



Højby, den 24.3.2023

Referat fra Generalforsamlingen, torsdag den 23.3.2023 i Fælleshuset.

Formanden bød velkommen til årets generalforsamling. En særlig velkomst til de nye beboere i nr. 12 og 34 samt til foreningens revisor Beate Dalskov.

Han bad herefter forsamlingen rejse sig for at ære Gunda Hansens minde med et minuts stilhed. Gunda gik bort den 15.3.2023.

1. Valg af dirigent

Keld Nielsen blev valgt.

Keld kunne konstatere, at indkaldelsen var rettidigt varslet i h.t. vedtægterne, at dagsordenen var udsendt senest 14 dage før generalforsamlingen, og at den var beslutningsdygtig, idet de 25 andele var repræsenteret ved fremmøde fra 21 og 1 ved afgivelse af fuldmagt.

2. Valg af ordstyrer

Revisor Beate Dalskov blev valgt.

3. Valg af referent

Margit Eilstrup blev valgt.

4. Bestyrelsens beretning v/formanden.

Beretningen var udsendt sammen med dagsordenen, men formanden ønskede dog at tilføje følgende:

Om økonomien sagde han, at bestyrelsen havde indgået en 1-årig indlånsaftale med Nykredit Bank på kr. 500.000, - til en rente på 2,75%. Det indsatte beløb samt evt. yderligere opsparing vil blive brugt til et ekstra afdrag på det lån, som skal rentetilpasses pr. 1.4.2024. Dette for at imødegå, at den øgede renteudgift vil påvirke vores nuværende husleje.

Der er bestilt 11 varmevekslere til de andele, som stadig har varmtvandsbeholderne fra år 2000.

De er ved at blive installeret. Foreningen har sparet ca. 20.000, - kr. ved at bestille dem i 2022.

Formanden takkede beboerne for den store hjælp i f.m. renoveringen af fælleshuset og opførelsen af udestuen.

Der var også en stor tak til aktivitetsudvalget for mange fine tiltag i årets løb.

Endelig mindede han om, at forårets arbejdsdag er aftalt til lørdag den 29. april kl. 9.00.

Herefter blev beretningen enstemmigt vedtaget.

5. Forelæggelse af årsrapport og revisorberetning samt godkendelse af årsrapport.

Beate Dalskov gennemgik materialet i hovedtræk og forklarede, at andelskronens værdi var beregnet ud fra den valuarvurdering, som blev indhentet i 2019. Om valuarvurderingen

forklarede hun, at den var gyldig så længe, der ikke kom ny lovgivning på området, eller vi indhenter en ny vurdering. Sker det, vil den kun have en løbetid på 18 måneder. Andelskronens værdi er steget kraftigt siden sidste år. Årsagen er, at kursen på vores lån pr. 31.12.22 var meget lav. Kursværdien lægges til indtægt i vores regnskab. Hvordan andelskronens værdi vil se ud ved næste regnskabsafslutning, afhænger igen af kursen på vores lån.

Indtil næste generalforsamling er vores andelskrones værdi derfor kr. 491.000, -.

At vi har brugt nogle af foreningens midler til ny udestue, får ikke indflydelse på beløbet, da værdien af udestuen er tillagt vores aktiver i "Materielle anlægsaktiver".

Herefter blev punktet stillet til afstemning og enstemmigt vedtaget.

6. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.

Drifts- og likviditetsbudgettet blev gennemgået. Der var ingen bemærkninger til det, hvorefter det blev enstemmigt vedtaget.

Kaffepause

7. Forslag:

7.1. Ansvarspådragelse ved isætning af ovenlysvinduer.

Der udspandt sig en ordveksling om det betimelige i, at de 3 andelshavere, som tidligere har fået tilladelse af bestyrelsen til at sætte ovenlysvinduer i, skulle påtage sig vedligeholdspigten, eller om det alene var foreningens forpligtigelse.

Bestyrelsen beklagede, at den ikke havde været opmærksom på, at ændring i de bygningsmæssige konstruktioner skulle vedtages af generalforsamlingen. Den mente dog ikke, at vedligehold og renovering skulle høre ind under de fælles omkostninger.

Foreningens forsikring dækker dog pludselige opståede skader, som ikke skyldes manglende vedligehold. Det er således alene vedligehold, andelshaveren selv skal bekoste. Punktet blev herefter sat til afstemning. 21 stemte for bestyrelsens forslag og 1 i mod.

Forslaget blev hermed vedtaget.

7.2. Forslag obligatoriske røgalarmer.

Hvis foreningen skal forestå etablering af røgalarmer i alle boliger, påbyder lovgivningen, at arbejdet udføres af autoriseret installatør, og at alarmerne tilsluttes el med back up af batterier. Udgiften vil beløbe sig til ca. kr. 1.000, - på andel.

Vælger den enkelte andelshaver selv at sætte røgalarmer op, er der ingen restriktioner.

Det blev derfor besluttet at henstille til alle at sætte alarmer op selv. De, som ikke kan, kan få hjælp til det og også til udskiftning af batterier. Opgaven sættes på som en fast opgave på arbejdsdagen.

Beslutningen blev enstemmigt vedtaget.

7.3. Fællesarealet bag 12-22.

Arealet blev de første år af foreningens levetid brugt nogle få gange som mødested for områdets beboere, senere har det stået ubenyttet hen, idet samlingsstedet har været omkring fælleshuset.

Nedsættelse af et udvalg blev ikke egentligt drøftet, hvorimod den praktisk anvendelse blev drøftet. Her kom forslag om orangeri, tomatdyrkning, æbletræer mm ind. I modsatte ende af forslaget blev der givet udtryk for, at man ikke ønskede flere haveopgaver, og en bekymring for, om projektet, hvis det blev iværksat, kunne videreføres på sigt.

Forslaget blev hermed sat til afstemning.

6 stemte for forslaget, 7 imod, 9 stemte hverken for eller imod. Forslaget blev hermed stemt ned.

8. Valg til bestyrelsen

8.1. Claus Nielsen modtager genvalg

Claus blev genvalgt

8.2. Ingelise Johansen modtager ikke genvalg

Elsebeth Abildgård blev valgt uden modkandidat

8.3. Margit Eilstrup modtager ikke genvalg

Keld Nielsen blev valgt uden modkandidat.

9. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen

9.1. Anne-Mette Eilsø (1. suppleant) modtager ikke genvalg

Kim Lysemose blev valgt uden modkandidat

9.2. Hans Erik Andersen (2. suppleant) modtager genvalg

Hans Erik blev genvalgt.

10. Valg til aktivitetsudvalget

10.1. Margit Rasmussen modtager ikke genvalg

Helle Rask blev valgt uden modkandidat

10.2. Lene Jensen modtager genvalg

Lene blev genvalgt

10.3. Monika Jensen modtager genvalg

Monika blev genvalgt

11. Evt.

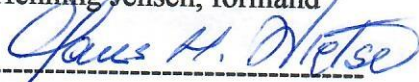
- Det blev foreslået, at hjemmesiden blev revideret, så foreningens værdier og forventninger til kommende beboere tydeligere fremgik, og at også yngre personer og enlige var velkomne i foreningen.
Bestyrelsen svarede, at det var en god ide, og at der vil blive kigget på det.
Med hensyn til at tiltrække yngre mennesker kan det være et problem at tiltrække denne gruppe, da husene ikke er store nok til at rumme en familie. Vi har i øvrigt tidligere tilbudt en yngre familie en bolig, men denne takkede nej.
Med hensyn til den nuværende prioritering til boliger blev den godkendt på en generalforsamling i 2016 og justeret på aldersområdet i 2020. Prioritering skete på et tidspunkt, hvor balancen mellem enlige og par i boligerne var stor, og hvor der var behov for at tiltrække yngre par.
- Formanden sagde, at der havde været stor aktivitet omkring Gundas hus og opfordrede beboerne til ikke at sprede rygter om, at huset stod ubeboet.
- På bestyrelsens vegne takkede Ingelise Beate Dalskov for godt samarbejde og hjælpsomhed gennem de 14,5 år, hun har været foreningens revisor. Vi gjorde stor brug af hende i forbindelse med omlægning af swaplånet i 2019 og var glade for den utrættelig hjælp vi fik til at komme gennem konverteringen.
Beate fik overdraget en sammenplantning med forårets blomster.
- Ingelise takkede Margit for 14 års deltagelse i bestyrelsesarbejdet i opgaven som sekretær. Margit fik overbragt et gavekort til Deal.dk, som kunne bruges efter ønske.
- Herefter takkede formanden Ingelise og Margit og sagde, at han håbede, at han fortsat kunne banke på deres døre, hvis noget brændte på. Hvilket han selvfølgelig fik ja til.

- Dirigenten takkede forsamlingen for god ro og orden og sluttede dermed generalforsamlingen.

Højby, den 26/3 2023



Henning Jensen, formand



Claus Nielsen, næstformand og web-ansvarlig



Kirsten Kvolsbæk, kasserer



Ingelise Johansen, indkøber



Margit Eilstrup, sekretær



Keld Nielsen, dirigent