

Andelsboligforeningen Skovlunden

Referat fra ordinær generalforsamling

Generalforsamlingen blev afholdt torsdag d. 25/4 2024 kl. 16.30, på Strib bibliotek.

Generalforsamlingen sluttede kl. ca. 19.15 hvorefter der var fællesspisning.

Fra bestyrelsen deltog:

Formand Mogens Lauersen

Kasserer Jørn Jespersen

Næstformand Carl Ove Knudsen

12 andelshavere var repræsenteret ved personligt fremmøde,

3 andelshavere var repræsenteret ved fuldmagt.

Alle 3 fuldmagter er modtaget og godkendte.

15 ud af 18 mulige andelshavere var således repræsenteret.

Som repræsentanter fra Administrator Regnskab & Administration deltog:

Klaus Lind Justesen

Tina Kroløkke

Velkomst

Formanden Mogens Lauersen bød velkommen.

1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Klaus Lind Justesen som dirigent.

Klaus påtog sig opgaven, der var ingen andre der meldte sig.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen, på trods af fejl i tidligere indkaldelse, var varslet rettidigt, og at generalforsamlingen var fuldt beslutningsdygtige.

Alle forslag til generalforsamlingen er ligeledes modtaget rettidigt.

Det blev pointeret, at der ikke måtte laves lydoptagelser ved og af generalforsamlingen.

Valg af referent og stemmetællere

Bestyrelsen foreslog Tina Kroløkke som referent, og Jytte Andersen og Gunnar Harmsen som stemmetællere.

Ingen andre meldte sig til opgaven.

2. Bestyrelsens beretning

Mogens fremlægger sin beretning der er fremsendt til andelshaverne sammen med indkaldelsen.

Niels Åge Aunsholt havde spørgsmål til årsberetningen og til bestyrelsen generelt.

A.

Niels Åge Aunsholt kommenterer på ordlyden vedr. Regnskab & Administration skal stå for salget af andele, ved andelshavers ønske om salg. Og at dette er stridigt mod §13.

Mogens svarer at det er andelshaver der selv bestemmer om dette ønskes, det er blot en mulighed.

B.

Niels Åge Aunsholt kommenterer på det etablerede stisystem, om stisystemet overholder gældende lovgivning, og om den fx er bred nok til en rollator. Da han tidligere er oplyst om at det lovgivningen der har stået i vejen for denne etablering. Der mangler materiale om nuværende gældende lovgivning.

Mogens svarer at det var nødvendigt at foretage sig noget i forhold til området pga. de store regnmængder, der medfører at grus blev skyllet ud. Og at det ikke var alle der hjalp med at fjerne dette igen.

C.

Niels Åge Aunsholt kommenterer på bestyrelsens manglende reaktion på vurderingsstyrelsens brev, fremsendt i dec. 2023, vedr. stor ændring af grundværdi.

Niels Åge Aunsholt, forklarer om de økonomiske konsekvenserne ved denne ændring, og at dette burde have været oplyst til andelshaverne.

Mogens oplyser, at han ikke har modtaget nogen information om dette. Regnskab & Administration følger op på e boks.

Tove Sørensen spørger ind til, hvorfor Niels Åge Aunsholt ikke har henvendt sig før. Hvis man ligger inde med viden, der kan være til gavn for Andelsforeningen.

Der konkluderes, at der alligevel ikke kan gøres noget ved det, og at der selv om Andelsforeningen klager, ikke ændres på noget.

D.

Niels Åge Aunsholt kommenterer på, at ifølge gældende lovgivning, skal der i vedtægterne registreres ændringer. Således at der i vedtægterne står registreret hvornår de er ændret, og hvad de er ændret fra og til. Disse ændringer er ikke tilføjet i nuværende vedtægter.

Klaus konkluderer at der skal følges op på dette, så gældende regler overholdes.

Bestyrelsens beretning godkendes, ved håndsoprækning

3. Forlæggelse af årsrapport

Klaus beder andelshaverne om at lægge mærke til side 10 og 12.

Her fremgår et underskud på 456.000,00 kr. Dette er et Teknisk underskud, idet tidligere afholdte låneomkostninger, der før var periodiseret, nu er udgiftsført. Regnskabet er således mere retvisende.

Låneomkostningerne på 313.000,00 kr. ER betalt, og belaster således ikke likviditet

Indestående på 2.016.000,00, vidner om en sund andelsforening.

Det lille underskud regnskabet viser i år, er ok i forhold til de forbedringer der er lavet på ejendommen.

Ejendommenes værdi gennemgås, og med dette en debat om hvorvidt det er vedtaget, at der skal bruges valuarvurdering til brug for vurdering af ejendommenes værdi.

Niels Åge Aunsholt er af den overbevisning at det i 2022 ER besluttet at bruge valuarvurdering, og Klaus påpeger at det ikke er vedtaget, at det er valuarvurderingen der

skal ligge til grund, blot at det er vedtaget at hente en valuarvurdering, og at dette ikke er det samme som at den skal bruges.

Klaus forklarer konsekvenserne ved brug af valuarvurderingen. Høje priser på andelene, medfører få med muligheder for at købe sig ind, og gør det sværere at sælge andele. Ved en evt. omlægning af lån, vil deroveni komme en højere mdr. ejerafgift/husleje.

Niels Åge Aunsholt påpeger at valuarvurderingen har ligget til grund for 22 regnskabet og at bestyrelsen ikke på egen hånd kan beslutte ikke at bruge valuarvurdering, uden en ekstraordinær generalforsamling.

Klaus henviser til referat, hvoraf det ikke fremgår, at generalforsamlingen har vedtaget at valuarvurdering skal være gældende, og ønsker at se bevis på, at det ER besluttet. Dette modtages ikke.

Niels Åge Aunsholt henviser til en sag ved ABF, hvor ejere har ansvarliggjort bestyrelsen og andelsforeningen for tab i forbindelse med en handel. Hvor andelen er solgt billigere. Han frygter at dette kan ske igen, hvis man fortsætter med denne vurderingstype.

Klaus pointerer at BDO har godkendt regnskabet, og at det ville de ikke gøre, hvis det ikke var i orden.

Gert Priegel siger i forbindelse med snakken om regnskabet, at han mangler indblik i hvad pengene bruges til, og at han ønsker at se kontoudskrifter, bilag og kvartalsbalancer, og at disse ikke er leveret som aftalt til andelshavere.

Dette afføder en definering af aftalen om HVILKET materiale der skal leveres til andelshaverne, og det bliver defineret, at det eneste der er aftalt at andelshaverne skal have fremsendt, er kvartalsbalancer vedr. driften.

Klaus åbner for en snak om tillid til den valgte bestyrelse, og at man må stole på den demokratisk valgte bestyrelse.

De fleste var enige heri.

Niels Åge Aunsholt påpeger at der mangler nøgletalsoplysninger i det fremsendte materiale, og at årsrapporten ikke kan godkendes på dette grundlag.

Han ønsker derfor ekstraordinær generalforsamling.

Det besluttes ved håndsoprækning at der ikke afholdes ekstraordinær generalforsamling og at nøgletallene eftersendes.

Der stemmes om godkendelse af årsrapporten ved håndsoprækning

12 stemmer for

3 stemmer imod

Årsrapport godkendt

4. Driftsbudget og beslutning om fastlæggelse af boligafgiften

Klaus gennemgår driftsbudgettet, og forslag om fastlæggelse af boligafgiften.

Jf. indkaldelsen foreslår bestyrelsen en stigning på 3%, en andelshaver mener ikke at man kan fastlægge en stigning på den måde.

Forslaget er stillet korrekt, men en andelshaver mener ikke, at der kan opkræves 3% over en kam. Der vil blive opkrævet efter fordelingstal, så alle bliver stillet lige.

Der stemmes om godkendelse af driftsbudgettet.

12 stemmer for

3 stemmer imod

Driftsbudget godkendt

Efter kort snak om afstemning, følges gældende regler vedr. brug af stemmesedler hvis bare en enkelt andelshaver ønsker dette.

Og der foretages fremadrettet afstemning ved brug af stemmesedler.

Forslag

A. Bestyrelsen foreslår en stigning af boligafgiften med 3 % til dækning af vedligeholdelses budget start 01.05.2024

11 stemmer for

4 stemmer imod

Forslag Vedtages

B. Bestyrelsen foreslår en vedtægtsændring, så bestyrelsen fremadrettet vil bestå af 1 formand, 4 bestyrelsesmedlemmer og 1 suppleant.

En andelshaver ønsker begrundelse herfor, formanden begrunder med aflastning i de mange opgaver.

Denne afstemning skal vedtages med 2/3 af samtlige mulige stemmer og med minimum 2/3 af de afgivne stemmer.

11 stemmer for

4 stemmer imod

Forslag vedtaget

C. Bestyrelsen foreslår at 17 kugle vejtræer fjernes, jf. Tilbud.

Formanden fortæller at de nuværende træers rødder er til fare for fodgængere, da de løfter asfalten. Der er en dialog mellem andelshaverne om løsninger, og forskellige typer af belægninger, samt placering af eventuelle nye træer, og hvilken type det så skal være.

Der stemmes om fjernelsen af nuværende træer, og evt. beplantning af nye.

I forhold til ny beplantning, har bestyrelsen pligt til at undersøge placeringer af rør og afløb, og tage hensyn til dette i forhold til placering af nye træer, samt hensyntagen til typen og størrelsen på træerne i forhold til skygge i haverne.

10 stemmer for

4 stemmer mod

1 stemmer blankt

Forslag vedtaget

D. Forslag Gert Priegel

Andelshaver ønsker større åbenhed, og mere indsigt i de forskellige større renoveringer. FX hvad de rummer, priser og garantier. Han mener, at der ved tidligere generalforsamling er lagt op til dette.

Han ønsker egentlig en afstemning om dette. Det er der ikke tilslutning til fra de andre andelshavere.

Klaus fastslår, at der er nødt til at være tillid til demokratisk valgt bestyrelse, og at det vil føre for vidt, hvis andelshaverne skal have indsigt i såvel tilbud som aftaler.

Forslaget trækkes, og der stemmes ikke.

E. Forslag Gert Priegel

Gert mener ikke at aftale om fremsendelse af alt materiale efter bestyrelsesmøder vedr. punktet økonomi overholdes.

Klaus bemærker, at i det referat der henvises til, står der ikke noget om fremsendelse af ALT materiale.

Klaus taler igen om tillid til den demokratisk valgte bestyrelse. Og om at give dem arbejdsro til at udføre de opgaver de er valgt til.

Der stemmes om der ønskes fuld indsigt i alle bilag for alle andelsindehavere.

3 stemmer for

12 stemmer imod

Forslag nedstemmes

F. Forslag Gert Priegel

Andelshaver påpeger at der ved generalforsamlingen i 2023 blev vedtaget at spørgsmål der gennem bestyrelsen fremsendes til ABF skal fremsendes i uændret form, og at alle andelshavere herefter skal have informationer om svaret.

Andelshaver har ret i, at spørgsmålet skal sendes i uændret form til ABF,

Klaus bemærker, at i det referat der henvises til, står der ikke noget om fremsendelse af alt materiale til alle andelshavere. Stemningen var ikke for at alle andelshavere skulle modtage svaret fra ABF

Forslaget trækkes.

G. Forslag Gert Priegel

Andelshaver ønsker at spørgsmål fra andelshavere skal besvares af bestyrelsen uden ændring af spørgsmål eller tekst, og at svaret skal sendes til alle andelshavere.

Der var ingen stemning herfor.

Forslaget trækkes.

H. Forslag Gert Priegel

Andelshaver foreslår at R & A opsiges, med den begrundelse at R & A ikke har levet op til det aftalegrundlag der var en del af tilbuddet, samt div. fejl i fremsendt materiale, og manglende materiale.

Der stemmes om dette.

3 stemmer for

12 stemmer imod

Forslag nedstemmes.

I. Forslag Gert Priegel

Andelshaver mener ikke at aftalen fra generalforsamlingen i 2022, om klipning af hæk ved søjlerne, for at sikre udsyn og sikker kørsel udføres hensigtsmæssigt.

Klipningen udføres så sent på året, at det ikke får den fulde effekt.

Der opnås enighed om at der ved søjlerne klippes 2 gange om året, og resten af hækken klippes 1 gang om året. 1. klipning ved søjlerne udføres af andelshavere der frivilligt meldte sig hertil, og senest 1. juni. Klipping 2 udføres i august som det plejer.

J + K Forslag fra bestyrelsen om ændring til vedtægter

Mogens fremlægger nye gældende regler fra ABF om renovering og istandsættelser af andelsboliger. Forslag til ændring af § 10 er fremsendt til andelshaverne.

Bilag fra ABF er lagt frem, så dem der ønsker dette, kan læse mere om de nye regler.

Mogens fremlægger ligeledes forslag til ændring af § 21.1, forslag er ligeledes fremsendt til andelshaverne. Der omhandler ekskludering af andelshavere og brugsret til andelsboligen.

Der stemmes om begge forslag på en gang.

Afstemningen kræver 2/3 af flertal for at blive besluttet.

13 stemmer for

2 stemmer imod

Vedtaget

6. Valg

Jf. tidligere vedtaget vedtægtsændring, skal der vælges to ekstra bestyrelsesmedlemmer.

- A. Carl Ove Knudsen modtager genvalg og vælges til bestyrelsen, Tove Sørensen og Finn Andersen opstiller som kandidater til bestyrelsen og vælges. Der er ikke andre kandidater der opstiller.
- B. Ole Hansen modtager genvalg til posten som suppleant og genvælges. Der er ikke andre.

kandidater der opstiller.

Bestyrelsen består nu af følgende:

Formand Mogens Lauersen

Tove Sørensen

Carl Ove Knudsen

Finn Skovgaard Andersen

Jørn Jespersen

Suppleant Ole Hansen

C. Valg af revisor

Der stemmes ved håndsoprækning

BDO genvælges

L. Forslag fra bestyrelsen til ændring af husorden

Bestyrelsen foreslår ændring af husorden, denne er fremsendt til andelshaverne før generalforsamlingen.

Der stemmes om ændringen.

9 stemmer for

6 stemmer imod

Forslag til ændring er vedtaget

7. Eventuelt

1. Carl Ove fortæller at foreningen har indkøbt en brugt trailer, der frit kan bruges af andelshaverne. Ved lån af Trailer kontaktes Carl Ove.
2. Formanden fortæller at andelshaverne vil blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling der skal omhandle boligydelse, og opkrævning pr. m2.
3. Formanden fortæller, at man er i dialog med kommunen om sænkning af farten på Strib Landevej, så det bliver mere sikkert at gå tur i området.
4. Formanden fortæller at stisystemet efterses, og der "opfyldes" og tilrettes, hvilket er med i prisen. Der vil ligeledes blive beskåret langs stien, hvilket vil give mere plads. Kanten, der kan være lidt generende, kan desværre ikke fjernes, da den er med til at holde på gruset.
5. Formanden opfordrer alle til at deltage ved fællesarbejdsdagen.
6. Der er dialog omkring vedligeholdelse af havelåger, hoveddøre og terrassedøre. Nogle andelshavere rykker for vedligeholdelse. Der bliver lovet at bestyrelsen efter bedste evne prioriterer vedligehold efter behov.

Formanden takkede for god ro og orden, og alle var indbudt til fællesspisning af smørrebrød.

Klaus afrundede generalforsamlingen med at informere andelshaverne om at man skulle skrive sig på maillisten hvis man ønskede at modtage materiale fra Andelsforeningen.

Og at div. materiale lå ved udgangen, så man kunne tage det med når man gik, hvis man ønskede dette.

Dato:

10/5 - 2024

Bestyrelsen:



Mogens Lauersen



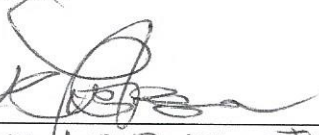
Carl Ove Knudsen



Jørn Jespersen

Dato: 10/5-24

Dirigent:



KLAVS LIND JUSTESEN