

Referat af ordinær generalforsamling i Andelsforeningen Grejhuse den 26. februar 2020

Tid: 18.00

Sted: Aalborg Sejlklub

Dagsordenen for generalforsamlingen var fremsendt via mail til andelshaverne den 10. februar 2020:

1. Valg af dirigent
2. Formandens beretning
3. Regnskab og budget
4. Valg af bestyrelse
5. Valg af revisor
6. Forslag. (Bestyrelsen planlægger at fremlægge forslag til nye vedtægter)
7. Eventuelt



Velkomst

Formanden (Ole Thomsen grejhus 17) bød velkommen. Resten af bestyrelsen var ikke til stede, idet der var afbud fra John Simonsen (grejhus 5) og Johannes Thorhauge (grejhus 14) først kom senere.

Ole konstaterede, at det er vores 17. generalforsamling, og bød velkommen til vores nye andelshavere Mads Bak (grejhus 11) og Kjeld Christensen (grejhus 15). Formanden for Aalborg Sejlklub Ole Skjærbæk blev også budt velkommen.

Formanden konstaterede ligeledes, at grejhus 1, 2, 4, 6, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19 er repræsenteret på generalforsamlingen. Derudover har bestyrelsen modtaget to fuldmagter fra John Simonsen (grejhus 5) og John Lund (grejhus 21). Jf. vedtægternes §15 skal 2/3 være til stede for, at det er muligt at ændre foreningens vedtægter, hvilket svarer til 15 grejhuse. Da der var repræsentation (inkl. fuldmagter) fra 16 grejhuse kan generalforsamlingen ændre vedtægterne, hvis 15 af 16 andelshavere stemmer for.

Endelig orienterede formanden om at vi desværre mistede vi en andelshaver i år, og Jessie blev mindet med et minuts stilhed.

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

Referat fra punkt 1: Valg af dirigent

På bestyrelsens opfordring blev Anders Lintner valgt til dirigent. Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen var indkaldt i henhold til vedtægternes §13.

Referat fra punkt 2: Formandens beretning

Formanden Ole Thomsen (grejhus 17) sagde følgende:

”Vi afholdte ekstraordinær generalforsamling i forbindelse med vores julefrokost den 2. december 2019, hvor jeg gennemgik forhandlingerne med AS-bestyrelse om Fællesregler for andelsforeninger i Aalborg Sejlklub.

De vigtigste ændringer:

- andelshavere skal som minimum have en vand og/eller landplads.
- må kun være medlem af en andelsforening.
- salg sker via venteliste og via bestyrelsen.

Der indføres en max-pris, der består af en basispris, som er 56.850 kr. Dertil kan lægges forbedringer, som max kan være 50% af basisprisen 28.426 kr. Det vil sige, at et grejhus med max. forbedringer kan udbydes til 85.275 kr.

Vi skal have fundet en måde, vi kan vurdere vores huse på.

Bestyrelsen foreslår, at forbedringerne, og her handler det om de 28.426 kr., kan beregnes på følgende måde:

- El tillægges med 10%
- Isoleret vægge med belægning tillægges med 30%
- Isoleret gulv tillægges med 20%
- Isoleret loft med beklædning tillægges med 30%
- Hems tillægges med 10%

Er disse ting udført på en fornuftig måde kan andelen udbydes til max pris.

Det kunne være et par vurderingsmænd valgt af generalforsamling, der ved salg foretog denne vurdering?

Der er indgået aftale om, at der til nuværende andelshavere, kan udstedes et overgangsdokument til:

- et medlem, der før 27. februar 2018 have andele i flere foreninger, kan beholde disse indtil salg,
- et medlem, der efter 27. februar 2018, har købt en andel til en højere pris end basisprisen inklusiv forbedringer kan udbyde sin andel til pris, den er købt til,
- et medlem, der før den 27. februar 2018 kunne eje en andel uden land og/eller vandplads. Dokumentet giver medlemmet ret til beholde sin andel uden at eje en båd og erhverve en land og/eller vandplads.

Overgangsdokumentet er tiltænkt nuværende andelshavere og kan ikke overdrages.

Datoen er den, hvor Luc, den tidligere formand for Aalborg Sejlklub, præsenterede brugeraftalerne/fællesreglerne for første gang.

Bestyrelsen fik på generalforsamlingen mandat til at indgå aftale med bestyrelsen i Aalborg Sejlklub. Det har vi meddelt bestyrelsen. Det er planlagt, at aftalen skal indgås tirsdag den 17. marts 2020. Jeg ved ikke, hvor langt de øvrige foreninger er. Vi kommer senere til punktet, hvor vi skal behandle bestyrelsens forslag til nye vedtægter.

Vi har besluttet at sende udkastet til nye vedtægter og overgangsdokumenterne til jer lørdag den 22. februar, således I fik en mulighed for at sætte jer ind i dem inden dette møde.

Jane, hus nr. 12 og andre har gjort opmærksom på, at terrassebrædderne foran vores huse, særligt når det er vådt, er meget glatte. Det skal der gøres noget ved. Enten som fællesarbejde eller hver især renser brædderne foran deres hus. Bestyrelsen spørger hvilke løsning, I ønsker.

Vi har fået monteret aluminiumslister på vores vinduer mod vest - en pæn og god løsning til en fornuftig pris.

Hermed overlades bestyrelsens beretning til generalforsamlingen.”

Generalforsamlingen drøftede herefter formandens beretning.

Der var en række skarpe spørgsmål til formanden for Aalborg Sejlklub Ole Skjærbæk, som han beredvilligt svarede på. Blandt andet kunne Ole Skjærbæk fortælle, at det er en forudsætning for aftalens indgåelse, at samtlige andelsforeninger kan tiltræde fællesreglerne. Dette var en væsentlig pointe for vores andelsforening, da flere var bekymrede for, at vi accepterede noget forringede krav som andre andelsforeninger kunne undgå.

Ole Skjærbæk fortalte, at det er Aalborg Sejlklubs ønske, at alle anmodninger om overgangsdokumenter blev fremsendt inden den endelige aftaleindgåelse den 17. marts. Ole Thomsen konkluderede, at dette desværre ikke var muligt og at der derfor i fællesskab skal fastlægges en deadline der giver andelshaverne rimelig tid til at udforme overgangsdokumenterne.

På denne baggrund besluttede generalforsamlingen, at bestyrelsen har mandat til at indgå aftalen med Aalborg Sejlklub den 17. marts 2020.

På baggrund af formandens beretning og bestyrelsens indstilling besluttede generalforsamlingen, at grejhus-forbedringer beregnes på følgende måde:

- El tillægges med 10%
- Isolerede vægge med belægning tillægges med 30%
- Isoleret gulv tillægges med 20%
- Isoleret loft med beklædning tillægges med 30%
- Hems tillægges med 10%

På formandens opfordring besluttede generalforsamlingen at udpege Ejvind Knudsen (grejhus 1) og Karsten Kirketerp (grejhus 6) som andelsforeningens vurderingsmænd ift. grejhus-forbedringer ved salg af en andel.

Glatte terrassebrædder har været et problem længe og generalforsamlingen opfordrede til, at andelshaverne mødes den 1. april og i fællesskab får rensset terrassebrædderne af. Ole Skjærbæk tilbød at andelsforeningen kunne låne en højtryksrenser fra Aalborg Sejlklub. Bestyrelsen tager det næste skridt i denne sag.

Referat fra punkt 3: Regnskab og budget

Anders Lintner er andelsforeningens revisor, og han redegjorde for foreningens regnskab. Revisoren påpegede to problematiske emner, som han opfordrede foreningen til at få styr på.

1. Andelsforeningen bør have en lidt større kontantbeholdning. Konkret opfordrede han til at hæve kontingentet fra det nuværende beløb på 600 kr. pr. år til 700 kr. pr. år.
2. Andelsforeningen bør have mere styr på afregningen af el. Konkret opfordrede han til at iværksætte en undersøgelse, så afregningen af el kan blive mere retvisende.

Efter revisorens redegørelse drøftede generalforsamlingen regnskab og budget.

Konklusion:

- Regnskabet blev godkendt
- Anbefalingen om kontingentforhøjelse blev godkendt
- Generalforsamlingen besluttede at iværksætte en undersøgelse af elforbruget

Referat fra punkt 4: Valg af bestyrelse

Formanden redegjorde for at de tre bestyrelsesmedlemmer ønskede genvalg og genvalget blev bekræftet af generalforsamlingen. Bestyrelsen består således fortsat af Ole Thomsen (grejhus 17), John Simonsen (grejhus 5) og Johannes Thorhauge (grejhus 14). Bestyrelsen konstituerer sig på det førstkomende møde.

Som suppleant til bestyrelsen valgte generalforsamlingen Kristian Alstrup Baden (grejhus 2).

Referat af punkt 5: Valg af revisor

Formanden redegjorde for den nuværende revisor Anders Lintner ønskede genvalg og genvalget blev bekræftet af generalforsamlingen. Anders er ikke længere andelshaver, men dette er ikke et krav i vedtægterne. Der blev ikke valgt en suppleant.

Referat af punkt 6: Forslag

Formanden redegjorde for at bestyrelsen den 22. februar 2020 fremsendte en række vedtægtsændringer jævnfør formandens beretning. Den reelle drøftelse af disse forslag foregik i drøftelsen af formandens beretning, da de fremsendte forslag har været undervejs i noget tid. Men der var fortsat diskussion.

Forslagene giver andelsforeningen mindre autonomi, men der var også en generel forståelse af ønsket om at samordne forholdene på tværs af andelsforeningerne og at anskaffelsen af en andel ikke bør kunne knyttes til økonomisk spekulation.

Det blev genbekræftet af Ole Skjærbæk fra Aalborg Sejlklub, at det er en forudsætning for aftalens indgåelse, at alle andelsforeninger tiltræder fællesreglerne.

På denne baggrund blev de fremsendte forslag godkendt enstemmigt af generalforsamlingen.

Referat af punkt 7: Eventuelt

- Vi inviterer (traditionen tro) til strømaflæsning den 1. april og planlægger også denne dag at gennemføre en fælles rensning af terrasserne.