

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING

ANDELSBOLIGFORENINGEN ENGHØJ

Søndag den 30. marts 2025 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Enghøj i foreningens fælleshus i Skødstrup.

Til stede var 17 andelshavere: Maria Brockhoff, nr. 6; Hannah Krüger Jensen, nr. 8; Tinna Pihl og Britta Nygaard, nr. 12; Bente Irla Thomsen, nr. 14; Inga Sørensen, nr. 16; Louise Forsmann Grønnemark, nr. 20; Linnea Starrzent, nr. 22; Marianne Keiser, nr. 26; Anders V. Bager, nr. 28; Lene Nørager Poulsen, nr. 30; Lykke Grubach, nr. 32; Hilda Maria Goss-Schröder, nr. 34; Jesper Krarup Andreasen, nr. 36; Malene Petersen, nr. 38; Kaj Lykke Christensen og Lotte Lykke Frederiksen, nr. 40; Julie Bechmann, nr. 42; Lars Liengaard, nr. 44.

Fraværende: Helle Jessien, nr. 10, Stina Svejbjæk, nr. 20 og Rikke Kaalund, nr. 46, alle med afbud og fuldmagt.

Generalforsamlingens dagsorden indeholdt følgende punkter:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens årsberetning
3. Fremlæggelse af årsregnskab til godkendelse
4. Fremlæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligudgiften
5. Indkomne forslag
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen
7. Valg af to suppleanter til bestyrelsen
8. Interessegruppernes beretninger
9. Eventuelt.

1. Valg af dirigent

Til dirigent valgtes Lykke, og til referent valgtes Hannah.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og fuldt beslutningsdygtig.

2. Fremlæggelse af bestyrelsens årsberetning

Bestyrelsens årsberetning blev fremlagt ved formand Maria Brockhoff.

Formanden redegjorde for foreningens drift i årets løb og bestyrelsens arbejde.

Beretningen er vedlagt.

3. Fremlæggelse af årsregnskab til godkendelse

Selskabets årsregnskab for perioden 1. januar 2024 - 31. december 2024 med tilhørende revisionspåtegning blev fremlagt og gennemgået af Jesper.

Årets resultat før afdrag blev et overskud på 439.129 kr. før afdrag. Overskuddet efter afdrag er på 171.139. Andelsværdien forbliver på det samme som i årsrapporten for 2023.

Jesper gennemgik årsregnskabet grundigt og udtrykte tilfredshed med, at foreningen nu har fået et administrationsselskab til at forestå "kassestyringen", herunder budget.

Der har været afholdt færre omkostninger til vedligehold i regnskabsåret samt mindre renteudgifter i første del af året. F2-lånet skal omlægges i 2026, så der vil blive afholdt en ekstraordinær GF herom i slutningen af året 2025.

Årsregnskabet blev enstemmigt vedtaget, og dermed blev den deri fastsatte andelsværdi ligeledes godkendt.

4. Budget

Budgettet blev gennemgået.

For næste år forventes et overskud på ca. 267.990 kr. før afdrag. Efter afdrag går budgettet i 0 kr.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

5. Indkomne forslag

Der var indkommet 4 forslag til behandling på generalforsamlingen. Forslagene var alle stillet af bestyrelsen og er vedlagt.

5.1 Forslag om justering af vedtægter (ni ændringer)

Bestyrelsen fremlagde vedtægtsændringerne, som alle er relateret til en ensretning med ABF's standardvedtægter, og der blev stemt enkeltvis for disse ni, således:

- § 10.1 20 stemmer for
- § 11.2 20 stemmer for
- § 12.3 20 stemmer for
- § 14.1a 20 stemmer for
- § 14.2 20 stemmer for
- § 16.1 20 stemmer for
- § 16.2 20 stemmer for
- § 17.1 20 stemmer for
- § 21.1 18 stemmer for
- § 21.2 20 stemmer for
- § 29.2 20 stemmer for
- § 32.3 19 stemmer for

5.2 Forslag om nye ordensregler

Bestyrelsen begrundede forslaget, og efter små justeringer i ordlyden blev der stemt om forslaget, som blev vedtaget med 20 stemmer for.

5.3 Forslag om engangsbeløb til betaling, hvis man ikke deltager i arbejdsdag/tager en restopgave

Bestyrelsen begrundede forslaget. Det er en lovpligtig passus, som skal stå i vores vedtægter. Der blev lagt vægt på, at det ikke er meningen, at denne skal ændre på vores praksis og holdning til deltagelse i arbejdsdage, nemlig at det er vigtigt for samværet i foreningen, at man deltager, og at alle deltager med det, hver især er i stand til. Med denne yderligere præcisering, som fx kan indarbejdes i ordensreglerne, blev der stemt om forslaget, som blev vedtaget med 18 stemmer for, 1 imod og 1 blank.

5.4 Forslag om dækning af udgifter til udskiftning af ventilatorer i badeværelser

Bestyrelsen begrundede forslaget, og dette blev vedtaget med 20 stemmer for.

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen

På valg var Jesper og Anders. Begge var villige til genvalg.

Alle blev enstemmigt valgt. Bestyrelsen består herefter af:

Maria Brockhoff, formand (fortsætter for 2. år)
Jesper Krarup Andreasen, kasserer (valgt for 2 år)
Anders Bager (valgt for 2 år)
Malene Petersen (fortsætter for 2. år)

7. Valg af suppleanter

Som suppleanter blev valgt Lars Liengaard og Hilda Maria Goss-Schröder .

7. Interessegruppernes beretninger

Aktivitetsgruppen består af Lykke, Bente, Lene, Inga og Kaj

Årets aktiviteter ligger i tråd med sidste års. Der har været afholdt påskefrokost, sommerfest, Sankt Hans, naturbusudflugt til Mols, juleklip med gløgg og æbleskiver.

Der planlægges samme aktivitetsniveau næste år. Gruppen planlægger igen i år en tur med naturbussen. Forslag til udflugtsmål er velkomne, da der var ytret ønske om, at selve køreturen ikke blev for lang.

Lykke opfordrede til at deltage i de fælles onsdagsgrill-aftner hen over sommeren - bring din egen tallerken og mad.

Vedligeholdelsesgruppen består af Lars, Tinna, Kaj, Marianne og Maria H.

Der er i årets løb indkøbt tyverisikring af vinduer til de andelshavere, som ønskede det. Maling af stolper og orangeri er færdiggjort. Der har været 5-års syn på vognly og skure, og i den forbindelse har der været særligt fokus på zinkafdækningen. Trappen til vaskeriet er blevet spartlet og malet, efter der er blevet lagt nye dræn omkring fælleshuset. Der er blevet udskiftet enkelte fliser på toilettet i fælleshuset og lagt enkelte nye fliser uden for fælleshuset.

Planlagte opgaver i 2025 er udskiftning af ventilationsriste i haveskurene, Kaj laver en "manual" til, hvordan det skal gøres, og man kan også bede om hjælp hertil. Der skal laves et vvs- og fjernvarmetjek i forsyningsskabet i gangen, vinduer og døre skal have smurt hængsler, og zinkafdækningerne i vognlyene skal repareres. Der vil blive kigget på en løsning til afrensning af facader, måske skal dette ikke ske så ofte, som først påregnet, dette kræver måske en ændring i vedligeholdelsesplanen.

I forbindelse med udskiftning af bløde fuger i brusenicherne er der kommet fokus på, at nogle badeværelser er ved at være slidte. Der blev ikke besluttet noget om, hvem der går videre med det.

Fælleshusgruppen består af Birgitte, Hannah, Bergljót, Maria H., Stinna og Louise

I regnskabsåret er der indkøbt mikroovn. Der er herudover indkøbt lærred til projektor. Dette har været i restordre, men er nu endelig kommet og vil blive hængt op i løbet af foråret. Herudover har gruppen arbejdet med at udarbejde årshjul for fælleshuset og foretaget en gennemgang af ordensreglerne og reglerne for brug af fælleshuset.

I 2025 vil gruppen kigge på en erstatning af vores gaskomfur i køkkenet, som har problemer med at tænde, og der har været mange besøg af teknikere. Birgitte og Bergljot har været på besøg på Himmeriggården for at høre lidt af deres erfaringer, det overvejes at skifte til induktion, men andre muligheder er også i spil.

Endelig arbejdes der videre med at skabe hygge i fælleshuset, både i det forholdsvis nyindrettede gæste-/børnerum, som mangler lamper, og det er også planen af opgradere toilettet på øverste etage i fælleshuset, bl.a. med bedre belysning, nye håndklæder mv.

Maria Hilda udtrykte på fælleshusgruppens vegne, at det er dejligt, at vi hjælper hinanden med at passe godt på huset, og at vi i øvrigt skal nyde vores dejlige fælleshus.

Havegruppen består af Julie, Linnea, Lotte, Helle, Rikke og Maria G.

Der er i årets løb blev opsat hængekøjer, og der er foretaget beplantning i vild-med-vilje hjørnet. To områder er blevet gravet op til bede, så der kommer mere vild-med-vilje blomster.

Peter havemand forestår igen klipningen af vores hække, og beplantningen ud mod Grenåvej klippes hvert andet år. Der er indkøbt og placeret nyt legehus. I den forbindelse blev det konstateret, at det praktisk taget er umuligt at komme ind i haven med en trailer, så det blev foreslået at flytte basketballnettet, så der kan blive mulighed herfor. Der findes en anden placering af basketballnettet. Adgangen til haven vil blive etableret så skånsomt som muligt i forhold til bevoksningen.

Frugtbuskene bliver gravet op fra deres nuværende placering og placeret rundt om flisecirklen ved orangeriet.

Beretning fra Grundejerforeningen

Jesper, som er vores repræsentant i grundejerforeningen, fortalte om foreningens arbejde.

Det er en veletableret forening at være en del af, som primært varetager driftsopgaver og vedligehold af de grønne områder i foreningen.

Kontingentet til Grundejerforeningen er 600 kr. om året pr. andelshaver.

Jesper fortsætter endnu et år som vores repræsentant i Grundejerforeningen, men derefter skal en anden helst overtage pladsen. Det er en fordel for os at have en repræsentant i Grundejerforeningen for at have føling med, hvad der foregår.

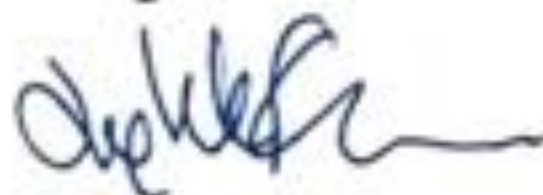
8. Eventuelt

Der var ikke noget under eventuelt.

Dirigenten takkede for god ro og orden, og generalforsamlingen blev hævet.

Enghøj, den 06 Maj 2025

Dirigent:



Lykke Grubach

Bestyrelsen:



Maria Brockhoff
Formand



Jesper Krarup Andreasen
Kasserer og sekretær



Anders Bager



Malene Petersen
Næstformand