

Referat af ordinær generalforsamling i Andelsforeningen Grejhuse den 9. februar 2023

Tid: 18.00

Sted: Aalborg Sejlklub

Dagsordenen for generalforsamlingen var fremsendt via mail til andelshaverne den 23. januar 2022:

Dagsordenen til generalforsamlingen er fastlagt i vores vedtægter og ser således ud:

1. Valg af dirigent
2. Formandens beretning
3. Forslag
4. Regnskab og budget
5. Fastsættelse af kontingent
6. Valg af bestyrelse
7. Valg af suppleanter
9. Valg af revisor
10. Valg af revisorsuppleant
11. Eventuelt

Velkomst

Formanden (Kristian Alstrup Baden grejhus 2) bød velkommen til alle herunder Ole Skjærbæk, der er formand for Aalborg Sejlklub.

Bestyrelsen foreslog Ole Thomsen (grejhus 17) som dirigent og Ole blev valgt. Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen var indkaldt i henhold til vedtægternes §13. Bestyrelsen tager fremmødet til efterretning.

Herefter konstaterede formanden at der var 7 stemmeberettigede til stede – ud af 9 fremmødte – og at vedtægtsændringer jf. §15 kræver 2/3 flertal af samtlige stemmeberettigede (de 22 andele). Generalforsamlingen konkluderede således, at det fremsendte forslag til vedtægtsændringer ikke kunne behandles.

Kristian Alstrup Baden (grejhus 2) blev valgt til referent.

Referat fra punkt 1: Formandens beretning

Formanden Kristian Alstrup Baden (grejhus 2) sagde følgende:

”Det har på sin vis været både et roligt og et begivenhedsrigt år.

Det har været roligt, idet vi er præcis de samme andelshavere som til sidste års generalforsamling – altså ingen hushandler. Men alt har ikke stået stille.

Vi har delvist været en ny bestyrelse – dvs. Johannes har siddet i bestyrelsen før, men Tina og jeg var helt nye. Og der er mange ting, som man ikke nødvendigvis fanger som ny bestyrelse. Men vi fik jo nogle gode råd med os videre fra den foregående bestyrelse – og nogle af dem er faktisk blevet fulgt!

I foråret 2022 fik vi rensset terrasserne – og det var da også tiltrængt. I den forbindelse blev det også tydeligt at der skulle udskiftes rådne brædder rundt omkring og det er også sket løbende. Der er også døre som har fået en opfriskning og vi indkøbte også i fællesskab maling, så alle andelshavere kunne komme i sving med penslerne – og resultatet er bare virkelig flot.

På sidste års generalforsamling drøftede vi hvilken del af vedligeholdelse, der skal afholdes af foreningen, og hvad der skal afholdes af hver enkelt andelshaver. Og lad os bare lige slå det fast. Indvendig vedligehold er den enkelte andelshavers ansvar. Udvendig vedligehold er foreningens ansvar. Det er derfor at maling med videre er indkøbt i fællesskab og at vi hver i sær har malet vores eget hus – vi er jo alle sammen andelsforeningen.

I forhold til ventelisten, så er der fortsat 10-12 stykker på den – så skulle nogle have ønske om at sælge sin andel, så virker det sandsynligt.

Senere under punktet valg til bestyrelse skal der vælges bestyrelsesmedlemmer og revisor. Som vi skrev ud i efteråret, så stiller Tina (grejhus 7) og jeg selv (grejhus 2) gerne op til bestyrelsen igen, men Johannes (grejhus 14) vil gerne overlade sin plads til en anden. Så det skal nok blive et spændende punkt.

Vi har også et par punkter om fastsættelse af kontingent og et enkelt forslag til en vedtægtsændring. Så jeg tænker at vi nok skal få lidt at drøfte inden vi slutter med en bid mad og en øl/vand.”

Generalforsamlingen drøftede herefter kort formandens beretning, og formanden for Aalborg Sejlklub Ole Skjærbæk roste det sidste års vedligehold af Grejhusene. Der blev desuden drøftet græsslåning, og Ole Skjærbæk kunne fortælle, at kommunen er ansvarlig for græsslåning, så den side af stien der vender ud mod havnen, hvorimod vi er ansvarlige for græsslåning på siden ind mod grejhusene. Der bliver en dialog i 2023 med andelsforeningerne for at klarlægge mere præcist hvem der har forpligtigelsen til at slå græs hvor.

Der er god stemning og talelyst, men dirigenten påpeger at fremmødet er ikke tilfredsstillende, så den kommende bestyrelse bør overveje hvordan man kan få flere af andelshaveren til at deltage på generalforsamlingen.

Beretning blev herefter godkendt.

Referat fra punkt 2: Forslag

Det fremsendte forslag til vedtægtsændringer udgik, da der ikke var tilstrækkeligt fremmødte.

Referat fra punkt 4: Regnskab og budget

Da Tina Garibaldi (grejhus 7) var syg blev regnskabet udleveret og fremlagt af Johannes Thorhauge (grejhus 15). Regnskabet er vedlagt dette referat.

Johannes redegjorde for andelsforeningens indtægter, udgifter og balance. Udgiften til banken virker stor ifht. hvor få bankaktiviteter andelsforeningen har og hvor lille risiko banken tager med foreningens økonomi. Men dette gælder desværre for alle foreninger i Danmark, så det er svært at ændre på. Den absolut største udgift går til vores forsikring, men som med bankforretningen er det formodentligt svært at gøre meget billigere – selvom den igen er steget.

Johannes pointerede, at andelsforeningens basisindtægter svarer til foreningens basisudgifter. Det er sundt, men når der skal foretages vedligehold som i 2022, så tærer det på foreningens opsparing (egenkapital) – hvilket forklarer underskuddet i 2022 på ca. 14.000 kr. Foreningen har pt. en opsparing på ca. 27.000 kr., så vi har fortsat en sund økonomi, men det vil ændre sig, hvis der ikke indregnes yderligere indtægter til vedligehold.

Dirigenten spurgte ind til om foreningens revisor har godkendt det fremsendte regnskab og dette blev bekræftet af såvel formanden som revisoren – det fremgik blot ikke af det udleverede stykke papir.

Johannes redegjorde desuden for beregning af priser for grejhuse som reguleres årligt på baggrund af byggeomkostningsindekset for boliger. Ole Skjærbæk fra Aalborg Sejlklub bemærkede, at vores beregning skal tage udgangspunkt i 2019 og ikke 2018 som det fremlagte gjorde. Ole pointerede desuden, at det kun er basisprisen som kan reguleres byggeomkostningsindekset for boliger – ikke resten.

Økonomisk gør det ikke den store forskel, og den kommende bestyrelse blev opfordret til at udsende prisberegningen til alle medlemmer, så det er gennemsigtighed og klarhed hos alle ifht. basis- og max-priser på et grejhus.

Regnskabet blev herefter godkendt.

Referat fra punkt 5: Fastsættelse af kontingent

Bestyrelsen redegjorde for, at bestyrelsen har en særlig forpligtigelse til at sikre at andelsforeningen har midlerne til det nødvendige vedligehold af den udvendige del af grejhusene – herunder tagene og terrasserne. Bestyrelsen foreslog på denne baggrund en kontingentforhøjelse.

Herefter var der en god drøftelse af hvordan tilstanden egentlig er af vores huse og terrasser.

Generalforsamlingen opfordrede på denne baggrund til at den kommende bestyrelse foretager en nærmere vurdering af dette og på denne baggrund indstiller enten fastholdelse eller en kontingentforhøjelse.

Der var generel enighed om, at foreningens opsparing er en balance imellem ikke at blive væltet af en stor engangsudgift kontra ikke at have en større opsparing end nødvendigt.

På baggrund af drøftelsen ønskede bestyrelsen ikke at fastholde forslaget om en kontingentstigning i år, og konklusionen blev således at kontingentet fortsat er fastsat til 700 kr. pr. år pr. andel.

Referat fra punkt 6: Valg af bestyrelse

Jævnfør formandens beretning og nyhedsbrevet fra efteråret, så ønskede Johannes (nr. 14) ikke at genopstille, men Kristian (nr. 2) og Tina (nr. 7) ønskede genvalg. Den nuværende revisor Mads Bak (grejhus 11) ønskede at blive valgt til bestyrelsen, og de tre blev således valgt / genvalgt for det kommende år.

Referat fra punkt 7: Valg af suppleanter

Dirigenten konstaterede, at ingen af de fremmødte ønskede at stille op som suppleanter, og der er således ikke valgt suppleanter til bestyrelsen.

Referat fra punkt 9: Valg af revisor

Johannes Thorhauge (grejhus 14) blev valgt til revisor.

Referat fra punkt 10: Valg af revisorsuppleant

Dirigenten konstaterede, at ingen af de fremmødte ønskede at stille op som suppleant, og der er således ikke valgt en revisorsuppleant.

Referat fra punkt 11: Eventuelt

Generalforsamlingen fremsatte ønske om at de nuværende vurderingsmænd Ejvind Knudsen (grejhus 1) og Karsten Kirketerp (grejhus 6) vil fortsætte deres arbejde, og Ejvind bekræftede, at det ville han gerne. Karsten var ikke til stede, men ønsket er hermed sendt videre.

Efter generalforsamlingen konstituerede den nye bestyrelse sig således:

- Kristian Alstrup Baden (grejhus 2): Formand
- Tina Garibaldi (grejhus 7): Kasserer og webmaster

- Mads Bak (grejhus 11): Menigt medlem

Referatet blev godkendt via mail den 25-27. februar 2023 af

- Dirigent og tidligere formand Ole Thomsen (grejhus 17)
- Menigt medlem af den afgående bestyrelse og nyvalgt revisor Johannes Thorhauge (grejhus 14)
- Tidligere revisor og nyvalgt menigt medlem Mads Bak (grejhus 11)

Referatet er udformet af referent og formand Kristian Alstrup Baden (grejhus 2)



Kristian Alstrup Baden: Formand

Ole Thomsen: Dirigent

