

Referat af ordinær generalforsamling den 1. juli 2020 i Andelsboligforeningen Skovparken II

Fremmødte: Alle andele bortset fra nr. 73 og nr. 91 var repræsenteret. Dvs. at 14 andele var repræsenteret.

Jf. indkaldelsen og jf. foreningens vedtægt § 21, stk. 3, afholdes generalforsamlingen ved fysisk fremmøde – der kan altså ikke stemmes ved fuldmagt.

Dagsorden:

1. valg af dirigent
2. valg af referent
3. bestyrelsens beretning
4. regnskab for kalenderåret 2019
5. forslag fra bestyrelsen om ændring af vedtægtens § 9, stk. 2, vedr. andelsboligens vedligeholdelse
6. indkomne forslag
7. valg af:
 - a. kasserer (vælges for 2 år – Frede modtager genvalg)
 - b. 1. bestyrelsessuppleant (vælges for 1 år)
 - c. 2. bestyrelsessuppleant (vælges for 2 år)
 - d. kritisk revisor (vælges for 2 år – Frank modtager genvalg)
 - e. festudvalg (vælges for 1 år)
8. eventuelt

Referat:

1. Ingen ønskede at påtage sig hvervet som dirigent. Michelle/87 påtog sig rollen som ordstyrer.
2. Hans Christian/99 valgt som referent.
3. Beretningen er vedhæftet indkaldelsen. Godkendt.
4. Regnskab/årsrapport udsendt sammen med den oprindelige indkaldelse.

Kritisk revisor Frank omdelte skrivelse vedr. sin gennemgang af regnskabet. Det fremgår heraf, at

- der var ros til kassereren for, at der nu er kommet bilagsnr. og kontotekst på bilagene.
- der under anden indtægt mangler noter, således at det kan konstateres, hvordan beløbet er fremkommet.

- der var spørgsmål vedr. udregning af nøgletal og andelsværdi, som ikke var blevet besvaret.
- kritisk revisor ikke havde fået regnskabet til underskrift, inden det blev omdelt til andelshaverne.
- kritisk revisor opfordrede bestyrelsen til at være konsekvent i forhold til at udsende rykkermeddelelse vedr. manglende indbetaling af husleje.
- kritisk revisor opfordrede til fremover at få ekstern revision af regnskabet.

Forsamlingen drøftede regnskabet. Kasserer Frede redegjorde for, hvorledes beløbet under anden indtægt var fremkommet. Det blev ligeledes klarlagt, at beregningen af andelsværdien var korrekt.

Leif/79 udtrykte kritik af, at regnskabet ikke var underskrevet inden omdeling. Efter en længere drøftelse blev regnskabet godkendt.

5. Formand Marianne Hansen oplyste, at bestyrelsen trak sit forslag til vedtægtsændring tilbage. Hun bekendtgjorde samtidig, at den samlede bestyrelse trak sig fra deres bestyrelsesposter. Baggrunden var, at formanden følte sig truet og chikaneret, ligesom man på baggrund af mange indkomne forslag havde en opfattelse af, at andelshavere ønskede at gå en anden vej end bestyrelsen.

Derefter rygepause.

6. Arne Hansen/75 trak sit forslag til ændring af bestyrelsens forslag om ændring af vedtægtens § 9, stk. 2.

Leif/79 trak sine forslag vedr. 1) indmeldelse i ABF 2) synlighed af, hvem der er 2. godkender af foreningens betalinger 3) ved salg et fradrag på 25% af andelskronen for boliger, der bærer præg af rygning.

Malene/83 havde fremsat forslag om, at andelshaver står for træværk på egen side i egen have. Spørgsmålet blev drøftet, og det blev fastslået, at hver andelshaver passer egen side af et evt. havehegn mod naboerne.

Det blev aftalt, at bestyrelsen skulle søge at få dette indskrevet i foreningens husorden.

Malene/83 havde fremsat forslag om, at generalforsamlingen skulle stemme om, hvilken af de 3 farver (grå, svenskrød, blå), der skulle anvendes på træværket på andelsboligerne.

Arne/75 oplyste, at det jf. deklaration er fastlagt, at der skal anvendes jordfarver, og at farverne i de enkelte rækker af boliger skal være ens. Det indebærer, at man skal

søge at blive enige om farvevalget i den enkelte husrække. Det blev i den forbindelse endvidere oplyst, at det er kommunen, der har påtaleretten, såfremt deklarationen ikke overholdes. Man har ingen eksempler på, at det er sket.

Kritisk revisor Frank/93 havde fremsat forslag om, at foreningens regnskab/årsrapport udfærdiges af en revisor.

Marianne/65 var imod forslaget, idet tidligere regnskaber efter den nuværende praksis er blevet godtaget af div. banker samt af kreditforeningen. Hun mente, at det var en unødigt udgift for foreningen.

Frede/69 var ligeledes imod forslaget. Det ville efter hans opfattelse være spild af penge.

Malene/83 var ligeledes imod forslaget, idet man ikke var indstillet på en evt. forhøjelse af boligafgiften.

Afstemning ved håndsoprækning viste 5 stemmer for og 9 stemmer imod forslaget, der således ikke blev vedtaget.

Kritisk revisor Frank/93 havde fremsat forslag om, at fremtidig renovering/vedligeholdelse af tag, efterisolering, ovenlyskupler, murværk, gavle, tagrender, underlister og døre og vinduer varetages af Andelsforeningen i fællesskab. Undtaget skulle være evt. tilbygning, overdækninger, carporte og flisearealer tilhørende den enkelte bolig. Baggrunden for forslaget var, at foreningen vil få en del penge i overskud, når swaplånet udløber. Disse kunne så anvendes til renovering/vedligeholdelse.

Forslaget og konsekvenser blev diskuteret. Frede var utilfreds med, at evt. tilbygninger var undtaget. Arne forklarede, at der var tale om bundne midler, der skulle anvendes til indfrielse af lån. Såfremt midlerne anvendes til andet formål, kan der blive tale om, at tidligere andelshavere, der har været med til opsparing af midlerne, skal have compensation/tilbagebetaling.

Frank trak forslaget tilbage for nuværende. Det udskydes indtil swaplånet er udløbet.

Frank/93 havde fremsat forslag om, at der skulle være 5 andelshavere i bestyrelsen. Forslaget blev drøftet, men henset til at den nuværende bestyrelse havde trukket sig, ville det blive vanskeligt at stille med så stor en bestyrelse.

Frank trak forslaget tilbage.

Frank/93 havde fremsat forslag om ophævelse af øremærkning af bundne midler, der så skulle anvendes til vedligeholdelse.

Forslaget blev trukket tilbage.

Frank/93 havde fremsat forslag om udarbejdelse af fremtidig vedligeholdelsesplan.

Forslaget blev trukket tilbage.

Frank/93 havde fremsat forslag om at overveje/ændre procedure vedr. understrykning af tag på grund af efterfølgende fugtproblemer.

Forslaget blev drøftet. Frede forklarede, at man ikke havde andre muligheder end at understryge, når den byggesagkyndige vurderede, at det gamle undertag var udtjent og anbefalede en understrykning. Flere var bekendte med, at der kunne opstå fugt/kondens på loftet. Andre havde ingen problemer.

Arne/75 og Hans Christian/99 oplyste, at fugtproblemer som udgangspunkt opstår på grund af manglende/dårlig ventilering af tagrummet.

Forslaget kom ikke til afstemning. Det blev aftalt, at den nye bestyrelse skulle søge at finde alternativer til den nuværende løsning med at understryge, når det eksisterende undertag skønnedes udtjent.

Frank/93 havde fremsat forslag om, at foreningen finder et nyt firma til at udfærdige synsrapport ved salg af bolig.

Forslaget blev drøftet. Det kom ikke til afstemning. Den nye bestyrelse kan afgøre spørgsmålet.

Frank/93 havde fremsat forslag om, at nuværende andelshavere som de første skulle informeres, når en andelsbolig blev sat til salg, ligesom nuværende andelshavere som de første skulle have mulighed for at købe den ledige bolig. Evt. kunne man indføre en venteliste på max 5 udefrakommende.

Forslaget blev drøftet. Marianne/65 oplyste, at man som forening ikke havde mulighed for at informere om ledig bolig, idet det alene var sælger, som kunne informere om dette. Man kunne opfordre sælger til at informere.

For så vidt angår venteliste oplyste Arne/75 at der findes et særligt cirkulære vedr. oprettelse af venteliste til andelsbolig. Det kan meget vel blive en administrativ byrde.

Forslaget kom ikke til afstemning.

Hans Christian/99 havde fremsat forslag til ændring af vedtægtens § 9, stk. 1.

Forslaget blev trukket tilbage.

Hans Christian/99 havde fremsat forslag til ændring af bestyrelsens forslag om ændring af vedtægtens § 9, stk. 2.

Forslaget blev trukket tilbage.

Hans Christian/99 havde under henvisning til vedtægtens § 27, stk. 2, fremsat forslag om, at referat af bestyrelsesmøderne udsendes til andelshaverne hurtigst muligt efter mødernes afholdelse.

Forslaget blev drøftet. Marianne/65 forklarede, at bestyrelsen behandler en del personfølsomme sager. Disse kan naturligvis ikke offentliggøres.

Lone/69 oplyste, at forslaget var relevant. Udgivelse af nyhedsbrev/referat ville synliggøre det store arbejde, som bestyrelsen udfører.

Forslaget kom ikke til afstemning, men det blev aftalt, at der jævnligt udsendes et nyhedsbrev fra bestyrelsen, således at andelshaverne kan blive informeret om, hvad der rører sig i foreningen.

Hans Christian/99 havde fremsat forslag om, at foreningens hjemmeside opdateres og vedligeholdes løbende, således at den er troværdig og relevant.

Forslaget blev drøftet. Det er en fin hjemmeside, men Arne/75 oplyste, at den ikke bliver opdateret p.t.

Vedtaget uden afstemning, at Anja og Hans Christian/99 ser på opgaven.

Hans Christian/99 havde fremsat forslag om, at der oprettes en lukket Facebook-gruppe for foreningen. Gruppen kan bl.a. anvendes til intern kommunikation.

Forslaget blev drøftet og vedtaget uden afstemning. Anja og Hans Christian/99 ser på opgaven.

Hans Christian/99 havde under henvisning til de stigende nedbørsmængder fremsat forslag om, at der mellem nr. 97 og nr. 99 etableres afledning af regnvand, idet regnvand fra vejen ved nr. 95 og 97 ellers ender i carporten i nr. 99.

Forslaget blev drøftet. Enighed om, at det er en træls situation, men den afgående bestyrelse fandt ikke umiddelbart, at det var en sag for foreningen. Man ville dog undersøge, om forholdet var dækket af foreningens forsikring.

Forslaget blev ikke sendt til afstemning.

Hans Christian/99 havde fremsat forslag om ændring af overkørslen ved nr. 95-99, der er så høj, at indkørsel vanskeliggøres, ligesom bilerne kan skrabe mod fortovskanten

Forslaget blev drøftet, men ikke sendt til afstemning. Aftalt med den afgående bestyrelse, at det undersøges, hvad der kan gøres.

7. På baggrund af bestyrelsens beslutning om at trække sig, skulle der således ske valg af en ny bestyrelse.

Som kasserer blev foreslået og valgt Leif/79 for en periode på 2 år.

Som formand blev foreslået og valgt Hans Christian/99 for en periode på 1 år.

Som næstformand blev foreslået og valgt Frank/93 for en periode på 1 år.

Som 1. suppleant blev foreslået og valgt Signe/85 for en periode på 1 år

Som 2. suppleant blev foreslået og valgt Michelle/87 for en periode på 2 år

Som kritisk revisor blev foreslået og valgt Arne/75 for en periode på 2 år

Arne foreslog, at der udarbejdes en arbejdsbeskrivelse for kritisk revisor. Den nyvalgte bestyrelse vil overveje dette.

8. Frede/69 forklarede, at det på sidste generalforsamling blev besluttet, at vedligeholdelse af foreningens fællesområde skal varetages i fællesskab. Alligevel har det som udgangspunkt været bestyrelsen og Dan og Malene/83, der har udført arbejdet. Det er ikke rimeligt.

Efter en drøftelse af forholdet besluttede Dan og Malene/83 at påtage sig opgaven mod et honorar på kr. 250 pr. andel pr. år.

Andelshaverne opfordres til selv at afregne med Dan og Malene/83

Spørgsmål om en fælles arbejdsdag. Den nye bestyrelse træffer beslutning herom.

Spørgsmål vedr. foreningens hjertestarter. Frede oplyste, at den selv foretager check af batteriet.

Marianne og Helle er begge superbrugere på hjertestarteren. Flere har efterspurgt et kursus i brug af hjertestarteren. Marianne oplyste, at dette p.t. er sat i bero p.g.a. Corona.

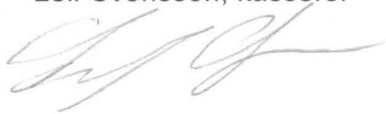


Hans Christian Jacobsen, formand

Frank Thomsen, næstformand



Leif Svensson, kasserer



Hans Christian Jacobsen
Referent

Note:

Det bemærkes, at ovenstående referat er underskrevet af den nyvalgte bestyrelse efter aftale med den afgangende bestyrelse.