

Referat fra generalforsamling

26. april 2022

Referent ved generalforsamlingen er Thomas Jensen

1. Valg af dirigent

- Irene forslås som dirigent – dette beslattes

Det tilkendegives, at generalforsamlingen er indkaldt rettidigt

Deltagere ved generalforsamlingen tælles – 23, heraf 21 stemmeberettigede

2. Bestyrelsens beretning

Velkommen til Hanne Jensen i nummer 4 st. tv.

Velkommen til Lasses Strøms bror Peter Strøm i nummer 4 1. th.

Velkommen til Maria, der er flyttet ind hos Michael Nehls i 8 3. tv.

Som det første, i denne nye bestyrelse, gennemgik vi vedligeholdelsesplanen fra 2016. Før vi fik prioriteret de forskellige forbedringer, skulle 5 kældervinduer skiftes og gavlen mod nord skulle have skiftet mørtelfuger grundet fugtindtrængning og skimmelvækst i andele ud til gavlen.

Der blev spulet faldstammer i november måned, de sidste tages i dette forår. Der laves en plan for at få dette gjort hvert 2. år fremover da det er blevet foreningen tilrådt, af kloakmester.

Afblændingsristene blev monteret på udluftningskanalerne i marts, som seneste udbedring jf. vedligeholdelsesplanen.

Vi har på baggrund af henvendelser fra flere andelshavere omhandlende bygningens og deres andeles stand, haft håndværkere til at lave besigtigelse af bygningen og give tilbud på udbedringerne

og af vedligeholdelsesposter er

- Hulmursisolering på 2. sal
- Isolering af st. og 1. sal
- Renovering af kælder, herunder udluftning, afskalling, fugtmembran
- Faldstammer
- Mørtelfuger på vestlig og østlig facade
- Tagrender og vindskeder
- Afskalling på sokkelpuds
- Elastiske fuger på gamle kældervinduer
- Efterisolering af luftrum

Bestyrelsens efterfølgende arbejde er at prioritere, i samarbejde med håndværkere, hvilke poster der er mest kritiske og dernæst præsenteres en plan for andelshaverne.

Spørgsmål og kommentarer fra andelshavere:

"Vedrørende faldstammer, er tidligere blevet besluttet at det skulle tages løbende ved akut behov"

Minna fortæller: Ved generalforsamlingen d. 20. april 2016 blev det besluttet at det skulle tages løbende

- Svar, det kan den nuværende bestyrelse ikke se, fordi der ikke kan findes noget referat fra den pågældende generalforsamling, men at dette tages med videre i planlægning af vedligeholdelsesarbejderne

Der spørges til faldstammer, om hvorvidt de kan "fores"

- Muligheden tages i betragtning af bestyrelsen i det videre arbejde
- Der forklares af formanden, at bestyrelsen vil konsultere foreningens forsikringsselskab herom, da der for nuværende står i forsikringspolisen, at forsikringsselskabet kun dækker 50% af følgeskader, ved brud på faldstammerne, fordi de er over 50 år gamle.

3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten

Regnskabet/årsrapporten fremlægges for andelshaverne

- Regnskabet godkendes af generalforsamlingen

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Budget for 2022 forelægges af Irene

Kommentarer til stigning af boligafgiften

"Den største stigning, der har været i mange år. Det er ikke nødvendigt at henlægge så meget ekstra."

"Budgettet kan ikke godkendes, den høje stigning kan fremtvinge salg for nogle andelshavere. Der rettes kritik mod bestyrelsen om, at der forud for generalforsamlingen burde være lavet en orientering til andelshaverne om, hvorfor denne stigning skulle være berettiget. Der foreslås, at der ikke henlægges mere end 125.000, som de seneste år."

Der opstilles tre forslag, som der stemmes om:

1: 125.000 i henlæggelser – Stigning på ca. 18 kr. i boligafgift (almindelige stigninger til drift)

2: 160.000 i henlæggelser – Stigning på ca. 100 kr. i boligafgift

3: 250.000 i henlæggelser – Stigning på ca. 355k i boligafgift

Resultatet blev således:

1: 15 stemmer

2: 6 stemmer

3: 5 stemmer

Betydende: der henlægges fortsat 125.000 årligt, hvorfor boligafgiften i 2022 blot stiger cirka 18 kr. pr. andel, til almindelige driftsudgifter.

- Budgettet vedtages hermed denne ændring.

Stigningen bliver indkrævet med tilbagevirkende kraft for januar, februar, marts, april og maj 2022.

5. Forslag

a. Foreningens administrator overgår i 2023 til udregning af balance på baggrund af foreningens kostpris, jf. Regnskabsvejledning for Andelsboligforeninger af Erhvervsstyrelsen, december 2021 - salg af andele til dagspris, jf. fastfrosset valuarvurdering 2020, berøres ikke heraf

Formanden præsenterer forslaget:

- Da generalforsamlingen i 2021 vedtog, at der ikke ønskes årlig udgift til valuarvurdering, betyder det, at foreningen fremover skal benytte sig af anskaffelsessummen ved udregningen af balancen i foreningens regnskab
Ændringen vil altså ikke påvirke den enkelte andels "handelsværdi" da foreningen, til udregningen af foreningens egenkapital, kan benytte den fastfrossete valuarvurdering fra 2020.
- Irene forklarer at det vil se lidt "sjovt" ud i regnskabet på balancen – hvilket vil være den eneste ændring

Det besluttes hermed, at der ikke årligt skal laves en ny valuarvurdering

6. Valg

a. Valg af bestyrelsesmedlem: Thomas Garne - ønsker genvalg

b. Valg af bestyrelsesmedlem: Rosa Madsen - ønsker genvalg

- Begge genvælges og er begge på valg i 2024 – Siddende for to år

c. Valg af suppleant: Andreas Bach Møller - ønsker ikke genvalg

- Hans og Hanne vælges som suppleanter – Hanne er 1. suppleant og Hans er 2. suppleant

7. Eventuelt

a. Varme og varmvandsmålere:

- Nye regler fra 2027, hvor det er et lovkrav, at varnemålere kan fjernlæses
- Bestyrelsen kigger på muligheder for at skifte målere, samt varmekontrolselskab – Hvis beløbet overstiger de 100.000 kr. der er afsat til drift, skal der fj foreningens vedtægter indkaldes til ekstraordinær generalforsamling
- Beboerne opfordres til at sende en mail til formanden, hvis man oplever problemer med målerne eller dette års varmeaflysning

Underskrifter

Malene Kobberg

12/5-22 Malene Kobberg

Marianne Riisager

19/5-22 Marianne Riisager

Rosa Madsen

12/5-22 Rosa Madsen

Thomas Garne

18/5-22 T Garne