

Andelsboligforeningen Uvelse Haves Generalforsamling 2017

Sted: Uvelse Have Dato: 06. April 2017

Vi beklager at referatet ikke er sent ud inden fristen på de 4 uger.

1. Valg af dirigent og referent.

Thorkild Klausen er valgt som dirigent og Julie Krogsgaard er valgt som referent

2. Optælling af stemmeberettigede fremmødte samt fuldmagt ved fravær.

23 fremmødte, 3 fuldmagter. Vi er beslutningsdygtige!

3. Godkendelse af dagsorden.

Dagsordenen er godkendt.

4. Godkendelse af referat fra sidste generalforsamling.

Referat fra sidste generalforsamling godkendt.

5. Bestyrelsens beretning.

Formand Jens Peter Christensen fremlagde bestyrelsens beretning.

Ved sidste generalforsamling fortalte bestyrelsen at vedligeholdelsesarbejde på vores ejendom var tonet lidt ned, idet bestyrelsen havde iværksat udarbejdelsen af en ny vedligeholdelsesplan.

Vedligeholdelsesplanen er blevet forsinket, grundet nogle alarmerende signaler på loftet som skulle undersøges nærmere. Flere steder blev der observeret fugt på spær hvilket kan forårsage skimmel. Dette kan skyldes utætheder i loftet hvilket gør at varm luft stiger op i loftrummet hvor den kondensere. Hvis der så yderligere er ringe udluftning så fugten ikke kan komme væk så øges risikoen for skimmel.

Der er gennem årene lavet flere tiltag for at komme den manglende udluftning til livs. Ole har bl.a. sat udluftningsventiler i ende gavlene, men vi må sande at tagkonstruktionen aldrig har været optimal udført.

Den endelige vedligeholdelsesplan ligger nu klar. Det har vist sig at der i nogle boliger mangler en del af dampspærreren og andre boliger har utætte eller dårligt isoleret loftlemme. Vi har derfor sat en fagmand (Peter) til at få lukket dampspærreren de steder der var problemer. Dette arbejde er udført. Derudover er der nogle loftlemme der skal skiftes ud. Dette arbejde pågår.

Bestyrelsen har valgt at udskiftning af loftlem er for egen regning, da det ikke er en del af det oprindelige hus. Bestyrelsen understrejer at det er yderst vigtigt at få skiftet loftlemmen ud hvis den ikke lever op til kravene. Hvis ikke der er lavet aftale med Peter om besigtigelse skal dette gøres.

Vedligeholdelsesplanen er et vigtigt dokument for både beboere og for interesserede købere.

Ud over den udarbejdede vedligeholdelsesrapport har Ole og Peter(fagmand) gennemgået alle vinduer og døre i stueetagen. Der er igangsat udskiftning af vinduer og døre hvor det trænger mest og der kommer en mure der efterfuger gavl der trænger, samt gennemgår sokler.

Næste skridt bliver at få gennemgået alle Velux vinduer så vi kan tage en fornuftig beslutning om hvordan vi tager hul på udskiftningen. Vi har en klar forventning om at vi ret hurtigt vil få et overblik over situationen.

Vi arbejder på at udføre vedligehold i etaper så der ikke skal tages lån eller laves huslejestigninger, men hvis det viser sig at være mest hensigtsmæssigt at lave en større samlet udskiftning af f.eks. vinduer må vi se på det.

Udvendig vedligehold af egen bolig.

Der skal males hvidt træværk ved trempelkonstruktionen i år. Ole køber maling og Julie skriver rundt omkring hvordan det skal gøres.

Indbrud.

Vi har desværre haft 4 indbrud det sidste stykke tid – Det skaber utryghed.

Bestyrelsen har iværksat en proces med synlige nabohjælp skilte. Klistermærker kan rekvireres hos www.nabohjælp.dk jf. omdelt skrivelse.

Siden sidst.

Vores sekretær i bestyrelsen, Ingemarie, er flyttet og der er kommet nye til. Vi har desværre ikke kunnet besætte positionen som sekretær og har slæbt med en tilstandsrapport. Det har resulteret i en noget underdrejet bestyrelse.

Den 5. november havde vi brunch i fælleshuset og var på tur til Øksnehallen for at få inspiration til vores andelsforening. Der var blandt andet tanker omkring nogle plantekasser "Tagtomat".

Vi i bestyrelsen vil meget gerne støtte initiativer. Vi vil gerne opmuntre og bidrage, men vi skal ikke være primus motor. Ligesom vi meget gerne opfordre til flere fællesarrangementer.

På opfordring fra flere beboere har vi fået lavet en infofolder med ordensregler, muligheder og andre gode ting. Info folderen vil blive lagt på vores hjemmeside og delt ud til nye beboere. Kommentarer til infofolderen skal være bestyrelsen i henne senest d. 25 maj 2017-

Der er flere der har ansøgt om ændringer i boligen. Vi vil i den kommende tid prøve at gøre det mere tydeligt hvad man har lov til. Det er vigtigt at man ansøger bestyrelsen inden påbegyndelse af byggeprojekt.

Spørgsmål til beretningen:

Krav til loftlem?

Da loftlemmen i de forskellige boliger er udført lidt forskelligt har vi ikke nogen standart løsning. Vi anbefaler fra bestyrelsen side at man tager fat i Peter (fagmand) på tlf: 25890552, der kan vurdere sagen.

Skal der bygges ude på marken?

Der ligger planer om en ny bebyggelse, men der er ikke vedtaget noget endnu. Der er dog stort pres på at vi skal have flere huse i Uvelse, hvis vi vil beholde vores brugs, skole og

børnehave. Man havde håbet at have det klar i 2019, men det kniber med aftalen med køber. Som det ser ud nu ser det ud til at være mindst et år forsinket. Man kan læse mere og følge udviklingen på Uvelse Lystrup lokalråd.

Bliver vedligeholdelsesplanen uddelt?

Bestyrelsen ligger den på hjemmesiden.

Er der fokus på skurer? Skur i nr. 11 er meget ringe stand!

Der er nogle opgaver der skal laves først på det ordinære hus. Der er lavet reparationer nogle steder hvor det har været værst.

Fugtproblemer i et plans husene?

Det er ikke været vores opfattelse at der er fugtproblemer i et plans husene. Hvis der er nogen der oplever dette. Bedes de kontakte bestyrelsen.

Må man lægge gulv op på loftet?

Loftrummet er ikke tiltænkt til opbevaring. Det er for egen regning hvis det man sætter derop bliver fugtigt. Det er vigtigt at man ikke hæmmer ventilationen og at loftlemmen er tæt og ordentlig isoleret.

Forholdet til grundejerforeningen?

Vi har et meget godt forhold de 2 foreninger imellem. Vi har talt om hvordan vi får flere med til at trække læsset. Vi opfordre til at man stiller op den 24. april til generalforsamlingen.

Er der en plan for hvornår man får ny dør?

Der er en prioriteret liste, ja.

Velux vinduer – hvornår?

Vi har besluttet at alle Velux vinduerne bliver tjekket så vi får et korrekt billede af situationen. Bestyrelsen tager derefter en beslutning.

Er der nogle forbedringer i de nye døre?

Ja det er der, det er 3 punkt lås!

Hvor køber man nye filtre til Velux vinduer?

Ole kan skaffe

6. Fremlæggelse af årsregnskab og værdiansættelse til godkendelse.

Klaus Kristensen gennemgik årsregnskabet og de nye værdiansættelser. Det er første år hvor vi er 100% gælds fri. Regnskabet var uden overraskelser. Der har ikke været så meget gang i vedligeholdelsesomkostningerne og det er det der bliver rodet bod på nu da vi har ny vedligeholdelsesrapport.

Fejl i regnskabet side 15

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud - JA

Der skulle have stået Nej. Dette vil blive rettet.

De nye værdiansættelser af de enkelte boligtyper:

Boligtype	Andelsværdi
Type B	1.191.867 Kr.
Type C	1.315.511 Kr.
Type C1	1.348.242 Kr.
Type D	1.464.614 Kr.

Valuar vurdering vil blive lagt på hjemmesiden

7. Godkendelse af årsregnskab for fælleshus.

Fælleshuset kasserer, Lena Jensen, fremlagde regnskabet. Godkendt

8. Indkomne forslag.

Ordensreglement ønskes omdelt

Der bliver udleveret infofolder hvor ordensregler indgår.

Husorden – punkt 19 er ændret til kun at være moseeg.

Husk at gæster til fælleshuset skal parkere ved gæsteparkering.

9. Godkendelse af budget.

Ved Klaus Kristensen

Mindre huslejestigning grundet inflation. Beløber sig på mellem 55-68 kr.

Godkendt

10. Valg til bestyrelsen:

Jens Peter Christensen, Bolig 6, valgt for 2 år,

Jonas Skov Frænde, bolig 1, valgt for 2 år

Julie Hatting Krogsgaard, bolig 10, valgt for 2 år

Finn Lillelund, bolig 7, valgt for 1 år.

1. suppleant: Hanibal E. H. Klausen, bolig 14

2. suppleant: Kurt Hansen, bolig 36

11. Valg af forretningsfører og ekstern revisor.

Forretningsfører: Klaus Kristensen, bolig 2.

Revisor: Grant Thornton

Bestyrelsen har efterfølgende sammensat sig således:

Jens Peter Christensen, bolig 6, formand

Thorkild Klausen bolig 8, næstformand

Jonas Skov Frænde bolig 1, bestyrelsesmedlem

Julie Hatting Krogsgaard, bolig 10, bestyrelsesmedlem

Finn Lillelund, bolig 7, bestyrelsesmedlem – sekretær

Klaus Kristensen, bolig 2, forretningsfører

Suppleanter:

Hanibal E. H. Klausen, bolig 14, 1. suppleant

Kurt Hansen, bolig 36, 2. suppleant

12. EVT.

- Der er ønske om nye møbler i fælleshus.
- Ønske om hjertestarter i Uvelse Have – Bestyrelsen følger op på det.
- Overfyldte affaldscontainere – Glas og pap skal ikke i containeren!
- Nyhedsbreve efterspørges – Det er ikke alle der er på Facebook.
Evt digitalt nyhedsbrev. Hvis man ønsker at modtage nyhedsbreve i papirform meddeles det til sekretæren. Bestyrelsen følger op.
Ønske om affaldssortering! Containere ønskes mærket bedre. Susanne spørges om hvornår der kommer yderligere sorteringskrav. De grønne er til madaffald og de røde er til restaffald. Der må ikke komme glas, jern m.v. i restaffald

Uvelse Have den 04.05.2017

Referent:



Julie Hatting Krogsgaard



Formand

Jens Peter Christensen



Bestyrelsesmedlem

Thorkild Klausen



Bestyrelsesmedlem

Jonas Skov Frænde



Bestyrelsesmedlem

Julie Hatting Krogsgaard



Bestyrelsesmedlem

Finn Lillelund



Bestyrelsesmedlem

Klaus Kristensen