

Andelsboligforeningen Æblegården – 4300 Holbæk

Referat af Ordinær generalforsamling afholdt den 17. april 2024

Holbæk, den 22. april 2024

1. Valg af dirigent, referent og stemmetællere

Inge Nielsen fra VAB blev valgt som dirigent og kunne konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet. Der var 36 andelshavere til stede samt 1 fuldmagter = 37 stemmeberettigede. Derudover var der en fuldmagt, hvor fuldmagtshaveren ikke var andelshaver eller ifølge med andelshaveren – og derfor ikke var stemmeberettiget jf. vedtægternes § 22 stk. 5.

Marianne blev valgt som referent.

Janne Brandt Nr. 20 og Magnus Wikborg Nr. 74 blev valgt som stemmetællere.

2. Bestyrelsens beretning for 2023

Beretningen var udsendt sammen med indkaldelsen og forsamlingen blev spurgt, om der var nogen spørgsmål til denne og det var ikke tilfældet. Beretningen vil blive gemt på foreningens hjemmeside.

3. Gennemgang af regnskabet for 2023

Inge Nielsen gennemgik regnskabet. Vi har et driftsunderskud på kr. 69.902,- og en egenkapital på kr. 22.904.510,-. Negativt resultat før skat på kr. 584.148,- som til dels skyldes færdiggørelsen af varmepumpeanlæggene, som oplyst på sidste års generalforsamling blev dyrere end forventet.

Værdien pr. indskudt andelskrone er faldet til 4,64 mod 4,87 sidste år. Det betyder, at værdien på 2-værelses boliger er faldet med kr. 37.040,- og 3-værelses boliger med kr. 45.468,- i forhold til sidste år. Årsagen til dette fald skyldes den nuværende kursudvikling/renteniveau samt regnskabet resultat. Regnskabet blev godkendt af forsamlingen og vil blive lagt ind på foreningens hjemmeside med bestyrelsens og dirigentens påtegning.

Efter gennemgang af regnskabet oplyste Inge fra VAB, at der er kommet en ny lov fra folketinget som gælder for dem der afholder generalforsamling efter den 15. april og fremadrettet. Der gives mulighed for at få en opskrivning af sin ejendomsværdi. Inge oplyste at vores vurdering ikke er blevet ændret siden 2012. En index regulering på andelskronen kunne være en mulighed og vil måske hæve andelskronen, men dette vides ikke på nuværende tidspunkt. VAB undersøger yderligere og kontakter bestyrelsen, når det ligger klart hvordan denne skal udregnes. Skal der foretages ændringer vil det muligvis kræve et halvårsregnskab, som vil være en omkostning der ligger udover det, vi betaler til VAB og det vil samtidig betyde at der skal indkaldes til en ekstra ordinær generalforsamling.

4. Gennemgang af budget for 2024

Budgettet blev gennemgået og på grund af de generelle prisstigninger på alle omkostninger, samt et ønske om at spare flere penge op til vedligeholdelse, betyder det en mindre huslejestigning. Huslejen vil stige med kr. 116,- pr. måned for 2-vær og kr. 142,- pr. måned for 3-vær. Denne stigning vil træde i kraft pr. 1. januar 2025. Budgettet blev herefter godkendt af forsamlingen og vil blive lagt på foreningens hjemmeside.

5. Forslag til vedtægtsændring vedr. forandring

Bestyrelsen har foreslået vedtægtsændringer på foranledning af anbefaling fra ABF. Da der ikke var nok fremmødte, kan forslaget ikke vedtages af Generalforsamlingen. Der vil blive indkaldt til en ekstra ordinær. Ændringerne vil her kunne besluttes hvis 2/3 af de tilstedeværende stemmer for jf. vedtægternes § 23 stk. 2.

6. Indkomne forslag

a) Huslejestigning

Der er fremsat forslag fra bestyrelsen om en mindre huslejestigning for dels at dække de stigende omkostninger og dels for at få mulighed for at spare kr. 100.000 mere. Dette blev vedtaget under gennemgang af budgettet.

b) Kassekredit på kr. 250.000,-

Bestyrelsen foreslår at Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at tegne en kassekredit på kr. 250.000 som en "buffer" og vil kun komme i brug, hvis alle andre midler er opbrugt og der opstår en akut situation, hvor det er påkrævet at der skal handles øjeblikkeligt. Efter lidt debat i salen blev det tilkendegivet fra forsamlingen, at bestyrelsen forelægger dette til afstemning på en ekstra ordinær generalforsamling.

c) Parkering af varebiler på parkeringsplads

Der er fremkommet et ønske om at de store varebiler som er længere end vores parkeringsbåse, fremover kunne parkere ved ladestander pladsen. Årsagen til dette forslag er, at bilerne er så store at privatbilister har svært ved at orientere sig, når man skal ud fra sin bås. Dette har afstedkommet oplevelser, hvor det har været tæt på at forårsage ulykker. Bestyrelsen gør opmærksom på, at underlaget ved ladestander pladsen er i så ringe forfatning, at de store biler hurtigt vil ødelægge denne yderligere. Bestyrelsen vil arbejde med forslaget og komme med et forslag til hvordan det evt. kan løses.

Under punktet er der en andelshaver som gør opmærksom på, at der er kørende trafik på stierne foran boligerne. Det oplyses at der konkret er tale om udbringning fra Madhuset, private biler og knallerter. Bestyrelsen vil kontakte Madhuset og gøre opmærksom på, at det er ikke tilladt. Der fremkom ligeledes et ønske om, at der opsættes skilte med "gennemkørsel forbudt". Dette på baggrund af, at det ofte hænder at der "races" igennem området (på stierne).

Vi har en forhindrings stolpe, men denne bliver fjernet lige så hurtigt som den bliver sat – af hvem vides ikke. Denne kan ikke låses, da det vil forhindre brandvæsen og ambulancer i at komme ind til boligerne. Bestyrelsen undersøger om det er muligt at opsætte disse skilte eller om der kunne være andre løsninger.

Derudover opleves det stadig at flere kører for stærkt på parkeringsarealet herunder Omsorg Sjælland og Hjemmeplejen. Bestyrelsen vil også kontakte disse. Andelshavere opfordres endnu engang til at holde farten nede indtil man er ude af parkeringsområdet for alles sikkerhed.

d) Festudvalg til sommerfest

Bestyrelsen foreslår et festudvalg til planlægning af sommerfest. Der er ikke umiddelbart ingen der melder sig. Derefter blev der spurgt om der ønskes at der holdes en sommerfest – hertil var der 20 der rakte hånden op altså flertal.

Lea Rikke Nielsen Nr. 78 og Ruth Frandsen Nr. 72 meldte sig til festudvalg og der søges efter en mere og der var ikke muligt. Konklusionen blev dermed at der ikke afholdes sommerfest i år.

e) Støjværn i hæk mod Roskildevej

Forslagsstiller var ikke tilstede, så VAB fremlagde forslaget. Forslaget blev debatteret i forsamlingen og det kom frem at der i lokalplanen står anført at tjørnehækken skal bevares så vidt muligt. Et støjværn opsat bag hækken vil betyde forringelse af parkeringsforholdene og ville skulle være temmelig højt for at det skulle have en virkning. Dette forslag vil blive en bekostelig affære og der skal indhentes tilladelse fra kommunen, hvilket vurderes at ville blive et afslag. Forslaget kom til afstemning ved håndsoprækning og der var ingen der stemte for, dermed er forslaget nedstemt.

f) Udgift til Gartner skæres ned

Forslagsstiller var ikke tilstede og alle tilstedeværende andelshavere var enige om, at vores område fortsat skal holdes som det er nu. Forslaget blev nedstemt.

7. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år og 2 suppleanter

På valg er:

Magnus Wikborg (modtager ikke genvalg) – Lea nr. 78

Helena Ibsen (modtager ikke genvalg) – Mynte Nr. 58

8. Valg af 2 suppleanter for 1 år

1. suppleant Casper Nymark Nr. 98

2. suppleant Preben Andersen Nr. 66

9. Valg af administrator

Bestyrelsen foreslår VAB og blev genvalgt. VAB oplyste at vores revisionselskab ikke længere vil revidere vores regnskaber og der skal derfor findes en ny revisor. På nuværende er udgiften til revisor indeholdt i vores administrationsaftale, men den nye revisor skal betales særskilt af foreningen, så der skal kigges på hvordan den økonomiske del løses. VAB søger efter ny revisor og vender tilbage til bestyrelsen med løsningsforslag.

10. Eventuelt

Ny andelshaver ønskede en præsentation af bestyrelsesmedlemmerne og hele bestyrelsen + de ny tilvalgte præsenterede sig for forsamlingen.

Tine Nr 120 bad om ordet og ville gerne takke bestyrelsen for de gode referater fra bestyrelsesmøderne og gav udtryk for at være godt informeret og følte sig tryk.

Dernæst gav Tine udtryk for at det ville være dejligt, hvis der blev kigget på affaldscontainerne, idet der altid er pladsproblemer i plast containerne. Det er observeret at der ligger flere mælkekartoner som ikke er foldet sammen, hvis det gøres, bliver pladsen i containeren udnyttet optimalt. Bestyrelsen er opmærksom på problemet og vil søge at finde en løsning.

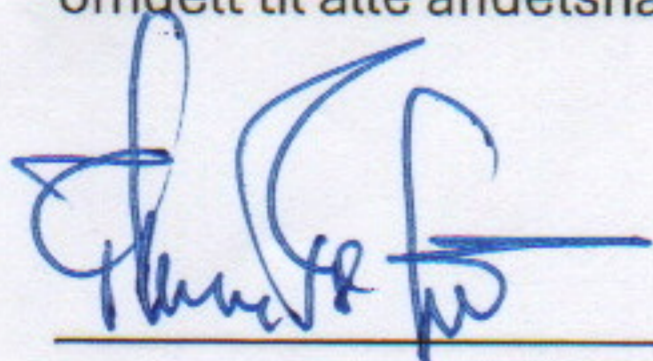
Der kom flere tilkendegivelser omkring hvor skødesløse folk behandler deres affald og ikke altid placere det hensigtsmæssigt og hvilken irritation det afstedkommer hos alle. Bestyrelsen gør hvad de kan for at oplyse med sorteringsvejledning, store mærkater på containerne, lys i skraldegårdene og det er stadig ikke lykket at få folk til at sortere rigtigt. Bestyrelsen vil fortsat gøre en indsats, men det handler i høj grad om adfærd og ansvar for selv at sørge for at sortere rigtigt. Vi kan risikere, at Fors opsiger aftalen, hvis der ikke rettes op.

Stort ønske om mikrofon + højttaler til kommende generalforsamlinger så alle kan høre hvad der bliver sagt. VAB oplyser, at de har en lille højttaler som kan prøves af ved næste generalforsamling.

Det kom frem at nogle oplever at ventilationen larmer og det ikke er muligt at slukke for den. Nogle har en afbryder - andre ikke. Bestyrelsen oplyste, at årsagen til støjen højst sandsynligt skyldes at aftrækket er tilstoppet. Ventilationsfirmaet som vi benytter anbefaler, at vi får rensede taghætterne og hele vejen ned i boligerne. I den forbindelse kunne der opsættes afbrydere, hvis det ikke koster for meget. Alene afrensningen er anslået til ca. kr. 150.000,-. Bestyrelsen påpeger, at det ikke er en god idé at slukke for ventilationen, da dette vil kunne danne skimmelsvamp og bygningerne er foreningens. Man kan derimod skrue ned til et minimum, uden at slukke helt.

Formanden takkede for fremmødet og ønskede tillykke til de nyvalgte. Formanden oplyste endvidere, at der fremadrettet vil blive udsendt indkaldelse til Generalforsamlingen med tilmelding, således at vi kan sikre at fremmødet er stort nok, i tilfældet af at der skal foretages afstemninger.

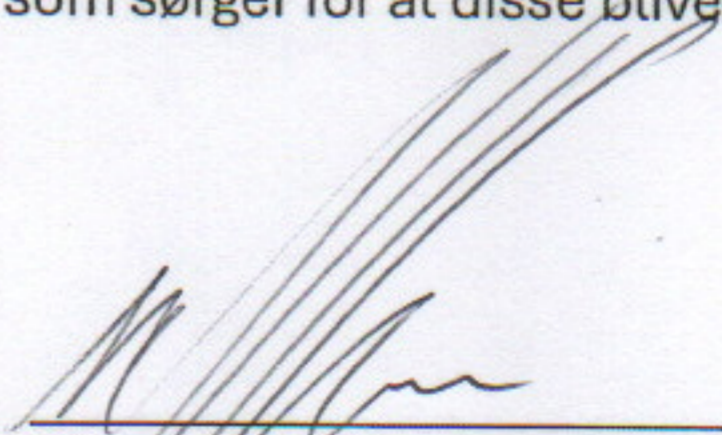
VAB udleverede nogle oplysningsskemaer til bestyrelsen, som sørger for at disse bliver omdelt til alle andelshavere i deres postkasse.



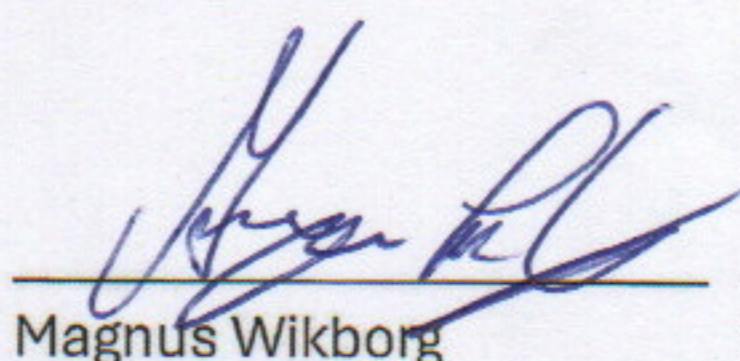
Flemming Fage Sørensen
Formand



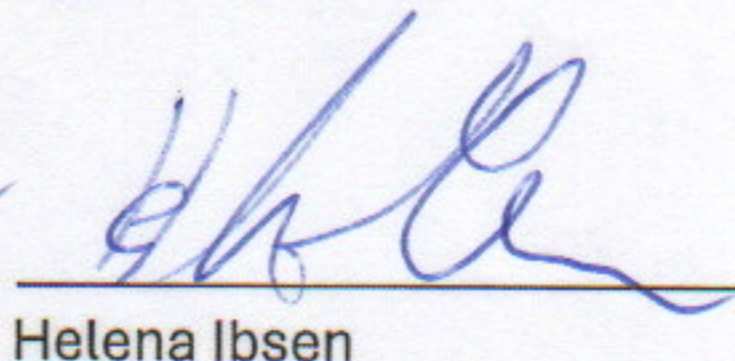
Marianne Hansen
Næstformand/sekretær



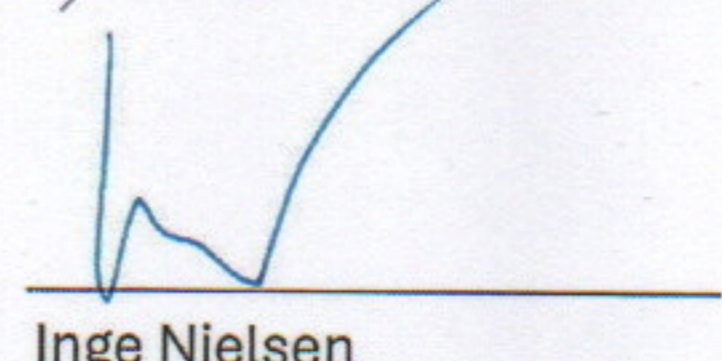
Michael Bengtsen
Kasserer



Magnus Wikborg
Bestyrelsesmedlem



Helena Ibsen
Bestyrelsesmedlem



Inge Nielsen
Dirigent