

# Referat af ordinær generalforsamling 2023

## A/B Kærvang-Hus

Torsdag den 24. oktober 2023 kl. 18.30 afholdtes hos AK Belysning, Hjulmagervej 22, i kantinen ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Kærvang-hus.

### Generalforsamlingen havde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab samt stillingtagen til regnskabets godkendelse
4. Forelæggelse af budget til godkendelse – herunder fastsættelse af boligafgiften
5. Forslag
  - a. Bestyrelsen stiller forslag om separatkloakering
  - b. Forslag om vedtægtsændring: §11.2 vedrørende husdyr
6. Valg til bestyrelsen
  - a. Valg af formand. På valg er  
Søren Jøns
  - b. Valg af bestyrelsesmedlemmer.  
Kristian Schou-Pedersen  
Jeppe Jacobi
  - c. Valg af suppleanter
7. Valg af administrator
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

### Følgende medlemmer var repræsenteret enten personligt eller ved fuldmagt (FM):

Andelshavere: 3, 6, 8, 10, 14, 17(fm), 18, 20, 24, 29, 31, 32, 33, 36, 37, 39, 40, 42(fm), i alt 31 ud af 84 andelshavere.

Endelig deltog Toke Halskov Kristensen og Mikkel Kalf Wieth fra Azets.

### 1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsesformanden Søren Jøns bød på bestyrelsens vegne velkommen til generalforsamlingen.

Bestyrelsesformanden foreslog herefter Toke Halskov Kristensen som dirigent og Mikkel Kalf Wieth som referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet med Azets' indkaldelse af 2. oktober 2023 og tillige beslutningsdygtig jf. §22 stk. 1, da mere end 1/5 af andelshaverne var mødt op.

### 2. Bestyrelsens beretning

På vegne af bestyrelsen aflagde bestyrelsesformand Søren Jøns bestyrelsen beretning for året.

Søren Jøns præsenterede de nye andelshavere, der var flyttet ind siden seneste generalforsamling, derudover fortalte formanden at bestyrelsen havde afholdt 15 bestyrelsesmøder det seneste år.

Bestyrelsen kunne forklare, at der var problemer med hulmursisoleringen i gården, og at projektet derfor var sat i bero. Projektet er derudover også sat i bero, da kassereren har trukket sig, og da det var ham der var ledende på projektet.

Derudover forklarede bestyrelsen, hvordan dagligdagen som bestyrelsesmedlem så ud.

Bestyrelsen opfordrede til, at andelshaverne gav besked, hvis for eksempel brandmeldere blev fjernet eller at dørtelefoner ikke virker, da bestyrelsen ikke dagligt går i alle opgange.

Som afslutning takkede Søren bestyrelsen for dens arbejde det foregående år.

Der blev fra generalforsamlingen spurgt ind til, hvad der mentes med at hulmursisoleringen var sat i bero.

Søren Jøns kunne forklare, at hulmuren er blevet isoleret på ydersiden af foreningen hele vejen rundt. På grund af et uhensigtsmæssigt materialevalg er projektet sat i bero. Materialet i ydermuren er porøst og vil derfor skabe store problemer på indersiden, da udluftning både fra køkken og bad – for størstedelen af lejlighederne – løber ud fra denne side.

Der blev fra generalforsamlingen spurgt ind til bevæggrunden for, at kassereren havde trukket sig. Hertil kunne bestyrelsen forklare, at det hovedsageligt handlede om samarbejde og kommunikation.

Der blev fra en andelshaver gjort opmærksom på, at foreningen ikke bør være arbejdsgiver. Hertil kunne Toke forklare, at foreningen som sådan gerne må godtgøre bestyrelsesmedlemmer eller andre andelshavere som yder en arbejdsindsats. Dette skal blot gøres i overensstemmelse med lovgivningen, og foreningen skal være registreret som arbejdsgiver, og lønnen udbetales ordentligt, hvilket har været tilfældet i A/B Kærvang-Hus.

Bestyrelsen kunne forklare, at der har været perioder, hvor folk har lagt mere end 20 timer om ugen i foreningsarbejde. Alternativet til ikke at godtgøre disse menneskers indsats var at få folk udefra til at gøre det, hvilket ville være markant dyrere.

Da der ikke var øvrige spørgsmål, tog generalforsamlingen bestyrelsens beretning til efterretning.

### **3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab**

Toke Halskov Kristensen fra Azets gennemgik hovedposterne i den fremsendte årsrapport fra Revisionsfirmaet BDO. Årsrapporten for 2022 udviste et årets resultat på kr. 288.098.

Der blev fra generalforsamlingen spurgt ind til tab på tilgodehavende boligafgift. Hertil kunne Toke Halskov Kristensen forklare, at der i forbindelse med at foreningen overgik fra gammel administrator til ny administrator, ikke blev fremsendt en detaljeret oversigt over de eksisterende restancer pr. 31. oktober 2023 fra tidligere administrator til ny administrator. Hertil har bestyrelsen og administrator vurderet, at det tabte beløb er lavere end hvis foreningen skulle hyre en advokat til at inddrive pengene.

Toke Halskov Kristensen gennemgik herefter noterne til årsrapporten, og kunne herunder oplyse, at egenkapitalen pr. 31.12.22 udgjorde kr. 79.330.844. Til sidst kunne Toke Halskov Kristensen oplyse, at andelskronen i årsrapporten ville være 13.835,17 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Generalforsamlingen gik herefter til afstemning og godkendte enstemmigt årsrapporten for 2022.

### **4. Forelæggelse og godkendelse af budget**

Toke Halskov Kristensen fra Azets gennemgik hovedposterne i det fremsendte budget for 2023, der - baseret på en uændret boligafgift - budgetterer med samlede indtægter på i alt kr. 1.734.313 og samlede udgifter på kr. 1.188.359 således, at foreningen budgetterer med et årets resultat på kr. -103.046 efter finansielle poster på kr. 61.000, afdrag på prioritetsgæld på kr. 168.000 samt hensættelse til vedligeholdelse på kr. 420.000.

Dirigenten forespurgte herefter om der var yderligere spørgsmål, hvilket ikke var tilfældet, hvorefter generalforsamlingen gik til afstemning hvor budgettet for 2023 blev vedtaget enstemmigt.

## **5. Forslag**

### **a. Bestyrelsen stiller forslag om separatkloakering**

Søren Jøns motiverede forslaget inde i gården med, at der var lavet separation af oven vand væk fra kloakvand ved Kærvang 7, 9 og 11 samt Hjulmagervej 2-8.

Bestyrelsen havde modtaget et tilbud som er brugt til at fastsætte budgettets beløb. Det tilbud bestyrelsen har modtaget er opdelt i 3 dele, Hjulmagervej, Kærvang og Sønderbro. Bestyrelsen stillede, derfor forslag om at få mandat til 450.000 kr. Mandatet ønsker bestyrelsen, da denne gerne vil i gang med projektet i foråret 2024. Således at projektet ikke skal vente til efter næste generalforsamling.

Bestyrelsen foreslog, at foreningen ved en havedag selv skulle tage belægningen op i gården, da dette kunne gøre de samlede omkostninger mindre.

Derudover blev det forklaret, at Aalborg kommune havde fastsat en deadline i 2026 for etablering af separat kloakering. Kloakeringen vil hjælpe på afledningen af vand fra Hjulmagervej.

Der blev fra generalforsamlingen forespurgt om der burde indhentes 3 tilbud, hvilket bestyrelsen var enig i.

Herefter gik generalforsamlingen til afstemning hvor 30 stemte for og 1 imod. Forslaget blev derfor vedtaget.

### **b. Forslag om vedtægtsændring: §11.2 vedrørende husdyr.**

Andelshaver ønskede ikke at fremlægge forslaget. Toke Halskov Kristensen fremlagde derfor forslaget.

Bestyrelsen kunne forklare, at det på nuværende tidspunkt var tilladt at holde mindre ikke støjende husdyr.

Der blev fra en andelshaver sagt, at der ikke burde være husdyr i ejendommen, da denne er meget lydt. Herefter drøftede generalforsamlingen formuleringen, hvortil der blev sat spørgsmålstejn ved hvad et mindre dyr skulle tolkes som.

Derudover blev der fra generalforsamling nævnt, at man bedre kan høre naboen i opgangen ved siden af end ens over- og underbo.

Der blev fra bestyrelsen opfordret til, at beboerne talte sammen om hvordan formuleringen kunne forbedres til næste generalforsamling.

Dirigenten forespurgte om der var yderligere kommentarer eller spørgsmål til forslaget, og da dette ikke var tilfældet, gik generalforsamlingen til afstemning hvor 3 stemte for og resten i mod.

## **6. Valg til bestyrelsen**

### **a. Valg af formand**

På valg var Søren Jøns som modtog genvalg. Dirigenten forespurgte om der var yderligere kandidater. Da dette ikke var tilfældet, blev Søren Jøns valgt.

### **b. Valg af bestyrelsesmedlemmer**

Følgende var på ordinært valg: Jeppe Jacobi og Kristian Schou-Pedersen, hvor af både Jeppe Jacobi og Kristian Schou-Pedersen modtog genvalg.

Dirigenten forespurgte om der var yderligere kandidater. Her meldte Camilla Lichon og Karoline Borup Lehmann sig, og da der ikke var yderligere kandidater, blev Kristian Schou-Pedersen, Jeppe Jacobi, Karoline Borup Lehmann og Camilla Lichon valgt til bestyrelsen.

### c. Valg af suppleanter

Der var ikke nogen suppleanter på genvalg, da der ikke blev valgt nogen sidste år. Dirigenten forespurgte derfor generalforsamlingen om der var nogen som ønskede at opstille som suppleant. Her meldte Daniel Bisgaard Kristensen sig, og da der ikke var yderligere kandidater, blev Daniel Bisgaard Kristensen valgt.

Bestyrelsen for A/B Kærvang-Hus ser herefter ud som følger:

- |  |              |
|--|--------------|
| • Søren Jøns, bestyrelsesformand                 | På valg 2025 |
| • Kristian Schou-Pedersen, næstformand           | På valg 2025 |
| • Jeppe Jacobi, bestyrelsesmedlem                | På valg 2025 |
| • Maria Gade Jensen, bestyrelsesmedlem           | På valg 2024 |
| • Natalie Alisa Spaabæk Balti, bestyrelsesmedlem | På valg 2024 |
| • Camilla Lichon, bestyrelsesmedlem              | På valg 2024 |
| • Karoline Borup Lehmann, bestyrelsesmedlem      | På valg 2025 |
| • Daniel Bisgaard Kristensen, suppleant          | På valg 2024 |

## 7. Valg af administrator

Azets genvalgt.

## 8. Valg af revisor

BDO genvalgt

## 9. Eventuelt

Under eventuelt drøftedes følgende:

- Haveudvalg
- Orangeri. Orangeriet skal bookes igennem bestyrelsesmailen indtil videre. ProBo er dog i pipelinen således at bookingen bliver mere brugervenligt.

Da der ikke var flere, der ønskede ordet, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 20.41.





---

Referatet er digitalt underskrevet af

- *Dirigent Toke Halskov Kristensen, Azets*
- *Bestyrelsesformand Søren Jøns*

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift.  
Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.  
Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

## Underskrivere

 	 
<b>Tomte Halskov Kristensen</b> Dirigent 54863a97-0e49-4e5a-998d-6a44ffca2ffe 2023-12-05 21:09:37Z	<b>Søren Jøns</b> Bestyrelsesformand 310f76c2-19d8-452f-b2b3-77185bd38379 2023-12-06 13:30:00Z

## Dokumenter i transaktionen

OGF-referat 2023 - AB Kærvang-Hus.pdf	Nærværende dokument
---------------------------------------	---------------------



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument.

Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan verificeres dokumentets ægthed

Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringservice.