

Referat af Generalforsamling onsdag 14. juni 2023 kl. 19.00-21.15 i A/b Hellegården. Afholdt i Helleruplund Sognegård.

Til stede: 18 personer repræsenterende 14 boliglejemål, 1 erhvervslejemål og 1 kombineret bolig/erhvervslejemål. En 19. person repræsenterende et boliglejemål deltog fra punkt 4.

Dagsorden punkt 1: Valg af dirigent

I Ole Krabbes fravær bød Hans Henrik (Reb 49, 1. th) velkommen. Som dirigent valgtes Ida (Ryg 1, 3. th) og som referent Poul (Reb 49, 3. tv). Dirigenten konstaterede, at ingen rettede indsigelse mod rettidig indvarsling af Generalforsamlingen. Dagsorden udsendt og suppleret af Forslag 5a – 5j fra 2 forslagsstillere dateret 10. juni 2023. samt en udateret anonym liste med forslag, uddelt til et udvalg af andelshavere, af den anonyme - må man formode. Bestyrelsen har konstateret at de anonyme forslag var ikke blevet uddelt til alle andelshavere, men har ikke overblik over, hvem der har fået dem.

Hans Henrik (Reb 49, 1. th) indledte med at orienterede om, at Bestyrelsen havde søgt råd hos ABF og af dem fået oplyst, at man på en generalforsamling ikke kan behandle anonyme forslag. Ingen af de fremmødte identificerede sig som forslagsstilleren og havde indvendinger imod, at de pågældende forslag IKKE blev behandlet. Lennie (Reb 49, 4. tv) foreslog, at man overvejede til næste Generalforsamling at stille forslag om at det indføres i vedtægterne, at der ikke kan stilles anonyme forslag til en Generalforsamling.

Dagsorden punkt 2: Beretning

I Oles fravær kunne der ikke fra Bestyrelsen fremlægges en mere detaljeret beretning. Det blev accepteret, at der senere kunne komme en sådan omdelt. I det daglige fungerer Ole (Ryg 1, 4. tv) som "administrator" og Hans Henrik (Reb 49, 1. th) som kasserer og "handy-mand". Sidstnævnte bød velkommen til de nye andelshavere i boligerne Rygårdsvænge 3, 1. th og 4. tv og orienterede om, at boligerne Rebekkevej 49, 2. tv og Rygårdsvænge 1, 4. th ved intern rotering havde fået de to fra ovennævnte fraflyttede boliger som sine nuværende beboere.

Dagsorden punkt 3: Forelæggelse af årsregnskabet og fastlæggelse af andelenes værdi.

Regnskab i skikkelse af "Årsrapport 2022/23, 61. Regnskabsår" fra statsautoriseret revisionspartnerselskab Albjerg var omdelt forinden og indstillet til Generalforsamlingens godkendelse med følgende påtegninger (side 3) "Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2022-31. marts 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter" samt "Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion". Der blev af Hans Henrik (Reb 49, 1. th) henvist til, at Aktiver (side 7) i forhold til 31/3 2022 er tilbageført med 40.273.815 kr. (note 11, side 13) – en nedskrivning af den regnskabsmæssige egenkapital, - men at denne ændring ikke har påvirket andelskroneberegningen. Andelsværdierne er samlet øget med 329.835 kr. i forhold til sidste år. Regnskab og andelsværdifastsættelsen godkendt af Generalforsamlingen.

Dagsordenpunkt 4. Bestyrelsens forslag til vedligeholdelsesplan

Med dagsorden og indkaldelse uddelt "Vedligeholdelsesbudget 2023 per 24. maj 2023". Ifølge Hans Henrik (Reb 49, 1. th) er alt reelt flyttet 1 år i forhold til vedligeholdelsesbudgettet 2022. Der var især opmærksomhed på renovering af køkkentrapperne, som det har været svært at finde et håndværksfirma, der vil byde ind på.

Der ønskes en vurdering fra en murer omkring anvendelse af PCB-holdig maling – her tilbød Niels (Ryg 1, 4. th) at assistere bestyrelsen med rådgivning, ligesom man vil forespørge Torben (Ryg 3, 2. th) om at være bestyrelsen behjælpelig med faglig vurdering. Hauge (Ryg 1, 2. th) ønskede, at man samtidig så på opretning af trappetrinene i bagopgangen til Rygårdsvænge 1. Smålisterne, der tætnet vinduerne til gadesiden blev omtalt – mange klager over træk især i karnapperne. Her pegede Niels (Ryg 1, 4. th) på, at det kunne overvejes at lade en tømrer set centralt (foreningsbaseret) på problemet. Lennie (Reb 49, 4. tv) opfordrede til at man senest, når den store renovering er sat på i vedligeholdelsesbudgettet til 2027 (post 800.000 kr.) reelt overvejer helt at skifte vinduerne ud og allerede nu indhentede tilbud, så man har et økonomisk overblik over den pågældende udgift. Hauge (Ryg 1, 2. th) opfordrede til at man så på udskiftning af altanunderpladerne af eternit – både af æstetiske hensyn men også fordi der kunne være fare for at de brækkede. Vedligeholdelsesbudget 2023 godkendt med en opfordring til Bestyrelsen om at se på de fremførte bemærkninger omkring renovering af bagtrapperne inkl. opretning af trappetrin i nr. 1, småtætningslisterne til gadevinduerne, indhentning af tilbud på udskiftning af gadevinduer, udskiftning af altanunderplader.

Dagsorden punkt 5: Indkomne forslag

5A - forslagsstiller Ditte Maria (Ryg 3, 3. tv): Opdateret valuarvurdering. Det blev besluttet at nedsætte et udvalg med Hans Henrik (Reb 49, 1. th), Niels (Ryg 1, 4. th), Ditte Maria (Ryg 3, 3. tv) og gerne Ole (Ryg 1, 4. tv), hvor Ditte Maria indkalder til første møde, til at afdække forholdet (muligheder, konsekvenser)

5B - forslagsstiller Ditte Maria (Ryg 3, 3. tv): Status på køkkentrapperenovering. Var behandlet under dagsorden punkt 4 Vedligeholdelsesplan

5C - forslagsstiller Ditte Maria (Ryg 3, 3. tv): Status på læhegn. I skrivende stund er plexiglas og pileflet (prøve på den eksakte type findes i Fyrrummet, vidaXL pilehegn i højden 100 eller 150 cm) accepteret. Der nedsættes et udvalg med Lennie (Reb 49, 4. tv) og Lone (Reb 49, 2. tv) – kan forespørge Pernille (Reb 49, 1. th) og Johanna (Ryg 1, 1. tv) om de vil deltage – til at se på en 3. mulighed. Lennie indkalder til første møde.

5D - forslagsstiller Ditte Maria (Ryg 3, 3. tv): Farveneutral olie til altaner. Hans Henrik (Reb 49, 1. th) oplyste, at der ikke er noget fagligt i vejen for at benytte pigmentfri olie andet end at pigmentholdig olie vil holde længere. Hans Henrik tilføjede også at der er så meget garvesyre i træet, at man ikke behøver at give det olie, hvis man ønsker at det skal være gråt. Er der flere ud over Ditte Maria, der vil foretrække at anvende det i stedet for den pigmentholdige ”ceder”olie, skal man give besked til Hans Henrik (Reb 49, 1. th), der står for indkøb af foreningens ”altanolie”.

5E - forslagsstiller Ditte Maria (Ryg 3, 3. tv): Oprydning i vaskekælderen. Permanent opfordring til at man ikke lader sit vasketøj hænge unødigt længe i tørrerummet. Det blev vedtaget at bortskaffe pressemaskinen. Hans Henrik (Reb 49, 1. th) har overtaget ”højskabet” i vaskerummet. De blå stole er ikke blevet brugt i flere år og skal også fjernes fra tørrerummet. Hans Henrik (Reb 49, 1. th) henviste endvidere til, at der findes klapstole der også kan anvendes af alle – ophængt i Fyrrummet.

5F - forslagsstiller Ditte Maria (Ryg 3, 3. tv): Opbevaring af cykler. Permanent opfordring til, at alle hjælper med til at få bortskaffet ikke-benyttede cykler. Hanne (Reb 49, 1. tv) opfordrede til, at man – som konsekvens af de stigende antal ”budcykler”, - så på, om cykelskuret skulle forlænges. Det blev overladt bestyrelsen af se på det samlede kompleks – men der var ikke stemning for at forbyde beboere at have mere end 1 cykel hver.

5G - forslagsstiller Ditte Maria (Ryg 3, 3. tv): Parkering af go-carts. Lige nu står go-carts foran vaskerummet, når de ikke benyttes af de unge drenge – og det er godt, for så falder man ikke over dem. Der burde være plads i lege-depotrummet. Det er en afvejning af, at nogen synes det giver et rodet indtryk af gården i forhold til, at man ikke kan forvente at børnene efter hver rundtur sætter go cart ind i depotrummet. Der lød flere opfordringer til, at drengenes respektive forældre hjalp med til at få sat vognene ind i depotrummet efter dagens kørsel. Omkring de ”sorte liggestole” oplyste Hans Henrik (Reb 49, 1. th), at de var skrottet.

5H - forslagsstiller Ditte Maria (Ryg 3, 3. tv): Brug af den sorte bæk ved indgangen til vaskeriet. Det var af forslagsstilleren konstateret løst. Punktet bortfaldt.

5I - forslagsstiller Ditte Maria (Ryg 3, 3. tv): Gennemgang af forsatsvinduer/sprosser. Har været behandlet i forbindelse med dagsorden punkt 4 (Vedligeholdelsesbudget 2023).

5J - forslagsstiller Lukas (Reb 49, 2. th): Adgang til at anvende elektrisk grill på altaner. Efter debat for og imod – brandfare, udseende, lugt- og røggener blev der foretaget skriftligt afstemning. Det blev vedtaget at tillade adgang med 9 ja, 6 nej, 2 blanke.

Dagsorden punkt 6: Gårdfest.

På forslag fra Hans Henrik (Reb 49, 1. th) vedtaget 19. august. Et udvalg med Hans Henrik (Reb 49, 1. th) og Lukas (Reb 49, 2. th) nedsat – Lukas indkalder til første møde.

Dagsorden punkt 7: Forslag til budget og fastsættelse af boligafgifter m.v.

Med dagsorden udsendt ”Forslag til budget for 2023/24” dateret 24. maj 2023 med forslag om uændrede boligafgifter. Budget inkl. fastsættelse af boligafgifter godkendt.

Dagsorden punkt 8: Valg til bestyrelsen

Genvalg – bestyrelsen fortsætter uændret. Lukas (Reb 49, 2. th) og Torben (Ryg 3, 2. tv) er suppleanterne.

Dagsorden punkt 9: Valg af revisor.

Statsautoriseret revisionspartnerselskab Albjerg genvalgt.

Dagsorden punkt 10: Eventuelt.

a. Vinduespudsning: Hans Henrik (Reb 49, 1. th) oplyste, at der efter planen skulle blive pudset vinduer 5. juli. Der var ønske om at forespørge om man kunne få pudset indvendig også.

b. Vanding af blomster på altaner: Generel opfordring til at arbejde for (måske større underskåle) at mindst muligt vand skyller ned på altaner underne.

c. Brandalarmer på trapperne: Evt. manglende brandalarmer + afprøvning indgår fremover i de fælles arbejdsdage.

d. Brændestablen ved indgangen til fyrrum: Hans Henrik (Reb 49, 1. th) oplyste, at træet stammer fra afsavede/nedfaldne grene på P-pladsen og er til benyttelse på grillen/bålfad.