

## GENERALFORSAMLING RØDTJØRNLØKKEN 2, 28.07.20

*Til stede: Henning Esø, Karina Hvid, Janne Samming, Leo Samming, Martha Jensen, Jens Sørensen, Janne Sørensen, Johnny Hjortebjerg, Gitte Lillesøe, Gitte Paaske, Brian Paaske, Troels Mortensen, Sofie Grøndal, (Bent Mortensen). (9 ud af 11 andele deltog).*

### **Punkt 1: Valg af dirigent og referent**

Dirigent blev Bent Mortensen (Troels' far, ikke andelshaver)

Referent blev Sofie Grøndal

### **Punkt 2: Bestyrelsens beretning**

Der er sket lidt af hvert i vores forening i 2019.

Den 6. juni havde vi desværre en vandskade ved nr. 50, som viste sig at skyldes en fejl fra Odense vandforsyning – hvor en medarbejder, for at afhjælpe lavt vandtryk i nr. 50 og 64B, åbnede for en vandledning uden afpropning, så vandet blev ført direkte ud i jorden under indkørslen til vores forening og ind i haven hos Janne og Leo.

Odense vandforsyning ville tage sig af udbedring vedr. vandledningen, og deres forsikringsselskab tage sig af skaderne i haven til nr. 50. Det var dog noget trægt med at få dem aktiveret.

Skaderne blev dog omsider reetableret. Eventuelle følgeskader på bygningen dækkes af forsikringen, hvis de konstateres inden for 3 år fra skades dato.

I forbindelse med skaden måtte vi konstatere, at vores forsikringsselskab, Alm. Brand har et serviceniveau som bestyrelsen finder langt under et rimeligt niveau. Da det blev konstateret at skaden skulle dækkes af vandforsyningens forsikringsselskab, afviste Alm. Brand at varetage vores interesse overfor det andet forsikringsselskab. Det gav anledning til at Leo gentagne gange måtte kontakte vandforsyningens forsikringsselskab før der kom gang i forsikringssagen, fordi de ville afvente henvendelse fra Alm. Brand.

Vi konstaterede også, at vores forsikringspolice ikke var retvisende med alle husnumre, kun anført 2 bygninger og en forkert udløbsdato, hvilket Alm. Brand straks blev gjort opmærksom på. Trods flere henvendelser er det først blevet rettet her sidst i oktober.

Vi må dog medgive, at oplysningerne i BBR om vores forening ser noget kaotisk ud, og det er efter dem, policen i sin tid blev lavet.

I eftersommeren fik vi omlagt vores 30. års fastforrentede lån fra 2% til 1% i rente. Trods omkostninger og kurstab på ca. 250.000, findes omlægningen alligevel fornuftig med en besparelse på godt 50.000 om året på renteudgiften.

På baggrund af Tv2 programmet "Operation X – Frit spil til svindel" kontaktede vores administrator, Højmark Groth ApS, os med oplysning om deres sikkerhedsprocedurer i forbindelse med foreningens midler, en ansvarsforsikring som dækker 2,5 mio. og tilbud om, at der evt. oprettes en særskilt konto hvor Højmark Groth kun har en "kig-med" adgang. Bestyrelsen fandt ikke grundlag for, at vi ikke kunne have fuld tillid til vores administrator. Bestyrelsen ville dog have oplyst om ansvarsforsikringen ud over administrative fejl også dækker for kriminelle handlinger. Det kunne hverken administrator eller deres forsikringsselskab umiddelbart svare på.

Efterfølgende har administrator fremsendt mail fra deres forsikringsselskab, hvorefter også kriminelle handlinger forøvet af alle ansatte er omfattet af forsikringen.

Hen over året har Leo gjort et omfattende arbejde med beregning af fremtidig containerkapacitet indhentning af tilbud fra 3 firmaer om levering af affaldssystemer, beregning og tilbud på renovering af pladsen til affaldscontainerne. Det og den vedholdende indsats for at holde vores affaldscontainere i en stand, så de er til at holde ud at komme i nærheden af, vil vi gerne takke Leo for.

I efteråret fik vi så omsider udvidet parkeringsarealet overfor nr. 62C. Lejlighedsvis bliver den brugt rigtig flittigt. Så det var udmærket med den udvidelse.

Endelig har der været en del arbejde med salg af hele 3 andele, 62A som blev solgt i december til overtagelse 1. april, 64B og 56 som begge blev solgt i marts til overtagelse 1. juni.

### **Punkt 3: Forelæggelse af årsrapport, fastsættelsen af andelskronen til godkendelse.**

Årsrapporten har været sendt ud til samtlige andele, og denne er gennemlæst af bestyrelsens revisor, som godkender denne. Da der ingen yderligere kommentarer er fra de fremmødte godkendes andelskronen som er fastsat ud fra årsrapporten.

### **Punkt 4: Affaldsordning**

I foråret fik Rødtjørnløkken 2, nyt affaldssortering som overordnet indtil videre fungerer fint. Der blev til mødet påpeget at de grønne poser KUN er til madaffald og at

de ikke skal i rest-affaldscontaineren, her skal man bruge de poser man brugte forinden det nye system.

Derudover skal hver andel huske at BINDE KNUDE på poserne ift. lugtgener og dermed mindske risici for mængden af insekter.

Containerne skal indimellem rengøres, hvilket Leo indtil nu har stået for. Den nye bestyrelse skal fremover beslutte om vi selv skal fortsætte med at gøre dette eller om vi vil give 350 kr. for en ny container hver gang den trænger.

Leo har undersøgt om containerne skal flyttes et par meter væk, så arealet bliver udnyttet bedst muligt samt lugtgener forsvinder fra de andele der ligger tættest på containerne. Leo har ligeledes lavet fin plantegning herfor.

Leo fremlagde ligeledes hvad det ville koste at få læhegn og fornyet fliserne omkring containerne og kom frem til en pris på ca. 26.000 kr.

Der blev stemt om det og 8 ud af 9 andele var imod at containerne skulle flyttes hvorfor containerne bliver hvor de står for nuværende.

Der blev til mødet ligeledes efterspurgt om hver andel kan få sin egen container hvilket ikke kan lade sig gøre grundet vi bliver set som en stor matrikel og ikke 11 enkeltstående.

Den nye bestyrelse vil undersøge dette nærmere, om denne regel skulle være blevet ændret så man kan få hver sin affaldscontainer.

Sidst blev nævnt at vi vil indkøbe en batteri container til ca. 1200 kr.

### **Punkt 5: Vedligeholdelse**

De læhegn der står i mellem andelene i både for- og baghave trænger til udskiftning. Leo har indhentet priser herfor som følgende:

Et enkeltfag læhegn koster ca. 1700 kr.

Et dobbeltfag læhegn koster ca. 2100 kr.

Dem der skal sætte hegnene op vil min. sætte 6 stk. op ad gangen.

Alle fag på en gang vil koste ca. 34.000 kr. (20 fag)

Der blev til mødet stemt om vi skulle sætte 6 stk. op og afvente resten eller alle på en gang.

Alle andele var for at skifte alle fag på en gang ift. det æstetiske samt økonomien er til det.

Da tilbuddet er udløbet, vil den nye bestyrelse undersøge om priserne fortsat ca. ligger på ovennævnte priser inden det sættes i værk.

## **Punkt 6: Forslag**

### **A: Professionelt bistand til alt adm. I foreningen**

Der har i den tidl. Bestyrelse været tanker om at andelshavere ikke vil være en del af bestyrelsen/ formand og dermed påtage sig de administrative opgaver i foreningen grundet manglende forståelse/ viden omkring de forskellige opgaver.

For nuværende giver vi ca. 15.000 kr. for administrator, hvis denne skal have flere opgaver vil det koste foreningen ca. det dobbelte, omkring de 30.000 kr.

Hvis administrator skal lave endnu mere for foreningen, bliver bestyrelsen kun af navn og ikke af gavn, omend det fortsat er bestyrelsen der indkalder til generalforsamlinger og holder møder ift. punkter der skal besluttes i mellem andelshaverne.

Ny bestyrelse er blevet valgt og med samlet hjælp besluttes det at administrator for nuværende ikke skal have flere opgaver.

### **B: Bestemmelser af salg af bolig**

Grundet manglende professionel rådgivning ved køb af andel i Rødtjørnløkken 2, er der til mødet blevet fremlagt forslag til at der fremover skal professionel rådgivning til ved salg/køb af en andel, og at det er sælger der betaler denne rådgivning på mellem 1500 -4000 kr.

9/11 andele stemte for dette forslag.

Formanden skal informeres når man vil sælge sin andel, og administrator skal vurdere maksimalprisen inden der tages kontakt til en ejendomsmægler.

## **C: Venteliste**

For nuværende er der ingen venteliste på Rødtjørnløkken 2. Der bliver løbende noteret på hjemmesiden om der er ledige andelsboliger til salg.

Forslaget til mødet lød på om der skulle være en venteliste med evt. et årligt beløb for at stå på denne liste.

Der var flere tal for at der godt kan være en venteliste, men at denne skal være uden et årligt beløb.

## **D: Afgrænsning ved P-pladser og græsplæne**

Den nye P-plads ud for nummer 62C lader til at have været en god investering for Rødtjørnløkken 2. Dog er der fortsat enkelte biler der kører ind på græsset, hvilket bla. Var årsagen til at P-pladsen blev lavet.

På mødet blev der talt om der evt. skulle plantes buske/blomster for at undgå bildækkene kører ud på græsset, hvilket blev vedtaget for nuværende ikke skal gøres da problemet ikke er større.

Dog skal vi alle være opmærksomme på når vi får gæster at de ikke parkere på græsplænen, dette gælder ligeledes på de små parkeringspladser ved nummer 54, 56, 58, 60.

De omtalte små parkeringspladser ved nummer 54-60 må og bør bruges af alle andelshaver samt deres gæster for at mindske for mange biler ved ind/ud vejen til Rødtjørnløkken 2.

## **E: Vedtægter**

Vedtægtsændring §15 stk. 3 ift. overdragelsesaftale er vedtaget at denne ændres til det forslag der er sendt ud, men at det skal formuleres så tæt på ABF's formulering som muligt.

## **F: Husorden**

Der blev til mødet fremlagt om husdyr reglen skal ændres fra at ens dyr skal luftes primært på eget areal eller om det skal ændres til at dyret SKAL holdes på eget areal, hvilket vil gøre at fx udekatte bliver til indekatte/ holdes i snor.

Da vi ikke kan undgå katte på matriklen fra andre huse/steder, og vi i andelshaven ikke ser de store problemer med de katte/ hunde der er for nuværende vælges der ikke

at ændre ved denne vedtægt, hvorfor katte må løbe frit rundt, men hvis muligt at de luftes på eget areal.

Bliver der evt. problemer tages kontakt til ejermanden og dermed finde en løsning.

### **G: Corona**

Hvis Covid-19 restriktioner ift. forsamlingsforbud rammer DK igen ift.

bestyrelsesmøder samt generalforsamling er der forslag om at man fremover bruger google meet, som er en platform hvor vi ved digital hjælp kan holde møder så vi opfylder de krav der er ift. de møder der skal afholdes. Der var flertal for det forslag 6 ud af 9 andele var for ideen.

Dem der ikke har styr på det digitale vil få hjælp fra de andre andele.

### **H: Forældre køb**

Der var enstemmigt for at forslag om forældre køb opdateres så forslag/ vedtægt beskrivelse er så tæt på ABF beskrivelses muligt.

### **Punkt 7: Forelæggelse af budget, herunder fastsættelsen af boligydelse til godkendelse.**

Budget er blevet gennemgået og godkendt. Der er basis for at sætte boligydelsen ned eller lade den være som nuværende og i stedet have mere til opsparing.

Enstemmigt om at vi lader boligydelsen være for nuværende og laver opsparing i stedet og afventer næste budget.

### **Punkt 8:**

#### **A. Formand**

Der blev peget på Karina Hvid som formand, som takkede ja.

#### **B. Bestyrelse**

Der udover blev Gitte Paaske og Jens Sørensen peget på som bestyrelsesmedlemmer og takkede begge to ja.

Sofie Grøndal forbliver i bestyrelsen som referent og webmaster.

**C. Suppleant**

Henning Esø blev peget på til at fortsætte suppleant posten, og takkede ja.

**D. Revisor**

Gitte Larsen blev peget på til at fortsætte som revisor og takkede ja.

**Punkt 9: Evt.**

**A: Samtykke**

Sofie vil sende samtykkeerklæringer rundt til de nye andelshavere ift. person-dataloven ift. beboerlisten på hjemmesiden.



Dirigent



Bestyrelsesmedlem



Formand



Bestyrelsesmedlem