

Andelsboligforeningen Æblegården – 4300 Holbæk

Referat af Ordinær generalforsamling afholdt den 6. april 2022

Holbæk, den 9. april 2022

1. Valg af dirigent

Helle Trier fra VAB blev valgt som dirigent og kunne konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet. Der var 42 andelshavere til stede samt 3 fuldmagter = 45 stemmeberettigede. Tine fra nr. 120 og Magnus fra nr. 74 meldte sig som stemmetællere.

2. Bestyrelsens beretning for 2021 ved formand Verner Jadegård

Se vedlagte – Formanden kunne fortælle, at efter beretningen var skrevet var der kommet nyt omkring dræn i plænerne. Tilladelsen kom i hus den 5. april 2022 og arbejdet kan planlægges og udføres.

3. Revideret regnskab for 2021 forelægges til godkendelse, herunder fastsættelse af handelsværdien for boligerne

Helle gennemgik regnskabet og vores driftsoverskud ligger på kr. 2.088.867 før afdrag på gæld og henlæggelser til vedligeholdelse og en egen kapital på kr. 26.972.764.

Helle gjorde opmærksom på, at der var en fejl i noterne (note 7, side 17). Beløbet på kr. 295.790 er brugt til ventilationsarbejdet, faskine, hegn og termostater og ikke, som anført, udvendig belysning.

Andelskronen er steget og er beregnet til kr. 4,35 pr. indskudt andelskrone, mod kr. 4,17 sidste år. Værdien på 2-værelses boliger er steget med kr. 30.000 og 3-værelses boliger med kr. 36.000 i forhold til sidste år. Regnskabet blev godkendt uden kommentarer.

4. Forelæggelse af budget for 2023 til godkendelse

Helle fremlagde budgettet. Der var ingen spørgsmål til budgettet og det blev hermed godkendt.

5. Behandling af indkommende forslag

Forslag 1

Bestyrelsen har på baggrund af, at Solartag har trukket sig med hensyn til soicelletag, stillet et nyt forslag om opsætning af varmepumper luft/vand i hver enkel bolig – pris pr- bolig ca. kr. 105.000 / hele projektet ca. kr. 6.510.000 inkl. moms.

Formanden fremlagde og uddybede dette punkt. Han fortalte, at den del som skal stå inde i boligen og altså erstatte gasfyr og vandbeholder kun må være 60 cm dyb for at kunne være i vores skabe. Der kan nogle steder være brug for ombygning af skabet i entreen for, at det kan lade sig gøre. Formanden oplyste, at tømreren er indstillet på at være behjælpelig med at sætte et nyt skab ind, hvor andelshaver betaler for skabet og foreningen betaler for tømrerens arbejdstid.

Blæserne (ude-delen) er tiltænkt at skulle placeres i stueplan med en blæser pr. bolig – nogle steder for enden af gavlen. De monteres på et galvaniseret stativ efter de forskrevne regler med hensyn til afstand til mur. Når arbejdet er færdigt, vil bestyrelsen se på, hvordan økonomien ser ud og herefter finde en pæn afskærmning, som skjuler blæserne og passer til vores bygninger.

Bestyrelsen har, efter indkaldelsen til generalforsamlingen var udsendt, modtaget endnu et tilbud, som lyder på kr. 3.600.000 – denne pris er dog uden elektrikerarbejdet og afløb. Det menes, at projektet med denne leverandør vil kunne laves for ca. kr. 65.000 pr. bolig.

Bestyrelsen foreslår, at optagelse af lån på kr. 3.-4.000.000 til finansiering af varmepumper luft/vand uden huslejstigning, kan ske ved at nedsætte henlæggelser til forbedringer fra kr. 700.000 til kr. 500.000.

Punktet blev drøftet på generalforsamlingen og der fremkom mange spørgsmål, som Formanden besvarede ud fra den viden, der foreligger på nuværende tidspunkt. Da det er nyt for alle og et stort område der skal afsøges, meddelte Formanden, at det der skulle stemmes om på generalforsamlingen var, om andelshaverne vil have bestyrelsen til at arbejde videre med projektet med optagelse af lån på kr. 4.000.000 og fremlæggelse til endelig beslutning på en ekstra ordinær generalforsamling. På den ekstraordinære generalforsamling vil bestyrelsen fremlægge forskellige løsninger som der skal stemmes om.

Afstemningen foregik skriftligt og stemmerne fordelte sig med 40 stemmer for, 4 imod og 1 blank. Punktet vedtaget.

Forslag 2

Der er kommet forslag om, at vores gartner overtager pasning af de grønne områder i foreningen. Tilbud fra gartner til denne opgave lyder på 24.000 kr. pr. år. Der vil stadig være fælles havedage 2 gange årligt, da der er andre ting der kunne laves og samtidig for at bevare det sociale i foreningen.

Afstemningen foregik med håndsoprækning med 39 stemmer for. Punktet vedtaget.

Forslag 3

Der er forslag om ændring i Husorden under Hegn. Her ønskes tilføjet, at der også må benyttes brunlige nuancer. **Forslaget blev trukket tilbage.**

Forslag 4

4.1

Forslag til at der etableres smalle bede af max 90-100 cm bredde og hele længden langs bagsiden af de røde skure. I disse bede plantes der lavendler – gerne de robuste og smukke Angustifolia. Det vil give en ekstra oase til bier, humlebier etc., og samtidig får vi alle noget velduftende og smuk beplantning at se på.

4.2

Forslag til at udskifte de eksisterende par buske i stenbedet på hjørnet Hybenvang/Roskildevej og i stedet plante 2 store sommerfugle buske. Dette tiltag vil give mulighed for at tiltrække masser af sommerfugle.

Forslagsstiller vil gerne hjælpe med tilplantning af alle lavendlerne, samt efterfølgende pasning – lugning og beskæring. Forslagsstiller vil tage kontakt til gartner og gennemgå området, så der eksempelvis tages hensyn til afstand i forhold til legeplads.

Afstemningen foregik ved håndsoprækning med 31 stemmer for. Punktet vedtaget.

6. Bestyrelsen foreslår

6.1 Opsætning af solcelletag med strømforsyning til hver enkel bolig.

Det viste sig, at konsulenten fra Solartag havde lavet en alvorlig regnefejl i sit tilbud. Projektet vil beløbe sig til kr. 12.000.000. Da dette vil medføre store huslejestigninger, er dette ikke interessant for os længere. Derudover er Solartag ikke i stand til at skaffe alle de solcelleplader, som vi har behov for. **Dette punkt er trukket tilbage.**

6.2 Finansiering af solcelletag - **UDGÅET**

6.3 Udskiftning af termostatventiler. Fælles indkøb men for den enkelte andelshavers regning.

Bestyrelsen har fået et tilbud på fælles indkøb og prisen pr. termostat vil være 500,- kr. pr. stk. (Normalpris 539,- kr.)

Afstemningen foregik ved håndsoprækning med 27 stemmer for. Punktet vedtaget.

6.4 Oprettelse af P-plads til El-biler på det grønne område ved trailerpladsen med 2 ladestandere med 2 udtag pr. stander.

Nortec er kommet med et tilbud om at etablere 2 ladestandere (4 biler) uden beregning – uopsigeligt i 8 år. Kablerne der bliver lagt vil være af en størrelse så det er muligt at udvide i takt med, at der kommer flere el-biler i Æblevang. Det vil være muligt at udvide med yderligere 6 standere, dvs. op til i alt 8 standere (16 biler). Nortec vil stå for al gravearbejdet og opsætning af standerne, mens det er foreningens opgave at anlægge arealet. Udgiften til anlægsarbejdet vil beløbe sig til kr. 93.000.

Bestyrelsen foreslår, at vi får et låst system, så det kun er andelshaverne og deres gæster som kan benytte ladestanderne. Dette er kun muligt hos Nortec, da øvrige udbydere er offentligt tilgængelige systemer. Der er ubegrænset ladetid pr. bil. I tilbuddet betinger Nortec sig, at der skal betales min. 7.000 kr. om året i strøm og dette vil bestyrelsen have slettet fra aftalen. Vi får brikker som kan udleveres til dem der har brug for dette og brugeren afregner selv for forbruget direkte med Nortec.

Afstemningen foregik ved håndsoprækning med 38 stemmer for. Punkter vedtaget.

6.5 Opsætning af kantfliser ved hæk fra udgang i midten og hen til udkørsel ved Roskildevej. Tilbud på opgaven ca. kr. 50.000.

Formålet med kantfliserne på stykket fra Hybenvang indkørslen og hen til midten var at sikre jorden i at skride ned på vores parkeringsplads på grund af niveauforskellen fra Roskildevej. Der er ingen niveauforskel på det sidste stykke fra midten og hen til udkørslen ved Roskildevej. Opsætning af kantfliser vil derfor kun være æstetisk og forslaget blev nedstemt ved håndsoprækning.

6.6 Udskiftning af varmtvandsbeholder til kombi gas/el – Udgået da det hængte sammen med punkt 6.1.

7. Valg af bestyrelsesmedlemmer for 2 år

På valg er Torben Mortensen og Magnus Wikborg som begge modtager genvalg. Genvælgt med klapsalve.

8. Valg af 2 suppleanter for 1 år

På valg er Kent Iversen og Rikke Christensen som begge modtager genvalg. Kent havde efter indkaldelsen til generalforsamlingen var udsendt besluttet sig for at trække sig som suppleant. Da vi nåede til dette punkt, fortalte Kent, at han alligevel ønskede at fortsætte som suppleant. Begge blev genvælgt med klapsalve.

9. Valg af administrator for 2023

VAB genvælgt med klapsalve.

10. Eventuelt

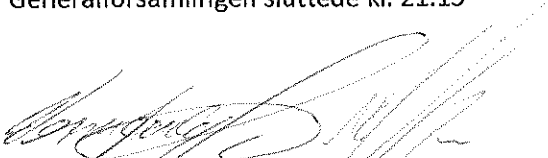
Der kom forespørgsel fra forsamlingen om status på udskiftning af sandkasse. Formanden kunne fortælle, at projektet i øjeblikket ligger til godkendelse hos kommunen, og at tidshorizonten kan være op til 5 mdr. Derudover oplyste formanden at fald-underlaget ved gyngerne vil blive ordnet hurtigt muligt.


Vil regnskabet blive lagt på hjemmeside? Ja


En andelshaver fortalte, at der hver søndag i sommerperioden er samling ved den midterste plæne ved 15-tiden, og at man der har mulighed for at få en lille snak og lære hinanden at kende. Man tager selvfølgelig sin egen kaffe med eller hvad man har lyst til. Rigtig hyggeligt og alle er velkomne. Opfordringen er hermed givet videre.

Formanden rundede af og udtrykte en STOR tak for det meget flotte fremmøde og for VAB's deltagelse og arbejde.

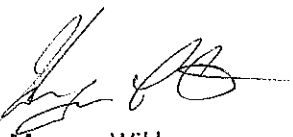
Generalforsamlingen sluttede kl. 21.15


Verner Jadegård
Formand


Michael Bengtsen
Næstformand


Marianne Hansen
Referent


Helle Trier
Dirigent


Magnus Wikborg
Bestyrelsesmedlem


Torben Mortensen
Bestyrelsesmedlem/Kasserer