

Referat generalforsamling 19 marts 2024.

A/B Pilehaven.

Dagsorden.

1. Valg af dirigent.

Bo Pedersen er valgt.
Generalforsamlingen er lovligt indkaldt.

17 andelshavere er repræsenteret på generalforsamlingen og der er afgivet 2 fuldmagter.

2. Valg af stemmeoptællere.

Lea Lyngby, Heidi Kjeldgaard og Ane Thomassen er valgt.

3. Beretning ved formand Allan Koch.

Der er afholdt to arbejdsdage i 2023. Bestyrelsen takker for det flotte fremmøde.

Flere andelshavere har bemærket frostskaader, med afskalning af maling, på husfacader. Dette bliver udbedret på den kommende arbejdsdag d. 5/5 2024.

Der har i 2023 været udfordringer med tilstopning af kloak grundet rodnet, dette er udbedret.

OBH gruppen har udfærdiget termografering af tre andele i 2023, rapporten fremlægges under evt.

Foreningen takker Majbrit og Martin Bøg for at lægge hus og forhave til den årlige julekomsammen.

Foreningen byder velkommen til ny andelshaver; Ane Thomassen.

Beretningen er godkendt.

4. Forelæggelse af årsregnskab, værdiansættelse samt revisorberetning.
Regnskab, revisionsprotokollat samt årsrapport omdeles 8 dage før generalforsamlingen til alle andelshavere.

Martin Bøg fremlægger årsrapport for 2023.

I årsrapporten 2023, side 20, fremgår beregningen af andelsværdi af foreningens to typer af andele.

Type 83: 636.724 kroner.

Type 109: 778.347 kroner.

Årsrapporten er godkendt.

5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften

Bestyrelsen indstiller til, at hæve boligafgiften med 3% gældende pr. 1/5 2024.

Stemmer for: 18

Stemmer imod: 1

Forslaget er vedtaget med 18 stemmer.

Dette betyder at boligydelsen gældende fra indbetalingen til 5. måned stiger således:

Type 83: fra 2483, 52 kroner til 2558,03 kroner.

Type 109: fra 2926,56 kroner til 3014,36 kroner.

6. Indkomne forslag.

- Bestyrelsen stiller forslag om, at udendørslamperne ved hoveddør samt bryggersdør udskiftes med nye lamper med selvstændig sensor.

Der blev i 2023 udskiftet 2 defekte lamper og i 2022 var det 3.

Der er indhentet 5 tilbud på nye lamper hvor sensor og lamper er adskilt.

Der er indhentet tilbud på udskiftning på de i alt 44 lamper til en samlet pris på 80.000,00 kroner.

Stemmer for: 6

Stemmer imod: 12
1 stemte blankt.

Forslaget er dermed nedstemt.

- Bestyrelsen stiller som forslag, at der ved fremtidige salg skal tilbageholdes 30.000,00 til dækning af evt. fejl og mangler imod de 15.000,00 kroner som er nuværende praksis.

Erfaringen er, at der har været afsat en for lille sum i forbindelse med enkelte salg af andel, derfor indstiller bestyrelsen til, at beløbet afsat i forbindelse med salg hæves til 30.000,00

Stemmer for: 17.
Stemmer imod: 2.

Forslaget er derfor vedtaget.

7. Valg til bestyrelsen På valg er:

Kasserer: Martin Bøg Lauridsen, genopstiller.
Martin Bøg Lauridsen er genvalgt.

Sekretær: Heidi Søndergård, genopstiller.
Heidi Søndergård er genvalgt

Suppleanter:

1. Ane Thomassen
2. Lea Lyngby

8. Eventuelt.

OBH gruppen har udført termografering af 3 andele.

Konklusionen er, at husene er i forventelig stand, bygningsår (1989) taget i betragtning.

Derudover konkluderes det, at luftstrømme mellem tagrum og beboelsesdel ikke hindres idet dampspærre er utæt. Ved inspektion af skunkrum ses dampspærren værnede defekt, og yder således ikke funktionel barrierer overfor vind.

OBH anbefaler udluftning af boligen minimum 2 gange dagligt med gennemtræk

Ønskes den fulde rapport til gennemlæsning, kan Thomas Christensen kontaktes.

Generalforsamlingen giver bestyrelsen mandat til at arbejde videre med en handlingsplan med henblik på, at mindske gener forbundet med træk/kulde.

Thomas Christensen og Mads Rynkeby har undersøgt muligheden for, samt fordele/ulemper ved, at opsætte solceller i A/B Pilehaven..

Generalforsamlingen giver bestyrelsen mandat til at undersøge muligheden nærmere.

Alle andelshavere involveres i processen ved skriftligt at bidrage med spørgsmål, betragtninger og forbehold. Bestyrelsen kontakter andelshavere når undersøgelsesfasen giver mulighed for en konkret udmelding.

Henvendelse fra nr. 137, 139, 141 og nr. 143 vedr status på vand i skure.

Fjordager tømmer og Snedkerforretning kontaktes af bestyrelsen som anmoder om en besigtigelse af arbejdet udført på foreningens carporte.

Arbejdsgruppen bestående af repræsentanter fra bestyrelsen samt andelshavere ønsker en dialog omkring den manglende fugemasse/tætningsbånd på carportens tagdækning.

Henvendelse fra nr. 143 samt 139 vedr problemer med ventilation fra emhætte. Andelshavere vurderer, at dette kan skyldes tilstoppede taghætter. Dette bliver et arbejds punkt til den kommende arbejdsdag.

Henvendelse fra Ulla Sommer vedr vedligeholdelsespligt af hegn og hæk.

Den enkelte andelshaver skal klippe og vedligeholde egen side af hæk/ male eget side af fælles hegn.

I følge foreningens vedtægter § 9.2, skal den enkelte andelshaver vedligeholde det til boligen knyttede haveareal, herunder hæk/hegn.

Hvis hæk/hegn ikke vedligeholdes i overensstemmelse med foreningens vedtægter, gives der af bestyrelsen et påbud i henhold til mangler, med en frist på 14 dage. Overholdes denne frist ikke, vil opgaven blive udført af gartner/maler på andelshavers regning.

Meget kan løses med dialog, så tal med din nabo om praktikken.

Referat
Heidi Søndergård.

4.4.2024
Bo Pedersen
dirigent