

22-02-2024



Referat fra ordinær generalforsamling i Fælleshuset
torsdag d. 22.februar 2024 kl. 16.

Deltagende andelshavere:

Hans 23B, Niels og Yvonne 23C, Arne og Dorte 23D, Karen 23E,
Susanne 23F, Bettina og Peder 23G, Hanne 23H, Jens 23L, Alice 23M

Øvrige:

Revisor Martin Husted, Revisionshuset Tak & Tanker
Frank Olsson (inviteret af bestyrelsen)

Fraværende/afbud:

Inger 23K

Indkomne fuldmagter:

Inger Bruvik Hansen 23K

Referent:

Bettina Balslev Sørensen 23G

Ad 1) Valg af dirigent:

Revisoren kan ikke længere vælges som dirigent. Frank Olsson var inviteret af bestyrelsen, og valgtes som dirigent. Frank takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og forsamlingen beslutningsdygtig. Bettina 23G valgtes som referent.

Ad 2) Bestyrelsens beretning for perioden 2023/2024.

Formand Karen Jørgensen aflagde årsberetning på bestyrelsens vegne.

Velkommen til nye beboere i årets løb. Året har været turbulent for foreningen med 3 ½ formand. Arbejdsdage er afholdt, hvor alle undtagen 23C har bidraget. Karen foreslog som foreningens valgsprog: **Forbundne, forpligtede, for Skærbækken.**

Vores tagbrønde er påbegyndt skiftet. Der har været sociale arrangementer i årets løb, bl.a. omkring det nye TV i fælleshuset. De skrantende gasfyr har været drøftet i årets forløb og en fornuftig løsning er fundet. 2023 viser et fornuftigt overskud på 89 tdkk. For 2024 er det planen at fælleshuset skal omfuges, da fugerne er slemt porøse. Udskiftning af brønddækslerne fortsætter, andelshaverne skal selv gøre klar til det (fliser mv).

Kommentarer:

Niels 23C er utilfreds med at 23C nævnes i beretningen. Afvist af formanden; vi er et forpligtende fællesskab, og man kan altid hjælpe med noget.

3) Forelæggelse af årsregnskab og revisionsberetning, samt godkendelse af årsregnskabet

Revisoren gennemgik årsregnskabet, og påpegede at vi bør kigge på hvad fjernvarmen vil koste, og ajourføre vedligeholdelsesplanen. Bestyrelsen tager dette til efterretning.

Kommentarer:

Der fremgår af beretningen til årsregnskabet at regnskabspraksis er ændret. Niels 23C spørger til hvorfor. Revisoren forklarer at det er bestyrelsens beslutning efter hans forslag, og at et af formålene er at spare omkostninger til årlig valuarvurdering. Niels 23C mener at andelsværdierne dermed er faldet. Revisoren forklarer at det er ikke et reelt fald.

Niels 23C er utilfreds med ændringen af vurderingsprincip, og ønsker bragt til notat at **Andelsboliglovens §7 pkt. 3 siger: *På en andelsboligforenings generalforsamling må der ikke træffes beslutning, som åbenbart er egnet til at skaffe visse andelshavere eller andre en utilbørlig fordel på andre andelshaveres eller andelsboligforeningens bekostning. Tilsvarende gælder for beslutninger, der påfører en eller flere andelshavere en utilbørlig ulempe.***

Bestyrelsen ser ikke nogen konflikt i forhold til dette. Niels mener ikke at det ændrede vurderingsprincip er en fordel for andelshaverne, og foreslår at bestyrelsen indhenter ekspertråd desangående.

Revisoren påpeger, at hvis der er flertal for ikke at godkende regnskabet, så kan generalforsamlingen stemme nej til at godkende det.

Årsregnskabet blev godkendt med 9 for, 1 imod.

4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse

Revisoren forelagde budgetforslaget for 2024.

Kommentarer:

Niels 23C spurgte til likviditetsbudgettet, og formanden præciserede at bestyrelsen har et arbejdsdokument igang, men at det skal rettes til, og efterfølgende vil blive udsendt til andelshaverne.

Niels 23C mener at ventelisten skal lægges frem på generalforsamlingen. Bettina forklarede, at bestyrelsen har taget en oprydningrunde omkring ventelisten i nov-dec, da den var uaktuel med interesserede helt tilbage fra 2017. Bestyrelsen skrev derfor til alle, og nu er der 3 aktuelt interesserede tilbage på listen, som ved samme lejlighed er omdøbt til Interesseliste. De 3 er alle interesserede i alle tre boligstørrelser. Listen ajourføres og opbevares af bestyrelsen, men gøres ikke offentligt tilgængelig på grund af GDPR.

Budgetforslaget godkendtes med stemmerne 10 for, 0 imod. Likviditetsbudget fremsendes til andelshaverne så snart det er klar.

5) Fastsættelse af boligafgift

Boligafgiften foreslået uændret. Forslaget vedtaget med stemmerne 10 for, 0 imod.

6) Forslag til afstemning:

Bestyrelsen har stillet 2 forslag, og der er ikke indkommet yderligere forslag.

Forslag 1. Honorar til bestyrelsen

Formand, kasserer og næstformand tildeles et honorar efter Abf's regler- dvs for 2024: 2450/år. Honorar-året går fra ordinær generalforsamling til ordinær generalforsamling.

Karen forklarede at (=webmaster) i det udsendte forslag skal fjernes (NB. er fjernet i forslagets ordlyd ovenfor).

Niels spørger hvorfor vi ikke aflønner alle i bestyrelsen, og Karen forklarede at man kunne vælge andre løsninger, men at dette er bestyrelsens forslag for 2024.

Forslaget blev vedtaget med stemmerne 10 for, 0 imod.

Forslag 2. Regler vedr. carporte

Forslaget præciseredes efter dialog på generalforsamlingen til:

Når der er ledige carporte, tildeles de ved lodtrækning. Bestyrelsen forestår lodtrækningen. Alle boenheder der ønsker det, tildeles et lod for hvert hele år, de har været en del af Skærbækken. Man har kun ret til een carport pr. husstand, og kun hvis man har bil og kørekort i husstanden.

Forslaget blev vedtaget med stemmerne 10 for, 0 imod.

7) Valg til bestyrelsen:

Ifølge dagsordenen er næstformand Bettina 23G, kasserer Susanne 23F og bestyrelsesmedlem Arne 23D på valg og villige til genvalg. Karen og Jens er ikke på valg. Dette for at ikke alle skal på valg samtidig.

Niels 23C påpeger at Karen kun er fungerende formand, da hun ikke er valgt på en ordinær generalforsamling. Derfor skal formandsposten på valg. Dette er en fodfejl fra bestyrelsens side.

Dirigenten foreslår en mindelig, praktisk løsning, hvor formandsposten også straks sættes på valg.

Dette afføder forslag om et mistillidsvotum fra Niels 23C, fordi dirigenten vil ændre på teksten i indkaldelsen. Der stemmes om dette mistillidsvotum, hvor **JA** betyder at andelshaverne ikke giver

dirigenten tilladelse til således at ændre teksten, og **NEJ** betyder at andelshaverne giver dirigenten tilladelse til ændringen i teksten.

Afstemning om mistillidsvotum:

9 stemmer NEJ, 1 JA. Mistillidsvotum ikke vedtaget.

Teksten ændredes derefter som foreslået af dirigenten, og formandsposten sættes på valg for 1 år.

Valg til bestyrelsen:

Formand: Karen modtager genvalg, og der er ikke andre forslag. Karen valgt for 1 år med stemmerne 9 for, 1 imod.

Næstformand: Ikke andre forslag. Bettina genvalgt for 2 år.

Kasserer: Ikke andre forslag. Susanne genvalgt for 2 år.

Bestyrelsesmedlem: Ikke andre forslag. Arne genvalgt for 2 år.

8) Valg af revisor

Bestyrelsen foreslår at fortsætte med Martin Husted fra Revisionshuset Tal & Tanker.

Niels 23C mener at Martin har været et dyrt bekendtskab, og klager over at vi har kørt visse forbedringer som vedligehold, og at andelene dermed ikke er steget nok. Mener vi skal finde en anden revisor. Bestyrelsen mener at dette tidligere er undersøgt og fundet gjort korrekt.

Det besluttet, at bestyrelsen endnu engang skal undersøge hos ABF eller andre relevante rådgivere, om noget kan gøres mere fordelagtigt mht. forbedringer vs. vedligehold (nye vinduer, døre, cykelskur, carporte). Hvis der derefter vurderes af bestyrelsen, at revisoren ikke har udfyldt sin opgave godt nok, så indkaldes der til ekstraordinær generalforsamling vedr. valg af ny revisor.

Der stemmes om valg af revisor Martin Husted, Revisionshuset Tal & Tanker. 9 er for, 1 imod. Forslaget vedtaget.

9) Valg af festudvalg og beslutning om arrangementer

Alice, Dorte, Inger og Peder påtog sig opgaven som festudvalg. Hanne vil hjælpe til efter behov.

Det aftales at der gerne holdes sommerfest, julefest og nogle fællesspisninger derimellem, så der er et socialt arrangement cirka hver anden måned.

10) Evt

Karen 23E: der er netop fundet rotter på stedet, rottefængerer har været her denne uge, og har sat fælder op. Andelshaverne skal selv anmelde på kommunens hjemmeside, hvis man opdager noget nær hus/på egen grund. Fuglefodring skal stoppes, og vi skal alle være opmærksomme.

Niels 23C: Foreningens vedtægter er fra 2014, og underskrevet af folk der ikke er her mere. Niels beder om at vi fører vedtægterne ajour og får vedtagne ændringer skrevet ind. Dette tages til efterretning af bestyrelsen.

Karen orienterede om, at ABF kommer med et nyt sæt standardvedtægter inden længe. Dem vil bestyrelsen selvfølgelig se på til den tid.

Niels 23C mener at bruseforhæng, dyner, puder, brusere og bruseslange i fælleshuset er ved at være gammelt, og foreslår det opgraderet. Bestyrelsen tjekker op på det.

Niels 23C foreslår slut-gennemgang vedr. de nye døre og vinduer. Niels' havedør gaber. Karen har fået sin repareret, men der er ingen andre andelshavere der har problemer. Niels beskriver problemet på skrift til bestyrelsen, som så vil tage action overfor håndværkerfirmaet. Susanne præciserer generelt, at hvis problemer med de nye døre/vinduer er selvforskyldte (f.eks. at de har været klappet for højt op), så vil reparation være for egen regning.

Susanne 23F præciserer omkring snerydning at aftalen med Bo er, at han rydder fortovet og eet spor ind på fællesområdet samt til Fælleshus og skraldespande. Under det kraftige snefald i januar var det svært at følge med mange steder, og således også hos os, men der er ryddet efter forskrifterne. Man har selv ansvar for at rydde ud til den ryddede "midtersti", herunder P-plads til eget brug. Der står salt og sand på værkstedet, som andelshaverne gerne må bruge. Hvis man ønsker at betale sig fra mere rydning, så er man velkommen til selv at lave aftaler, og betale sig fra det.

Niels 23C stiller spørgsmål til, om bestyrelsen har en bestyrelsesforsikring, og bestyrelsen bekræfter at det har vi som en del af forsikringsaftalen med Topdanmark.

Afslutningsvis takkede dirigenten for god ro og orden, og formanden ligeledes.



Karen Jørgensen



Bettina B. Sørensen




Susanne K. Balslev



Jens Nielsen



Arne Lund



Dirigent, Frank Olsson