren. Foreningen har aftale om service som udføres hver anden år og betales af foreningen. Evt. reparationer i forbindelse med service betales af andelshaver.

Husdyr: **Det er ikke tilladt at holde husdyr.**

Et medlem har dog ret til at holde førerhund, selvom øvrige medlemmer er afskåret fra husdyrhold.

Et nyt medlem kan medbringe husdyr, dog kun indtil husdyrets død.

Det er en forudsætning at det ikke er til gene for de øvrige beboere.

Forsikring: Foreningen forsikrer foreningens ejendom, mens beboerne selv skal sørge for at forsikre deres indbo.

Haver: **Boligforeningen har aftale med havemand om hækklipning.**

Det tilstræbes, at der holdes en ensartet højde på hækken mod parkeringspladsen og mod vejen på ca. 110 cm.

Træer og buske i haven må ikke have en højde der giver gener for naboer med hensyn til skygge og lys indfald.

Snerydning: Foreningen sørger for vinter vedligeholdelse på fælles adgangsveje og parkeringsplads.

Støj: Undgå støj, f. eks. græsslåning, i tidsrummet 12.00 – 14.00.

TV/internet: **Foreningen er medlem af Juelsminde Antenneforening og får programmer fra YouSee. Medlemmerne aftaler og afregner selv pakkestørrelse med Antenneforeningen,**

Øvrigt: Ved udvendige reparationer, som tilstoppet kloak og udvendigt lys på reposen, skal man henvende sig til bestyrelsen der rekvirer den nødvendige hjælp.

Efter lidt debat for og imod de 2 forslag blev de sendt til afstemning.

Her blev forslag b godkendt. Husorden b bliver lagt på forenings hjemmeside.

Punkt 6. Valg af bestyrelsen:

På valg er: Irma modtager ikke genvalg

Bent – modtager genvalg – og han blev genvalgt

Forslag til ny bestyrelsesmedlem :

Bodil fra nr. 43 – og hun blev valgt.

Punkt. 7 Valg af suppleanter:

På valg var Bente Ravn og Hans Pedersen og begge blev genvalgt

Punkt 8. Valg af revisor:

Bestyrelsen foreslog at vores nuværende revisorsfirmaet: Danrevi ved Leif Mikkelsen & partnere A/S fra Horsens.

Generalforsamlingen godkendte valget.

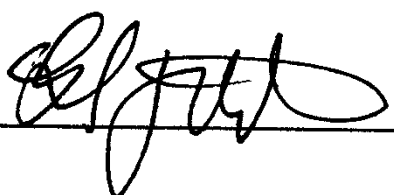
Punkt 9. Eventuelt:

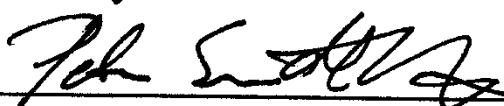
Peter takkede Irma for hendes mange år som sekretær og kasserer for andelsboligforeningen.

Irma fik overrakt en gave fra foreningen.

Peter sluttede med sige tak til Gert for af lede generalforsamlingen.

Generalforsamlingen den 18. april 2023 er godkendt af :

Dirigent: 

Formand: 

Kasserer: 

Sekretær: 