

Andelsboligforeningen Kærvang-Hus

Referat fra generalforsamling

Mødested: AK belysning kantine

Mødedato: 02.06.2021

Fremmødte: 25 per. er fremmødt. 21 stemmer tilstede(heraf 2 fuldmagter) ved generalforsamlingen, og derved er vi beslutningsdygtige, idet der er over 1/5 del af alle andelshavere til stede. Ang. vedtægtsændringer skal der være 2/3 dele af alle andelshavere (84)til stede, for at en beslutning kan træffes af en omgang. Da dette ikke er tilfældet, skal beslutningen godkendes på en efterfølgende ekstraordinær generalforsamling.

Referent: Nanna Søs Elsgaard-Jensen

Velkomst ved formand Søren Jøns. Præsentation af Johan Seimann.

1.Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Johan Seimann som dirigent. Johan Seimann blev valgt og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet samt at alle frister var overholdt.

2. Bestyrelsens beretning.

Herefter aflagde formand Søren Jøns bestyrelsens beretning (se bilag 1).

Der er i det forgangene år ikke afholdt så mange bestyrelsesmøder som ønsket, grundet covid-19.

Formanden læste navnene på de nye andelshavere op og disse rejste sig.

Formanden takker for bestyrelsens arbejde dette bestyrelses år, som har været tungt præget af udfordringer i forbindelse med covid-19.

Morten Sandvej (Andelshaver Gunhild Sandvej's Søn), agerer til mødet som bisidder) lægger op til at bestyrelsens beretning forkastes, og at bestyrelsen trækker sig komplet. Han nævner at der har været mangel på tidligere nævnte beboermøder. Han fremlægger et problem i at bestyrelsen både agerer som arbejdsgiver og arbejdstager, og vil her gerne påpege et problem i dette. Han vedlægger her også en spekulation i, hvorvidt det er fordi bestyrelsesmedlemmer aktivt tager alle opgaver på sig, eller om det

Referat fra generalforsamling

kan bunde i at der ikke er nok frivillige hænder i foreningen.

Bisidder Morten Sandvej sætter, på Gunhilds Sandvej vegne, også spørgsmålstegn ved en række hændelser der er sket de sidste år, bla. Endnu et skift af administrator og beslutning om hvilken administrator der er valgt og frafald af bestyrelsesmedlemmer. Han udlægger at der skal stilles mistillid til bestyrelsens hensigter i henhold til disse hændelser, og foreslår at der skal indsættes en helt ny bestyrelse.

Andelshaver Helle Høyrup nævner kendskab til anbefaling om at bestyrelsesmedlemmer maks. sidder i 7 år.

Andelshaver Katrine Nordlow udtrykker nysgerrighed på økonomien i foreningen. Efterspørger at få tydeliggjort hvornår taxameteret starter på arbejde i gården. Hun spørger ligeledes ind til, hvorfor der kan ses så stor en udskiftning i bestyrelsen.

Andelshaver Georg Beblein vil gerne knytte en kommentar til beretningens benævnelse af cigarretskodder på området, forbipasserende på gaden smider ligeledes skodder på fortovet.

Der opstår på dette tidspunkt en større diskussion blandt andelshaverne om bestyrelsens rolle, og de økonomiske forhold i foreningen.

Der tages beslutning om at have en hemmelig afstemning om hvorvidt bestyrelsens beretning skal godkendes.

Andelshaver Elmer Jespersen opfordrer til at stemme JA, og påpeget at dem der skulle være utilfredse med bestyrelsens formåen kan melde sig til bestyrelsen senere, og på den måde gøre en forskel.

Dirigent Johan Seimann forklarer med afsæt i ABF Standardvedtægternes § 23, stk. 2, at hvis flertallet stemmer nej til at godkende beretningen, fortsætter generalforsamlingen som planlagt, og at det ikke har større betydning end at det viser stor mistillid til den fungerende bestyrelse.

Andelsboligforeningen Kærvang-Hus

Referat fra generalforsamling

Dirigent Johan Seimann stopper bisidder Morten Sandvej, og forklarer ham at han, jf. vedtægterne, ikke har taleret på vegne af hans mor, som bisidder på generalforsamlingen. Der bliver fra dirigentens og bestyrelsens side givet særlig dispensation til bisidder Morten Sandvej, kan tale til denne generalforsamling.

Hemmelig afstemning om godkendelse af beretningen.

14 godkendt

4 nej

3 blanke

Beretningen godkendes

3. Fremlæggelse og godkendelse af regnskab for 2019

Kasserer Niels Staun fremlægger at den reviderede årsrapport/regnskab er kommet fra SparNord. Og fortæller at qua de problematiske forhold ved det afsluttende samarbejde; indeholder det udsendte regnskab fra SparNord ikke de korrekte budget-tal. Niels forklarer at det regnskab han viser er det reviderede vist i et andet format, for at få de rigtige budget-tal med. Resultaterne (tallene for regnskabet) er de samme som dem SparNord har introduceret til andelshaverne forud for generalforsamlingen.

Bisidder Morten Sandvej nævner at andelshaverne burde have tilsendt det regneark, i stedet for det fra sparnord, for at bedre kunne følge med.

Dirigent Johan Seimann siger at det er de samme tal og der derfor ikke burde opstå tvivl om regnskabet's troværdighed.

Kasserer Niels Staun gennemgår regnskabet.

Andelshaver Ole Hvass spørger hvad SparNord har med viceværts posten at gøre – Bestyrelsesmedlem

Referat fra generalforsamling

Emil forklarer hvordan lønudgifterne er blevet sat på denne post, fremfor de forskellige projekter, qua ophørt samarbejde med SparNord. SparNord har lavet fejl, der efterfølgende ikke har kunnet rettes, fra kassererens side.

Bisidder Morten Sandvej vil gerne påpege det uhensigtsmæssige i at viceværts posten varetages af bestyrelsesmedlemmer.

Kasserer Niels Staun forklarer hvem der det forgangene år er blevet lønnet som vicevært.

Andelshaver Helle Høyrup spørger hvad (tidligere vicevært) Preben fik i løn. Søren siger omkring 4500 om måneden.

Bisidder Morten Sandvej vil påpege at vores viceværts løn virker til at være dårligt givet ud, i henhold til hvem der arbejder for den løn, i forhold til arbejdsopgaver og den professionelle arbejdstid ved de forskellige faggrupper der kunne være i spil til de forskellige arbejdsopgaver.

Andelshaver Gunhild Sandvej spørger hvorfor der skule indlægges fibernet i orangeriet.

Andelshaver Katrine Nordlow vil gerne have præciseret hvornår dem der varetager arbejde i foreningen, er i stand til at udføre arbejdet til en billigere løn – i forhold til antal brugte timer – end hvad det ville koste at hyre en professionel.

Ønsker til havedag, at beboere med forskellige kompetencer bliver bedre brugt, og arbejdet skal fordeles bedre, så det kan færdiggøres på havedage og der derfor ikke er så meget udenoms arbejde mellem havedagene. Efterspørger igen seddel med arbejdsopgaver på havedagene skal sendes ud til beboerne i god tid. Bestyrelsesmedlem Emil Van der Bijl undskylder for manglende udmelding sidst.

Andelshaver Helle Høyrup ønsker at når der besluttes hvem der skal udføre opgaver i foreningen, at der også vælges dem der er bedst, og ikke altid billigst, så arbejde ikke tager for lang tid.

Andelshaver Gunhild Sandvej spørger hvorvidt bestyrelsesmedlem Niels Staun er kasserer og hvorfor han ikke stiller op til kassere på generalforsamling. Bestyrelsen forklarer at kassereren ikke vælges på

Andelsboligforeningen Kærvang-Hus
Referat fra generalforsamling

generalforsamling, men konstitueres i bestyrelsen.

Afstemning om godkendelse af regnskabet, ved håndsoprækning

19 godkendt

0 nej

2 blanke stemmer.

- Regnskabet er godkendt.

Beslutning vedr. evt. fastfrysning af Valuarvurderingen

Kasserer Niels Staun forklarer hvad dette vil betyde for andelsværdien.

Andelshaver Ole Hvass har forladt generalforsamlingen kl. 20.08

Afstemning om fastfrysningen af valuarvurderingen – ved håndsoprækning:

Imod fastfrysningen 19

For fastfrysning 0

Blank stemme 1

Der foretages således ikke en fastfrysning – og andelsværdien er den den i årsrapporten angivne
13.091 kr /m² andel.

Andelsboligforeningen Kærvang-Hus

Referat fra generalforsamling

Diskussion om omfang af vedligehold og finansiering heraf

Bestyrelsesmedlem Emil van der Bijl knytter ord til udgifter ved projekterne, bla. Internet, beton ved fordørene, tagrender ved cykelskurene mm. Finansiering af større udgifter på sigt, i forhold til større renoveringsprojekter. Han udlægger hertil forslag om at vi, økonomisk kan fortsætte som vi gør nu og udskyde projekter på langt sigt og lade vores likvide beholdning stige med negativ rente, lade huslejen stige og hurtigere få råd til projekter eller låne til projekterne og få ordnet større forbedringer nu og her.

Andelshaver Anders ielsen forlader generalforsamlingen kl. 20.14

Andelshaver Gunhild Sandvej spørger om der er noget der er nødvendigt at renovere nu. Bestyrelsesmedlem Emil van der Bijl siger nej det er ikke livsnødvendigt, men at prisen på bygningen bygger på det gode vedligehold.

Andelshaver Gunhild Sandvej siger at dette er vigtigere at ordne lofter end at renovere i gården.

Bestyrelsesmedlem Emil van der Bijl siger at separat kloakering er et tidssensitivt emne med slutdato på.

Andelshaver Maria Gade Jensen spørger hvilke konsekvenser det har for vores individuelle økonomiske interesse og husleje, hvis foreningen optager større lån.

Bisidder Morten Sandvej kunne godt tænke sig at bestyrelsen havde medbragt noget konkret.

Andelshaver Katrine Nordlow er enig, kunne godt tænke sig noget fakta at forholde sig til. spørger om det udelukkende er 2. salen der får glæde af en isolering af hulmur+loft. Bestyrelsen forklarer at det kommer alle til gode, idet det forbedrer det generelle energiforbrug i bygningen samt sætter os bedre på en energivurdering.

Andelshaver Helle Høyrup spørger ind til huslejen, om en stigning rammer alle andelshavere ens. Formanden Søren Jøns siger ja, og forklarer hvordan m2 prisen er fast og alle derfor betaler ”samme beløb pr. m2”, eneste variabel er hvor stor en andel af de samlede m2 de enkelte betaler for.

Andelsboligforeningen Kærvang-Hus

Referat fra generalforsamling

Bisidder Morten Sandvej foreslår at bestyrelsen laver en 5 års plan med tanker på renovering, med budget, så beboerne kan tage beslutning om hvordan vi skal finansiere dette.

Formand Søren Jøns fortæller at det har der været lavet.

4. Fremlæggelse og godkendelse af budget og husleje

Kasserer Niels Staun gennemgår budgettet. Budgettet er lavet efter den nye kontoplan vi overgår til hos TJ administration.

Bisidder Morten Sandvej siger at Gunhild Sandvej er opkrævet for flytteomkostninger på sin regning hos Palle Mørch, bestyrelsen vil gerne kigge på dette på et senere tidspunkt.

Bisidder Morten Sandvej spørger hvordan der foregår med budgetlægning ved projekter, om man tager tilbud ind fra flere. Kasserer Niels Staun siger at ja, og forklarer at det bla. er derfor der opstår interne lønudgifter til projekter, hvor der hyres arbejdskraft udefra.

Formandslønnen budgetteres til at stige fast. Budgettet for kasserer-lønnen stiger i forbindelse med ekstra opgaver, grundet afgang fra SparNord.

Andelshaver Katrine Nordlow spørger ind til forskellen på sekretær og kasserer.

Bisidder Morten Sandvej spørger efter timeløns satsen – Kasserer Niels Staun forklarer en løn på 145kr i timen, for simple/rutineprægede opgaver. Alt andet hedder 195kr i timen.

Der lægges op til en huslejestigning på 2 kr pr m2. Fra 21 kr pr m2 til 23 kr pr m2.

Godkendelse af budget og huslejestigning ved håndsoprækning:

17 Godkender

0 Imod

2 Blankt

- Budget og huslejestigning således godkendt.

Andelsboligforeningen Kærvang-Hus
Referat fra generalforsamling

5. Indkomne forslag.

5.1 Vedtægtsændring. Bestyrelsen foreslår ændring af §13; Pris – Stk. 1.A & stk.5 . Jf. bilag 2.

Afstemning ved håndsoprækning

15 For ændring

1 Imod ændring

2 Blankt

- Forslaget således godkendt i denne 1. omgang. Da der ikke er 2/3 alle andelshavere tilstede, så skal vedtægtsændringer godkendes af 2 omgange. Der vil blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling.

Andelshaver Kristian Schou-Pedersen forlader generalforsamlingen kl. 21.06. Han vil gerne stille op til bestyrelsen.

5.2 Forslag fra Bestyrelse: Kloakering og Fliser Kærvang 7, 9 og 11. Jf. bilag 3.

Forklaring af budget til dette projekt, fliseoptagning på havedage.

Elmer sætter sig uenig i seperatkloakeringens 10 års plan, og siger at kommunens plan strækker sig helt til 2065.

Afstemning ved håndsoprækning;

15 For

0 Imod

1 Blankt

- Forslaget således godkendt.

Andelshaver Gunhild Sandvej siger hun har indsendt et forslag. Omhandlende en inventarliste og at beboerne har adgang til viden om hvad der bliver købt. Bestyrelsen kender ikke til dette. Det viser sig at dette således er et input fra Gunhild for 3 år siden– og at denne liste er lavet på daværende tidspunkt.

Andelsboligforeningen Kærvang-Hus

Referat fra generalforsamling

6. Valg af bestyrelse

Søren Jøns genopstiller som formand, og bliver genvalgt.

Nanna Søs Elsgaard-Jensen og Niels Staun genopstiller for en 2 årig periode

Emil Robenhagen Van der Bijl, Inge Heilesen, Rasmus Andreasen og Mia Petersen genopstiller ikke.

Kristian Schou-Pedersen ønsker at opstille til bestyrelsen for en 2 årig periode

Maria Gade Jensen ønsker at opstille til bestyrelsen for en 1 årig periode

Sarah Elise Steen ønsker at opstille til bestyrelsen for en 1 årig periode

Overstående vælges til bestyrelsen; -hvor der således er 5 personer. Der mangler et medlem, som bestyrelse vil søge frem mod den ekstraordinære generalforsamling.

Andelshaver Katrine Nordlow efterspørger en begrundelse til at der er så mange der træder ud af bestyrelsen dette år.

Bestyrelsesmedlem Emil van der Bijl forklarer at han stopper pga. stor arbejdsbyrde med store negative indvendinger fra bla. andelshavere.

Formanden Søren Jøns forklarer at de andre 3 stopper pga. deres travle hverdag med job.

7. Valg af administrator.

Andelshaver Gunhild Sandvej + bisidder Morten Sandvej forlader generalforsamlingen kl 21.20

Bestyrelsen indstiller TJ boligadministration som administrator. Der er ikke andre forslag.

Afstemning ved håndsækning

16 For

0 Imod

1 Blankt

- Tj boligadministration vælges.

Andelsboligforeningen Kærvang-Hus

Referat fra generalforsamling

8. Valg af revisor.

Bestyrelsen indstiller BDO som revisor igen. BDO vælges.

Enstemmigt godkendt

9. Valg af suppleanter.

Dette venter.

10. Eventuelt.

Andelshaver Elmer Jespersen efterspørger en kodelås til porten, for at gøre det nemmere for folk der evt. har glemt en nøgle.

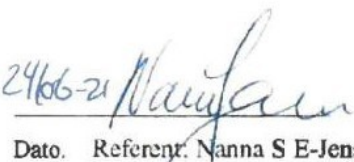
Der efterspørges kendskab til en plan for området omkring Kærvanghus, bebyggelse i nærområdet, Formand Søren Jøns foreslår at dette kan findes ud af, og forklares til en ekstraordinær generalforsamling.

Andelshaver Pernille vil gerne høre mere om haveudvalg
Andelshaver Anitta vil gerne trække sig fra haveudvalg
Katrine vil gerne have mere info og fastsatte rammer for et haveudvalg.
Bestyrelsesmedlem Nanna Jensen går videre med dette .

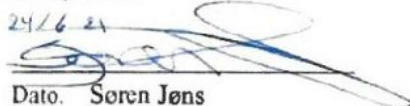
Andelsboligforeningen Kærvang-Hus
Referat fra generalforsamling


Underskrifter;

24/6-21 
Dato. Dirigent: Johan Seimann

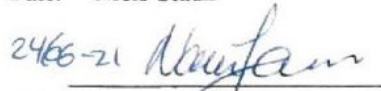
24/6-21 
Dato. Referent: Nanna S E-Jensen

Bestyrelse:

24/6-21 
Dato. Soren Jøns

24/6-21 
Dato. Niels Staun

24/6-21 
Dato. Maria Gade Jensen

24/6-21 
Dato. Nanna Sos E-Jensen

25/6-21 
Dato Sarah Elise Steen

24/6-21 
Dato. Kristian Schou-Pedersen

Referat fra generalforsamling

Bilag 1: Formandens beretning

Jeg vil gerne byde velkommen til den årlige generalforsamling her i Kærvang-Hus.

Vi har ikke kunne holde ret mange bestyrelsesmøder men har fået holdt et par stykker i orangeriet, og har holdt nogle møder i byggeudvalget i det år vi har haft.

Først vil jeg læse navnene op på de ny der er flyttet ind i blokken siden sidst og er de her må de godt lige rejse sig op.

El:

Vi har igen i år fået lave lidt udskiftning på vores dørtelefoner inde ved folk og nede ved fordøren, og jeg skal igen sige at man ikke selv må fjerne sin dørtelefon ved sig da det kan ødelægge anlægget, og skal man bygge om ved sig så kontakt mig asap.

Der er også blevet skiftet ur i et par opgange, det som styrer lås af fordøren og er der opgange hvor døren er låst om dagen så kontakt mig omkring det, da det kan give problemer med adgang til opgangen, og man må ikke selv begynde og stil på det ur.

VVS:

Ja så har vi fået lavet en del vvs bla. Her i år med og få flyttet haner fra folks kælderrum ud i gangen så man kan luk for det varme vand uden man skal ind i et kælderrum, det gør det en del letter, vi har også på hele Sønderbro og Hjulmagervej fået skiftet de såkaldte cirkonventiler der gør at det varme vand køre rundt, så man gerne skulle få varmt vand en del hurtigere end før og det har været en kostelig omgang og har haft et langt forløb og det skulle gerne være over nu, man skal stadigvæk selv engang i mellem rense sine filter der sidder på ens blandings batterier i sin bruser og vandhaner ved sine andre haner.

Vi fik også de to sidste opgange med hvor vi manglede og få skifte koldvands rør i kælderen samt nye kuglehaner så det nu er en del nemmer og lukke for vandet op til den side man bor til, men ring heller inden man går i gang til mig.

Vi skal have lavet lidt nede i varmerummet ved vores varmeveksler så vi kan få den afkalket da det aldrig er blevet gjort og det skulle gerne kunne hjælpe lidt med forbruget ikke fordi det er højt, men mere levetidsforlængelse.

Vores elektrolyse anlæg som vi i dag har ved Guldager vil vi skifte til et andet firma der ikke er så dyr, men det gør vi når det service år slutter.

Vi har igen i år fået lavet en energi mærkning af blokken og vi er kommet længer op ad listen bla på grund af vores nye vinduer, men vi har så også erfaret at der er hulmur på andel sal og at der ikke er isolering i den hulmur helt op til taget og der er ting som vi kan få gjort så vi på sigt bliver beder til og spare på vores varme, så som isolering af vores undertag på loftet der ryger der meget varme ud.

Vi måtte ud at finde ny mand til snerydning i blokken da Egon vores gamle mand ikke magtede det mere og den nye har vi været tilfreds med men hans største problem er og har altid været folks cykler ude på for torvet da han har en anden og lidt større maskine end Egon og giver ham problemer da folk nok glemmer og stille deres cykel ind i deres cykelskur som følger med til lejligheden her i blokken. Vi fik 4 dage inde i december en opsigelse fra Spar Nord omkring vores administration ved dem og det var noget af en mave puster og det var et kæmpe arbejde med at finde et nyt selskab der ville have os samt et nyt forsikringsselskab ligeså. Der gik meget tid med og finde frem til et administrationsfirma der kunne tage os med så kort varsel, men det lykkes, og der er stadigvæk ting der skal tilpasses, vores

Referat fra generalforsamling

store opgave er og få et system som det (probo) som vi havde. Og hele det system eller noget der fungerer som vil vi gerne have, der er en fra Tj administration her i dag som er klar til at svare på ting som måtte poppe op ved jer.

For den aflevering fra Spar Nord har været hård og træls og givet mange opkald for og få løst de problemer deres hjælp har ikke været meget, men det skulle gerne blive beder.

Omkring hele den tid med corona som vi har været igennem her i blokken har givet store udfordringer for os her i blokken, både med vores havedage der ikke kunne afholdes og med de arbejder som ikke kunne laves som vi plejede, der blev der brugt tid af bestyrelsen til dele af disse opgaver da nogle ting ikke kunne stå uden og bliver gjort, men det var også dette der blev gjort opmærksomt på ved sidste GF.

Der er stadigvæk folk som ikke lige overholder de krav om afstand og mundbind og dette bedes man overholde både for sig selv men også ens familie. Men heldigvis bliver flere og flere vaccineret så det ser beder ud.

Vi søger jo igen i år folk der vil give en hånd med bla til et have udvalg der vil tage sig lidt af haven, lave ting i den, løse opgaver i samarbejde med bestyrelsen, så vi frem over kan have en pæn have til fælles brug.

Orangeriet kan stadigvæk bookes lånes som man plejer , men man sender lig en mail afsted til mig eller en sms, så sender jeg en mail rundt til bestyrelsen om lånet, man søger selv for og aflevere det i ren stand og skal man låne flere borde eller stole giver man besked til mig, regler omkring støj gælder ligesom sin egen lejlighed (Husorden) siger. Og rygning er stadigvæk udenfor og skodder hvor de nu skal være.

Vi begyndte på sidste havedag og sætte vinkler op i vores tørrerum på loftet til fodlister og gerigter længer end 2 meter så de kan bruges igen hvis de skal sættes op igen, de døre og karme man evt tager ned i sin lejlighed sættes ind i ens eget loftrum da de høre til ens lejlighed. Og det er for og få ryddet lidt op i de ting der står på loftet og få det væk der ikke skal bruges.

Så kommer der lidt omkring det og bo her i Kærvang-Hus. Vi fik for nu snart 2 år siden de molokker til affald 2 steder uden på vejen og det har været dejligt ikke og have den trafik i gården mere med de container, har været et par tilfælde med folk der så lige har stillet deres affaldspose i vores gamle rum samt ved deres bagdør i gården og de går bare ikke det trækker rotter til blokken, samtidige når man skal af med sit affald kommes det i de sorte huller og ikke sættes ved siden af, omkring reklamer i postkassen så husker man og fjerne dem så postkassen ikke flyder over eller det smides ovenpå dem det sender et dårligt signal.

Og den værste del er dem her i blokken der ikke kan finde ud af og bruge vores askebæger som er skruet op både ude på gade siden men også inde i gården, de er der for at bruge dem og det gør de også, men der er et par opgange her hvor det kniber meget med at finde ud af og bruge dem skodder flyder på gaden sammen med div tomme øl dåser efter fest bla, samt der smides skodder i gården omkring bagdøren bare fordi man ikke gider og gå til vores askebægre og bruge dem. Og bliver det set er det brud på vores regler og husorden og der vil blive slået hårdt ned på dette og man bliver gjort bekendt med ved indflytning her i blokken.

Det gælder også dem der står i deres lejlighed og ryger og så lige dropper skoddet ud ad vinduet, det går heller ikke. Samt dem der rengør deres planter og bare lige smider de gamle blade ud ad vinduet, det er altså mig der går og rydder op for jer og det er vil ikke meningen. Hjælp nu med til og holde det pænt omkring blokken.

Så er der lidt omkring vinduer lad ikke sine kældervinduer stå i hag altid da det kan medføre at de beslag tager skade af rust mm husk og luk dem igen, det samme gælder dem i vaskerummene en anden

Referat fra generalforsamling

ting der dem der har tørretumbler, de skal huske det rørstykke med ventil det vigtigt og have det på sin maskine ellers vil varm luft fra de andre maskiner ende i sin tumbler, jeg har dem i varmerummet til brug.

Omkring jeres dørtelefon i lejligheden så må i ikke selv begynde og tage dem ned eller flytte på dem, det skal være vores elmand da det ellers kan medføre en dyr reparation som vil blive sendt til den pågældende andelshaver. Og igen ting på bagtrappen, det er ikke et eksternt lager til sin lejlighed. det er en brand og flugt vej som skal holdes fri.

Husk ved brug af terrassen og samle de stole man har brugt og evt også og slå parasollen ned igen ellers mister ved den bare.

Og lidt ros også, det med Emil er begyndt og sende en mail rundt til folk omkring kælder/loft pligt ser ud til og være et godt tiltag til og få de ting gjort, der er ganske få man lige skal forbi men meget beder end før og tak for det

Andelsboligforeningen Kærvang-Hus

Referat fra generalforsamling

Bilag 2: Ændring af Vedtægter: - nævnelse af reguleringsklausul i §13; Pris –

Baggrund: Set i lyset af Corona situationen er tidspunkt for afholdelse af Generalforsamling temmelig usikkert. Dette betyder at en del salg bliver sat på hold; i det der ventes på den af Generalforsamling effektuerede stigning i andelsværdi. Reguleringsklausuler (tillæg til Salgsaftale) kan afhjælpe dette; men kræver en ændring i vedtægterne. Nedenstående er jf. ABF's standardvedtægter.

5.1) Vedtægtsændring. Bestyrelsen foreslår ændring af §13; Pris – Stk. 1. A

Nuværende 13.1:

A) Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, der er fastsat på den seneste, årlige generalforsamling med tillæg af den prisstigning, som generalforsamlingen har godkendt for tiden indtil næste generalforsamling. Andelens pris og prisstigning fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selv om der lovligt kunne være fastsat en højere pris.

Ny 13.1:

AA) Værdien af andelsboligen opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelsboligens pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular. Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, optagelse af nye lån eller væsentlige kursreguleringer, skal bestyrelsen nedsætte værdien af andelen til den maksimalt lovligt pris ifølge andelsboligforeningsloven under hensyntagen til generalforsamlingsbestemte henlæggelser.

Om Reguleringsklausuler:

I forbindelse med indgåelse af en salgsaftale, kan det i en reguleringsklausul aftales, at værdien af andelen skal efterreguleres, hvilket kan være relevant, såfremt den nye vurdering endnu ikke kendes eller såfremt den nye vurdering er kendt, men endnu ikke godkendt af generalforsamlingen.

Reguleringsklausuler åbner op for at andelsværdien kan forhøjes/nedsættes med et fastsat beløb i forhold til det beløb, der er godkendt på den seneste generalforsamling. Dvs. at hvis andelsværdien sættes op til den første generalforsamling efter salget, så skal sælger have et tilsvarende højere beløb for andelen, og omvendt skal køber betale mindre for andelen, såfremt værdien nedsættes.

I klausulen beskrives hvor meget andelsværdien maksimalt kan reguleres op og ned til. ABF anbefaler, at reguleringsklausulen indeholder et maksimalt reguleringsbeløb og at klausulens formulering godkendes af bestyrelsen.

Rent praktisk foregår det således, at køber indbetaler den pris der er den højst mulige og sælger får udbetalt minimumsbeløbet hvorefter differencen deponeres i foreningens pengeinstitut og frigives til sælger i henhold til den frist, der på forhånd er fastsat i klausulen, efter generalforsamlingen har vedtaget den endelige andelsværdi.

Andelsboligforeningen Kærvang-Hus

Referat fra generalforsamling

Desuden en opdatering af 13.5 hvor skønsmand erstattes af Voldgiftsmand:

Nuværende 13.5:

Stk. 5 Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af bestyrelsen fastsatte pristillæg eller -nedslag for mangelfuld vedligeholdelsesstand vurderes disse ved syn og skøn, foretaget af arkitekt, udpeget af andelsboligernes fællesrepræsentation. Skønsmanden skal ved besigtigelse af lejligheden indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. Skønsmandens honorar for denne vurdering betales af sælgeren.

Ny 13.5:

Stk. 5 Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særligt sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

Andelsboligforeningen Kærvang-Hus

Referat fra generalforsamling

Bilag 3: forslag 5.2: Kloakering og Fliser Kærvang 7, 9 og 11

Forslag: Bestyrelsen vil gerne have godkendt en udgift på 209.000 kr til kloakering og nye fliser i flisegangen foran Kærvang 7, 9 og 11.

Formål og Baggrund:

De seneste år har der gentaget været problemer med kloakkerne foran Kærvang 7, 9 og 11:

- Dels med køkken(og WC) – brønde der stopper til.
- Dels med nedløb/regnvandsafledning – der ikke har nok kapacitet.

Og da vi bliver pålagt separat regnvandsafledning i nær fremtid(2027), skal vi tage hensyn til dette. Udførsel af dette anlægsarbejde bliver billigere hvis det kan udføres af Nørholm Haveservice, inden Egon går på pension.

Projekt:

Regnvandsafledning: Etablering af ny 160mm hoved streng ned gennem flisegangen foran Kærvang 7, 9 og 11. Med 4 stk. stikledning fra nedløbsrør; 2 til nedløbsrør, 2 til nedløb/hane.

4 overflade (sandfang-) brønde m. støbej.riste (3 midt i gang, 1 ved hane)

Køkkenafledn. 6 stk. koblet direkte på eksisterende kloakledning. 3 stk: brønde sløjfes.

Fliser: Ny belægning; 50x50x7.cm fliser i hele gangen~250m². (ligesom midtergang og ved orangeriet) (omlægning af eksisterende kløversten kræver mere arb./= dyrere end nye)

Anlægsarbejdet påtænkes igangsat sidst i august-først i september 2021.

Budget:

Opgravning, kloakering, bortskafning og nyt sand v. Egon 85.000 kr.Fliser 109.000 kr.Fugesand, container mm 8.000 kr.Løn – projektering, fuger på fliser 7.000 kr.209.000 kr.Beløbet findes i det normale årsbudget.

Eget arbejde: - optagning af kløversten på havedag i august. Afsluttende fugning af fliser.