

Andelsboligforeningen Ørnsø

Lysbroparken 1-11, 8600 Silkeborg

Referat fra ordinær generalforsamling 23. marts 2023

1. Valg af dirigent

Lasse Schmidt blev valgt som dirigent og han konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, idet der var mødt 35 personer repræsenterende 22 lejligheder.

2. Bestyrelsens beretning

Formanden aflagde bestyrelsens mundtlige beretning for det forløbne år. Krigen i Ukraine og den noget ustabile verdenssituation har bl.a. betydet stor inflation. Ud fra dette udtrykte formanden glæde over, at vi kan fastholde en uændret boligafgift og samtidigt henlægge til vedligehold. Formanden var ligeledes ganske tilfreds med, at vi nu ser det første resultat af arbejdet i Vedligeholdelsesudvalget, som i samarbejde med bestyrelsen har fået udarbejdet og siden revideret en Vedligeholdelsesplan for AB Ørnsø. En dynamisk plan med prioriterede opgaver, som med tiden skal iværksættes.

Formanden gennemgik herefter de aktiviteter, som var afviklet, herunder blandt andet afholdelse af 7 bestyrelsesmøder og ad hoc møder efter behov.

Fredningsarealet mod Ørnsø: Kommunen besigtiger arealet i uge 16 (midt i april), så håber vi, der bliver fjernet det, der ikke skal være der.

Der er oprettet en lukket Facebook gruppe - AB Ørnsø, som man kan blive medlem af.

Der er kommet rigtig godt gang i Ørnsøhaven - det bliver flot.

Vi har igen fået ny affaldssortering, hvor vi har fået en ekstra beholder til glas og metal, ligesom tømningsfrekvensen for en række af beholderne er øget fra hver fjerde til hver tredje uge, hvilket har medført, at kapaciteten nu passer bedre til behovet. Husk vigtigheden af korrekt affaldssortering og fragt selv større mængder, som f.eks. papkasser, til genbrugspladsen.

Der er ligeledes en bøn om at fjerne cykler, der ikke længere bruges.

Vores 2 frivillige fælles arbejdsdage blev ligeledes nævnt - 2. lørdag i månederne - maj og oktober.

Herefter blev der udtrykt en tak til jer alle, og de roller I hver især påtager jer i AB Ørnsø. Hver lille indsats i løbet af året bliver værdsat. - Mange tak for det.

Bestyrelsens beretning blev herefter godkendt.

3. Forelæggelse af årsrapport for perioden 1.1 - 31.12. 2022

Revisor Kim Rune Christensen gennemgik årsrapporten i hovedpunkter og tabelform og besvarede de af generalforsamlingen stillede spørgsmål, som blandt andet omfattede andelsværdien, som er steget betragteligt i forholdet til sidste år. Bestyrelsen følger retningslinjerne herfor, og de svingende kurser for vores lån resulterer i den aktuelle høje andelsværdi. Det blev understreget, at andelsværdien er den maksimumspris, som kan opnås ved salg, men det står den enkelte andelshaver frit at sælge for mindre, hvis det i samråd med bestyrelsen vurderes nødvendigt.

Andelsboligforeningen Ørnsø

Lysbroparken 1-11, 8600 Silkeborg

Ved et ønske om salg revurderes beregning af andelsværdi og der kan derfor godt forekomme en ny værdi, som vil være gældende som ny maksimumspris.

Generalforsamlingen godkendte herefter årsrapporten.

4. Redegørelse og vedtagelse af Vedligeholdelsesplan

Bestyrelsen besluttede i 2022 at få udarbejdet en drifts- og vedligeholdelsesplan for foreningens bygninger, så vi kan være på forkant med bygningernes vedligeholdelsesstand. Man har løbende kunne følge med i arbejdet via referat fra diverse bestyrelsesmøder. Der blev indhentet tilbud fra relevante firmaer, og firmaet Factum² fra Horsens blev valgt. Lokal bygningssagkyndig fra Silkeborg, Mads Hoffbeck deltog i den forbindelse. På baggrund af Factum² forslag har Vedligeholdelsesudvalget i samarbejde med bestyrelsen justeret deres plan, så den harmonerer bedre med AB Ørnsøs økonomi og behov, og perioden er i den forbindelse ændret fra 10 til 13 år, hvilket ligeledes fremgår af det udleverede materiale forud for generalforsamlingen.

Elevatorene er den absolut største post på vedligeholdelsesplanen. Så der er indhentet tilbud på gennemgang og modernisering, men disse tilbud viste sig nærmest uanvendelige og var meget svært sammenlignelige. Derfor nødvendigt med neutral ekstern professionel vurdering grundet det store anslåede beløb for reovering af dem - som nævnt på sidste års generalforsamling. Valget faldt på Elevatorrådgiveren Michael Hansen fra Greve, der har 35 års erfaring indenfor elevatorbranchen. Han gennemgik grundigt alle vores 5 elevatorer og lavede en rapport og en anbefaling, der heldigvis stemmer godt med vurderingen fra vores nuværende service-partner Jysk Elevatorservice. Derfor fortsætter vi naturligvis med dem. Elevatorrådgiveren hjælper os helt i mål med kontrol og opfølgning på modernisering af den første elevator (i nr. 5). Derefter styrer vi selv processen sammen med Jysk Elevatorservice. **Ingen** ved med sikkerhed, hvor lang tid elevatorerne kan køre endnu uden modernisering, men modernisering anbefales, når de er 20 år gamle - altså NU! Og da der kan være op til 3 måneders leveringstid på reservedele, er det vigtigt at få gang i processen. Planen er at bruge "funktionsdygtige stumper" fra modernisering af en elevator til evt. andre akutte reparationer, indtil vi har sparet op til næste modernisering.

Vedligeholdelsesplan. Vores bygninger er ikke vedligeholdelsesfrie. Derfor må det være i alles interesse at få planlagt vedligeholdelsesudgifterne over en årrække, så vi forhåbentlig kan nå at spare op til dem uden at skulle forhøje boligafgiften eller optage lån, dvs. et forsøg på rettidig omhu.

Hele vedligeholdelsesplanen inkl. økonomiske overslag er udleveret til alle andelshavere, så planen gennemgås ikke punkt for punkt i referatet.

Planen er ikke hugget i granit, så ændringer kan selvfølgelig blive nødvendige.

Vedligeholdelsesplanen er en "hensigtserklæring" om, hvad vores forening bør foretage sig ift. vedligeholdelse. Et bud på en prioriteret økonomisk ramme baseret på en professionel vurdering af bygningernes tilstand og det generelle prisniveau for vedligeholdelsesarbejder anno 2022, som kan ændre sig over tid og give anledning til en justering. Godkendelse og vedtagelse af Vedligeholdelsesplanen er derfor ikke en samlet bevilling - alle store poster skal fortsat godkendes årligt på de kommende generalforsamlinger.

På baggrund af fremlæggelsen og en kort diskussion blev vedligeholdelsesplanen vedtaget.

Andelsboligforeningen Ørnsø

Lysbroparken 1-11, 8600 Silkeborg

5. Forelæggelse af driftsbudget 2023 til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgift

Revisor Kim Rune Christensen gennemgik budget og fastsættelse af boligafgift (uændret) samt besvarede de af generalforsamlingen stillede spørgsmål.

Generalforsamlingen godkendte herefter budget og boligafgift.

6. Forslag

Der var ikke indkommet forslag til behandling på generalforsamlingen

7. Valg til bestyrelse

a. Valg af formand for 2 år. Ole Holm blev genvalgt uden modforslag.

b. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år:

Ib Baisgaard blev valgt uden modforslag.

Lars Bo Christensen blev genvalgt uden modforslag.

Arne Christoffersen ønskede efter 6 års bestyrelsesarbejde ikke genvalg. Formanden takkede for hans arbejde for foreningen.

c. Valg af suppleant for 1 år:

Lisbet Juul blev valgt uden modforslag og blev budt velkommen til bestyrelsesarbejdet.

8. Venteliste

Der er pr. generalforsamlingsdatoen registreret 30 eksternt interesserede. Ajourførte ventelister kunne ses på generalforsamlingen.

9. Aktivitetsudvalgets arbejde/arrangementer

Helle fra aktivitetsudvalget redegjorde for udvalgets arbejde, og medlemmerne af udvalget fremgår af vores opslagstavler.

Hvert år får udvalget kr. 1.000 fra bestyrelsen. For de penge kan vi give et tilskud til at samle os alle til forskellige arrangementer. Der fastsættes altid en egenbetaling.

Inden hvert arrangement mødes udvalget på skift hos medlemmerne. Her planlægges vi de/det kommende arrangementer.

Faste arrangementer er:

Fællesspisning - marts måned

Sct. Hans - juni måned

Grillfest - august måned

Julefrokost - december måned

Onsdagskaffe - 1, onsdag i hver måned, hvor der i øvrigt **ikke** er arrangementer.

Derudover vil udvalget rigtig gerne arrangere et foredrag, sidst havde vi Arne til at fortælle om sit arbejde på Kærshovedgård.

Vi har også holdt ølsmagning, hvor Preben, med sin store viden om dette emne, fortæller os om de forskellige typer tysk øl, og vi får også lov til at smage på det.

Er der nogle emner, I synes vi skal tage op, hører udvalget gerne fra jer.

Udvalget vil meget gerne have nogle flere til at deltage i de fælles arrangementer, og vi kan mærke, at de nye beboere er interesseret i at deltage, og det er dejligt.

Andelsboligforeningen Ørnsø

Lysbroparken 1-11, 8600 Silkeborg

10. Eventuelt

- Problemet med de små, men meget talrige fluer i flere tårne blev diskuteret. Bestyrelsen følger op på problemet og hvad der evt. kan gøres.
- I vores affalds- og cykelskure, hvor pladsen er trang, står der efterhånden en del cykler, som ikke længere er i brug. Ejerne bedes overveje bortskaffelse, og bestyrelsen vil hen over sommeren arbejde videre med emnet.