

Referat fra generalforsamling i A/B Pilehaven, onsdag d. 6/7 2021.

Dagsorden.

1. Valg af dirigent.
Bo Pedersen er valgt.
Generalforsamlingen er lovligt indkaldt. Alle bilag samt forslag er uddelt rettidigt til alle andelshavere.
2. Valg af stemmeoptæller.
Ulla Sommer, Nazila Nakhost samt Bent Malling er valgt.

Antal stemmeberettigede: 17 andelshavere.
Antal fuldmagter: 2 fuldmagter.
3. Beretning ved formand Allan Koch.
Allan byder velkommen til Hanne Hansen og familie i nr. 141 samt Mette Kolding og familie i nr. 115. Generalforsamlingen har været udskudt til d.d. grundet Covid19. Fremover vil Generalforsamlinger i A/B Pilehaven blive afholdt i Poppelhavens fælleshus, Poppelhaven 100, 5240 Odense Nø.
Alle foreningens kloaker er nu blotlagt, hvilket gør det muligt for alle andelshavere selv, at spule hvis røret stopper til. Det er vigtigt at understrege, at der skal anvendes ”stort skyl” for at undgå tilstopning. Alle facader er nu malet færdige.
Alle carporte har nu fået udskiftet tag, udskiftet træværk hvor der har været konstateret råd samt malet træværk.
Fællesskuret er færdigt. Der vil være mulighed for, at få udleveret nøgle til fællesskuret mod, at der kvitteres for modtagelse af nøgle ud fra de beskrevne vilkår. Hvis du ønsker, at modtage nøgle, skal du udfylde den skrivelse der er vedhæftet dit referat og aflevere til Allan Koch i nr. 111.
4. Forelæggelse af årsregnskab, værdiansættelse samt revisorberetning.
Martin Bøg forelægger årsregnskab samt besvarer enkelte opklarende spørgsmål omkring revision og regnskabsmæssige assistance samt andelsværdi pr. andelstype.
På baggrund af dette er årsregnskab, værdiansættelse samt revisionsberetning godkendt med 19 stemmer.
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse samt beslutning om evt. ændring af boligafgiften.
Martin Bøg forelægger drifts- samt likviditetsbudget for 2021 hvilket bliver godkendt med 19 stemmer. Boligafgiften forbliver uændret.
6. Indkomne forslag:
 - Bestyrelsen stiller som forslag, at VVS` eftersyn beskrevet i § 15.4 fjernes som punkt fra vedtægter. VVS` eftersyn er ikke lovpligtigt.
Forslaget er godkendt med 19 stemmer.

- Bestyrelsen stiller som forslag, at regler for have knyttet til andelsbolig beskrevet i § 9.2 uddybes således. Andelshaveren har bestemmelsesret indenfor egen have herunder egen hæk og hegn, så længe det ikke er til gene for naboer samt strider mod foreningens vedtægter. Er der tale om, at en andelshaver ønsker at male et fælles hegn ind til nabo, skal den malende andelshavere sikre, i samarbejde med naboen, at der undgås løbere på dennes side.

Vedtaget med 12 stemmer.

3 stemmer imod, her var ønsket en opstamning af formulering "til gene for naboer".

- Bestyrelsen stiller som forslag, at regler for farve på hegn der vender ud mod fælles områder, ex. mod garage samt indgangsparti, beskrevet i § 9.2, uddybes sådan, at disse kun males i nuancerne pine og sort.

Forslaget i sin nuværende formulering udgår.

Der ønskes en yderligere præcisering af hvilke regler der gælder for fælles eller individuelt farvevalg på hegn langs hele havegangen. Generalforsamlingen ønsker, at bestyrelsen stiller et forslag om dette til generalforsamlingen i 2022.

- Bestyrelsen stiller som forslag, at sidestille de tre opgave- samt tids tunge poster i bestyrelsen; formand, kasserer samt sekretær i deres honorar, sådan at disse hver modtager 3850,00 kroner årligt i honorar for deres arbejde.

Generalforsamlingen indstiller til, at arbejdsgruppen der ønsker, at foreningen fremover drives af en ejendomsadministration medtænker bestyrelsens forslag om, at sidestille honoreringen af formand, kasserer samt sekretær når de laver beregninger over udgifter til en ejendomsadministration kontra den nuværende bestyrelses struktur.

- Bestyrelsen stiller som forslag, at foreningens eksisterende vedtægter justeres efter ændringer foretaget i ABF` standardvedtægter i 2010/2011 samt 2014. (Bilag 1 og 2). Da bilag 1 samt 2 IKKE gennemgås på generalforsamlingen opfordrer bestyrelsen til, at disse er gennemlæst forinden.

Forslaget er vedtaget med 19 stemmer.

- Bent Malling nr. 137: "Vil foreslå at vi måske skulle have en hjertestarter, der er flere måder dette kan gøres på. Andelsboligforeningen kan søge om en hjertestarter hos Trygfonden. Den kan leases, eller man kan ved hjerteforeningen til efteråret lave en gruppe på 15 indsamlingsruter og dermed få en.

Bestyrelsen undersøger hvilke betingelser samt udgifter der er forbundet medl erhvervelse af en hjertestarter. Forslaget bringes herefter til afstemning ved næstkommende ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

- Ulla Sommer nr. 105: "At vi følger ABF nedskrivning af forbedringer på vores boliger. At vi ikke kan tage mere for tidligere ejers forbedringer, uden vi har overtaget nedskrivning fra tidligere ejer. At vi skal fremlægge kvitteringer på forbedringer ved salg af vores bolig.

Ved fremtidige salg af alle andele i A/B Pilehaven vil det være en vurderingsmand` opgave samt ansvar, at overholde regler for nedskrivning af forbedringer i boliger efter gældende lovgivning.

- Heidi Søndergård nr. 127; "Foreningen indkøber en ukrudtsbrænder som kan benyttes på fællesområder såsom gæsteparkering, garager, indgangspartier m.m. for at lette arbejdet med at holde fliser fri for ukrudt.

Forslaget er nedstemt.

Stemmer for: 6.

Stemmer imod: 11.

- Inga Thomsen og Edith Rasmussen nr. 125 og 129: "Når det regner er vores post våd, så vi må have den tørret inden vi kan læse den, så vi syntes at vi trænger til ny postkasse. Standeren er meget rusten (ikke ret kønt at se på).

Bestyrelsen undersøger muligheden for, at udskifte alle foreningens postkasser.

- Mette Kolding nr. 115, Mikael Jensen nr. 113, Heidi Kjeldgaard nr. 123, Sanne Kjeldgaard nr. 111, Gudny Pedersen nr. 109: ""Nedenstående medstifter ønsker at de 7000,- som bliver brugt til sommerfest bortfalder og at vi i stedet tager noget med selv, det er for os en rigtig sommerfest. Julehygge og påskeæg er en udgift som vi også syntes er unødvendigt.

Der ønskes fortsat afholdelse af sommerfest, dog skal denne være udgiftsneutral for foreningen. Øvrige omkostninger i forbindelse med sommerfesten skal være båret af egenbetaling. Fest udvalget sætter den praktiske ramme for sommerfesten; opsætning af telt, borde, stole m.m.

Stemmer for: 18 stemmer.

Stemmer imod: 1 stemmer.

Forslaget er vedtaget.

Julehygge ønskes bevaret.

Stemmer for: 15

Forslaget er vedtaget.

Påskeæg ønskes afskaffet.

Forslaget er vedtaget.

- Mette Kolding nr. 115, Mikael Jensen nr. 113, Heidi Kjeldgaard nr. 123, Sanne Kjeldgaard nr. 111, Gudny Pedersen nr. 109: "Nedenstående medstiftere foreslår at foreningen AB pilehaven fremover drives af en uvildig og professionel bestyrelse. Begrundelse: Vi mener mange interne konflikter kan undgås og man sikre kvaliteten og en ensrettet behandling af andelshaverne. Økonomi: På nuværende koster det xx at drive foreningen med regnskab, bestyrelse mv. Tilbud fra proff firma koster xx.

Generalforsamlingen beslutter, at der nedsættes en arbejdsgruppe der specifikt undersøger omkostninger, opgaver, vilkår og betingelser for, at en ejendomsadministrator overtager opgaven med, at drive vores forening fremadrettet.

Forslagsstillerne er ansvarlige for, at løse denne opgave.

Det er betydningsfuldt, at de muligheder der afdækkes og undersøges er medlem af EjendomDanmark (forsikrings ansvar) samt har erfaring med, at drive andelsboligforeninger.

Stemmer for: 17

Stemmer imod: 1

Blankt: 1

- Mikael Jensen nr. 113: "Jeg foreslår at foreningen melder sig ud af ABF. Jeg foreslår at foreningen indkøber en trillebør, en stige til gavl eventuelt en trailer. Er vedtægterne angående vores postkasser ændret så vi nu selv må bestemme hvilken farve eller størrelse postkassen skal have? Angående vores nye skur så kan jeg se, at der ikke er plantet en ny bøgehæk endnu, hvorfor ikke. Hvornår bliver den plantet?"

A/B pilehaven skal melde sig ud af ABF:

Stemmer for: 7

Stemmer imod: 10

Blanke stemmer: 2

Forslaget er nedstemt.

Indkøb af trillebør samt stige (I tagrende højde).

Forslaget er godkendt og opgaven er givet til bestyrelsen.

Er der opbakning til, at foreningen indkøber en trailer til foreningen:

Stemmer for: 4

Forslaget er nedstemt.

Plantning af bøgehæk ved det nye fællesskur:

Der plantes bøgehæk langs det nye fællesskur i efteråret 2021.

- Efter mange gode samtaler med vores nye nabo (Mette i nr. 115) er jeg blevet bekendt med et huskøb der ikke lever op til vores regler og vedtægter. Mette og hendes familie er ufrivilligt sat i en situation hvor der er begået fejl fra foreningens side og har medført at de står med en økonomisk udfordring. Der må ikke herske tvivl om reglerne for løsøre, merværdi og i særdeleshed afskrivning. Hvad har bestyrelsen drøftet af muligheder for at dette ikke sker igen. Forslag. Kurser til bestyrelsen, man udpeger 2 personer i foreningen som får den opgave/ansvar at syne husene eller man bruger en fast valuar som sælger betaler for.

Fremover vil det ved alle salg af andele i A/B Pilehaven, være en uvildig vurderingsmand der foretager vurdering samt gennemgang af boligen som beskrevet i vores vedtægter. Denne udgift skal afholdes af sælger.

7. Valg til bestyrelsen.

På valg er:

Formand Allan Koch – genopstiller og er valgt.

Bente Pedersen – genopstiller og er valgt.

Thomas Christensen – genopstiller og er valgt.

Alle tre er genvalgt for en to årig periode.

Der skal samtidig vælges 2. suppleanter.

Nazila Nakhost som 1. suppleant

Lea Lyngby som 2. suppleant.

8. Eventuelt.

Lea Lyngby: Spørgsmål til afregning af elforbrug i carporte i forbindelse med bl.a. opladning af elbiler.

Afregning af elforbrug i carport er koblet op på den enkelte andel og afregnes som en del af det samlede elforbrug for den pågældende andel.

Kasserer Martin Bøg har været i dialog med Arbejdernes Landsbank vedr. den negativ rentetilskrivning af foreningens formue.

Denne dialog har pt. ikke bragt nye muligheder for en rentabel ordning for foreningen med sig. Bestyrelsen vil fremadrettet have fokus på, at skabe de bedste mulige betingelser for foreningens indestående.

Underskrifter.



Dirigent Bo Pedersen.

15/7 21

Dato.



Formand Allan Koch.

13/7-21

Dato.



Kasserer Martin Bøg.

13/7-2021

Dato.



Bestyrelsesmedlem Bente Pedersen.

23/7-2021

Dato.



Bestyrelsesmedlem Thomas Christensen.

13/7-21

Dato.



Sekretær Heidi Søndergård.

13/7 2021

Dato.