

Andelsboligforeningen Tornhøj

Referat af ordinær generalforsamling den 7. april 2024

Dagsorden

1. Valg af dirigent, referent og stemmetællere

Dirigent: Thomas Tveding blev valgt

Referent: Else-Marie Nielsen blev valgt

Stemmetællere: Pia Sølvsten og Gert Hansen blev valgt

26 andelshavere var mødt frem

1 andelshaver havde afgivet fuldmagt

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt i henhold til vedtægterne.

Drøftelse af, hvorvidt Gert har 2 stemmer, fordi han p.t. har 2 andele (grundet intern flytning). Helle oplyste, at det blev undersøgt, da hun havde en tilsvarende flytning, resultatet var at hun havde 1 stemme. Der besluttes afstemning, til afstemningen har Gert 1 stemme:

Afstemning: 2 blanke, 15 ja, 10 nej

Gert har således til resten af generalforsamlingen 2 stemme.

2. Bestyrelsens beretning ved formand Hans Henriksen

Året har været præget af en del uro omkring bestyrelsens konstitution. På første møde i bestyrelsen valgte vores hidtidige formand Ole at træde tilbage, og vi var derfor nødt til at konstituere os på anden vis. Første suppleanten (Birte) blev aktiveret, og kasserer Frede accepterede også at tage formandsposten frem til næste generalforsamling. Dette udløste kritik fra en gruppe andelshavere med krav om at lade konstitutionen gå om. Efter rådgivning fra ABF blev beslutningen fastholdt. I efteråret bliver arbejdspresset på Frede for stort, han træder tilbage fra formandsposten, som Hans herefter overtager midt i november.

Interesselisten var på 60. Efter at have skrevet ud til alle og indført et årligt gebyr på 100 kr. er listen reduceret til 26 kandidater.

Følgende boliger er videresolgt i året:

Nr. 30 til Lars og Sanne

Nr. 10 til Gert

Nr. 2 til Jeanette og Peter (overtagelse juli mdr.)

Nr. 44 c til Anne og Svend (overtagelse april mdr.)

I forbindelse med udvælgelse af nye beboere har bestyrelsen også oplevet voldsom kritik. På generalforsamlingen i 2022 vedtages, at der ved udvælgelse af nye andelshavere skal udpeges nogle eksterne andelshavere udenfor bestyrelsen til at deltage. Vi var ikke tilstrækkelig opmærksomme på dette. Bestyrelsen valgte nye beboere til nr. 30 uden ekstern deltagelse. Det medførte kritik med krav om at valg af nye beboer og salg af andelen skulle gå om. Salget var fra et juridisk synspunkt afgjort og med risiko for et civilt søgsmål, så bestyrelsen ikke anden udvej end at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, som blev afholdt den 6.11.2023. Resultatet blev en klar tillidserklæring til bestyrelsen med stemmetallene 17 for, 8 imod og 3 blanke.

I løbet af året er der som sædvanlig holdt en række fællesmøder. Møderne endte ofte i nogle ukonstruktive diskussioner, og med krav om rettelser af referater m.v. Bestyrelsen besluttede at droppe referaterne og indskrænke dagsordenen til et punkt, nemlig orientering fra bestyrelsen ved formanden.

Resten af året har været præget af de mange udskiftninger og praktiske arbejde med dette.

Frede er i forbindelse med Henrik og Fredes flytning udtrådt af bestyrelsen. Flytningen begrundet i dårlig stemning i foreningen. Hans takker på bestyrelsens vegne for deres store arbejde for foreningen og i bestyrelsesarbejdet og ønsker dem god vind fremover.

At være medlem af en bestyrelse i en andelsforening er et frivilligt og ulønnet job, som man påtager sig fordi man gerne vil bidrage positivt. Vi er ikke professionelle politikere og er ikke trænet i retorik og konflikthåndtering. Man kan ikke forvente, at vi som fx folketingspolitikere, må være klar over, at man risikere skarp og personlig kritik, når man deltager i bestyrelsesarbejdet.

Vi mener der er tale om normskred når nogen føler sig berettiget til igen og igen at forsøge at underminere tilliden til enkeltpersoner i bestyrelsen, ved fx at omdele skrivelser i postkasserne.

Vi henstiller til alle om at holde en ordentlig tone i debatten.

Vi har i løbet af året haft flere arrangementer med godt stemning

- Sommerfest bl.a. med kaffebord i fælleshuset
- Live stream fra Aarhus Universitet som Kell står for
- Fastelavnsfest

Ved efterfølgende drøftelse udtrykkes utilfredshed med indskrænkningen af dagsordenen til fællesmøderne. Afstemning om hvorvidt man ønsker at fortsætte den nuværende model for fællesmøderne

Afstemning: 1 blank, 8 ja, 19 nej

Vi vender tilbage til den gamle model for fællesmøder

Beretningen herefter godkendt

3. Forelæggelse af revideret regnskab til godkendelse ved Jonna

Jonna gennemgår tidligere fremsendt regnskab.

Alice opfordrer til at der bliver en fælles drøftelse af de ændrede vurderingsprincipper, som netop er vedtaget, og i den forbindelse evt. yderligere spørgsmål til regnskab. Hans orienterer om, at den foreløbige vurdering af grundværdien er på 89 mill.kr. Afventer den endelige vurdering.

Regnskabet godkendt

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

Jonna gennemgår fremsendt materiale. Uændrede huslejer

Budgettet godkendt

5. Fastlæggelse af andelsværdi (i.h.t. vedtægterne par. 6.1)

Jonna gennemgår fremsendt materiale. I Årsrapporten side 20 fremgår andelsværdien af boligerne, herunder fremgår også princippet for fastsættelse af andelsværdien. Jonna nævner, at et vigtigt princip har været at

holde andelsværdien stabil. De nye vurderingsprincipper, der er netop er vedtaget politisk, forventes at give ændring i andelsværdien.

Andelsværdien godkendt som de fremgår af regnskabet

6. Fremlæggelse af vedligeholdelsesplan 2024-2035 ved formanden

Ole undrer sig over planens pkt. 2 – nye tage. For ca. 4 år siden blev der udarbejdet en rapport, som fastslog, at tagene kan holde i 10 år. Ole mener at der er større krav på vej til tage, når de skiftes, bl.a. derfor mener han at alle tage skal skiftes samtidig. Ole undrer sig over, at ny asfalt ikke er medtaget i planen.

Alice foreslår, at tagene tages ud af planen, og at der iværksættes en grundigere undersøgelse af, hvilket type tag, der skal vælges, herunder at der tænkes på bæredygtighed, hvor fx solcelletag som en mulighed.

Hans oplyser, at fordi det fremgår af en vedligeholdelsesplan, så er det ikke vedtaget. Hans anfører, at baggrunden for at have det med er, at bygningsudvalget forudser stadig stigende udgifter til vedligehold – af tagene 8-20, som er i en dårligere stand end de øvrige. Hans påpeger endv., at vi kan dække udgiften af opsparede midler, vil således ikke påvirke huslejen.

Bestyrelsen iværksætter en proces vedr. nye tage, således at vi sammen kan beslutte, hvornår og hvilket tag.

7. Indkomne forslag

Forslag vedr. et beløb til multihallen v. Karen Christensen. Forslaget afvises primært med begrundelse i, at det falder uden for foreningens opgave.

Forslag om indkøb af dyner m.v. til gæster i motionsrummet v. Karen Christensen. Forslaget afvises med begrundelse i, at det primært skal være et motionsrum, det bruges sjældent til gæster, gæst eller vært må selv sørge for dyner (Vibeke har doneret en dyne, der kan anvendes).

Forslag om udskiftning af kontorstol ved rullen udskiftes med en lettere v. Karen Christensen. Forslaget vedtages. Bestyrelsen sørger for indkøb.

Forslag fra bestyrelsen om at ophæve beslutningen vedr. procedure for udvælgelse af nye andelshavere ved salg, som blev vedtaget på GF 2022. Forslaget er omdelt inden generalforsamlingen og motiveres på mødet af Hans, herunder fremhæves at den for bestyrelsen har været meget ressourcekrævende

Ændringsforslag til bestyrelsens forslag fra Ole, Dorte og Kell uddeles og gennemgås på mødet, forslaget lægger sig op af det vedtagne forslag fra GF 2022 – dvs. nedsættelse af udvalg bestående af formand/andet bestyrelsesmedlem samt 3 andelshavere, når der skal sælges andel.

Under diskussionen af bestyrelsens forslag og ændringsforslaget fremsættes nyt forslag ved Hanne Ø., foreslår ansøgerne inviteres til middag. Forslaget trækkes efter drøftelse tilbage.

Efter grundig drøftelse og diskussion af forslaget fra bestyrelsen og ændringsforslaget, herunder klargøring af, hvad uenighederne består i, foretages afstemning:

Ændringsforslaget: 12 ja, 16 nej – forslaget forkastet

Bestyrelsens forslag: 1 blank, 20 ja, 7 nej – forslaget vedtaget

8. Valg af formand

Hans ønsker ikke at fortsætte på formandsposten – overgår til alm. medlem af bestyrelsen. Ingen ønsker at stille op til formandsposten. Hans fortsætter som formand indtil der på kommende ekstraordinær generalforsamling vælges ny formand. Hans konsulterer ABF vedr. situationen.

9. Valg af kasser

Lars (nr. 30) valgt – med klapsalve 😊

10. Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter

Michael Spejlborg genvalgt til bestyrelsen – med klapsalve 😊

Birthe og Thomas ønsker ikke genvalg som suppleanter.

1. suppleant vælges Jørgen Jønsby Han træder straks ind i bestyrelsen – frem til at der er fundet ny formand.
2. suppleant vælges Linda – kun valgt frem til ekstraordinær generalforsamling

11. Valg af revisor

Vi fortsætter med samme revisionsfirma

Eventuelt

Ole orienterer om, at der er generalforsamling grundejerforeningen
Tornhøjvej den 15.4., kl 19.30, se opslagstavlen

Gert orienterer om, at græsslåmaskinen synger på sidste vers. Henvender sig
til bestyrelsen, når det bliver aktuelt

Stavtrup den 7. april 2024

Dirigent – Thomas Tveding_____

Referent – Else-Marie Nielsen_____