



Referat af Ordinær generalforsamling

Afholdt den: 7/4 2025

Referent. Michael Møller Sørensen

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning
3. Orientering om budgetoverskridelse i forbindelse med vedligeholdelsesarbejde
4. Information om venteliste og interesseliste
5. Forelæggelse af årsrapport og revisionsberetning samt godkendelse af årsrapport og revisionsberetning.
6. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastlæggelse af boligafgiften, samt til hensættelse af kr. 130.000 til større vedligeholdelsesopgaver.
7. Forslag
 - Forslag fra bestyrelsen:
 - Forslag 1: Forslag til opdatering af vedtægter
 - Forslag 2: Forslag til opdatering af vedligeholdelsesplan
8. Valg til bestyrelsen. Følgende er på valg for en 2-årig periode:
 - a. Henrik Handberg – modtager ikke genvalg
 - b. Tove Jakobsen – modtager ikke genvalg
9. Valg af suppleanter til bestyrelsen for en 1-årig periode.
10. Valg af intern revisor for en 1-årig periode.
11. Valg af intern revisorsuppleant for en 1-årig periode.
12. Valg af ekstern revisor for en 1-årig periode.
13. Eventuelt. *(Der kan ikke foretages vedtagelser til dette punkt).*

Dato for indkaldelse:	19.03.2024
Lovlig indvarsling:	X ☐ Ja ☐ Nej
Antal andele i foreningen:	20
Antal andele repræsenteret ved fremmøde:	18
Antal andele repræsenteret ved fuldmagt:	
Beslutningsdygtighedskrav opfyldt:	x ☐ Ja ☐ Nej
Krav til fremmøde ved kvalificeret flertalskrav opfyldt:	x ☐ Ja ☐ Nej

Punkt 1)

Philip Frøslev blev valgt som dirigent.

Michael Møller Sørensen blev valgt som referent.

Punkt 2)

Bestyrelsens beretning.

Kære andelshavere,

Dette er min første formandsberetning, efter jeg tiltrådte som formand sidste år. Samtidig fik bestyrelsen også 2 nye medlemmer – Lone og Sanne. Så det har været et år, hvor vi har brugt tid på at komme godt ind i opgaverne, lære hinanden at kende i vores roller – og ikke mindst at fortsætte det gode arbejde, der allerede var i gang i foreningen.

Det har været et år med både praktiske projekter, nye tiltag og en generel opmærksomhed på at få styrket fællesskabet og vedligeholdelsen af vores område. Tak til alle, der har bidraget – både med arbejdskraft og godt humør.

I løbet af året har vi haft fokus på at forbedre vores fællesarealer. Blandt andet er der blevet etableret en hæk i fællesområdet ved nr. 26. Desuden er roden fra det gamle træ blevet fjernet og der er sået græs så vores fællesareal igen kan fremstå præsentabelt.

Fællesområdet er et fællesprojekt, og som en del af det skal vi i forbindelse med en kommende arbejdsdag have opsat en låge. Desuden skal vi - for at sikre at hækken får de bedst mulige betingelser - nedsætte et lille udvalg, som kan stå for vanding ca. 1-2 gange om ugen i tørre perioder, så hækken får en god opstart.

Årets første arbejdsdag blev desværre afsluttet før tid på grund af regnvejr. Inden da nåede vi dog at få gravet ud og fjernet puds fra soklerne ved nr. 20 og 26. Efterfølgende har mureren været forbi og støbt dem op, så de nu fremstår solide og velholdte.

Et andet konkret tiltag har været opsætningen af et "Parkering forbudt"-skilt ud for vendepladsen ved carporten ved nr. 10. Det har haft en tydelig effekt og sikret fri passage, så både udrykningskøretøjer og andre større biler nu lettere kan komme rundt, hvilket øger sikkerheden for os alle.

På årets sidste arbejdsdag forsøgte vi noget nyt og flyttede dagen til en søndag – hvilket viste sig at være en succes med flot fremmøde. Blandt opgaverne fik vi blandt andet ryddet op i fælleshuset, sorteret i service og indkøbt nyt, så huset igen er klar til brug ved arrangementer.

Vi har også fået glæden af nye beboere i foreningen: Camilla og lille Akton, som er flyttet ind i nr. 32, samt endnu en Camilla med sine to drenge, Sigurd og Sofus, som rykkede ind i nr. 34 her i april. Vi byder jer alle hjerteligt velkommen og håber, I allerede føler jer hjemme på Rørsangervej.

I forbindelse med vores vedligeholdelsesplan har vi igangsat et større projekt med murværket på gavlene ved nr. 20, 30 og 42. I samme ombæring fik vi også udskiftet fugerne mellem carporte og huse på samtlige af de store huse.

Desværre blev dette dyrere end forventet og overskred det afsatte budget, hvilket naturligvis giver anledning til, at vi fremadrettet skal være ekstra opmærksomme på projektstyring og økonomi i lignende opgaver.

Derudover blev der indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling med ændringsforslag og tilføjelser i vores vedtægter og vedligeholdelsesplan, hvor vi havde brug for en afstemning. Det var dejligt at se, at flere mødte op og engagerede sig i beslutningsprocessen.

Vi har nu haft affaldssortering over et år nu og sorteringen fungerer generelt godt, men vi vil gerne opfordre alle til at være endnu mere opmærksomme på ikke at fylde store papkasser i papircontaineren, da det hurtigt fylder.

Hvis man har svært ved at komme på genbrugspladsen selv, kan man eventuelt koordinere med naboer – måske er der allerede nogen, der har plads i bilen.

På den sociale front har vi også haft et hyggeligt og aktivt år. Vi har haft stor tilslutning til nye initiativer som julebanko og spilleaftener den anden fredag i måneden – en fin mulighed for at mødes på tværs af husnumre og generationer. Det kommende år har vi planer om endnu en fællesaktivitet.

Vores årlige juletræstænding gik ikke helt som planlagt, da lyset nægtede at tænde. Heldigvis kunne vi rykke ind i fælleshuset og varme os på æbleskiver og gløgg – og i dagene efter blev der indkøbt og opsat nyt julelys, så vi alligevel kunne nyde synet af et oplyst træ i den mørke tid. Alt i alt har det været et år med både praktiske forbedringer, hyggelige arrangementer og et fortsat stærkt fællesskab. Der er naturligvis altid plads til forbedringer, og derfor vil vi også i det kommende år arbejde videre med både vedligehold og fælles initiativer.

Tak til alle jer, der har givet en hånd med – enten på arbejdsdage, i udvalg eller ved at tage initiativ til arrangementer. Jeres engagement er med til at gøre Rørsangervej til et godt sted at bo.

Beretningen blev Godkendt!

Punkt 3) Orientering om budgetoverskridelse

På den ordinære generalforsamling i 2024 blev det besluttet at igangsætte en renovering af murværk i foreningen. Ved en gennemgang med murer var der konstateret revner i sokler og nedbrudte fuger i murværket. Nogle af disse skader var af et omfang, der muliggjorde vandindtrængning ind gennem murværket og det blev derfor vurderet til at kræve udbedring før den kommende vinter/frost-periode. Konkret drejede det sig om revnede sokler i nr. 20 og nr. 26, nedbrudte elastiske fuger mellem carporte og huse på samtlige de store huse, samt nedbrudte og nogle steder gennembrudte fuger i de syd-øst vendte gavle i nr. 20, nr. 30 og nr. 42. Specielt arbejdet omkring gavlene i nr. 30 og nr. 42 viste sig mere kompliceret og omfattende end forventet ved opstart. Det allerede påbegyndte arbejde blev prioriteret afsluttet og gennemført på grund af betydelige opstartsomkostninger i forbindelse med stilladsarbejde og for at opnå udbedring og afslutning før frost i vinterperioden, frem for at afbryde og udskyde arbejdet et kommende budgetår. Dette resulterede dog derved i en budgetoverskridelse i 2024 på omkring 100.000 kr. for renoveringsarbejdet.

Punkt 4)

Der er pr. 1.4. 2025:

1 på den interne venteliste til de små huse. Der er ingen på venteliste til de store huse.

Der er optaget i alt 15 på Interesselisten, 11 med interesse for de store huse og 9 med interesse for de små huse

Punkt 5)

Revisor Bjarne Hansen gennemgik årsrapporten og forelagde revisionsberetningen. Årsberetningen, med den foreslåede andelsværdi på kr. 1.171.222 på store huse og på kr. 985.695 på små huse, gældende for perioden frem til næste ordinære generalforsamling, blev Godkendt.

Bjarne gør opmærksom på, at en alternativ mulighed er at benytte nettoprisindekset som en gangbar metode til værdiansættelse – det kræver en generalforsamlingsbeslutning. Det vil øge værdien med ca. 20% - dog uden garanti for at man kan sælge til den pris. Når de nye offentlige vurderinger kommer fra Vurderingsstyrelsen, antager Bjarne ikke, at deres vurdering vil være lavere end nettoprisindekset.

Punkt 6)

Henrik informerer om, at udgiftsposten i budgettet omtaler DkHostmaster som udgiftspost for regnskabsprogram. Henrik korrigerer, at det er E-conomic som er navnet for vores regnskabssystem. Driftsbudgettet for perioden 01.01.2025 til 31.12.2025 blev Godkendt. Boligaften, gældende pr. 01.05.2025 på kr. 3.576 pr. md. for store huse og kr. 3.076 pr. md. for små huse i perioden frem til næste ordinære generalforsamling, blev Godkendt. Hensættelse på kr.: 130.000, til større vedligeholdelsesarbejder blev Godkendt.

Punkt 7) Forslag fra bestyrelsen.

1. Forslag til opdatering af vedtægter
Forslaget blev enstemmigt vedtaget
2. Forslag til opdatering af vedligeholdelsesplan
Forslaget blev vedtaget med 17 stemmer for og 1 blank

Punkt 8) Valg til bestyrelsen.

1. Heidi Lund Dalsgaard blev valgt for 2 år
2. Michael Møller Sørensen blev valgt for 2 år

Punkt 9) Valg af suppleanter til bestyrelsen.

1. Philip Frølev blev valgt til 1. Suppleant for 1 år
2. Hanne Vang Jakobsen blev valgt til 2. Suppleant for 1 år

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Anja Løfkvist	Formand
Sanne Trampedach	Bestyrelsesmedlem
Lone Sonne	Bestyrelsesmedlem
Heidi Lund Dalsgaard	Bestyrelsesmedlem
Michael Møller Sørensen	Bestyrelsesmedlem
Philip Frølev	1. Suppleant
Hanne Vang Jakobsen	2. Suppleant

Punkt 10) Valg af intern revisor

Birgith Clausen blev valgt til intern revisor for 1 år

Punkt 11) Valg af intern revisorsuppleant

Henrik Hassager blev valgt til intern revisorsuppleant for 1 år

Punkt 12) Valg af ekstern revisor

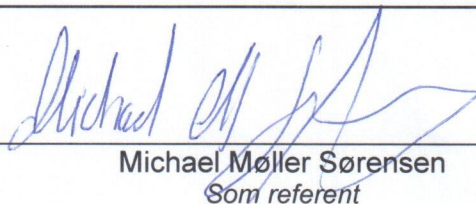
Bjarne Hansen blev valgt til ekstern revisor for 1 år

Punkt 13) Eventuelt (*Der kan ikke foretages vedtagelser til dette punkt*).

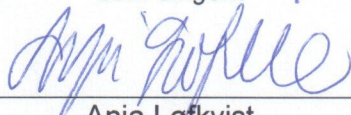
- a. Lone og Anja foreslår en fest i foreningen i efteråret 2025 med egenbetaling. Der er stor tilslutning til initiativet.
 - b. Som nævnt i formandsberetningen skal vi bruge frivillige til at vande den nye nordhæk. Der foreslås siveslange og der er forskellige holdninger til, om det er bedst med siveslange eller tung vanding. Der er frit metodevalg, og der bliver sat seddel op i fælleshuset. Inge sommer bliver kompenseret for det. Anja (10), Henrik (28), Sanne (6) Philip (4) tilmelder sig.
 - c. Græsplænen foreslås tromlet til arbejdsdag.
 - d. Opfordring til at klemme kartoner sammen til affald. Hvis eksempelvis plastik er fyldt op, så kan man aflevere plastaffald i poser i restaffaldsbeholderen.
-



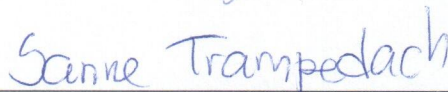
Philip Frøsløv
Som dirigent



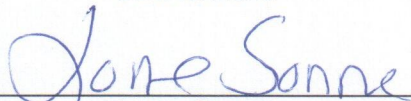
Michael Møller Sørensen
Som referent



Anja Løkvist
Som formand



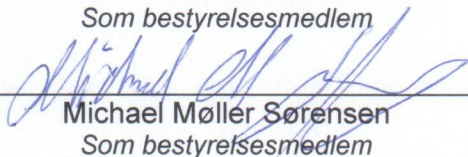
Sanne Trampedach
Som bestyrelsesmedlem



Lone Sonne
Som bestyrelsesmedlem



Heidi Lund Dalsgaard
Som bestyrelsesmedlem



Michael Møller Sørensen
Som bestyrelsesmedlem