

Referat Generalforsamling 2022

Mødested: AK belysning kantine

Mødedato: 05.05.2022, kl. 18.00

Fremmødte: 27

Beslutningsdygtige: Ja. 27 stemmer til stede (heraf 0 fuldmagter) ved generalforsamling, og derved er vi beslutningsdygtige, idet der er over 1/5 af alle andelshavere fremmødt.

Referent: Sarah Elise Steen

Velkomst ved formand Søren Jøns.

1. Valg af dirigent og ordstyrer

Bestyrelsen foreslår Jeppe Jacobi som dirigent. Han vælges.

Bestyrelsen foreslår Maria Gade som ordstyrer. Hun vælges.

Der fremlægges retnings vilkår for generalforsamling på PowerPoint.

2. Bestyrelsens beretning (*Se bilag 1*)

Søren Jøns (formand) starter med at nævne nye tilflyttere siden sidste generalforsamling. Søren udtaler, at Leo er gået bort.

Bestyrelsen seneste års arbejde præsenteres med ønske om flere hænder til sociale arrangementer samt løbende opgaver herunder varme og lignende.

Incitament til at huske at lukke bagdøre og vand i tids låsene på dørene og fordi der er observeret rotter (Har dog ikke været et problem fra Kærvang-Hus).

Der siges stor tak til Nanna Jensen og Sarah Steen for deres arbejde i bestyrelsen.

(7.) Valg af administrator

Maria Gade laver præsentation over manglende bogføring og levering af varer, hvor vi under samarbejdet har skullet gøre det hele selv. Vi har været nødsaget til at gå til revisor, fordi Administrationsselskab ikke har levet. Dette påvirker regnskab og budget.

Der meddeles, at der indkaldelse til en ekstraordinær generalforsamling på baggrund af valg af administrator, hvor bestyrelse vil gerne vælge en ny administrator i samarbejde med resten af andelshaveren. Der åbnes diskussion til, hvad andelshaverne gerne vil kræve af samarbejdet; bisidder, ProBo (kommunikation værktøj), hvor meget arbejde bestyrelsen skal lave osv.

Gunhild udtaler, hun er forbavset over skift igen. Hun nævner, at vi tidligere havde DEAS osv. Der har været reviderings problemer, som hun stiller spørgsmålstejn til, om det er bestyrelsen, der er problemet. Maria Gade forklarer, at Administrationsselskab er det samme, men de har skiftet navn, og forklarer, at vi ikke i bestyrelsen vil lave alt det arbejde, som vi betaler for.

Kristian Schou udtaler, at han som ny beboer er klar over de mange administratorer over de seneste år, og det har slet ikke været intentionen at skifte Administrationsselskab. De skulle have leveret kvartalsregnskaber, men det kan de ikke levere, fordi samarbejdet lige er startet. Der rykkes fra bestyrelsens side flere gange i løbet af året, hvor der kort inden indkaldelse bliver meldt ud fra Administrationsselskab, at de ikke kan levere årets regnskab. De har ikke ressourcer til at kunne lave regnskab til næste år heller, og derfor giver det ikke mening at fortsætte samarbejdet. Ligesom på generalforsamlingerne, hvor de har leveret dirigent, men vil ikke kunne leve op til vores forventninger yderligere.

Katrine spørger ind til, hvilke ansvarsområder, der falder under administrator.

Maria Gade svarer, at mangler har været økonomistyring (bogføring, regnskabsføring, kvartaloversigter osv.), ingen pondus fra deres direktør. Derfor er det vigtigt, at vi nu får forventningsafstemt, hvad der vi vil have, så skal vi have det med nu.

Gunhild kommenterer, at evt. salg skal gå ind under administration. Hun mener, at det er kasseren, der tjener et honorar på disse salg (et bestemt beløb).

Maria Gade svarer, at ingen får noget for dette, som sådan, andet end timeløn. Derfor er vi også ved at kigge på, om det er noget, vi skal have ud af bestyrelsen og over i administration.

Nanna kommenterer, at vi vil miste indkomsten fra salg, men der er også nogle lønudgifter, som vil forsvinde.

Gunhild afbryder, at det ikke er besluttet på generalforsamling.

Dirigent bryder ind, og siger, at lige nu er det et forslag, for at vi skal forventningsafstemme sammen som en forening. Det er ikke noget, som er valgt.

Maja spørger, om vi har haft Spar Nord før, og hvorfor vi søger tilbage. Maria Gade svarer, at der stoppede samarbejdet, hvor vi mistede ProBo. Nanna svarer, at ham vi havde samarbejde med den gang, ikke er der mere. Vi forsøger at få en ny start ved dem, fordi alt andet der fungerede.

Kristian Schou tilføjer, at han har snakket med Spar Nord. Både Spar Nord og DEAS har snakket om denne person, som har været med til at skabe bølgehøjder ved flere boligselskaber. De har begge haft problemer med denne person, men han er ikke længere aktuel.

Alle tilbud der er indhentet, fremlægges på Ekstra Generalforsamling 2022. Der opfordres til, at der kan sendes mail efterfølgende, hvis andelshavere har ting, som de gerne vil have forventningsafstemt.

3. Fremlæggelse og godkendelse af regnskab

Niels Staun overtager ordet. Han ridser op, at der har været meget kompliceret at få lavet regnskabet, og også derfor, at regnskabet har været forsinket i forhold til indkaldelse. Derudover hvilke problemer, der har været i forhold til balance, bilag og bogføring.

Det vi har fået leveret fra Revisor er fornuftigt, men der er mange småting, som ikke posteres de rigtige steder.

Regnskab fra Revisor gennemgås.

Katrine spørger, hvad de øvrige indtægter er. Niels Staun svarer, at dette uddybes under noterne. Dette er handelsgebyrer, gebyrer, trappevask, have dage og andre indtægter (gamle betalinger, som er blevet betalt).

Emil har spørgsmål til regnskabet. Der er forskel på poster fra år til år. Niels Staun svarer, at revisorer bogfører forskelligt, men Niels forsøger, at få den så ens som muligt.

Niels Staun uddyber, at ved løn uddybes flere detaljer fra egne regnskabsnoter. Herunder, at der er brugt flere penge på vedligeholdelse af døre.

I forhold til projekter, har der været udgifter til forberedelse af hulmursisolering samt fremskaffelse af data til energimærke. I forhold til vand og ventiler, voldte de mere problemer end forventet, og der er derfor brug flere penge på denne post. Dette har gjort, at vi har set mere på vores vandsystem,

og det er nogle af de projekter, vi arbejder videre med i år. I forhold til regnvandsafledning og flisebelægning, blev lidt dyre fordi en ny rampe skulle laves til en dør.

Kristian Schou tilføjer, at salg er et estimat på, hvor mange lejligheder, der skifter ejer. At den er højere nu, betyder, at der har været en større udskiftning af beboere.

Årsrapport afsluttes.

Emil meddeler, at administrationsomkostninger er steget med 70.000 kr og spørger til hvad der er skyld i den ændring.

Kristian Schou svarer, at der er 40.000 kr. der er malplaceret i denne rapport, og forskellen er derfor 30.000 kr. og ikke 70.000 kr. Det er penge til Revisor fra Administrationsselskab. Emil godkender begrundelse.

Afslutningsvis opgøres der, hvor mange penge, som er stående i banken.

Ingen yderligere kommentarer fra andelshaverne.

Niels Staun tilføjer, at regnskabet vi har nu, er både efter bestyrelsens og revisors overbevisning et retvisende regnskab. Vi har penge, som trækker negative renter, og fokus er derfor, at vi bruger disse på vedligeholdelse.

Godkendelse af regnskab:

- For: 27 (alle fremmødte)
- Imod: 0
- Blank: 0

Regnskabet godkendes.

Niels Staun fremlægger andelsværdien. Dette er, hvad bestyrelsen anbefaler. Hvis man siger nej, er alternativet at gå tilbage til forrige vurdering, som er lavere.

Elmer indvender, at han ikke forstår, hvad tallene viser. Maria Gade svarer, at vi skal stemme om denne andelsværdi godkendes.

Gunhild spørger, om vi skal fortsætte med at vurdere dem højere og højere og accepterer det, i forhold til den offentlige vurdering.

Maria Gade forklarer, at vi nu skal stemme om denne vurdering godkendes. Gunhild tilføjer, om den vurdering vi har nu, er nok?

Niels Staun svarer, at vi skal godkende, at vores andel bliver mere og mere værd. Kristian Schou tilføjer, at vores priser er stadig langt under ejendomsmarkedet.

Maria Gade tilføjer, at vi skal have stemt om kvadratmeterprisen. Gunhild kommenterer, at det er en dyr post at skulle have denne vurdering hver 18. måned.

Dirigent griber ind, at vi kan tage denne under eventuelt, hvis der er mere.

Godkendelse af andelsværdien:

- For: 25
- Imod: 1
- Blank: 1

Andelsværdien godkendes.

Pause af 20 minutters varighed

Kristian Schou indskyder, at vi glemte at få godkendt bestyrelsens beretning.

Godkendelse af bestyrelsens beretning:

- For: 27
- Imod: 0
- Blank: 0

Beretningen godkendes.

4. Fremlæggelse af budget

Niels Staun forklarer, at der kommer en ekstraordinær generalforsamling (Ex GF). Vi håber, at den bliver gjort før sommerferien, men bedste bud er, at det bliver gjort i august. I forhold til administrator osv. er det svært at give et god bud på et budget nu. Det rigtige budget bliver derfor gennemgået grundigt på Ex GF. Vi går derfor meget hurtigt igennem budgettet nu, og der vil komme en uddybende forklaring til Ex GF.

Ole spørger, hvad viceværtsposten omhandler.

Dirigenten skyder spørgsmålet til senere under eventuelt.

Andreas spørger, om det stadig er en post man kan søge. Bestyrelsen bekræfter. Bestyrelsen modtager gerne input for alle, som vil have lyst til at hjælpe.

Der forventes omkostninger til energiprojekter samt reovering af nogle fortrapper (nyt vinyl).

Kristian Schou indskyder, at det er et nyt punkt, fordi vi ønsker at digitalisere mange af de dokumenter, som er i bestyrelseslokalet. Der er mange filer, som er dyrebare for foreningen. Dette vil også kunne give en bedre introduktion til bestyrelsesarbejdet fremover. Kristian Schou udtaler, at dette budget skal tages med et gran salt, da det vil blive uddybet på Ex GF.

Gunhild udtaler, at hun hæfter sig ved en kæmpe ændring i energi-posten.

Maria Gade udtaler, at dette skyldes bestyrelsens forslag til hulmursisolering på 2. sal.

Niels Staun kommenterer, at punktet hedder energireovering, men projektet hedder hulmursisolering. Vi har de samme navne i budget for, at det er nemmere for revision.

5. Forslag

1. Forslag, indsendt af bestyrelsen: hulmursisolering af 2. sal. Præsentation af Kristian Schou.

Se bilag 2.

Projektet har bestyrelsen valgt at gå videre med, at det vil kun spare os penge i fremtiden jf. vores energirapport. Prisen herfor er et estimat. Vi har tidligere fået et tilbud i 2021, men vi afventer et færdigt tilbud fra MultiByg, hvor der står, hvad det reelt kommer til at koste. Planen er at få dette godkendt på Ex GF. Kristian Schou henviser til det udsendte forslag ved den endelige indkaldelse til GF. *Fokus: nemmere at holde varmen og sparer penge over længere sigt.*

Jan spørger, om der skal indsamles priser fra andre firmaer så materialevalg bliver korrekt.

Niels Staun udtaler, at der ikke så meget i tvivl om, den er vi ret sikrer på, og der kan godt indhentes tilbud fra andre firma. Prisen der er opgivet nu, er prisen fra sidst, +10% og nogle ekstra omkostninger.

Jan giver udtryk for at hulmursisoleringen kommer til at omfatte en del af 1. sal, såvel som 2. sal, og deraf passer materialeomkostningerne ikke

Jeppe Jacobi (dirigent) tilføjer, at det i så fald være ret højt oppe, da Jeppe selv har boret langt op i loftet i hans 1. sal lejlighed.

Kristian Schou tilføjer, at vi har en specielt bygget bygning, fordi det ikke nødvendigvis er bygget på samme måde hele vejen rundt.

Ole spørger hvordan hulmursisolering bliver udført.

Niels Staun henviser til forslag, hvor det skal ske på lift, hvor man laver huller (og forhåbentlig kun i puds) og derefter pustes der granulat ind med rør. Muren og kælder på 1. sal er fuldmur hele vejen, men i skellet mellem 1. og 2. sal går den fra fuldmur til hulmur. Nedadtil vil der være lukket med sten, så der vil ikke være noget problem, men der kan være lidt med etageadskillelse og opad. Dette skal der laves undersøgelser til (der er tidligere lavet kikkertundersøgelser).

Jan opfølger, at hvis der er fuldmur til og med 1. sal, hvad proceduren er for de steder der ikke er fuldmur på 1. sal.

Niels Staun og Søren Jøns svarer, at det vil der blive gjort automatisk. Der er lavet stikprøver, hvorfor vi kun regner med, at det gør sig gældende for 2. sal.

Kristian giver udtryk hvordan kompleksiteten af projektet var højere end først anskuet.

Julie spørger, om det betyder at dem, der bor på 2. sal bliver påvirket.

Maria Gade svarer, at hullerne laves udefra, så det forventes ingen påvirkning andet end mindre varmeregning.

Der er stemning blandt andelshavere, at der arbejdes videre med dette projekt, og så bliver der taget stilling til Ex GF. Ingen fast beslutning truffet.

2. Forslag, indsendt og fremlagt af Gunhild Sandvang, Kærvang 9., st. tv. Se bilag 3.

1. Liste over inventar
2. Nedsættelse af bestyrelsens rådighedsbeløb: 1000 kr.

Forslagene mangler konkrete rammer, der diskuteres mellem beboerne.

Der bliver grebet ind af dirigenten, Gunhild afbryder, at hun ikke er færdig, og udtrykker utilfredshed med dirigentens fordeling af taletid.

Søren Jøns tilføjer, at vi har haft emnerne op før.

Gunhild foreslår en skriftlig afstemning, der skal være anonym. Forslaget er at lave en inventarliste i kategorier, således at beboerne kan få et overblik over foreningens redskaber. Der skal indeles, i eksempel, haveredskaber frem for pris. Gunhild uddyber; vi skal ikke tælle søm.

Katrine foreslår, at vi kan lave en inventarliste over genstande med et bestemt beløb.

Gunhild udtaler, at hun mener, at dette er besværligt.

Katrine stiller et spørgsmål rettet til Gunhild om hvad formålet med inventarlisten er.

Gunhild Sandvej svarer, at hun ikke ønsker, at bestyrelsen ikke bruger 5-6000 kr. på ting uden beboermøder. Hun kommenterer, at beboermøder er en mangel - dette har ikke været muligt på grund af Covid-19.

Mia udtaler, at det er en god ide, i forhold til, at om man kan låne værktøj.

Julie udtaler, at der bliver en del løn i at tælle, hvis det derefter træder i kraft. Julie foreslår, at man kunne skrive dem ned over en vis værdi, og derefter tilføjer, hvad andre køber.

Jan udtaler, at det er navlepilleri forhold til den ansvarlige bestyrelse vi har. Det er i orden det vi laver, og vi køber ikke noget, som bliver solgt videre.

Dirigent konkluderer, at vi laver en skriftlig afstemning. Bestyrelsen ønsker dog en udpensling af, hvordan listen skal være, og hvor dyre ting, der skal med.

Katrine spørger, om hvorledes bestyrelsen er pålagt et rådighedsbeløb. Maria Gade svarer, at dette er korrekt.

Andelshavere udtaler, at der uklarheder om, hvad vi skal stemme om. Der stemmes om, der skal laves inventarliste med ting over et bestemt beløb.

Mia udtaler, at det er dumt med beløb, da en boremaskine på 500 kr. ikke vil komme med. Emil spørger ind til de økonomiske rammer for forslaget.

Gunhild udtaler, at formålet er at få en liste over, hvad beboerne ejer. Jan tilføjer, at der er sagt, at der er rådighedsbeløb for bestyrelsen i vedtægter.

Pernille udtaler, at der er noget omkring søm, værktøj og haveliste. Det skal klargøres, hvordan inventarlisten skal opdeles.

Dirigenten konkluderer, at det vurderes af bestyrelsen, hvilke ting, der kommer på listen, i forhold til, hvad der står til rådighed for beboer.

Der deles stemmesedler ud til afstemning;

- For: 8
- Imod: 17
- Blank: 2

Forslaget afvises.

3. Forslag, indsendt og fremlagt af Gunhild Sandvang, Kærvang 9., st. tv. Se bilag 3.

Kristian Schou foreslår, ud fra forslaget, at vi sætter flere snore op, der hvor der er snore i forvejen. Personligt er han glad for de grønne områder vi har, og det vil være synd at inddrage de resterende græsplæner.

Gunhild tilføjer, at der var snore over det hele, da hun flyttede ind.

Nanna Jensen tilføjer, at de eksisterende kroge hænger der, hvor der indkøbes flere tørresnore, som kan hænges op igen ved de eksisterende tørresnore.

Elmer tilføjer, at dette ikke behøves at komme til afstemning. Tørresnore efter behov kan sættes op, hvor tørrestativer kan også bruges, og er velkommen til at stå udenfor.

Flere andelshavere og bestyrelsen tilkendegiver, at de ikke oplever, at der er fyldt op.

Bestyrelsen foreslår igen, at der bliver indkøbt flere tøjsnore.

Emil spørger Gunhild, hvor mange gange hun har oplevet, der er fyldt op. Gunhild udtaler, at hun oplever det tit.

Dirigent adspørger, om dette skal til afstemning. Gunhild svarer, at det er op til bestyrelsen så længe der kommer flere snore op.

Andreas foreslår, at vi kan testes det over sommeren, og tage det op igen til Ex GF.

Nanna Jensen tilføjer, at sidste år blev der taget nogle ned, fordi mange børn lavede boldspil ved vasketøjet.

Gunhild udtrykker at det tilhører på den lille græsplæne.

Der konkluderes fra dirigenten, at bestyrelsen arbejder videre med at sætte flere snore op på eksisterende stativ.

6. Valg af bestyrelse

Der skal vælges 2 bestyrelsesmedlemmer af en 2-årig periode.

Bestyrelsen foreslår Maria Gade Jensen, som ønsker at opstille igen. Der stemmes, Maria vælges til bestyrelsen.

Kristian Schou kommenterer, at vi gør det bedste vi kan inden for vores egne evner. Vi er en del unge i bestyrelsen, og med hensyn til ikke at være dominerende unge og vi gerne vil have folk af alle aldre.

Derudover ønsker Natalie Alisa Spaabæk Baliti at stille op, men kun hvis der ikke er andre, der melder sig ind i bestyrelsen. Natalie Alisa Spaabæk Baliti vælges ind i bestyrelsen.

Der skal vælges 1 bestyrelsesmedlem af en 1-årig periode. Der er ingen bud. Valget gentages på Ex GF.

8. Valg af revisor

Bestyrelsen foreslår BDO, men henblik på, at der kan være nyt forslag ved Ex GF pga. sagen med Administrationssselskab. Skulle der ske en ændring tages dette op på Ex GF.

BDO godkendes.

9. Valg af suppleanter

Valg af suppleant 1. Elmer Jespersen ønsker genvalg. Han godkendes.

Valg af suppleant 2: Anita Stenbakke. Hun godkendes.

10. Eventuelt

Haveudvalg

Haveudvalget blev opløst, bestyrelsen opfordrer til at det bliver formet et nyt udvalg.

Gunhild melder sig som konsulent til et haveudvalg. Der skal være 8 personer, som kan skifte i haveudvalget, og der skal lægges budget til haveudvalget.

Der er ingen yderligere andelshavere, der melder sig, og bestyrelsen sender derfor en mail herud omkring de 7 resterende medlemmer.

Festudvalg

Der søges medlemmer til festudvalg. Maria er tovholder. Bestyrelsen opfordrer alle interesserede til at deltage. Følgende meldte sig til festudvalget: Maria, Katrine, Sarah, Natalie, Simon og Pernille.

Yderligere spørgsmål

Maja spørger, om vi kan kigge på kommunikationen i bestyrelsen udadtil i forhold til salg og udlevering af filer osv.

Søren Jøns tilføjer, at disse papirer bliver overleveret ved overdragelse. Der tages gebyr, hvis disse papirer skal udleveres en gang til.

Maja kommenterer yderligere på usikkerheden med revisor, hvor Søren tilføjer, at dette afhænger af, hvad den fremtidige administrator samarbejder med. Kristian Schou tilføjer, at bestyrelsen arbejder på en håndbog der indeholder dokumenter og informationer der skal overdrages ved skifte. Der er mange informationer når man overtager en bolig, derfor er den ved at blive udarbejdet. Maja udtrykker at hendes oplevelse var kaotisk, hvori der opstod problemer vedrørende overlevering af dokumenter.

Gunhild tilføjer, at hun har opdaget gamle stofledninger i hendes vægge. Det mener hun, at boligforeningen skal skifte disse. Kristian Schou opfordrer til at kontakte bestyrelsen ved lignende fund. Kristian takker Gunhild.

Katrine spørger til besvær med administrator osv., om der er grundlag for at anfægte Administrationselskab for kompensation for ikke-udført arbejde. Kristian Schou svarer, at der skal ses på hvor mange ressourcer der skal bruges på det. Fagkyndige har udtalt, at det kan være svært at opnå.

Jan udtrykker, let utilfredshed rettet mod havedage. Han mener, at der udføres halvfærdige opgaver på havedagene, og om dette kan gøres på en nemmere måde. Han foreslår at der bliver lavet en arbejdsplan for dagen, som sendes ud på forhånd, hvor opgaverne bliver færdiggjort. Poul udtrykker at havedagen også bør indeholde et socialt element - det er frivilligt arbejde og der kan ikke forventes fuld professionalisme. Søren Jøns kommenterer på Jans bemærkning, at hensigten har været at undgå skidt følger med indendørs til lejlighederne.

Katrine opfordrer, ved brug af gården eller orangeriet til fest, at man viser hensyn og går ind i orangeriet om aftenen, når der afholdes fest. Nanna tilføjer, at der er hængt fælles retningslinjer op nede i orangeriet. De læner sig op ad husorden, og omkring kl. 22.00 trænger man sig indendørs, så man er til mindst mulig gene. Derudover uddybes at rygning foregår ude foran og ikke i gården.

Gunhild tilføjer, at musik slukkes kl. 01.00 jf. husorden. Maja spørger, om rygning i gården handler om 2 personer eller 12 personer. Katrine tilkendegiver, at det er, hvis der er fest.

Mia kommenterer, at det er meget rumklang, og man kan godt høre 2 personer. Jeppe udtaler, at det handler meget også meget om, man har soveværelse ud til gården. Katrine kommer med en bemærkning, at det er fuld berettiget af følge husorden evt. og spørge folk, om de vil rykke indenfor.


Dirigent udtaler, at hvis vi skal lave dette til et reelt forslag, skal det indsendes til Ex GF.

Vi takker for god ro og orden, og generalforsamlingen opløses kl. 20:53.

Underskrifter;



Dato. Dirigent; Jeppe Jacobi
18/5



Dato. Referent; Sarah Elise Steen
19/5-22

Bestyrelse:




Dato. Søren Jøns
18-5-22




Dato. Niels Staun
18/5-22



Dato. Maria Gade Jensen
18-5-22



Dato. Kristian Schou-Pedersen
18/5-22

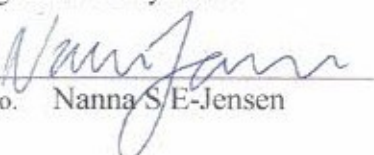


Dato. Jeppe Jacobi
18/5



Dato. Natalie Alisa Spaabæk Balti
18/5-22

Afgående Bestyrelse:



Dato. Nanna S/E-Jensen
18/5



Dato. Sarah Elise Steen
19/5-22