



Andelsboligforeningen Tornhøj

Referat af ordinær generalforsamling

Mandag d. 7. september 2020 kl. 18.30

Dagsorden:

1. Valg af dirigent, referent og stemmetællere:

Dirigent: Frede blev valgt

Referent: Henrik (Linda) blev valgt

Stemmetæller: Niels Peter og Pia blev valgt

28 Andelshavere repræsenteret på mødet (en stemme pr. bolig) – maks. 29 stemmer.

24 andelshavere var mødt personligt op

4 andelshavere havde afgivet fuldmagt

1 andelshaver mødte ikke op, og havde ikke afgivet fuldmagt

Dirigenten konstaterede, at indkaldelsen til generalforsamlingen var rettidig indkaldt ligesom antal deltagende andelshavere var beslutningsdygtige.

2. Bestyrelsens beretning (er omdelt)

Ole læste beretningen op – og korrigerede, at beretningen ikke var omdelt.

Formanden opridsede reglerne for forsamling under Covid-19, forsamlingen var lovlig, Der blev holdt den lovpligtige afstand.

Under beretningen oplyste formanden, at den udførte energimærkning gav følgende resultat: Andelsboligerne har generelt fået energimærkning B – medens enderækkehusene fik energimærkning C. Pris for et enkelt hus kostede kr.: 7.000,00, samlet pris for alle boliger kr.: 24.000,00 - hvilket er udført.

3. Evt. spørgsmål til regnskabet

Flere spørgsmål til Jonna – som alle blev besvaret.

Regnskabet 2019 blev endeligt godkendt med 27 stemmer for og en blank stemme, ved skriftlig afstemning tidligere på året, den 10. Juni 2020.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget samt boligafgift til godkendelse

Jonna fremlagde 2 beregninger på boligafgiften som blev debatteret.

- 1) Nedsættelse af huslejen
- 2) Bevarer nuværende husleje.

Det blev diskuteret, om rigtigheden af at bruge nogle af midlerne fra omlægning af lån til huslejenedsættelse.

Kassereren fastslog, at en eventuel huslejenedsættelse fra januar 2021 for nuværende ikke vil betyde, at der på sigt kommer til at ske en væsentlig husleje stigning, størrelsen på huslejen kan altid tages op på den ordinære generalforsamling.

Der skete en skriftlig afstemning vedrørende status quo eller nedsættelse af husleje.

17 stemte for forslaget, 9 stemte imod, 2 banke stemmer = der sker en huslejenedsættelse pr. 01. Januar 2021.

Huslejepriserne bliver som følger fra 2021:

75 m²: kr.: 4.192,00 (nuværende 4.642,00)

90 m²: kr.: 5.030,00 (nuværende 5.570,00)

105 m²: 5.869,00 (nuværende 6.499,00)

5. Fastsættelse af andelsværdi (i henhold til §6.1 i vores vedtægter)

Andelsværdien blev fastsat, som den står i Regnskabet = godkendt.

6. Indkomne forslag

6.1 Bestyrelsen foreslår vedtægtsændring af §12 – Interesseliste i stedet for venteliste (se bilag) v. Ole

Enkelte spørgsmål men herefter var alle enig om, at fremover kalder Tornhøj det for en Interesseliste i stedet for venteliste.

Dette betyder, at bestyrelsen bl.a. frit kan vælge ansøgere i forhold til alder og køn.

6.2 Bestyrelsen foreslår vedtægtsændring af §14.3, v. Ole

Bestyrelsen foreslår at hæve beløbet til omkostninger ved salg fra kr. 3.000 til kr. 9.000. Det skyldes, at der nu også er udgifter til vurderingsmand og energimærkning.

Man ønskede at dette emne tages op på en senere generalforsamling, om hvorvidt udgifterne fremadrettet alene skal holdes af sælger som det sker nu, eller om der skal deles om udgiften mellem køber og sælger. *(Bestyrelsen tager dette emne op på næste ordinære / ekstra ordinære generalforsamling / fællesmøde)*

Skriftlig afstemning:

For forslaget 20 stemmer

Imod forslaget 8 stemmer.

Omkostningerne ved salg blev vedtaget til 9000 kr.

6.3 Bestyrelsen foreslår, at vi bliver medlem af ABF, v. Ole

Bestyrelsen blev spurgt ind til hvad f.eks. juridisk bistand vil koste fra ABF, ud over prisen for medlemskab.

F.eks. koster en gennemgang af AB Tornhøjs vedtægter kr.: 3.000,00 for medlemmer og kr.: 12.000,00 for ikke medlemmer.

Der var debat om nødvendigheden for medlemskab, punktet kom til skriftlig afstemning og endte med:

15 ja stemmer

13 nej stemmer

Medlemskab af ABF blev vedtaget.

6.4 Bestyrelsen fremlægger et forslag til nyt cykelskur. Skal der arbejdes videre med det? (se bilag), v. Jens

Der blev under dette punkt spurgt ind til, hvad etablering af nyt cykelskur vil koste, ud fra arkitekt Ole Dreyers skitse. Dette havde bestyrelsen ikke en pris på. Der blev spurgt ind til pris for arkitektens udarbejdelse af skitse af nyt cykelskur, et bestyrelsesmedlem oplyste at prisen var kr.: 9.000,00 (for cykelskur skitse og gennemgang af tage). En andelshaver mente det var en høj pris, man kunne have spurgt en andelshaver som er uddannet arkitekt, om han ville tegne det. Det blev besluttet, at arbejdet sættes i bero – til vi kender de nærmere omstændigheder med hensyn til affalds-sortering. Muligvis vil vores 2 skraldeskue blive til overs og kan evt. genbruges til cykelskur.

6.5. Forslag til ændring af vores Husorden. Punktet "Have mod fællesareal", v. Linda og Dorte (se bilag)

Da Gert havde et forslag om, at vi ingen Husorden skulle have overhovedet – valgte vi at stemme om det, inden det endelige forslag skulle op.

25 var for en husorden

2 imod

1 gået hjem

Herefter skulle forslaget til "Have mod Fællesareal" tages op. Det blev besluttet at udsætte punktet og tage det op senere. Da det er vedtægtsændring – kan det kun beslutes på næste Generalforsamling / ekstra ordinær generalforsamling.

Efter skriftlig afstemning var der 15 stemmer for udsættelse

(Bestyrelsen tager dette emne op på næste ordinære / ekstra ordinære generalforsamling / fællesmøde)

6.6 Gerts forslag til hhv. Husorden og Boligudgift (bilag er tidligere uddelt i alle postkasser), v. Gert

Disse 2 punkter er der tidligere taget stilling til på Generalforsamlingen.

Efter skriftlig afstemning var der 3 stemmer for forslaget og

24 imod – forslaget ikke vedtaget

6.7 Cykelskur og trailerplads: Emnet var på fælleskvartalsmødet den 7. okt. 2019, herefter skulle bestyrelsen komme med forslag til de to emner. Emnet er herefter behandlet på flere bestyrelsesmøder: Den 28.10.19, -27.11.19, -27.01.20, -24.02.20 og der er skrevet om dette i Nyt på Tornhøj den 17.04.20 og den 18.05.20.

På kvartalsmødet besluttede vi, at det skulle behandles på et indkaldt møde, dette er endnu ikke sket. Derfor bør det drøftes på generalforsamlingen og beslutes hvad vi gør. Dette fordi vi jo alle er med til at betale, og derfor er vi alle også med til at bestemme. v. Frede og Henrik

Bestyrelsen iværksatte renovering af Trailerpladsen, da de ikke mente det kunne vente længere, pga. forsamlingsforbuddet. Denne beslutning blev kritiseret, da vi tidligere i fællesskab havde besluttet, at diskutere eventuel ny placering, evt. sammenholdt med ekstra cykelparkering. Der var ej heller afsat penge til en renovering på vores budget for 2020. Bestyrelsen mener, at beløbet er langt under vores vedtaget budget til daglige vedligehold.

6.8 I bestyrelsesmødereferat af den 27.04.20, står der: Skal vi reagere på Poul Lieberknechts afvisning. Hvad er det? v. Frede og Henrik

Ole forklarede, at bestyrelsen havde modtaget et kort skriftlig afslag fra P. Lieberknecht med hensyn til køb af bolig nr. 8.

Bestyrelse ville gerne have det uddybet lidt – for at høre om Lieberknecht stadig ville stå på ventelisten. Bestyrelsen modtog et uddybende brev – hvori der står, at beliggenhed og størrelsen ikke var rigtig for dem, ligesom køkken, bad og have trængte til renovering. De vil fortsat gerne blive på "Interesselisten"

6.9 Opfølgning af generalforsamlingen den 9. april 2018 punkt 6.1. *Bestyrelsen pålægges at udarbejde nærmere retningslinjer, der skal vedtages af enten en ekstraordinær generalforsamling eller et fællesmøde. Udvalget, som er nedsat til at udfærdige nye procedurer ved et salg af andele, arbejder videre med forslaget.*

Vi kan se ud af de 2 sidste salg af andele, at der er stor forskel på det vi almindeligvis har foretaget ved andelen og det der sker nu.

Hvor er de retningslinjerne for renoveringen? v. Frede og Henrik

En andelshaver mener ikke det er vores vurderingsmand, der alene skal bestemme hvad der skal gøres, men at dette skal gøres ud fra AB Tornhøjs retningslinjer, som skal være nedskrevne, så de er ens hver gang.

Tornhøj havde på et Fællesmøde nedsat en udvalg til at arbejde med salg af andele. Udvalget bestod af 4-5 Andelshavere. Udvalget fremlagde forslag om, at en professionel vurderingsmand (Her Ole Dreyer) kom ud til en spørgeaften og fortalte om, hvad man gør i andre Andelsboligforeninger. Herefter nedlagde udvalget sig selv, og vi lavede en vedtægtsændring på Generalforsamlingen april 2018 og vedtog Vurderingsmanden skulle vurdere husene ved salg. Se vedtægterne §13 stykke 1.C.

Bestyrelsen vil rekvirere retningslinjerne og procedure ved vores vurderingsmand, til fremlæggelse for andelshaverne.

6.10 Opfølgning af punkt 6. fra generalforsamlingen den 1. april 2019. *Der var usikkerhed om konsekvenserne af ændringerne i §8 stk4. Bestyrelsen vil derfor på et kommende møde forsøge at skaffe nogle eksempler.*

Hvor er de eksempler? v. Frede og Henrik

På mødet med Ole Dreyer havde man mulighed for at spørge om alle emner.

Bestyrelse vil undersøge om, der findes nogle brugbare og gode eksempler fra lignende Andelsboligforeninger og evt. tale med Vurderingsmanden, men der mangler stadig skriftlige

retningslinjer fra bestyrelsen vedrørende overdragelse / renovering af boligerne, som andelshaverne kan forholde sig til.

6.11 Vores forslag er at der afholdes Fællesmøde mindst hver anden måned. Februar, Juni, August, Oktober og December. v. Frede og Henrik

Alle synes det var en god ide at holde Fællesmøder som nævnt i forslaget.

Det blev herefter vedtaget.

Næste fællesmøde / spisning bliver i oktober 2020.

6.12 I nyt på Tornhøj, står der at Bestyrelsen vil have undersøgt kloaksystemet. Vi kan ikke forstå at dette skal gøres, er der et problem? Det er kun at få udgiften til en undersøgelse 2 gange, nu hvor der ikke er noget galt, og et når der er noget galt, for er der noget galt, er de nødt til at finde stedet hvor det er galt. Altså dobbelt udgift. v. Frede og Henrik

Bestyrelsen forklarede – at den mente, det ville være en god ide at få kloaksystemet undersøgt inden vi begynder at tale om ny asfalt. Desuden ville bestyrelsen også gerne være forberedt på større klimaforandringer. Bestyrelsen regner med, at de vil forlægge en vejrapport i det kommende efterår, hvor vi i fællesskab skal tage beslutninger.

Nogle af andelshaverne mente ikke, at der er grund til at lave en forundersøgelse.

6.13 Status på tag? Hvorfor er bygningsudvalget ikke blevet involveret? v. Frede og Henrik

Bestyrelsen har valgt at få lavet en rapport over tagene – da det kan blive en større udgift i fremtiden. Den vil blive fremlagt i efteråret, når vi har haft tid til at se det igennem.

Bygningsudvalget burde være involveret i den daglige vedligeholdelse, da flere i udvalget har erfaring og forstand på ovennævnte.

6.14 Status på asfalt? v. Frede og Henrik

Bestyrelsen fremlægger rapporten i efteråret for fællesskabet.

6.15 Vedligeholdelsesplan: Denne er lovpligtig og skal fremlægges på generalforsamlingen. v. Frede og Henrik

Bestyrelsen går fuldt ind for vedligeholdelsesplan og bestyrelsen har fremlagt denne.

Dog er den kun lovpligtig for Andelsbyggeri opført efter 1. juli 2018.

6.16 Ting som forsvinder fra værkstedet og kælderen: Hvor bliver det af? v. Frede og Henrik

Henrik og Frede efterlyser flere ting som forsvinder?? Alle undrer sig? Venligst aflever hvad du har lånt, efter endt brug!

6.17 Nedgravede affaldsbeholdere, Henrik har undersøgt muligheden. V. Frede og Henrik

P.t. er der hos Aarhus Kommune usikkerhed om hvor meget man fremadrettet skal sortere. Regeringsforslag lyder på 10 forskellige affaldsbeholdere. Henrik tager igen kontakt til Affald / varme i Aarhus for en nærmere snak om muligheden for etablering af "Aarhus modellen eller Mollokker". Prisoverslag er modtaget, men afhænger af hvor meget vi skal sortere i fremtiden.

Ved eventuel nedgravning skal AB Tornhøj være sikre på rørføring i jord, således ledninger mv. ikke graves over.

6.18 Pris på salg af hus nr. 8

Bestyrelsen har brugt den nye pris som først skal godkendes på den ordinære generalforsamling, dvs. regnskabet stemmes der om den 10. juni 2020, og hus nr. 8 er solgt tidligere.

Ifølge vores vedtægter, kan den nye pris først bruges, når regnskabet er vedtaget, og der er et salg herefter. Derfor er dette ikke ok.

Se vedlagte fra Andelsboligforeningen.

Jonna forklarer, at der er lavet en skriftlig købsklausul. Dette anbefaler ABF – når et salg finder sted mellem to regnskaber og det er fuldt lovligt. Der er holdt kr.: 50.000,00 tilbage iflg. bestyrelsen ved salget.

6.19 Vi foreslår nedsættelse af huslejen med minimum 10%, gerne mere hvis bestyrelsen finder det ansvarligt. (Hus 14-20-44b-44c)

Tidligere behandlet og frafaldes.

6.20 Gerts forslag (er omdelt)

Frafaldes

6.21 Helle Madsens forslag (er omdelt)

Forslag til vedtægtsændring af §3 stk. 1:

Andelshaver er ikke forpligtet til at bebo boligen, såfremt man ønsker at udleje til en nuværende andelshaver som selv har været andelshaver i AB Tornhøj i minimum 5 år.

Når den tidligere andelshaver og nuværende lejer flytter fra AB Tornhøj skal boligen omsættes efter de gældende vedtægter.

Da ingen ved om det er lovligt i en Andelsboligforening – ikke at bebo sin Andel, skal det undersøges nærmere inden Fællesskabet kan tage stilling til dette forslag. Bestyrelsen undersøger ved ABF og vender tilbage. Emnet kræver en vedtægtsændring, som kommer på et senere møde, hvis muligheden for udlejning eksisterer.

7. Valg af formand – Ole modtager genvalg

Ole genvalgt

8. Valg af bestyrelsesmedlem samt suppleanter – Jens modtager genvalg

Jens genvalgt

1. suppleant Henrik
2. suppleant Erik

9. Valg af revisor

Nuværende revisor genvalgt

10. Eventuelt

Ingen emner under dette punkt.

Stavtrup, d. 7. september 2020

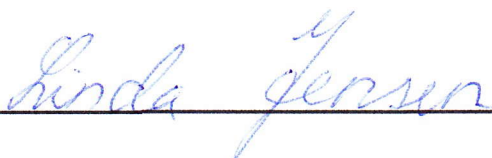
Dirigent:

Frede Juhl Stukkenborg



Referenter:

Linda Jensen



Henrik A. J. Stukkenborg

