

DOMHUSGAARDEN

EJENDOMSADMINISTRATION I/S

Albanigade 44 · 5000 ODENSE C · Tlf 6612 4344

Ejd 532

Referat fra ordinær generalforsamling i A/B Holluf Have III, afholdt onsdag, den 6. marts 2024, kl. 17:00 i Aktivitetshuset, Hjulets Kvarter 119, 5220 Odense SØ

Fremmødt 19 medlemmer (1 medlem først mødt ved dagsorden punkt 3) af foreningens 29 medlemmer.

fra administrationen var mødt:
John Lund

1. Valg af dirigent.

Formand Ulrik Pedersen bød velkommen og foreslog John Lund som dirigent.

John Lund blev (uden modkandidat) valgt som dirigent med 17 stemmer for og 1 mod, og kunne herefter med samtlige medlemmers tilslutning bekræfte, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning.

Formand Ulrik Pedersen og næstformand Michael Bjerg aflagde bestyrelsens beretning. Kopi af beretning vedhæftet dette referat.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

3a. Forelæggelse samt godkendelse af årsregnskab og revisionspåtegning

John Lund gennemgik regnskabet for 2023, og bemærkede blandt andet at planlagt malerarbejde er udskudt til 2024 og vil fremgå af budget for 2024.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

3b. Forslag til samt vedtagelse af værdiansættelse.

Den i foreningens årsregnskab for 2023 anførte andelsværdi blev enstemmigt vedtaget.

Andelsværdien opgøres på baggrund af valuarvurdering af 18. januar 2024. (udarbejdet af Nordicals Erhvervsmæglere)

Andelsværdien udgør herefter :

Type		Værdi
63/65 m ²	kr.	617.610
86/88 m ²	kr.	765.836
108/110 m ²	kr.	889.358

DOMHUSGAARDEN

EJENDOMSADMINISTRATION I/S

Albanigade 44 · 5000 ODENSE C · Tlf 6612 4344

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligydelse, rykkergebyr og ventelistegebyr.

John Lund gennemgik det fremsendte forslag til budget for 2024.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

Fællesbidrag fastholdes herved uændret.

Boligafgift ændres pr. 1/5 2024 fra kr. 0,1335 til kr. 0,1314 pr. indskud pr. år, for at tilpasse boligafgiften til aktuel terminsydelse.

John Lund opfordrede til, at foreningen får lavet en tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan for foreningens ejendom, for at få skabt et bedre overblik over om nuværende budget til vedligeholdelse og opsparing er tilstrækkeligt til at dække for den nødvendige vedligeholdelse/fornyelse af ejendommen.

5a. Valg af administrator

Bestyrelsen indstillede Domhusgaarden Ejendomsadministration til genvalg.

Domhusgaarden Ejendomsadministration blev med samtlige de tilstedeværende medlemmers stemmer, genvalgt som administrator.

5b. Valg af revisor

Christian Dahl Jensen (nr. 136) blev med samtlige de tilstedeværende medlemmers stemmer, genvalgt som revisor.

6. Indkomne forslag

Forslag fra Marianne Bruhn mfl (nr. 156)

1. Referat oplæses i sin helhed og godkendt inden generalforsamlingen

Marianne Bruhn redegjorde for forslaget, hvorefter forslaget blev drøftet.

Der var enighed om, at beslutningerne omkring døre og vinduer ikke var tydeligt nok præciseret i referater.

Der var enighed om, at forslaget ikke blev bragt til afstemning, men alene taget til efterretning ved f.eks. kommende vedligeholdelsesprojekter.

Bestyrelsen vil til kommende generalforsamlinger sørge for en supplerende referant, til understøttelse af endeligt referat.

2. Aftaler med håndværker og andelshavere fremover skal ske på skrift.

Marianne Bruhn redegjorde for forslaget, og fremlagde oplevelse omkring indvendig fugning omkring ny dør i boligen.

Ulrik Pedersen oplyste, at en stor del af forvirringen omkring arbejdet med skift af døre og vinduer, skyldes manglende ledelse fra håndværker og tilsynsførende ingeniør.

DOMHUSGAARDEN

EJENDOMSADMINISTRATION I/S

Albanigade 44 · 5000 ODENSE C · Tlf 6612 4344

Der var enighed om, at forslaget ikke blev bragt til afstemning, men alene taget til efterretning for kommende vedligeholdelsesprojekter.

Forslag fra Henrik Petersen (nr. 100)

1. Værdiansætte andelskrone uden fradrag for reservation

Henrik Petersen bekræftede, at redegørelse under gennemgang af regnskab var tilstrækkeligt og at forslaget ikke skulle behandles yderligere.

Forslag fra Edith Kjengaard (nr. 158)

Forslagsstiller ikke tilstede på generalforsamlingen. De fremmødte var enige om alene at anføre bemærkninger til forslagene uden at forslagene bringes til afstemning.

1. Bjælker uden for karnapper skal tjekkes for råd.

Bestyrelsen er opmærksom på forholdet og ser på sagen

2. Installering af HPFI relæer i de huse der endnu ikke har fået skiftet.

Bestyrelsen er opmærksom på forholdet og ser på sagen.

3. Udbetaling af honorar til bestyrelsesmedlemmer skal ske bagudrettet.

Ulrik Pedersen oplyste, at det allerede er aftalt med administrationen ved ny bestyrelses tiltræden sidste år.

Honorarer betales fremover årligt bagud ved regnskabsårets afslutning.

4. Vedtægtsændring, så skift af vandlåse afholdes af andelsboligforeningen

Michael Bjerg oplyste, at i forbindelse med bestyrelsens ønske om at opdatere/forny vedtægterne, vil der samtidig blive set på hhv foreningens og andelshavers vedligeholdelses-pligter.

5. Tjek vandlåse og skift til 2 vandlåse

Flere medlemmer oplyste, at de har forespurgt fagfolk som oplyser, at det umiddelbart ikke er nødvendigt at foretage ændringer på nuværende tidspunkt.

7. Valg

a. Bestyrelse

På valg Ina Louise Andersson (nr. 150) og Sara Østergaard-Jensen (nr. 122).

Begge ønskede ikke genvalg.

Douglas Robertson (nr. 142) og Marianne Bruhin (nr. 156) blev valgt til bestyrelsen for en 2 årig periode.

Michael Larsen (nr. 160) blev valgt som suppleant.

Valg til bestyrelsesmedlemmer og suppleant skete uden modkandidater og med applaus.

Bestyrelsen består herudover af bestyrelsesformand Ulrik Pedersen (nr. 146) og bestyrelsesmedlem Michael Bjerg (nr. 152). Begge valgt i 2023 for en 2 årig periode.

DOMHUSGAARDEN

EJENDOMSADMINISTRATION I/S

Albanigade 44 · 5000 ODENSE C · Tlf 6612 4344

b. Webmaster

Ida Chemnitz (nr. 108) blev enstemmigt genvalgt som webmaster for foreningens hjemmeside.

c. Festudvalg

Ina Louise Andersson (nr. 150) blev valgt som koordinator for fest- og legepladsudvalg.

Indskudt bemærkning :

Efter generalforsamlingen tilbød Christian Dahl Jensen (nr. 136) at deltage i festudvalget.

8. Eventuelt.

Bestyrelsen opfordrede til mere socialt samvær.

Da ingen herefter ønskede ordet, hævedes generalforsamlingen og ordet blev givet frit for debat om løst og fast.

Dirigent

John Lund

Tiltrådt af bestyrelsen :

Ulrik Pedersen
(formand)

Michael Bjerg

Marianne Bruhin

Douglas Robertson

Andelsboligforeningen
HOLLUF HAVE III

Klokkens Kvarter 100 - 160, 5220 Odense SØ

Den ordinære generalforsamling onsdag, den 6. marts 2024 i A/B
Holluf Have III, der afholdes i Aktivitetshuset, Hjulets Kvarter 119, 5220 Odense SØ kl.
17.00.

Vi er meget spændte og har glædet os til at holde vores første beretning.
Starter med et kort overblik over årets opgaver, (som ikke var inkluderet i Projekt døre og
vinduer), dernæst planer for 2024.
Afslutningsvis en status på projekt døre og vinduer.

Året der gik

- Der er i perioden siden sidste generalforsamling 2023 handlet én bolig: Nr. 154 til Lasse Sørensen, der har overtaget efter Grethe Koopmans.
- Afholdt møde med GRF, for at introducere den nye bestyrelse, samt få et bedre indblik i deres arbejde og aftaler.
- Vi har valgt at digitalisere bestyrelsens arbejde. Oprettet bestyrelses mail samt online dokumentations og planlægningsystem, som gør det muligt at holde overblik over nye og gamle sager. Især brugbart når bestyrelsesmedlemmer fratræder og nye kommer til i fremtiden.
- Vi har afholdt et hyggeligt socialt arrangement for alle i HH3, i sommerperioden, som blev taget godt imod fra alle de tørstige fremmødte.

Vedligeholdelsesopgaver:

- Der er blevet foretaget vedligeholdelsesopgaver i enkelte andelsboliger over året, grundet sager som blandt andet. en ødelagt postkasse, fejl på fordelerrør, vandskade/rørskade, faldstamme og sokkel skader.
- Der er desuden blevet tjekket for manglende/flyttede tagsten og udbedret hvor nødvendigt grundet stormvejr.
- Vi har fået nye oplysningsskilte (legende børn) ved indgang til vængerne, da det ene blev kørt ned af nogle håndværkere fra Kristiansdal bolig området (Begge skilte blev betalt af kristiansdal).
- Det var planlagt, at det hvide træværk på boligerne skulle have været malet i foråret 2023, men grundet mangel på passende vejr samt ledighed i firmaet, har malerfirmaet udskudt opgaven til foråret 2024. Hvor opstart igen afhænger af vejret, som de vil holde øje med.
- De grønne områder med beplantninger bliver løbende renoveret etapevis af Grundejerforeningens gartnere.

Planer for 2024:

- Overgang til ABF's standardvedtægter med hjælp fra John Lund, grundet det omstændelige arbejde ved ændring af vedtægter.

- Som der blev nævnt ved generalforsamlingen tilbage i 2021, som værende en god ide, vil vi begynde at se nærmere på at udarbejde en vedligeholdelsesplan, til formål at kunne spare op til det nødvendige i fremtiden.
- Vi vil se nærmere på fællesarealets brug, som der blev lagt op til på tidligere generalforsamling, grundet den nuværende legeplads ældning.
Vi tager gerne imod flere input fra beboere på mail/brev, samt hjælp fra interesserede som vil hjælpe til..
Pt. er der kommet input om følgende:
 - Aktivitetsområde for børn og voksne.
 - Overdækket område ved bålpladsen, i form af en træ/bjælkehytte.
 - Samt et ønske fra gartnerne GRF, om at sløjfe petanquebanen, da den kræver en del vedligeholdelse.
- Flere sociale arrangementer. Simple kaffehygge møder, og andre arrangementer med mere planlægning.
Begge typer, gerne med input og hjælp fra beboere.
Mere om dette under eventuelt, på generalforsamlingen.
- Styrke foreningen ved kommende opgaver, samt udfordringer, ved at gøre brug af hinandens frivillige tilbudte kompetencer.
Mere om dette under eventuelt.

Projekt døre og vinduer

Vi vil nu vende punktet omkring "ekstraregning for "gardiner op/ned", som vi nævnte i vores opdaterings mail, der blev udsendt i tirsdags.

- a. Nedtagning af gardiner ved 10 boliger af 1000kr/bolig.
Bestyrelsen har besluttet at dette dækkes af foreningen, grundet dårligt belæg for at kunne opkræve fra de 10 boliger.
(Det var meddelt, på skrift, fra tidligere bestyrelse, at der ville være egenbetaling, hvis tømrer skulle hjælpe tage gardiner ned hos de enkelte.)
- b. Dette er også den anbefaling John Lund har givet, da økonomien er marginal, i forhold til det samlede projekt.

Årsager til at vi ser dette som værende unfair for den enkelte beboer, skyldes hovedsageligt fejlinfo og behandling fra tømrerne, som vi hverken kan modbevise, samt ikke ønsker at trække længere ud, end vi allerede har gjort på dette ene punkt.

- c. Scenarier fra enkelte boliger, hvor nogle skete flere steder:
 1. Tømrer kom dagen før end planlagt, og derfor er der ikke nået at tage gardiner ned.
 2. Tømrer sagde de ville gøre det uden beregning
 3. Kun taget enkelte rullegardiner ned (ikke 1000kr værd)
 4. Tidligere ejer havde ikke taget ned (ny ejer bør ikke hæfte)
 5. Flere som havde fjernet alle deres inden de kom, men alligevel er de skrevet på, som en bolig hvor arbejdet er udført.

Til slut vil vi sige, til denne, samt kommende generalforsamlinger:

Vi i bestyrelsen vil blive siddende efter generalforsamlingen er afsluttet, for at have en uformel snak om løst og fast med dem der bliver tilbage - og her er ALLE selvfølgelig velkomne.

Ulrik Pedersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
NAVNE & ADRESSEBESKYTTET
Bestyrelsesformand
ID: 441f6c6b-e518-445a-98c4-b04936442fd1
Tidspunkt for underskrift: 20-03-2024 kl.: 17:22:12
Underskrevet med MitID



Marianne Bruhin

Navnet returneret af dansk MitID var:
Marianne Bruhin
Bestyrelsesmedlem 1
ID: c1c88f25-e527-434b-b48d-6ed88e3f618f
Tidspunkt for underskrift: 20-03-2024 kl.: 17:16:08
Underskrevet med MitID



Douglas V. Robertson

Navnet returneret af dansk MitID var:
Douglas Alexander Robertson
Bestyrelsesmedlem 2
ID: 25373751-91d0-40ef-b40c-eb41fb70f903
Tidspunkt for underskrift: 20-03-2024 kl.: 15:31:37
Underskrevet med MitID



Michael Egon Bjerg Hesselholt

Navnet returneret af dansk MitID var:
Michael Egon Hesselholt Skovsgaard
Bestyrelsesmedlem 3
ID: 87d11317-db53-4ad3-9bc3-128f5ee0a172
Tidspunkt for underskrift: 28-03-2024 kl.: 09:48:12
Underskrevet med MitID



John Lund

Navnet returneret af dansk MitID var:
John Nikolaj Lund
Dirigent
På vegne af Domhusgaarden Ejendomsadministration
ID: 79fdc015-1d21-4391-b7db-b2d4b1ab6bbc
CVR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 31-03-2024 kl.: 09:31:05
Underskrevet med MitID

