

Referat af generalforsamling Torsdag d. 22. maj 2025 kl. 18.00 i fælleshuset

Formanden bød andelshaverne velkommen.

Generalforsamlingen blev indledt med ét minuts stilhed til minde om Lene Laursen, som er gået bort kort tid efter, at hun og Nils var fraflyttet Bragesvej 11 efter at have været med til at stifte foreningen og boet her i 20 år.

1. Valg af dirigent

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

Henrik startede med at konstatere, at generalforsamlingen er indkaldt rettidigt, men at afholdelsen senere end 4 måneder efter regnskabsårets afslutning ikke er i overensstemmelse med foreningens vedtægter.

Alle deltager godkendte generalforsamlingen til trods for den sene afholdelse.

2. Bestyrelsens beretning (Nicolai Schønbech)

"Velkommen til nye andelshavere

Vi har i det forløbne år budt velkommen til vore nye andelshavere i Bragesvej 11, hvor Jette og Ole er flyttet ind. Endnu en gang velkommen til jer.

Grundejerforeningen

Grundejerforeningen har haft et stille år uden større ændringer i sommer- og vinterberedskabet. Marielyst Haveservice har stået for græsslåningen hen over sommerhalvåret, mens Gravemesteren har stået for saltningen (og vist en enkelt snerydning) hen over vinteren. Marielyst Haveservice har fået opgaven med græsslåning igen denne sommer, da vi er meget tilfredse med deres arbejde.

Problemer med vand i skurene

I andelsforeningen har vi gennem de seneste år oplevet et tiltagende problem med vand i vore skure. Dette er senest udviklet sig til også at gå i elinstallationerne hos en enkelt andelshaver, der oplever, at huset relæ slår fra, når strømmen i skuret tilsluttes.

Bestyrelsen har indtil for nyligt primært fokuseret på skurenes tage, men det er blevet klart for os, at problemet er mere omfattende. Skurene er opført uden vindpap under træbeklædningen, og mange års påvirkning af sol og vand har bevirket, at klinkebeklædningen er blevet stadig mindre tæt. Vand trænger derfor ind i skurene, når regn og vind sammen presser vandet ind. Bestyrelsen vil undersøge med fagfolk, hvilke muligheder vi har for at stoppe vandet. Kan vi eventuelt stoppe det indtrængende vand med en fuld fugning og maling? Eller er der behov for mere omfattende vedligeholdelse.

Bestyrelsen har afsat over 100.000 kr. i budgettet til vedligeholdelse af skurene.

Ny revisor

Efter mange års samarbejde valgte bestyrelsen i oktober måned pga. nogle konstaterede uregelmæssigheder at stoppe samarbejdet med Birthe Kristensen. I processen med at finde en ny revisor blev bestyrelsen opmærksom på, at det har været i strid med reglerne, at Birthe som foreningens revisor samtidig har fungeret som foreningens administrator. Bestyrelsen har derfor i første omgang valgt selv at indtræde som administrator af foreningen, og har indgået aftale med Øernes Revision om revision af foreningens regnskaber ved udarbejdelse af Årsrapport for 2024 og budget for 2025.

Bestyrelsen er ved skiftet til Øernes Revision betrygget i, at vore regnskaber fremover bliver udarbejdet i overensstemmelse med reglerne. Bestyrelsen indstiller derfor, at i under næste punkt på dagsordenen godkender Øernes Revision som foreningens revisionsfirma."

Formandens beretning blev godkendt.

3. Godkendelse af revisor

Christian Berntsen gav en kort præsentation af Øernes revision, som med et hold på 4 mand har stor erfaring med revision af andelsboligforeninger.

Øernes Revision blev godkendt som foreningens revisionsfirma.

3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet for 2023 (Christian Berntsen)

Christian gennemgik Årsrapporten 2024, hvor han forklarede revisionspåtegningens betydning og anvendt regnskabspraksis.

Der var spørgsmål til beregningen af andelsværdien, som er steget siden sidste år pga. foreningens afdrag på prioritetsgælden.

Regnskabet blev godkendt.

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

Bestyrelsen har ikke modtaget nogen forslag.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften for 2024 (Christian Berntsen)

Christian fremlagde budget for 2025, som trækker på foreningens likviditet.

Der var spørgsmål til, hvorvidt de afsatte midler til vedligeholdelse af vore skure var tilstrækkelige. Nicolai oplyste, at bestyrelsen vil undersøge, hvilke forskellige muligheder vi har, og fremlægge det for andelshaverne, hvis løsningen bliver dyrere end det afsatte budget.

Boligafgiften er uændret på 4.600 kr. om måneden.

Budgettet blev godkendt.

6. Valg af bestyrelse

Følgende bestyrelsesmedlemmer blev genvalgt:

- Formand Nicolai Schønbech, Bragesvej 5 (2-årig periode)
- Henrik Holm, Bragesvej 35 (2-årig periode)
- Suppleant Ruth Hansen, Bragesvej 15 (1-årig periode)

7. Eventuelt

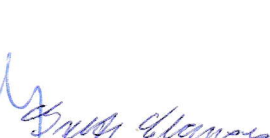
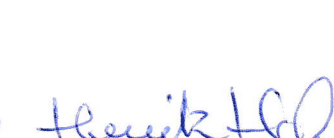
Birthe gjorde opmærksom på, at flere af vore sternbrædder ser medtagede ud og trænger til maling. Der blev opfordret til, at der udarbejdes en vedligeholdelsesplan.

Ole gjorde opmærksom på, at han ser meget dårligt, og derfor måske ikke altid får hilst på folk.

Grete ønsker ikke længere at stå for at hejse flag på fødselsdage og flagdage. Hvis traditionen skal fortsætte, er der andre som må tage over.

Dirigenten takkede for god ro og orden.

Bestyrelsen:

			
Nicolai Schønbech	Grete Clausen	Kirsten Tarp-Nielsen	Henrik Holm
Formand	Bestyrelsesmedlem	Bestyrelsesmedlem	Bestyrelsesmedlem