

Andelsboligforeningen Lupinen

Referat af ordinær generalforsamling 9. maj 2023 kl.15.

21 andelshavere af 23 mulige var til stede. Desuden deltog administrator Rene Nymann.

Dagsorden

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Bestyrelsens beretning.
- 3) Forelæggelse af årsregnskab til godkendelse.
- 4) Forelæggelse af budget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften og indbetaling til fællesudgifter.
- 5) Forslag
- 6) Valg af formand – vælges hvert år
- 7) Valg til bestyrelsen

Anna Andersen er på valg – **ønsker ikke genvalg.**

John Andersen er på valg – **ønsker ikke genvalg.**

Anni Bisgaard er ikke på valg – ønsker af helbredsmæssige årsager **at udtræde af bestyrelsen.**

Egon Sørensen er ikke på valg – **modtager genvalg.**

- 8) Valg af suppleant.
- 9) Valg af administrator.
- 10) Valg af revisor.
- 11) Bestyrelsen indstiller:
Tak til medlemmer for ekstraordinær indsats

Etablering af udvalg.

HEGN OG AREAL UDVALG. - hegn og areal fælles med nabo Byhaven – herunder beslutning om anlæggelse, anvendelse og vedligehold/drift.

UDENDØRS OMRÅDEUDVALG. -vedligehold af gårdsplads – containergård – P-plads.

ARRANGEMENTSUDVALG. - medlemmers sociale arrangement – grilldag -julefrokost-suppeaften m.v.

HAVEUDVALG.- administrere – vedligeholde plantekasser.

- 12) Eventuelt

Formanden bød velkommen til generalforsamlingen. Særlig velkomst til Karin Larsen i 1,6, Grethe Jensen i 1,7 og Roar Hansen i 3.4.

1) **Valg af dirigent**

Bestyrelsen foreslog Rene Nymann, som blev valgt. Han konstaterede at generalforsamlingen var indkaldt med lovligt varsel og var beslutningsdygtig.

2) **Bestyrelsens beretning**

Edith Thomsen døde i 2022. Alle nye beboere, som ikke har kendt Edith og hendes mand Vagner, får derfor lidt baggrund. De flyttede ind i nybyggeriet. Edith har i alle årene været handicappet og klaret sig rigtig flot. I starten kunne hun køre deres invalidebil, som hun betjente med lift. Derfor er hendes P-plads noget større end øvrige. Efter Vagners død fik hun kørestol og klarede sig flot. Den sidst tid var Edith ramt af gentagen sygdom og indlæggelser. Hun fik stor hjælp af sin datter Birgit. Edith oplevede heldigvis ikke indbrud i sin lejlighed, mens hun var på hospitalet. Lad os ære hendes minde ved at rejse os. Æret være Ediths minde. Tak til Svend Aage for oplysninger om Vagner og Edith.

Siden sidste ordinære generalforsamling har der været afholdt 7 bestyrelsesmøder og 4 sociale arrangementer:

- Grill-/rengøringsdag i dejligt solskinsvejr på terrassen i juni.
- Restegilde i oktober
- Julefrokost i dec.
- Suppeaften i marts

Herudover er der "socialt møde" hver tirsdag kl. 10, hvor verdenssituationen klares.

Det er dejligt, at vi kan mødes under hyggelige og afslappede former, og altid med stor tilslutning og godt humør. Det er tydeligt at fornemme, at I har kendt hinanden gennem mange år.

Vi har fået 1 ny på interesselisten, som p.t. er på 8. Alle har takket nej til Ediths og Annas lejligheder. Vi har drøftet tiltag for at få flere til at interessere sig for vores dejlige forening. Vi arbejder videre i ny bestyrelse hermed. Ideer kan være annoncer i dagspressen samt en bedre og informativ hjemmeside.

Der er p.t. 2 lejligheder til salg, og det synes svært at få solgt, måske også fordi der er rigtig mange nye lejeboliger i området. Fra Annas søn, og ejendomsmægleren som skal sælge Ediths lejlighed, har vi fået forespørgsler om købere må have hund med. Dette har vi afslået iflg. husorden.

Som mægler har udtrykt det, så udelukker vi en stor gruppe interesserede med hund, og værdien af vores boliger vil ved salg være mindre. Fremadrettet skal vi være opmærksom herpå, da vi jo alle på et tidspunkt skal sælge, og måske får det lige så svært som Anna og Ediths arvinger.

Alle taler forhåbentlig positiv om hvor dejligt og godt vi bor, så interessen øges.

Vi håber meget, at kommende købere har alder og energi til aktivt at deltage i driften af Lupinen.

På den nye venteliste vi har oprettet, er Karen og Ole Papsø noteret. Formålet med denne liste er at nuværende andelshavere har fortrinsret til en anden bolig, som bliver ledigt.

Udskiftning af vand- og varmemålere er færdiggjort, og alle, som har mail og ønsket besked om forbrug er tilmeldt.

Større investeringer/omkostninger:

Div. Elevator rep.	25.000
Udskiftning af låsesystem.....	130.000
Algerens af hele ejendommen.....	50.000
Rep./fugning af mur.....	60.000
I alt	265.000

Lejligheder på 3. sal har for flestes vedkommende fået udskiftet terrassen til vedligeholdelsesfrie (komposit) brædder – men selv betalt omkostningen.

Naboprojekt – Byhaven.

Som alle kan se, så nærmer byggeriet glædeligvis sin afslutning. For os længst mod syd på Borgergade, Anna, Inga og os, er afstanden under 5 m. til Byhaven, og øvrige hos os får også en ny udsigt at forholde sig til. Det bliver spændende at følge hvordan påvirkningen bliver for os med 98 lejligheder i "forhaven". Vor udlånte areal, skal vi have retur. Der foreligger aftale herom.

Jeg og Roar har deltaget i møde om El-ladestandere med ABF.

Tak til Svend Erik, som pludselig og hurtigt rejste fik vi gjort ved extraord. generalforsamling.

Jeg blev så pludselig og uden erfaring og indsigt efter 6 mdr. i bestyrelsen, kastet i formandsjobbet. Det har været barsk og særdeles tidkrævende, fordi alt var nyt for mig, og ingen læremester at læne mig op af.

Jeg erfarede hurtigt at langt det meste der sker i foreningen, går via formanden. Det har sikkert været Svend Eriks måde, at være formand på - eller rettere det var måske nødvendigt, fordi jeg i referat af generalforsamling i 2021 har læst, at han var træt af formandsjobbet, og havde tænkt på at sælge, fordi der var for meget "plejehjem" at servicere.

Det bliver ikke min måde at være formand på, fordi jeg kan forudse, efter nu et halvt år er det nærmest bliver et fast job med ugentlig kontortid. Jeg vil ikke være "nødvendig ansat", men være beboer, som i andre, og min hårfarve er bare blevet mere grå siden jeg fik formandskasketten.

Jeg har forsøgt at uddelegere meget af arbejdet i bestyrelsen og alene tage mig af det overordnede og administrative og ikke tekniske og daglige udfordringer. Der har været stor hjælp fra fra Anna, Anni, som IT kyndig og John i det tekniske i det omfang deres helbred har tilladt det, men bestyrelsessammensætningens kompetencer, har gjort det umådelig svært at uddelegere det ønskelige, specielt IT mæssig. Så opgaverne har oftest som boomerang endt hos mig.

Denne arbejdsbyrde skal og vil jeg have ændret, og det skal i hjælpe med.

Jeg ser det som en kæmpe opgave, fordi en ny bestyrelse jo skal vælges blandt jer medlemmer, og ikke kun med navn, med det er nødvendig at tilføre nødvendige kompetencer, specielt IT.

Derfor er det bydende nødvendigt, at lejligheder til salg overtages af yngre købere, som har IT kendskab.

Af vore andelshaveres alderssammensætning er det indlysende at der er store udfordringer med kompetencer til foreningens virke.

Jeg ser vor situation som yderst vanskelig, fordi uden handlekraftig bestyrelse, så har vi ingen forening. Så kan et salg af ejendommen komme på tale, og vi bliver lejere.

Fremover kan det blive nødvendigt med at sende flere opgaver ud af huset – dels til administrator (advokat) og tilkøb af vicevært opgaver fra selvstændige firmaer. Med deraf øgede udgifter.

Jeg har søgt megen rådgivning og stor hjælp hos administrator Kirsten Bakkjær hos Njord advokater, så STOR tak til hende, så sammen har vi løst opgaverne.

Vil du – Rene Nymann tage takken med tilbage til Kirsten, i har en værdifuld medarbejder.

Tak til bestyrelsen

Tak til alle andre, som hjælper til med vore sociale aktiviteter – Kirsten, Egon, Grethe, Karin, Anna og Karen.

Alle som hjælper med at holde pænt dels i nedgang til P-kælder, rundt om bygningen, og vores dejlige tagterrace, særlig til Erling, Egon og Svend Aage.

Tak til Else for at koordinere plantekasserne. Jer, som ikke har nogen, kunne godt aflaste hende ved at overtage en enkelt eller to..

En særlig tak skal Egon have. Fordi du agerer vicevært i mange situationer, og varetager mange daglige udfordringer. Jeg ved også, at mange beboere har nydt din hjælpsomhed til at løse småopgaver i dagligdagen. Du burde have uniform eller arbejdstøj betalt 😊.

Beretningen blev godkendt.

3) **Forelæggelse af årsregnskab til godkendelse**

Formanden gennemgik regnskabet.

Regnskabet blev godkendt.

4) Forelæggelse af budget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften og indbetaling af fællesudgifter

Formanden gennemgik budgettet.

Bestyrelsen foreslog at boligafgiften skal være uændret, men at fællesudgifterne stiger fra 1.650 til 2.000 kr. pr. måned fra 1. juni 2023.

Budgettet og ændringer blev godkendt.

5) Forslag

Husdyr:

2 andelshavere stillede forslag om at det er tilladt at have hund med, når man køber en andel i foreningen.

Bestyrelsen: Det har tidligere været tilladt at flytte ind med hund, men ikke at genanskaffe ny hund. Bestyrelsen har undersøgt om 4 andre andelsboligforeninger i byen har samme forbud som os, og det er ikke tilfældet. Det har ikke givet problemer hos dem, så vi skal måske gentænke vor holdning.

Drøftelse af forslaget viste at der var holdninger for og imod. Et forslag om at lade vor husorden omhandlende husdyr skulle forblive uændret blev vedtaget. Bestyrelsen har hidtil forstået vor passus om husdyr som et nej til en ansøgning fra en køber. Derfor ønskede bestyrelsen en stillingtagen til, om vi fremover skal være positive for at give tilladelse. Der var holdninger for og imod, men en afstemning viste et flertal for at bestyrelsen er positiv for at tillade husdyr, dog sådan, at det enkelte dyr godkendes og der skal laves et underskrevet ordensreglement for den enkelte køber.

Ladestander til elbiler:

1 andelshaver foreslog at der laves forberedelse til ladestander i P-kælder.

Det er lidt aktuelt p.t., fordi Roar har plug in bil, men udviklingen med elbiler gør det mere aktuelt. Hvis vi vil tiltrække interesserede købere, kan tilbud om mulighed for ladefaciliteter, også være en fordel.

Besluttet at bestyrelsen må tage kontakt til udbydere og undersøge muligheder og pris, og iværksætte en forberedelse til at den enkelte andelshaver selv kan tilslutte en ladestander efter nærmere angivne betingelser, hvis udgiften hertil ikke overstiger 25.000 kr.

6) Valg af formand – vælges hvert år

Ole Papsø var villig til genvalg.

Ole Papsø blev valgt

7) **Valg af bestyrelsen**

Anna Andersen havde ændret sit ønske om ikke genvalg til at stille op til valg. Herudover stillede Karin Larsen og Roar Hansen op til valget. De blev alle 3 valgt.

8) **Valg af suppleant**

Grethe Jensen stillede op til valget, og blev valgt.

9) **Valg af administrator**

Njord Law Firm Advokatpartnerselskab v. Rene Nymann blev valgt.

10) **Valg af revisor**

Tal & Tanker v. Martin Husted blev valgt.

11) **Bestyrelsen indstiller:**

Tak til medlemmer for ekstraordinær indsats.

Det skal ikke tildeles for bestyrelsesarbejde eller småjob som andre udfører, for det kan nemt blive skulderklapperi og nidkærhed om hvem skal have og hvem fik ikke.

Erkendtligheden skal gives for en helt speciel omtanke og tjenestevillighed for alle beboere. Du har en helikopter udsyn for alt og alle. Passer ejendommen, som sin egen, og lægger mærke til alt, tager initiativ, løser dagligdags opgaver. Hjælper gerne andre, også med private opgaver. har altid ja-hatten på. Altid positiv for at løse en opgave. Nem at arbejde sammen med.....kort sagt..... den usynlige vicevært og guttermand.

Så Egon, du skal have en påskønnelse for det du giver os alle. Du er begrebet som andelstanken i fællesskabet, gør noget for andre, ikke egen vindings skyld.

Afgående bestyrelsesmedlemmer synes jeg også skal have en gave som tak for indsatsen gennem mange år.

Det er jo en pligt i en andelsforening, at give sit bidrag. Enten i bestyrelse eller i udvalg eller ad hoc opgaver.

Der er selvfølgelig en forståelse for at dåbsattesten bliver ældre (heldigvis) og helbredsændring medfører, at kræfterne til slipper op.

STOR TAK til Anni og John for 10 års bestyrelsesarbejde...flot..... med vingaver.

Eablering af udvalg

HEGN OG AREALUDVALG – hegn og areal fælles med nabo Byhaven – herunder beslutning om anlæggelse, anvendelse og vedligehold/drift.

Roar Hansen blev valgt som tovholder.

UDENDØRS OMRÅDEUDVALG – vedligehold af gårdsplads – containerplads – P-plads

Erling Mikkelsen og Thorkild Kongshøj blev valgt som tovholdere.

ARRANGEMENTUDVALG – medlemmers sociale arrangement – grilldag – julefrokost – suppeaften m.v.

Anna Andersen, Karen Papsø og Kirsten Kallesøe blev valgt som tovholdere.

HAVEUDVALG – administrere – vedligeholde plantekasser.

Else Nordlund blev valgt som tovholder.

Der vil efter bestyrelsens konstituering indtræde 1 bestyrelsesmedlem i hvert udvalg.

12) Eventuelt

Skal undersøges om lyset i P-kælderen kan tændes med censor – og evt. få tændt flere lys, så kælderen bliver mere oplyst.

Dirigenten erklærede generalforsamlingen for afsluttet og takkede for god ro og orden.

Generalforsamlingen sluttede kl. 17.30.

Derefter var der smørrebrød.

Referent: Karin Larsen