

april 2023

**Referat af generalforsamling
Torsdag d. 30. marts 2023 kl. 18.00 i fælleshuset**

Formanden indledte med at byde andelshaverne velkommen.

1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Henrik Holm til dirigent, og han blev valgt.

Henrik startede med at konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, idet den er indkaldt skriftligt med 14 dages varsel til afholdelse inden for 4 måneder efter regnskabsårets afslutning.

Henrik konstaterede, at 12 af de 13 andele var repræsenteret.

2. Bestyrelsens beretning (Nicolai Schönbech)

"Coronaen har sluppet sit tag, og vi er tilbage i den gamle rytme, hvor vores generalforsamling kan afholdes med et helt års mellemrum i årets første måneder. Det har været et roligt år for andelsboligforeningens bestyrelse, men lidt er der sket.

Nye andelhavere

Siden sidste år har vi blandt andet fået nye andelshavere: Birthe Bornemann i Bragesvej 13 og senest Marie og Kurt Søgaard i Bragesvej 9. Velkommen til jer!

Grundejerforeningen

I forhold til Grundejerforeningen, som står for vedligeholdelse og drift af fælleshus og fælles arealer, blev bestyrelsen tidligt på sommeren opmærksom på, at terrassen ved fælleshuset var overgroet med ukrudt (vejbred og paderokker), som det er svært at få bugt med. Bestyrelsen fik indhentet tilbud på at få ryddet ukrudtet, rensset og behandlet fliserne, men inden arbejdet kunne igangsættes, havde flittige andelshavere været i gang og havde fjernet ukrudtet. Det skal I have meget tak for. Det blev efterfølgende besluttet at udskyde rensning og behandling af fliserne til maj måned, så vi forhåbentlig får gælden af det hele sommeren. Det ser vi frem til. Arbejdet vil blive udført af Marielyst Haveservice, som også står for græsslåning af vores fællesarealer, og som også har givet tilbud på beskæring af kirsebærtræerne.

Med udsigten til den nye affaldssorteringsordning undersøgte Grundejerforeningens bestyrelse meget tidligt muligheden for at etablere en såkaldt affaldsstation på vores fællesområde, men da ejerforeningen ikke var interesseret i en sådan løsning, blev ideen skrinlagt.

Et arbejde, som Grundejerforeningen bestyrelse til gengæld har fået gennemført her i efteråret, er udbedring af vore veje, hvor huller og slidlag på udvalgte steder er asfalteret, og lunger langs vejene er blevet fyldt med granietskærver. Arbejdet er udført af Gravemesteren, som også har stået for snerydning og saltning her i vinter.

Bestyrelsen har også indkøbt nye bundstykker og kæder til lamelgardiner i fælleshuset, da de gamle var blevet møre af solen og trængte til at blive skiftet ud. Flere andelshavere har netop hjulpet med udskiftningen. Tak for det.

Som følge af krigen i Ukraine, de højere energipriser og inflationen, er driftsudgifterne til fælleshuset og de fælles arealer steget, og Grundejerforeningens bestyrelse har derfor set sig nødsaget til at varsle en forhøjelse af det månedlige medlemsbidrag fra 250 til 300 kr. fra 1. januar 2024. Beløbet er indeholdt i andelsboligafgiften, som måske skal hæves til næste år.

Vedligeholdelsesopgaver i andelsboligforeningen

I juli måned omdelte andelshaverforeningens bestyrelse et skema til jer, hvori I blev bedt om at oplyse, om I havde vedligeholdelsesopgaver, som I ønskede udført. Resultatet viste, at særligt utætte tage på skurene, samt fugebånd omkring vinduer og døre trængte.

Vi har i flere omgange haft vores lokale tømrermester Tom Rasmussen til at kigge på de utætte tage på skurene. Tagpappen ser umiddelbart fin ud, hvorfor vi i første omgang forsøgte os med at få fuget langs inddækningerne. Dette har imidlertid ikke virket, og det er derfor aftalt, at tømmere i stedet forsøger sig med at tjære taget i Bragesvej 1, så snart vejret tillader det. Hvis den nye løsning viser sig at holde vand, vil de øvrige utætte tage få samme behandling.

I forhold til fugebåndene om vores vinduer og døre, som for nogle vedkommende er medtaget af vejr og vind, så er vi i gang med at indhente tilbud på udskiftning, men det ser ud til at blive dyrere end forventet.

Vi er i bestyrelsen samtidig klar over, at det hvide træværk – sternbrædder, udhæng og facade ved hoveddøren – flere steder trænger til at blive rensat, måske slebet og malet. Umiddelbart ser vore vinduer og døre ud til fortsat at være fine, men bestyrelsen ønsker en "uvildig" vurdering fra en maler – hvis det er muligt – da de ikke har været malet siden husene opførelse. Når bestyrelsen har indhentet tilbud, kan vi vurdere og prioritere, hvilke af disse maleropgaver, som skal igangsættes.

En anden maleropgave, som vi allerede nu ved bør igangsættes, når vejret bliver bedre, er maling af skure og carporte, hvor flere trænger gevaldigt. For at holde lidt igen med udgifterne, har bestyrelsen besluttet, at dette sker efter den tidligere anvendte model, hvor bestyrelsen står for indkøb af maling til skurene, mens det er den enkelte andelshavers eget ansvar at indkøbe maling til carporte og hegn, ligesom det også er andelshaverens ansvar at få malet. Hvis skurene bliver malet ordentligt, kan dette også medvirke til, at overfladen lukkes, så det forhindres, at der bliver presset vand ind gennem væggene.

Ny affaldssorteringsordning

Her sidst i beretningen vil jeg vende tilbage til den nye affaldssorteringsordning, som REFA har oplyst vil blive indført lige om lidt – fra midten af april måned.

Ordningen giver mulighed for en række individuelle tilpasninger og tilvalg ift. antal og størrelse på beholdere, samt frekvens af tømning. Da bestyrelsen ikke ønsker at stå for administration, herunder afregning af individuelle løsninger og priser, samt håndtering af eventuelle problemer med selve sorteringen, placeringen af beholderne mv., har bestyrelsen sammen med indkaldelsen stillet forslag om, at hver andelshaver fremover selv står for administration og betaling af renovation. Bestyrelsen vil være behjælpelig med at få meldt andelshavernes individuelle ønsker ind til REFA i forhold til, hvorvidt man ønsker en ny beholder til plast/drikkekartoner i stedet for en skraldesæk, som man selv skal stille frem, eller om man ønsker at beholde sin nuværende beholder til dagrenovation for at anvende den til noget andet, ex. til plast/drikkekartoner.

Bestyrelsens forslag om egenbetaling af renovation vil blive behandlet under dagsordenens punkt 4.

Her til sidst, vil bestyrelsen blot ønske alle et godt forår og en dejlig sommer - i forhåbentligt fine omgivelser."

Kurt i Bragesvej 9 gjorde opmærksom på, at der også er behov for at skifte sydvendte bryggersdøre, hvilket bestyrelsen anerkendte.

Bestyrelsens beretning blev godkendt.

3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet for 2022 (Birthe Kristensen)

Der var ingen spørgsmål eller kommentarer til regnskabet, som blev godkendt.

4. Forslag som er indleveret til bestyrelsen senest 8 dage inden generalforsamlingen

Bestyrelsen har foreslået, at andelshaverne frem over selv betaler individuelt for deres renovation, og at boligafgiften derfor samtidig nedsættes til 4.600 kr. om måneden.

Forslaget blev vedtaget. Det betyder, at boligafgiften nedsættes fra 1. juli 2023, hvor vi overgår til individuel afregning af den nye affaldssorteringsordning.

Bestyrelsen indsamlede oplysninger fra andelshaverne om, hvem der ønsker en ekstra beholder til plast/drikkekartoner for en merpris på 300 kr. årligt, og hvem der ønsker at beholde deres nuværende beholder til dagrenovation til anden anvendelse. REFA vil blive orienteret umiddelbart efter mødet, så der ikke skal betales for de nye beholdere.

5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften for 2022 (Birthe Kristensen)

Da budgettet er udarbejdet inden, at der var klarhed om, hvornår vi ville overgå til den nye affaldssorteringsordning, gjorde Birthe opmærksom på, at foreningens udgifter til renovation vil blive ca. halveret, og at der samtidig vil blive indbetalt mere i boligafgift end budgetteret. Det budgetterede overskud burde derfor have været sat højere.

Der var ingen spørgsmål eller kommentarer til budgettet, som blev godkendt.

Som følge af vedtagelsen af ændringsforslaget fra bestyrelsen vil boligafgiften blive nedsat til 4.600 kr. om måneden fra 1. juli 2023.

6. Valg af bestyrelse

Følgende bestyrelsesmedlemmer var på valg:

- Bestyrelsesmedlem Nicolai Schönbech, Bragesvej 5 (2-årig periode)
- Bestyrelsesmedlem Henrik Holm, Bragesvej 35 (2-årig periode)
- Suppleant Kirsten Tarp Nielsen, Bragesvej 41A (1-årig periode)

Alle tre blev genvalgt.

7. Eventuelt

Husorden

Grundejerforeningens bestyrelse er ved at blive enige om en opdateret version af foreningens husorden, som ikke er blevet opdateret i mange år. Den vil blive fremlagt for medlemmerne til vedtagelse.

Affaldssortering i Fælleshuset

Alt skrald – også skrald i fælleshuset – er omfattet af reglerne om affaldssortering. Grundejerforeningens bestyrelse er derfor ved at undersøge mulighederne for en løsning til affaldssortering i køkkenet, som måske kommer til at omfatte skraldespande under vasken, samt flere større fritstående skraldespande, som kan rumme skrald ved større arrangementer.

Samtidig har Grundejerforeningen bestyrelse besluttet at afmelde renovation ved fælleshuset. Det betyder, at der ikke længere vil være skraldestativ uden for huset, og at brugerne derfor fremover selv skal sørge for at bortskaffe al den sorterede skrald.

Flere andelshavere gav udtryk for, at de synes, at det er en dårlig beslutning. Bestyrelsen vil tage dette med tilbage til Grundejerforeningens bestyrelse, så beslutningen kan genovervejes.

Instruks om lån af fælleshus

Uanset hvad bestyrelsen i Grundejerforeningen ender med at beslutte, er der behov for at opdatere instruksen om lån af fælleshuset, idet der herudover er behov for en nærmere beskrivelse af, hvad man selv skal sørge for ved et arrangement, samt af hvordan der skal gøres rent.

Medlemsmøde i Grundejerforeningen

Flere andelshaverne gav udtryk for, at de er interesseret i, at der afholdes et medlemsmøde i Grundejerforeningen, som kunne kombineres med en fælles arbejdsdag. Henrik og Nicolai går videre med ønsket.

Vand gennem emhætten

Birthe i Bragesvej 13 oplever, at der ved snevejr kommer meget vand ned gennem emhætten i køkkenet. Nicolai og Irene i Bragesvej 5 får også vand ned, når det er frostvejr. Det skal undersøges, om problemet skyldes utætheder i udtrækskanalen eller for langt udtræk ift. emhættens udsugningseffekt, som derfor efterlader kondens i udtrækskanalen, som løber ned, når isen på indersiden tør op.

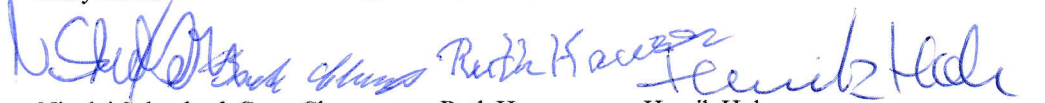
Net til udluftningskanaler

Henrik har indkøbt plastiknet til at rulle og komme i udluftningskanalerne, som findes i den nederste række mursten på husfacaderne, som blev udleveret til andelshaverne. Dette burde forhindre humlebier mv. i at flyve ind og ødelægge hulmursisoleringen.

Dirigenten takkede for god ro og orden, Birthes fine fremlæggelse af regnskab og budget, og formandens beretning... samt for egne evner til at styre mødet.

Bestyrelsen:

8 APRIL 2023



Nicolai Schönbech Grete Clausen Ruth Hansen Henrik Holm
Formand Bestyrelsesmedlem Bestyrelsesmedlem Bestyrelsesmedlem