

Andelsboligforeningen Rødbyhøjen

Referat fra generalforsamlingen torsdag den 13. april 2023 kl. 19.00 i Thurø Skoles Fællesrum.

Der var repræsentation fra 41 andele + 4 fuldmagter.

Mødet startede kl. 19.00.

Efter formandens velkomst afholdtes generalforsamlingen i henhold til den endelige dagsorden, der var omdelt til alle andelshavere lørdag 8. april.

1. Valg af dirigent og sekretær.

Jens Nielsen blev valgt som dirigent (tidl. formand A/B Stængelvænget). Conni Huusfeldt (68) blev valgt som sekretær.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til foreningens vedtægter §§ 24 og 25.

2. Valg af forretningsorden.

Forretningsorden, omdelt den 08.04.2023 blev vedtaget.

Som stemmetællere blev valgt Knud Winther (54) og Christian Henriksen (52).

3. Bestyrelsens beretning.

Formand Kirsten Johnsen (nr. 19) aflagde bestyrelsens beretning. Beretningen blev efterfølgende fremlagt til udlevering.

Varmeudvalget har inviteret Poul Rose (7) ind i gruppen, og det har han accepteret. D.v.s. at gruppen nu består af Poul Rose tlf. 5330 2414, Knud Winther Nielsen tlf. 4182 3460, Peter Skov tlf. 4213 1853 og Jan Akselsen tlf. 2076 7047. Når beboerne har problemer med deres varmepumper, kan de ringe til en af dem for at få hjælp.

Grønne dage afholdes tirsdag 2. maj, torsdag 6. juli og onsdag 27. september. De sidste to dage vil der være en container til haveaffaldet. Alle dage begynder kl. 9.30, og 6/7 vil der som sædvanligt være grillpølser/øl og vand til det arbejdende folk.

Ulla Huusfeldt (16) spurgte, om det ikke var meningen, at der skulle stå ca. 500.000 kr. som en buffer til uforudsete udgifter, når varmepumperne var betalt. Det fik hun bekræftet. Ligeledes blev der spurgt, om der ville komme en boligforhøjelse. Det er vurderet, at der ikke kommer boligforhøjelse i år, men sikkert når et af lånene skal genforhandles i 2025.

Beretningen godkendes herefter.

4. Fremlæggelse af årsregnskab og revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.

Regnskabet var udleveret sammen med indkaldelse til generalforsamlingen.

Revisor Henrik Holm Fenger gennemgik årsregnskabet. Foreningen må væbne sig med tålmodighed med hensyn til hjemtagelse af tilskuddet fra Energistyrelsen på ca. kr. 1.400.00 eller lidt mindre, for der vil mindst gå 4-6 måneder inden tilskuddet modtages.

Årsregnskabet ser fornuftigt ud i betragtning af de store ekstra udgifter foreningen har haft i forbindelse med opsætning af varmepumper.

Hans Bæk (36) mente, at andelsværdierne bør stige i pris. Det vil kræve, at foreningen skifter vurderingssystem fra at være baseret på opførelsesudgiften til at bygge på valuarvurderinger. Det vil komme til at koste udgifter til de løbende valuarvurderinger og blev derfor afvist.

Årsregnskabet blev herefter godkendt.

5. Budget.

Budget for 2023 blev gennemgået.

Der var bemærkninger til gadelys, da der var afsat kr. 7.000 for 2023. Flere ønskede, at der var lys hele natten på grund af, at der er en del personer som har hjemmepleje. Dette blev af bestyrelsen afvist, da vi har de samme belysningstidspunkter, som den øvrige del af kommunen har.

I 2022 er der brugt for kr. 4.930, så det er noget under det, der var afsat og priserne er steget kraftigt i forhold til tidligere år.

Bestyrelsen har vedtaget, at administrationsudgiften for salg af boliger stiger fra 1.500 kr. til 2.500 kr. og betales af sælger.

Budgettet blev godkendt.

6. Forslag fra bestyrelsen.

Justering af vedtægterne.

Bestyrelsen foreslog i et bilag ændringer i 21 punkter i vedtægterne, samt i det andet bilag begrundelse for fremsættelse af ændring i § 13 (Interesseliste contra venteliste)

Af ændringsforslagene er 6 forslag (§2, stk.2 og 3, §10, stk.1 og 2, samt §28, stk.3) reminiscenser fra entreprenør Jørgen Jensens oprindelige vedtægter.

Ændringerne blev vedtaget.

5 forslag (§6, stk.4, §8, stk.3, §13, stk.3, §14, stk.5 samt §31, stk.3) er konsekvens-rettelser og redaktionelle ændringer, som alle blev vedtaget.

3 forslag blev af bestyrelsen trukket tilbage (§11, stk.1, samt §18, stk.2, litra C og D.)

§7, stk.2, blev foreslået ændret til "En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv, der på nogen måde indbefatter detailsalg eller lignende." Vedtaget.

§13, stk. 2, litra C, ændres til "Andre personer, der er indtegnet på en interesseliste hos bestyrelsen. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administrationen af interesselisten."

På begæring afholdtes skriftlig afstemning, der viste 30 stemmer for, 14 imod og 1 stemme var ugyldig. Forslaget blev dermed vedtaget.

§14, stk.5 rykker til stk.6, og der foreslås nyt stk.5: "Der henvises i øvrigt til skriftet 'Fremgangsmåde ved salg' på foreningens hjemmeside". Vedtaget.

§19, stk.1: Efter ordet "ægtefæller" tilføjes "eller samboende". Vedtaget.

§21, stk.1: Der tilføjes "... med 1 måneds varsel." Vedtaget.

§28. Der tilføjes nyt stk. 8: "Bestyrelsen kan nedsætte udvalg med deltagere uden for bestyrelsen. Udvalgene refererer til bestyrelsen." Vedtaget.

§29. Der tilføjes nyt stk. 1: "Bestyrelsens mødeplan offentliggøres på foreningens hjemmeside." Vedtaget.

De reviderede vedtægter lægges på foreningens hjemmeside.

7. Indkomne forslag.

Forslag fra Ulla Rasmussen, nr. 42, om at bestyrelsen skal sætte Rødbyhøjen nr. 36 til salg inden 01.06.2023. (Omdelt/sendt af Ulla Rasmussen d.12.03.)

Da det er uden for bestyrelsens kompetence at beslutte dette, anbefaler bestyrelsen, at der stemmes nej til forslaget (Se bilag 1). Afstemning sker skriftligt.

Af 45 afgivne stemmer stemte 45 nej. Forslaget var dermed forkastet.

Forslag fra Ulla Rasmussen, nr. 42, om at samarbejdet med foreningens advokat Susanne Schou Johnsson skal ophøre, at honorarer skal kræves tilbagebetalt, eller i givet fald at der skal indsendes klage til Advokatrådet.

(Se bilag omsendt 24.03. af Ulla Rasmussen)

Da bestyrelsen ikke finder anledning til at afbryde samarbejdet med advokat Susanne Schou Johnsson, anbefaler bestyrelsen, at der stemmes nej til forslaget. (Se bilag 2). Afstemning sker skriftligt.

Forslaget kom ikke til afstemning, idet Ulla Rasmussen trak sit forslag tilbage.

8. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år § 28 stk. 3.

Jørn Jensen (2) og Jan Akselsen (13).

Begge blev genvalgt.

9. Valg af 2 suppleanter for 1 år.

Gunner Jespersen (60) og Knud Fruelund (31).

Begge blev genvalgt.

10. Valg af revisor for 1 år jfr. § 33 stk. 1.

BDO blev genvalgt.

11. Eventuelt.

Hans Bæk (36) mente, at der skulle nedsættes et udvalg til at arbejde med muligheden for at arbejde videre med valuarvurderinger, som grundlag for prisfastsættelse af andelene.

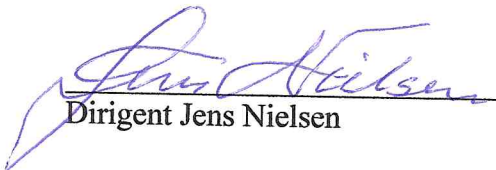
Formanden (19) forespurgte forsamlingen, om de fremover ønskede generalforsamlingerne afholdt på Skipperkroen eller på skolen.

Forsamlingen tilkendegav, at det kunne bestyrelsen beslutte.

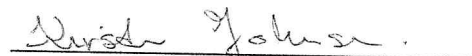
Generalforsamlingen sluttede ved ca. 21.00 tiden.

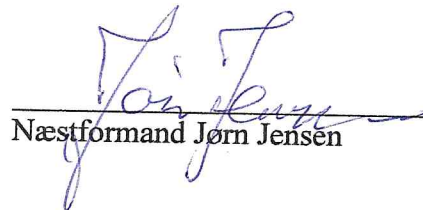
Referat ved Conni Huusfeldt


Referatet godkendt d. 25/4-2023


Dirigent Jens Nielsen

Bestyrelse:


Formand Kirsten Johnsen


Næstformand Jørn Jensen


Kasserer Conni Huusfeldt


Bestyrelsesmedlem Jan Akselsen


Bestyrelsesmedlem Dan Pehrson