

Andelsbyggeföreningen Helsingør
REFERAT
af
ORDINÆR GENERALFORSAMLING
Torsdag den 27. april 2023

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
 2. Bestyrelses beretning
 3. Årsregnskab og værdiansættelse
 4. Budget
 5. Indkomne forslag
 - a. Bestyrelsens forslag:
Forslag 1. Se vedlagt beskrivelse af baggrund og forslag
Forslag 2. Se vedlagt beskrivelse af baggrund og forslag
 6. Valg af bestyrelse og suppleanter:
 - a. Formand: Peter Knudsen, modtager gerne genvalg.
 - b. Bestyrelsesmedlem: Preben Brinch, ønsker ikke genvalg.
Bestyrelsen foreslår Lars Christensen
 - c. Bestyrelsesmedlem: Barbara Alpar, modtager gerne genvalg.
 - d. Suppleant: bestyrelsen foreslår Gina Samson.
 - e. Suppleant: bestyrelsen foreslår Søren Johansen.
 7. Valg af revisor
 8. Eventuelt
-

Efter en kort velkomst v/Peter Knudsen fortsattes efter den udsendte dagsorden:

1. Preben Brinch foreslås og vælges til dirigent. Dirigenten konstaterer, at generalforsamlingen er lovligt indkaldt. 45 andele er repræsenteret (inklusiv 3 fuldmagter).
2. Formanden Peter Knudsen oplæser bestyrelsens beretning (vedlagt), som godkendes uden afstemning.
3. Kasserer Sissel Visby Villumsen gennemgår det omdelte årsregnskab og værdiansættelse. Da ingen har bemærkninger til regnskabet samt andelsværdi på 447.488kr. pr. bolig, godkendes det uden afstemning.
4. Budgettet gennemgås af Sissel Visby Villumsen, som uddyber at stigning af de henlagte midler skyldes delvis den igangværende reovering af kviste, afholdelse af jubilæumsfesten i år, samt aflønning af formanden. Peter supplerer at der mangler 8 kviste som skal færdiggøres i år, en ca. udgift på 175.000kr. Mht. jubilæumsfesten som vi afholder i år, er budgettet på 200.000kr. blevet godkendt på sidste års generalforsamling. Sissel understreger at vores andelsboligforening har en sund økonomi med positiv egenkapital og forholdsvis lille gæld til kreditforening, som vil blive afviklet i løbet nogle få år. Budgettet med uændrede boligafgifter godkendes uden afstemning.
5. Indkomne forslag:
Udover bestyrelsens 2 forslag, er der indgået et ændringsforslag til forslag 1. fra Carsten Kruger, se vedlagt beskrivelse.
 - Forslag 1.
Peter begrunder og uddyber baggrunden for forslaget med bl.a. følgende:
 - Grundet mislighold har vi i flere tilfælde været nødsaget til at sælge huse med tab.
 - Et af husene var i så dårlig stand, at en nedrivning kom på tale.
 - Der har været tilfælde hvor vi var nødt til at bestille en gartner på andelshaverens regning, fordi man lod det hele forfalde.Det er i den forbindelse advokaten havde rådet os til at definere vores regulativer og dermed undgå unødige tovtrækkeri.
Forslaget drøftes og der kommer flere indlæg og spørgsmål, hvoraf følgende kan refereres:
 - Bekymring for at man vil blive pålagt at fjerne haveaffald som er samlet sammen i kompostbunke – mange andelshavere går ind for diversitet og har en vild have, skal der laves om på det?
 - Træernes højde – hvordan skal det forstås? Hvis man nu er enig med naboen om, at træet ikke er til gene, skal det så fjernes alligevel?
 - Bekymring for at fristen til at udføre forbedringer vil være alt for kort – et ønske om at skrive en frist på 3mnd. ind i forslaget.
 - Bekymring for at de etablerede plankeværk skal fjernes.
 - Hvordan skal punktet 5, trapper mod vej forstås?

Peter beroligede forsamlingen med, at man selvfølgelig har lov til at have kompostbunke i haven, det der mentes, var affald som gamle dæk, maskiner eller lignende som burde køres på genbrugspladsen. Samtidigt understregede Peter, at vores forslag skulle ses som fremadrettet, dvs. at de plankeværker som allerede er blevet etableret, vil ikke blive berørt, ej heller vil man påtvinge folk at fjerne de træer som der er enighed mellem naboerne om at bevare.

Ønsket om at fristen på 3mnd. skrives ind som punkt 7 under forslag 1. imødekommes.

Forslag 1. med tilføjelse af punkt 7 sættes til afstemning: 35 stemmer for og 10 imod.

Forslaget vedtaget.

- Forslag 2.
Sissel begrundede baggrunden for forslaget, hvorefter det sættes til afstemning: 38 stemmer for og 7 imod.
Forslaget vedtaget.
- Forslag 3.
Carsten annullerer forslaget, efter at have fået de tilkendegivelser under uddybning af forslag 1.

6. Valg af bestyrelsen og suppleanter:

Da ingen andre stilles i forslag til de nævnte poster, vælges /genvælges alle uden afstemning.

a. Peter Knudsen	formand	2 år - genvalgt
b. Lars Christensen	bestyrelsesmedlem	2 år - valgt
c. Barbara Alpar	bestyrelsesmedlem	2 år - genvalgt
d. Gina Samson	bestyrelsessuppleant	1 år - genvalgt
e. Tine Christens	bestyrelsessuppleant	1 år - genvalgt

7. Valg af revisor: uændret

8. Eventuelt:

Lars orienterede om den planlagte jubilæumsfest d. 19. august:

- Festen afholdes på Stenfeldtsvej mellem 18-02
- 70 personer har tilkendegivet at de vil deltage, den endelig invitation og tilmelding er på vej.
- Den lille arbejdsgruppe med Annette og Lars i spidsen har sørget for at der vil være plads til os i telte og at vi hverken går sultne eller tørstige hjem.
- Der vil blive serveret gril bøffer og boblevand og musikken vil spille til dans.
- Alt leveres fra vores lokale leverandør.

Arbejdsgruppen blev takket med klapsalver for det store arbejde.

Under eventuelt kom der et ønske om en åben dialog om parkeringsmuligheder på Rosenstandsvej

- Efter mange har etableret permanente parkeringsbåse bliver det ikke nemt med at finde en parkeringsplads – kunne det lade sig gøre at vi flyttede parkering til den modsatte side?

Der var stor opbakning til ideen, et forsøg sættes i gang efter sommer.

Da der ikke var flere, som ønskede ordet, hævdede dirigenten generalforsamlingen.

Referent: Barbara Alpar


Dirigent: Preben Brinch



Bestyrelsen:

Formand:

Peter Knudsen



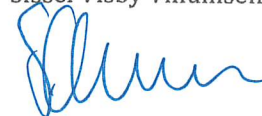
Næstformand:

Dennis Knudsen



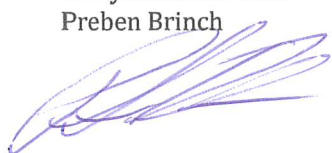
Kasserer:

Sissel Visby Villumsen



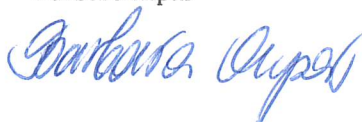
Bestyrelsesmedlem:

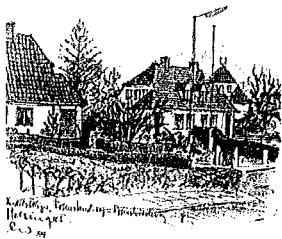
Preben Brinch



Bestyrelsesmedlem:

Barbara Alpar





Andelsbyggeforeningen "Helsingør"

Bestyrelsens forslag til Ordinær generalforsamling den 27. april 2023

Baggrund for forslag 1:

Vi har en rigtig veldrevet forening, som adskiller sig fra de fleste andre i sin måde at være på. Blandt andet ved at fastholde en lav andelskrone og samtidigt have en meget lav månedlig boligydelse. Vi kan blandt andet holde vores boligydelse lav fordi vi har vedtaget, at man som andelshaver har pligt til at stå for en del af vedligeholdelsen af boligerne, blandt andet facader og haver.

Manglende vedligehold kan som nævnt medføre unødige omkostninger til vores fælles økonomi.

Og det er netop vores fælles økonomi og fælles formue som vi forsøger at værne om.

Som medlem i en andelsforening, skal man huske på, at man ikke ejer sin bolig, men til gengæld har andel i foreningen, som giver brugsret til én af foreningens boliger. Det betyder også at misligholdelse, og udgifter forbundet hermed, i sidste ende belaster os alle.

Bestyrelsen har igennem de seneste år brugt meget tid på de få sager om manglende vedligehold, som heldigvis er undtagelsen her i foreningen. På baggrund af de få sager vi har haft og i sammenråd med advokaten er vi blevet opfordret til at definere tydeligt, hvad betydningen af vedligeholdelse indebærer.

Hensigten med dette forslag er ikke, at bestyrelsen skal agere vedligeholdelses-politi. Hensigten med forslaget er, at bestyrelsen og advokaten har et redskab, der vil være juridisk gældende.

I vores vedtægter §9, stk.3 litra 6 skrives følgende:

§9, Stk. 3 Som bilag til nærværende vedtægter fastsætter generalforsamlingen til enhver tid regler for,

- 6) i det hele fastsætter generalforsamlingen til enhver tid rammerne for vedligeholdelsen og fornyelsen, hvorunder specielt rammerne for den udvendige vedligeholdelse og fornyelse, herunder retningslinjerne for vedligeholdelse og evt. fornyelse i den til boligerne knyttede have, da andelsforeningen/bebyggelsen som bevaringsværdig og på grund af sin særegenhed har krav på at fremstå vel vedligeholdt, fornyet og ensartet i farvevalg m.m.*

I samarbejde med vores advokat har vi erfaret, at der er behov for at præcisere begrebet: 'vel vedligeholdt'. Dette vil kunne præciseres i vores vedligeholdelsesregulativ. Bestyrelsen foreslår derfor følgende ændringer til vedligeholdelsesregulativet, som kan hjælpe os og vores advokat til at undgå grelle sager og på den måde passe på vores forening.

Forslag 1:

Følgende afsnit tilføjes i vedligeholdelsesregulativet:

Haven

1. Græsplæner, hække og buske klippes jævnlige i vækstperioden. For græsplænen vil det typisk indebære, at græsplænen skal slås en gang hver 14. dag. Hække og buske skal typisk beskæres to til tre gange årligt, således forsommer og efterår.
2. Der må kun plantes hæk/buske mod offentlig vej (forbud mod plankeværk) og det skal beskæres som under pkt. 1 og må ikke gro udover fortov/vej.
3. Træer må maksimalt have en højde til tagryg og der skal tages hensyn til naboer i forhold til skygge og andet der kan virke generende for naboen.
4. Ingen vækst af klatrende planter som fastgør sig på husets facader. Der må ej heller gro tætte buske og lign. op af facaden, der kan medføre fugtproblemer i ejendommen.
5. Trapper mod vej skal fremstå velvedligeholdte.
6. Haveaffald, byggeaffald, skrald, bildæk, mm. skal bortskaffes senest ved den kommende afhentning i den kommunale indsamlingsordning for henholdsvis Storskrald og Haveaffald. Det affald som ikke afhentes i den kommunale indsamlingsordning, er andelshaver ansvarlig for selv at bortskaffe forsvarligt, inden for rimelig tid. Generelt må der ikke henligge affald i haven.
7. Ved modtagelse af påmindelse fra bestyrelsen vedrørende manglende vedligeholdelse, skal påmindelsen udføres inden 3 måneder. Hvis dette ikke er muligt skal bestyrelsen modtage en handlingsplan.

Baggrund for forslag 2:

Da vi er en selvadministrerende forening, bruger vores formand rigtig meget tid på arbejde for foreningen. Det være sig både i forhold til det almindelige arbejde som formand, men også på de sager som igennem de seneste år har fyldt meget.

For at gøre posten som formand attraktiv for både vores nuværende formand, men også for fremtidige efterfølgere, foreslår bestyrelsen at formanden aflønnes med årligt fast beløb som et supplement til bestyrelshonoraret. Beløbet er skattepligtigt som B-indkomst.

Forslag 2:

Bestyrelsesformanden aflønnes med kr.25.000 pr. år.

Honoraret prisindeksreguleres herefter årligt efter Danmarks Statistisk' s Nettoprisindeks

Dennis Jon Knudsen

Fra: CK (Carsten Krüger) <[REDACTED]>
Sendt: 19. april 2023 23:51
Til: snedker.peter.k@gmail.com; Dennis Knudsen
Cc: Carsten Krüger ([REDACTED])
Emne: Forslag til Andelsbyggeforeningens generalforsamling 27.april 2023

Hej
Jeg har et forslag til Andelsbyggeforeningens generalforsamling.

Jeg tror godt jeg forstår jeres tanker bag bestyrelsens forslag 1. Der har dog kun været kort tid til at evaluere det.

Derfor her et
Ændringsforslag til bestyrelsens forslag 1:
Tilføjelse til vedligeholdelsesregulativet

Haven

Punkt 2 ændres fra:

Der må kun plantes hæk/buske mod offentlig vej (forbud mod plankeværk) og det skal beskæres som under pkt. 1 og må ikke gro udover fortov/vej.

Punkt 2 foreslås formulering ændret til:

Hæk/buske mod vej skal beskæres som under punkt 1 og må ikke gro udover fortov/vej.

Begrundelse: Der er rigtig mange i vores boligforening, der har enten plankeværk, porte, hegn, garager eller stakitter mod vej eller sti med offentlig adgang, som må ligestilles med offentlig vej. Og mange hegn har stået der i mange år. Derfor mener jeg, at det er meget drastisk, hvis alle disse plankeværk/hegn/stakitter skal fjernes med dette forslag.

Med venlig hilsen

Carsten Krüger