

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Åvænget

Der blev afholdt ordinær generalforsamling i fælleshuset torsdag den 14. marts 2024 kl. 19.00.

Dagsorden var jf. vedtægterne følgende:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab 2023 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2024 og 2025 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
5. Forslag
 - a. Bestyrelsen stiller forslag om sletning af vedtægternes § 6.4 (forslag vedlagt).
 - b. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes § 9.4 (forslag vedlagt)
 - c. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes § 13.2.C (forslag vedlagt)

Forslagene kræver, at mindst 2/3 dele af medlemmerne er repræsenteret samt at mindst 2/3 dele stemmer for forslagene.

 - d. Bestyrelsen stiller forslag om tilføjelse af nyt punkt 2.3 og 2.4 til husorden (forslag vedlagt)
 - e. Forslag fra Anne Charlotte Mouritzen vedrørende etablering af et stykke blomstereng (forslag vedlagt)
6. Beretning fra vedligeholdelsesudvalget
7. Valg til bestyrelsen:

Formand Anne Charlotte Mouritzen er ikke på valg
Bestyrelsesmedlem Bjarne Carow er ikke på valg
Bestyrelsesmedlem Karen Bloch-Frederiksen er på valg og modtager genvalg
Bestyrelsesmedlem Bent Glenstrup er ikke på valg, men ønsker at udtræde af bestyrelsen. Der kan derfor vælges 1 nyt bestyrelsesmedlem for 1 år.

Valg af 1-2 suppleanter:

 1. suppleant Leif Nielsen er ikke på valg
 2. suppleant Mads Sonne Nielsen er ikke på valg

Bestyrelsen skal bestå af formand + 2-4 bestyrelsesmedlemmer, som alle vælges for 2 år.

8. Valg til vedligeholdelsesudvalget
9. Valg af revisor. Bestyrelsen foreslår genvalg af Beierholm
10. Eventuelt

Ad 1. Formand Anne Charlotte Mouritzen bød velkommen til foreningens ordinære generalforsamling. Administrator Christina Hegner fra Real Administration A/S blev valgt som dirigent og referent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og rettidigt indkaldt.

Der var mødt i alt 18 af 21 mulige andelshavere, heraf 5 ved fuldmagt.

Ad 2. Formanden aflagde bestyrelsens beretning og der var ingen spørgsmål hertil. Beretningen blev taget til efterretning og er vedlagt nærværende referat.

Ad 3. Administrator Christina Hegner gennemgik regnskabet for 2023. Administrator forklarede det negative resultat på kr. 2.849.409 med, at foreningen har indfriet renteswappen og optaget et nyt lån. Omkostningerne ved indfrielse af renteswappen samt optagelse af nyt lån er indberegnet i hovedstolen i det nye lån i Nykredit, som er et afdragsfrit tilpasningslån F10 kontantlån med en løbetid på 30 år

Regnskabet for 2023, med fastsættelse af andelsværdien på baggrund af valuarvurdering pr. 31.12.23 og med en stigning i værdien pr. indskudt andelskrone fra 5,048 til 5,627, blev enstemmigt godkendt.

Centrale økonomiske nøgleoplysninger blev endvidere forelagt generalforsamlingen.

Ad 4. Administrator gennemgik budgettet for 2024 og 2025.

Efter nærmere præcisering af enkelte poster blev budgettet for 2024 og 2025 enstemmigt godkendt.

Ad. 5.

- a. Administrator redegjorde for bestyrelsens forslag om sletning af vedtægternes § 6.4. Efter besvarelse af spørgsmål blev forslaget sat til afstemning ved håndsoprækning og blev enstemmigt **vedtaget**.
- b. Formanden redegjorde for bestyrelsens forslag om ændring af vedtægternes § 9.4. Forslaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning og blev enstemmigt **vedtaget**.
- c. Formanden redegjorde for bestyrelsens forslag om ændring af vedtægternes § 13.2.C. Efter besvarelse af spørgsmål blev forslaget sat til afstemning ved håndsoprækning og blev enstemmigt **vedtaget**.

Foreningens vedtægter, tilrettet med ovenstående ændringer, er vedlagt nærværende referat.

- d. Formanden redegjorde for bestyrelsens forslag om tilføjelse af nyt punkt 2.3 og 2.4 i husorden. Forslaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning og blev enstemmigt **vedtaget**.

Foreningens husorden, tilrettet med ovenstående ændringer, er vedlagt nærværende referat.

- e. Anne Charlotte Mouritzen fremlagde sit forslag om etablering af et stykke blomstereng på foreningens område. Der var en længere positiv drøftelse med flere forslag til placeringen af blomsterarealet. Efter endt meningstilkendegivelse blev følgende sat til afstemning ved håndsoprækning:

Forslag om etablering af et blomsterareal:

JA: 17

Nej: 1

Forslaget blev således **vedtaget**.

Efter afstemning om placering af blomsterarealet faldt valget på det lille område til højre ude foran fælleshuset (set med front mod fælleshuset).

Der blev endvidere valgt et blomsterudvalg bestående af følgende andelshavere:

Bjarne Carow, Åvænget 11.

Vivi Nielsen, Åvænget 8.

Lisbeth Christensen, Åvænget 19.

Nanna Lindskov S. Nielsen, Åvænget 15.

Anne Charlotte Mouritzen, Åvænget 21.

Ad 6.

Vedligeholdelsesudvalget.

Bjarne Carow orienterede på vegne af vedligeholdelsesudvalget og fremsatte stor ros til hovedparten af andelshaverne for at få ordnet de påkrævede vedligeholdelsesarbejder til tiden. Til de nye andelshavere blev det oplyst, at andelshaverne hvert år skal udføre almindelige vedligeholdelsesarbejder på deres andel. Vedligeholdelsesudvalget udleverer hvert år en seddel til den enkelte andelshaver, hvor det er anført hvilke arbejder der skal udføres på andelen. Fristen for aflevering af udfyldt vedligeholdelsesskema er den 31. juli 2024, hvorefter vedligeholdelsesudvalget går rundt og kontrollerer om arbejderne er udført tilfredsstillende. Vedligeholdelsesarbejderne skal udføres af andelshaveren selv eller man kan lade arbejderne udføre for sig af en håndværker. Alle gavle skal fuldmales hvert 5. år, hvilket de sidst blev i 2023.

Arbejder der skal udføres af foreningen bliver, som udgangspunkt, udbedret på arbejdsdagene.

Fælles arbejdsdage bliver hvert år afholdt:

1. lørdag i maj

1. lørdag i september

Ad 7. Bestyrelsesmedlem Karen Bloch-Frederiksen blev genvalgt for 2 år. Da Bent Glenstrup ønskede at udtræde af bestyrelsen blev Lisbeth Christensen valgt som nyt bestyrelsesmedlem for 1 år. Frank Christoffersen blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem for 2 år.

Bent Glenstrup modtog klapsalver og blev takket mange gang for hans store arbejdsindsats gennem årene.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Anne Charlotte (Lotte) Mouritzen (på valg i 2025)

Bestyrelsesmedlem Bjarne Carow (på valg i 2025)

Bestyrelsesmedlem Lisbeth Christensen (på valg i 2025)

Bestyrelsesmedlem Karen Bloch-Frederiksen (på valg i 2026)

Bestyrelsesmedlem Frank Christoffersen (på valg i 2026)

Valg af suppleanter:

1. suppleant Leif Nielsen (på valg i 2025)

2. suppleant Mads Sonne Nielsen (på valg i 2025)

Ad 8. Til vedligeholdelsesudvalget blev valgt:

Bjarne Carow

Leif Nielsen

Andreas Wulff

Mads Lindholt Nordman

Ad 9. Beierholm Revision blev genvalgt.

Ad 10.

Mads Lindskov Sonne Nielsen gjorde opmærksom på, at han, i forbindelse med snefald, har meget svært ved at parkere sin bil, da Dahlgaard skubber sneen helt op i hækken langs hans parkeringsplads. Bestyrelsen oplyste, at de er klar over problematikken og har påtalt det over for Dahlgaard.

Mads ønskede ligeledes en drøftelse af muligheden for udlejning af sin andel i 1 år i forbindelse med at han ønsker at afprøve at flytte sammen med sin kæreste. I henhold til de nuværende vedtægter er dette ikke muligt. Der blev givet udtryk for forskellige meninger og holdninger. Ændring af udlejningskriterierne kræver en vedtægtsændring, hvorfor det først er muligt at stille som et forslag til næste års generalforsamling.

Der blev givet udtryk for et ønske om omdeling af en opdateret liste med alle andelshavernes kontaktoplysninger. Administrator oplyste, at i henhold til GDPR-lovningen kræver dette, at de som ønsker at stå opført på en sådan liste skal underskrive en erklæring. Bestyrelsen vil arbejde videre med det.

Frank Christoffersen kom med et ønske om skift af den grønne farve på stakittet i haven til f.eks. sort. Forslag om ændring af farven kan stilles til næste års generalforsamling.

Da der ikke var yderligere punkter til eventuelt blev generalforsamlingen hævet.

Nærværende referat er underskrevet digitalt via Penneo af dirigenten og bestyrelsen.

Beretning 2023

Det har været et spændende år - med mange forskellige opgaver, store økonomiske udfordringer og interessante forandringer.

Vi startede året med at sætte en proces omkring låneomlægning i gang. Vi afholdt en unævnelig række møder for at sikre den bedst mulige løsning og heldigvis stod Karens søn Per os bi med uvurderlig rådgivning.

Så med udgangen af september blev Swap-lånet afviklet og et nyt og lavere forrentet lån sat i værk. Og uden huslejeforhøjelse!!

Nykredit er en "foreningsejet" virksomhed og i efteråret fik vi udbetalt 25.000kr, som var "vores" andel af overskuddet i virksomheden.

Det var rart og faldt på et tørt sted, for udgifter havde der været masser af.....:

Vi lagde ud med udgifter til et hovedeftersyn og udskiftning af sliddele på alle vores gasfyr.

I august var der efter vedligeholdelsesudvalgets årlige runde, mange bemærkninger. Vinduer og sternplader skulle skiftes og skotrender repareres.

Tømrer Brian var glad - og sendte os et tilbud på reparationerne. Et tilbud der ville overskride vores budget væsentligt. En ekstraordinær generalforsamling var nødvendig, og heldigvis kunne en enig foreningen stemme ja til en budgetændring og der sikrede at tømrerarbejde kunne effektueres.

Da vandværket i september meddelte, at vandmålerne skulle udskiftes i alle huse, på deres regning, medførte det - udover dage uden vand - endnu en udgift, da de fleste stophaner efter 30 år, havde sat sig fast og ikke kunne lukkes og dermed også skulle udskiftes - på vores regning.

Her i vintermånederne er vi blevet mindet om hvad vinter er. Der er blevet saltet og ryddet sne i et stort omfang, og da vi sidste år vedtog at vi ikke selv skulle stå for at rydde og salte stierne, har der også her været en væsentlig stigning i udgiften.

I løbet af sommeren blev der tre huse til salg i Åvænget.

Lone i nr. 19 døde efter lang tids sygdom, og Inge i nr. 2 døde efter et langt liv på 100 år. Annika i nr. 15 søgte til et sted, hvor der var mere plads til hendes hunde.

De tre boliger blev hurtigt afsat. Efter et "åbent hus" arrangement, havde bestyrelse samtaler med de udvalgte - og vi valgte heldigvis de rigtige.

I forbindelse med ind-og udflytninger, skal jeg gøre opmærksom på, at hvis man ønsker at købe og flytte til en anden bolig i Åvænget - større eller mindre, - skal man skrives op på en venteliste hos bestyrelsen.

I 2023 har det været maler-sommer. Ikke bare vedligeholdelsen af træværket på bolig, bislag, plankeværker og vinduer, men også ekstra arbejde for dem, der skulle have nye sternplader. Fælleshuset blev indrettet til malerværksted, så både vi og træet kunne stå i tørvejr. Det fungerede fint!

I slutningen af året havde vi desværre kedeligt besøg af indbrudstyve. Nr. 16 og Nr. 3 havde, med få ugers mellemrum, besøg af ubudne gæster, der dog kun var på "udkig", for der blev ingenting stjålet i boligerne.

Dette affødte en aften med "Bo-Trygt", et oplæg der opfordrede til at være mere opmærksomme på hvad der foregår omkring os, samt opfordringer om at finde på så mange chikaner som muligt, så tyvene på forhånd giver op. Nabohjælp Skilte er på vej og vi håber mange vil tilmelde sig appen, så vi løbende kan orientere hinanden.

Lad os slutte af med nogle af de gode og hyggelige begivenheder.

I sommeren fejrede vi 30 års jubilæum for byggeriet i Åvænget, en dejlig dag med god mad og hyggeligt samvær.

Vi har haft to arbejdsdage med stort fremmøde og fået en masse fra hånden.

Vi fejrede Mortens aften med and og ris a la mande.

Og nu står vi foran et nyt år med nye udfordringer og oplevelser.

Fjernvarme, grundskylds beregninger og vedligeholdelsesprojekter.....

Jeg håber vi kan løfte i fællesskab, bevare det gode humør og at alle fortsat vil være engageret og interesseret i at få vores forening til at blomstre.

Forslag 5 a

Bestyrelsen stiller forslag om sletning af nuværende § 6.4.

§ 6.4

For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

Forslag 5 b

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af nuværende § 9.4.

§ 9.4 ændres fra

Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen.

§ 9.4 ændres til

Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder bygninger og fællesanlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen.

Forslag 5 c

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af nuværende § 13.2.C

§ 13.2.C ændres fra

Andre personer, som efter bestyrelsens skøn er bedst egnede. Bestyrelsen skal ved sit skøn lægge vægt på størrelsen af boligen og ansøgerens husstand og på ansøgerens mulighed og holdning til deltagelse i det nødvendige fællesskab. Det skal ved brev og opslag med mindst 14 dages varsel bekendtgøres, at andelshaverne kan indstille en kandidat til en ledigbleven bolig. Endelig kan bestyrelsen vælge at indkalde ansøgere ved annoncering i dagspressen. I givet fald afholdes omkostningerne ved annonceringen af den fraflyttende andelshaver.

§ 13.2.C ændres til

Andre personer der er indtegnet på en interesseliste hos bestyrelsen.

Forslag 5 d

Bestyrelsen stiller forslag om tilføjelse af nyt punkt 2.3 og 2.4 i husordensvedtægterne:

Nyt punkt 2.3:

Renovering/ombygning af en andel skal godkendes af bestyrelsen ved skriftlig anmodning før påbegyndelsen.

Nyt punkt 2.4:

Indgangspartiet til andelen, også kaldet bislaget, skal males af andelshaver, når bestyrelsen eller generalforsamlingen træffer beslutning herom.
Hvor bislaget har dør/skydedør og vinduer, påhviler vedligeholdelsespligten andelshaver for eventuelle udgifter til reparation og fornyelse af disse.

FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN



“Vi står midt i en global biodiversitetskrise, og Danmark er et af de mest naturfattige lande i Europa. Mange af vores sommerfugle og andre vilde smådyr er derfor pressede, og over 1.800 arter i Danmark er truede, fordi de mangler steder at leve og finde føde”

Danmarks naturfredningsforening

Her i Åvænget har vi meget fint, veltrimmet og grønt græs.
Det er pænt og “nemt” at holde.

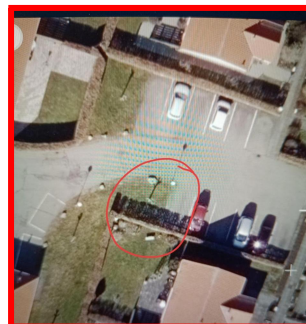
Men ikke særligt miljøvenligt i forhold til bier og sommerfugle.
Derfor kunne jeg tænke mig at afprøve om vi, - på et aftalt og afgrænset område på Åvængets arealer, - kunne forvandle noget af alt det grønne til en farvepalet.
Et lille område, hvor bier og sommerfugle kunne boltre sig, og som vi kunne have glæde af at se på - og samtidigt kunne være med til at gøre en lille smule for biodiversiteten.
Det kræver naturligvis lidt tid og energi at etablere det, men derefter er der ikke meget vedligeholdelse forbundet med det.
Bedet skal klippes ned og rives sammen når det er afblomstret, og vandes hvis sommeren er tør.

Jeg vil gerne være primus motor på projektet.
Jeg foreslår at bedet skal ligge til venstre for fælleshuset, langs med hækken til Åvænget nr. 8, ud mod parkeringsarealet. (Se foto)
Det er ca 30 m² og jeg forventer en max udgift på 1000 kr., som kan tages fra driftsbudgettet.

Med udgangspunkt i ovenstående vil jeg rejse forslaget:
“Skal vi have et lille stykke blomstereng på Åvængets areal.”?

Punktet vil blive sat til afstemning på generalforsamlingen.
Hvis der er spørgsmål eller ideer til det, så ring, skriv eller kom forbi.

Hilsen Lotte



PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Christina Hegner

REAL ADMINISTRATION A/S CVR: 31892872

Dirigent

Serienummer: a245575e-4ba1-4132-83d8-72536719a7a5

IP: 91.215.xxx.xxx

2024-03-21 15:13:42 UTC



Karen Marie Leonora Bloch-Frederiksen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 305ddfdad-d68-4438-9d7b-5d9c9ec1d2c9

IP: 80.165.xxx.xxx

2024-03-21 16:15:59 UTC



Anne Charlotte Mouritzen

Bestyrelsesformand

Serienummer: d055c764-f1ea-41c2-92ed-ac508e5f1e06

IP: 185.107.xxx.xxx

2024-03-21 18:25:45 UTC



Frank Erik Christoffersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: cb5adef4-c065-4ce0-b785-6fd24123bb74

IP: 195.184.xxx.xxx

2024-03-22 06:46:44 UTC



Bjarne Kim Carow

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ce225701-7b87-4e27-8d5c-a77639737a1d

IP: 37.96.xxx.xxx

2024-03-22 18:03:13 UTC



Lisbeth Christensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e4234d87-3121-4719-87d8-dfb54e1882bb

IP: 93.163.xxx.xxx

2024-03-25 22:01:14 UTC



Penneo dokumentnøgle: 62ZC4-WYS01-U2DB6-BK7CE-JYZE2-OOLUS

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**