



Andelsboligforeningen Omegaparken

Referat fra 31. ordinære generalforsamling 20.03.2024 klokken 16:30

Ellen Nielsen, formand, bød velkommen, og vi rejste os for at ære Svends minde.

1) Valg af dirigent og referent

Hans Feindor-Christensen vælges som dirigent og konstaterer, at generalforsamlingens indkaldelse og dagsorden er udsendt rettidigt ifølge vedtægterne.

Kirsten Bjerre vælges som referent.

Generalforsamlingen er beslutningsdygtig. 22 husstande er repræsenterede.

2) Bestyrelsens beretning for året 2023

Ellen Nielsen, formand, fremlagde bestyrelsens beretning:

Møder:
Der har været afholdt 4 beboermøder siden sidste generalforsamling, hvor beboerne er blevet informeret om og involveret i, hvad der sker i foreningen.
Der har været 2 havedage.
Der har været orienteringsmøder med henholdsvis Aura og Kredsløb i forbindelse med indlæggelse af fibernet og indførelse af ny affaldssortering.
Der har været Fredagscafeer, St Hans aften, grillaftener, Jubilæum, Julefrokost, Julegløgg og nytårschampagne.
Alle arrangementer har haft god tilslutning, hvilket styrker fællesskabet. Tak til alle, som har medvirket hertil.
Vedligeholdelse/Reparationer
Vi har netop fået afsluttet det planlagte tømrerarbejde meget tilfredsstillende. Det er eksempelvis skiftning af tætningslister m.m. ved vinduer og døre. Der har været problemer med fygesne på nogle lofter. Vi slap med skrækken, for der er tørt nu.
Elektrikeren har udskiftet defekte følere ved udendørs lamper
Kloakeringen er udfordret af megen nedbør. Der er oprenset kloakker flere steder, og vi har fået tilbud på at få udskiftet nogle kloakdæksler med riste
Maskiner i fælleshus
Der er anskaffet ny opvaskemaskine i fælleshuset, som kan vaske fuldt program på en time. Den gamle bliver installeret i fælleshuset. Der skal bruges Miele tabs.
Den gamle vaskemaskine og den gamle centrifuge er blevet fjernet.

Placering af affaldscontainere og haveredskaber
Skillevæggen i skraldeskuret ved hus 32 er fjernet og haveredskaberne er flyttet til værkstedet. Værktøjet skal sættes op på nyindkøbte plader. Vi mangler løsning til opbevaring af trillebøre og havestole
Der er nu plads til alle affaldscontainerne. Der er en havecontainer i hvert skur
Hussalg:
Der har ikke været hussalg i 2023. Vi har desværre mistet Svend i hus 22. Derfor får vi snart nye naboer/andelshavere i vore forening. Lad os i fællesskab tage godt imod de nye beboere, hvem end det bliver
Opfordring
Bestyrelsen håber, at I fremover vil komme med ideer til fælles oplevelser. I årets løb har aftenerne med håndbold været særdeles hyggelige.
Tak
Ellen slutter af med at takke udvalgene med deres arbejdsindsats

3) Årsregnskabet.

Revisor, Erik Dahl, forelagde årsrapport og revisionsberetning.

Han indledte med at sige, at kostprisen er anvendt i forhold til regnskabet. Valuarvurderingen fra 2019 er fulgt i forhold til fastsættelse af andelsværdien.

Prisfastsættelsen blev diskuteret. Regeringen har fremsat lovforslag om, at ejendomsvurderingen fra 2012 kan pristalsreguleres med ca 20 %. Loven forventes vedtaget i april. Der var enighed om at vi vil forholde os til dette om 1 år.

Årets resultat er et overskud på 202.579 kr.

Den beregnede værdi af andele baseret på den seneste valuarvurdering blev fastsat således:

- A-huse: 105 m2 696.620 kr.
- B-huse: 91 m2 596.610kr.
- C-huse: 77 m2 496.600kr.

Regnskabet blev godkendt.

4) Forelæggelse af driftsbudget

Kjeld Madsen, kasserer, forelagde driftsbudgettet for 2024. Der er indregnet en stigning af boligafgiften på 2%, som vil træde i kraft per 01-05-24.

Driftsbudgettet blev godkendt

5) Indkomne forslag

Bestyrelsens Forslag om ændring af vedtægter blev vedtaget. Ændringen vedrører §10:

Tilføjelse:

Stk. 10.5 Alle forandringer/reparationer vedrørende El og Vand skal udføres af en autoriseret håndværker.
Der skal efter udført arbejde foreligge en regning/kvittering for udført arbejde.
Bestyrelsen er til enhver tid berettiget til at blive forevist det udførte arbejde.

Begrundelsen for forslaget er, at ABF anbefaler dette efter sager, hvor lejer ikke kunne gøres ansvarlig for skader, hvor ansvarsforholdet ikke fremgår af vedtægterne.

Der blev drøftet, hvilket arbejde, der må udføres uden autorisation. Det er vanskeligt at præcisere, men er beskrevet af Sikkerhedsstyrelsen.

6) Valg af bestyrelse

Valg af kasserer: Tove Grønkjær

Valg af bestyrelsesmedlem: Birger Hansen

Bestyrelsen består nu af: Ellen Nielsen, formand; Tove Grønkjær, kasserer; Kirsten Bjerre, Bente Christensen og Birger Hansen.

7) Valg af suppleanter til bestyrelse:

Bodil Tang fortsætter (1. suppleant), og Lena S. Pedersen (2. suppleant) blev genvalgt

8) Valg af udvalgsmedlemmer:

Husudvalg: Annelise Honoré, Lena S. Pedersen og Flemming Pedersen fortsætter

Haveudvalg: Bodil Tang, Tove Madsen og Lis Jørgensen fortsætter

Vedligeholdelsesudvalg: Erik Vestergaard, Flemming Pedersen og Kai Frank fortsætter

Energiudvalg: Birger Hansen, Erik Vestergaard fortsætter

9) Valg af revisor

Erik Dahl fra RSM Danmark genvælges og modtager valget

10) Eventuelt

- Vedrørende udlejning af fælleshus på datoer lige efter hinanden var der enighed om, at lejerne indbyrdes aftaler overdragelse.
- Emnelisten er lagt frem i fælleshuset i aften.
- Der er mulighed for at overtage en elevationsseng fra nr. 22.
- Der skal rystes jord af planter, som lægges i haveaffald
- Der opfordres til at støve skraldecontainernes låg af, når man har skraldetjans

- Der skal lyde en kæmpe stor tak til Kjeld for hans store arbejde som kasserer og engagement i bestyrelsesarbejdet

Generalforsamlingen sluttede med øl/vand, smørrebrød samt kaffe/te og chokoladekage.

Viby J, den 21.03.2024

Dirigent	Hans Christian Feindor- Christensen
Referent Bestyrelsesmedlem	Kirsten Spanget Bjerre
Formand	Ellen K. Nielsen
Kasserer	Tove Grønkjær
Bestyrelsesmedlem	Birger Hansen
Bestyrelsesmedlem	Bente Christensen