


**Referat af andelsboligforeningens ordinære generalforsamling d. 26/9 2022**  
**Oversigt over beslutninger:**


- 1) **Valg af dirigent.**  
Hans Peter Hollænder fra SØBO vælges. Jette Clausen er referent, se nedenstående.
- 2) **Bestyrelsens beretning.**  
Beretningen tages til efterretning.
- 3) **Fremlæggelse af årsregnskabet for året 2021/2022, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.**  
Årsregnskabet godkendes. Værdiansættelse: Den offentlige vurdering.
- 4) **Forelæggelse af drifts og likviditetsbudget til godkendelse.**  
Budgettet godkendes, huslejestigning på kr. 300,- vedtages.
- 5) **Indkomne forslag (se bilag)**
  - 1) Forslag forkastet.
  - 2) Forslag vedtaget.
  - 3) Forslag vedtaget.
  - 4) Forslag vedtaget.
  - 5) Ændret forslag vedtaget.
  - 6) Forslag vedtaget.
  - 7) Forslaget trækkes tilbage.
  - 8) Forslag vedtaget.
  - 9) Tilrettet forslag vedtaget.
  - 10) Forslag vedtaget.
- 6) **Godkendelse af husorden for kommende år.**  
Bestyrelsens ændringsforslag om garager/tremmerum forkastes.  
Bestyrelsens ændringsforslag om adgang vedtages.
- 7) **Valg af bestyrelsesmedlemmer.**  
Valg af formand: Jan Silberg vælges.  
Valg af bestyrelsesmedlem: Viggo Sørensen vælges.  
Valg af suppleanter: Lars Dyhr Hansen vælges.
- 8) **Valg af administrator.**  
SØBØ vælges.
- 9) **Valg af revisor.**  
Sønderjyllands Revision vælges.
- 10) **Eventuelt.**  
Jette Clausen og Arne Sørensen trækker sig fra bestyrelsen.

Ovenstående er udarbejdet af den nye bestyrelse.

Referatet er godkendt på bestyrelsesmødet 5. oktober 2022.

  
-----  
Jan Silberg

  
-----  
Viggo Sørensen

  
-----  
Laura Nielsen

  
Hans Peter Hollænder  
Forretningsfører

10 OKT. 2022



## Forslag stillet af Shanti Ottosen

### Forslag 1 Vedtægtsændring (kræver 2/3 flertal af alle 55 andele)

For at mulige andelshavere ikke bare køber en andel for at leje den ud på Airbnb tænker jeg, at det kun skal være muligt med bestyrelsens samtykke. Hermed menes at en andelshaver overfor bestyrelsen redegør for hvorfor, i hvilket tids rum og på hvilken tjeneste man tænker at gøre dette. Det er herefter op til bestyrelsen om den enkelte andelshaver skal have lov til at fremleje andelen på Airbnb eller lignende.

I henhold til vedtægternes stk 8, prg 12, må en andelsbolig ikke udlejes kortvarigt idet der er bopælspligt.

Jeg ønsker følgende tilføjelse i forlængelse af prg 12:

*Hvis der er særlige omstændigheder, feks udlandsophold, studieophold eller lignende, der gør sig gældende, kan andelshaver søge bestyrelsen om udlejning via Airbnb eller andre lignende tjenester. Der skal ansøges skriftligt til bestyrelsen, med angivelse af baggrund for ønsket, tidsperiode og hvilken tjeneste der benyttes til udlejning.*

## Forslag stillet af Lars Dyhr

### Forslag 2

Hjortgaard (Helgolandsgade 32-34) har fortalt mig, at de har planer om at indbygge en affaldsstation (magen til kollegiets) i deres skråning og han fortalte at huse fra den anden side af gaden havde tilmeldt sig og at vi også kunne tilslutte os.

Til beboermødet forstod jeg på Lars Madsen, at bestyrelsen har vedtaget, at vi tilslutter os.

Da det er en beslutning, der påvirker alle beboere, ønsker jeg en afstemning og foreslår, at vi ikke tilslutter os:

- Det koster meget mere (28.000,- pr. år?), hvilket er en løbende omkostning, penge som kunne bruges til at forbedre vores egen løsning.
- Der er større afstand. (for alle - jeg har målt)
- Man skal ned ad trappen uanset vejrlig.
- I gaden er man ubeskyttet for blæst og nedbør.
- Det er et miljømæssigt tab, da graden af sortering ikke kan optimeres som nu.
- Vi har lige brugt en del penge på den nuværende løsning.
- Hvis vi selv har sorteringen, kan vi spare penge ved at optimere, da genbrug er billigere end affald.

### Forslag 3

Jeg foreslår, at vi i Andelsboligforeningen indfører en principbeslutning om ikke at anvende sprøjtemidler.

Med undtagelse af bekæmpelse af særligt problematiske arter som bjørneklo, japansk pileurt eller clematis vitalba hvor roden bekæmpes.

## Forslag stillet af Torben Olesen

### Forslag 4

Lejer af garage skal, Parkere deres bil i garage og ikke holde på "opkørlens P-pladser" (ja/nej afstemning).



## **Forslag stillet af Jan Silberg**

### **Forslag 5**

#### **Skal vi have kameraovervågning på bestemte lokationer på matriklen?**

Der ønskes kameraovervågning ved affaldsområdet og foran cykelcarporten, da folk hverken sorterer affald eller forstår de ikke må stille storskrald. Samtidig har der været tyveri i nogle garager.

### **Forslag 6**

#### **Skal generalforsamlingen igangsætte vedligehold af postkasser?**

Dem vi har nu er gamle og slidte, og beboere mangler stadig låger da de ikke låser op eller er hjemme i de tidsrum. Det giver et dårligt indtryk på gæster, nye beboere og ser i det hele taget ikke særligt pænt ud.

### **Forslag 7**

#### **Skal bestyrelsessuppleant inviteres med til bestyrelsesmøder?**

Ellers har de ingen mulighed for at overtage en eventuel post, og de kan samtidig have vigtige punkter. De vil også kunne underskrive tavshedspligt på lige fod med bestyrelsen.

### **Forslag 8**

#### **Skal referat fra bestyrelsesmøder være tilgængeligt for alle andelshavere og lejere? (GDPR / tavshedspligtige-emner vil blive redigeret ud.)**

Hverken andelshavere eller lejere ved hvad der foregår i bestyrelsen eller foreningen, da de ikke må få referat fra bestyrelsesmøder og informationsbrev ikke sendes ud.

### **Forslag 9**

#### **Skal andelshavere og lejere selv holde sig opdateret via opslagstavler i trappeopgangene angående fælles arrangementer?**

Alle har adgang til trappetårnene, og kan se fællesarrangementer her. Hvis fællesudvalget vælger at skrive det på mail eller en FB-gruppe, så er det også fint som supplement.

### **Forslag 10**

#### **Skal fællesudvalget laves om til aktivitetsudvalget og være med til at arrangere vedligeholdelsesdage og andre aktiviteter?**

Der er mange ting der kan ordnes til vedligeholdelsesdage, som ikke bliver ordnet, og som godt kunne blive ordnet ind imellem de store vedligeholdelsesdage. Samtidig mangler der koordinering på de store vedligeholdelsesdage om hvad der skal ske, og hvad den næste opgave er. Vi har mange frivillige hænder, så lad os bruge dem.



## 1. VALG AF DIRIGENT

Formanden foreslog vores repræsentant fra Søbo som dirigent - Hans Peter Hollænder blev valgt. Jette skriver referat af GF.

Dirigenten kunne konstatere at formalia omkring indkaldelse og dagsorden til GF var overholdt og GF således lovlig.

Jan Silberg nævnte, at 3 andelshavere ikke havde modtaget indkaldelse til GF.

Lars M kunne oplyse, at alle indkaldelser er sendt som A-post så dette ændrer ikke på, at GF er lovligt indkaldt og varslet.

20 andele deltog. Foruden havde 6 personer ialt 21 fuldmagter med, dvs ialt 41 stemmeberettigede.

## 2. BESTYRELSENS BERETNING

Bestyrelsens beretning blev gennemgået af formanden Lars Madsen - vedlagt.

Undervejs vedtog forsamlingen, at spørgsmål skulle stilles efter formandens beretning.

Under beretningen, fik Claus Benthin ordet som ansvarlig for vedligehold og gennemgik bl.a baggrunden og tankerne bag den nye affaldsordning. Hovedbudskabet omkring ny affaldsordning er, at det vil blive væsentligt dyrere i fremtiden, såfremt vi ikke går med i det tilbud vi har fået nu, da etableringen er gratis - kommunen betaler. Plancher vedlægges.

Claus nævnte under sin gennemgang, at han ikke synes det var ok, at man i bestyrelsen ikke bakkede op, omkring de fælles beslutninger der bliver truffet i bestyrelsen. Derfor har Claus overvejet at forlade posten som ansvarlig for vedligeholdelse.

Der blev stillet følgende spørgsmål til beretningen og Claus's efterfølgende gennemgang og uddybning:

Torben: Kan man tilslutte sig affaldsordningen i naboens skrænt senere?

Claus: ja måske nok, men så skal den senere udbygges til os og med udgifter for os.

Viggo: Spørger ind til vedligeholdelsesplanen og giver udtryk for, at han ikke er imponeret over, at bestyrelses i 2 år, har sagt de ville komme med en vedligeholdelsesplan og så kommer der bare et vedligeholdelses-katalog. Viggo synes også vi har et problem omkring afstemning vedr. affaldsordning, (henviser til forslag indsendt af Lars D) der måske er nytteløs, for hvis man godkender beretningen, så godkender man vel også bestyrelsens beslutning omkring affaldsordning. Jeg mener ikke, det er en bestyrelsesbeslutning, det skulle have være oppe på en GF.

Dirigent: beretningen skal ikke godkendes.

Lars M: Det er korrekt, at der er forskel på vedligeholdelses plan og et vedligeholdeskatalog og ja, det har været længe undervejs, da der har været meget arbejde i bestyrelsen. På seneste best.møde er det besluttet, at der skal laves en vedligeholdelsesplan af professionelle, så vi får så godt et overblik, at vi ved hvor meget vi via huslejen skal have ind til vedligehold og hvor meget vi skal optage i lån, for at klare de kommende større poster. Vi har en sund forening, med en belåningsprocent på 53% så der er mulighed for at optage yderligere realkreditlån.

Viggo: Bestyrelsen har ikke taget det alvorligt nok, at der skal laves en vedligeholdelsesplan og når man har sagt man vil gøre det, så skal det gøres.

Lars M: Omkring affaldsordning, har vi set det som en bestyrelsesbeslutning, også set i lyset af, at det ikke er omkostningstungt. Det er en samlet bestyrelse der har sagt ja - ingen i bestyrelsen har protesteret. Om man skal gå fra den ene ende af bygningen til den anden, ser jeg ikke noget problem i.

Viggo påpeger, at formanden jo ikke bor i ejendommen.

Lars M. Det er korrekt jeg ikke bor her. Hvis GF stemmer imod affaldsordningen, er den velkommen, så må den nye bestyrelse komme ud af aftalen igen.

Viggo: For mig er det væsentlige, at den nye affaldsordning berører alle beboere og derfor må være en GF beslutning. Om det er en god ide med den nye affaldsordning, kan jeg slet ikke vurdere.

Lene: Trappen som går ned til affaldsbeholdere i den nye ordning er spejlglat og der kan ligge meget sne. Er der afsat penge til, at vi kan gøre noget ved det. Viceværten siger, vi ikke må salte. Vi har nogen der er dårligt gående.... Er der drøftet andre muligheder, i forhold til affaldsløsning?

Lars M: Det er overraskende for mig, at trappen er glat, da der for kort tid siden er etableret en helt ny trappe.

Fleere modeller har været drøftet i bestyrelsen, som skulle forhindre bl.a. lugtgener i eksisterende affaldsrum. Andre placeringer på vores grund er også drøftet. Da vi slutteligt traf beslutningen omkring ny affaldsordning, var der ingen protester i bestyrelsen. Et bestyrelsesmedlem var ikke til stede på det pågældende bestyrelsesmøde, men underskrev efterfølgende referatet, uden kommentarer til beslutningen.

Lene: Claus nævnte at vi var en problem adresse, hvornår er vi blevet det?

Claus B redegør og kan oplyse at kommunen i et notat fra 21.11.2021 har Helgolandsgade som problemadresse. Vi er glade for, at være blevet bekendt med det fra Kommunen, idet vi ellers først havde kendt til det, den 7. Juli 2022 og skulle afgive høringsvar den 14. August 2022. Vi er en problemadresse og har fra tidligere en dispensation/midlertidig aftale med Kommunen om hentning af affald. Ikke at de vil opsigte den her og nu, men på et eller andet tidspunkt ud i fremtiden, vil fælden klappe og vi står så alene med en udgift til etablering i størrelsesorden 400 t.kr. til 1,3 mio.kr. afhængig af, hvilken ordning der så kan/må vælges.

Lene: Er det nogensinde sket, at en skraldemand er kommet til skade, ved afhentning af affald hos os?

Claus B: Nej og det vil også kun ske en gang, hvilket vi ikke skal ønske os....

Lars D: Henviser til, at der blev sagt, at vores bygning er "en tikkende bombe", fordi vedligeholdelseskataloget viser kommende store udgifter, hen over de næste 10 år, pga bygningens alder. Lars oplyser, at han selv har siddet med investeringer i størrelsesordenen 10 mio.kr. Allerede for 3 år siden, skulle der være lavet en vedligeholdelsesplan med en rådgivende ingeniør. Det er bare blevet syltet og det er synd. Og ja, det er bare ud og låne nogen penge, så 4 mio.kr. er peanuts.

Tenna: Det er sjovt at vi pludselig er en problemadresse og det kommer op samtidig med at det affaldsprojekt kommer op. Det synes jeg er mærkeligt.

Mand? Stiller spørgsmål ved, hvad det reelt koster at komme med i den nye affaldsordning - for det er vel ikke gratis, at få etableret? Og de penge vi sparer på vicevært, bruger vi så bare de timer på noget andet?

Lars M. Redegør igen for projektet, jf. vedlagte oversigt over priser og forklarer, at vi netop ikke skal betale etableringsomkostninger, når vi går med i den affaldsordning, der etableres på naboejendommen. Og nej, det er ikke meningen, at timerne bruges på noget andet - det er en besparelse.

Marcell: Den økonomiske risiko bestyrelsen taler om, hvis den nuværende skraldeordning bibeholdes, er blot en risiko og den har været her siden 1963. Det virker usandsynligt, at vi bliver tvunget ud i en anden løsning af kommunen, men hvis det sker, kan vi så ikke på det tidspunkt, tilslutte os affaldsordningen i skrænten ved naboen?

Lars M.: Ikke uden omkostninger, da anlægget så skal udvides og det skal vi betale. Lige nu betaler kommunen/Sonfor de ca 1,3 mio.kr. i etablering. Vi kan nu lade være med at tilslutte os og lade være med at tænke på de store ting nu og så bare tage det når kommunen engang kommer. Vi vil nok ikke se så godt ud i det, men tror godt vi kan komme ud af tilslutningen igen. Da muligheden bød sig, synes bestyrelsen, at det er bedre, at vi tilslutter os nu, da det kun vil blive dyrere i fremtiden.

Claus B: Kommunen vil nok ikke komme til os lige nu, men hvis vi ikke går med nu, så kan vi ikke bare komme med på ordningen senere, uden etableringsomkostninger for foreningen. Vi kan risikere at kommunen senere, pålægger os, at etablere vores egen ordning og vi skal også leve med risikoen for et straksforbud fra arbejdstilsynet.

Jette: De bekymringer nogen har, omkring beboere der har svært ved at komme ned af trappen, forstår jeg godt, men man kan også gå udenom. Som jeg ser det, så er det kun gået en vej med skraldespande - fra dengang de blev hentet ved hoveddøren i husene og frem til i dag, hvor de skal stå ved vejen. Det der har lagt mig på sinde, da emnet har været drøftet i bestyrelsen er, hvor meget vil vi betale for, at nogle ikke vil/ kan gå længere med affaldet. Og jeg kan ikke forsvare og sige nej til gratis etableringsomkostninger, da jeg ikke tror på, vi i mange år fremover, får lov til at beholde nuværende ordning. Når kommunen så kommer, og den store regning kommer til os, fordi foreningen så selv skal stå med en løsning, så kan andelshaverne med rette sige, at bestyrelsen kun har tænkt fra næse til mund og ikke har været fremsynede nok.

Mike: Har vi individuelle målere på varme?

Lars M. Ja

Line: Skal vi afskaffe vicevært?

Lars M. Nej, der er kun tale om reduktion i timer.

Jan. Synes ikke det er i orden, at Claus under sin gennemgang nævner, at han ikke synes det er i orden, at alle i bestyrelsen ikke bakker loyalt op, omkring fælles beslutninger, truffet i bestyrelsen og han derfor vil overveje at gå. Det skulle tages internt.

Lone: Jeg kan ikke lade være at klappe i mine små hænder, hvis vi kan komme med i affaldsordningen ved naboen - det er en rigtig god ide.



Marcell: Kan udgift til renovation stige i fremtiden.

Lars M. og Claus svarede udførligt på spørgsmålet (plancher vedlagt) og konklusionen er, at de variable udgifter kan stige - det kan de også i dag på nuværende affaldshåndtering.

Marcell: Hvor meget betaler vi, for at sende for varmt vand retur til fjernvarmen? Og hvad var det med, at vi ikke skulle drikke vandet?

Claus. 4600 kr. halvårligt.

Claus mener endvidere, at der kan opstå legionella bakterier i vandet, når temp. i det kolde vand er for høj og opfordrer til, at vi ikke drikker det.

Marcell: Skulle vi så ikke få informeret alle beboere om det.

Dirigent: Det vil komme med i referat fra GF og således komme ud til alle.

Marcell: Angående solceller, det vil jeg gerne have uddybet. Er der en konkret plan.

Lars M. Vi får et notet fra en energirådgiver, på forskellige løsninger - undersøgelsen er igangsat og der vil komme orientering.

Marcell: Opfordrer til, at det fremlægges, når der er noget konkret med solceller, så vi undgår at skulle diskutere det på næste GF, ligesom vi nu gør med affaldsordningen.

Lars D. : Omkring legionella så har jeg talt med Bo, der er biolog ved kommunen. Han siger det kun optræder i stillestående vand, så hvis du kommer hjem fra en længere ferie, er det en god ide, at lade vandet løbe, inden du drikker af det. Det er selvfølgelig ikke godt at vi har for høje temperaturer, men som sagt er det alene i stillestående vand at bakterierne formerer sig. Vores varmemålere på radiatorerne kører på batteri. De holder i 12 år, så der skal sættes penge af på vedligeholdelsesplanen, til at skifte batterierne.

### 3. FREMLÆGGELSE AF ÅRSREGNSKABET FOR 2021/22, FORSLAG TIL VÆRDIANSÆTTELSE OG EVT. REVISIONSBERETNING SAMT GODKENDELSE AF ÅRSREGNSKABET OG VÆRDIANSÆTTELSEN.

Lars gennemgik regnskabet - vedlagt.

Viggo nævnte, at vedligehold er overskredet i regnskabet ift budget, hvilket Lars M bekræftede og oplyste, at der afsættes yderligere til vedligehold i det nye budget.

Afstemning skete ved håndsoprækning og regnskabet/andelsværdien blev godkendt af GF.

### 4. BUDGET OG LIKVIDITETSUDGIFTER TIL GODKENDELSE.

Lars M redegjorde for det fremadrettede budget. Som det fremgår, har stigende omkostninger gjort det nødvendigt, at bestyrelsen indstiller en stigning i huslejen med 300 kr. mdl. fra 1.12.2022. Det er priser på strøm, ny eltavle, stigende vedligehold, stigende administrationsomkostninger til Søbo, forhøjet bestyrelseshonorar og udgifter til festlokale, der primært er baggrund for stigningen.

Lars D. foreslår, at vi måske samtidig med en evt. huslejestigning også sætter a'contovarme op, så Søbo ikke skal rette i opkrævninger flere gange. Er der formodning om, hvor meget vi kan forvente at varmen vil stige?

Dirigenten: Hollænder kan byde ind og forklarer, at Sønderborg fjernvarme leverer fra affaldsforbrænding, biogas og lidt naturgas om vinteren. Biogas er der fast pris for ind i 2023 og Sonfor sælger også el, hvor de faktisk skovler penge ind. Så umiddelbart er der ikke grund til at hæve a'conto. Søbo har ikke hævet den i deres 38 afdelinger. Havde det være naturgas så ja, men her og nu, vil jeg ikke vurdere det som nødvendigt.

Tenna. Huslejestigning pr. 1.12.2022? Der skal gives 3 måneders varsel.

Claus: Det gælder kun lejere og ikke andelshavere. Hvis GF stemmer for, træder det i kraft 1.12.2022.

Marcell: Omkring omkostninger, så har vi en gartner til, at tage vores skråning. Vi har drøftet på beboermødet, om vi kunne klare det internt?

Lars M. Du kan se i budgettet, at vi kun har afsat 25 tkr. i budgettet, så vi gør det allerede nu internt.

Lars D. Hvad er afsat til asfalt - den kommer hver 2. eller 3. år.

Lars M. Den ligger under posten på 25 tkr. - har ikke lige det specifikke tal for asfalt, men det afviger ikke væsentligt fra tidligere år.

Mike. Er der alternativer til huslejestigningen?

Lars M. Vi kan tage pengene fra vores hensættelser til vedligehold. Det vil dog betyde, at når vi har tømt kontoen, så skal det vi får ind med huslejen hvert år, matche nøjagtigt de udgifter vi har for året (ingen buffer) Vores likvider på kontoen vil blive drænet og det kan så betyde, at vi ikke kan betale regninger, når de forfalder og ikke har plads til uforudsete udgifter. Vi kan så komme i en situation, hvor der i et budgetår, må stoppes for vedligehold, da der ikke er penge til det. Vi kan også kigge på, om vi fortsat skal afdrage på vores lån - afdragsfrihed vil frigive penge. Hvis vi f.eks. skulle have afdragsfrihed på bestående lån, så betyder det også, at vi skal opsige de lån vi har - det synes ikke rigtigt p.t.

Lars D. Forklarer omkring vores Rentemax lån og er enig i, at det ikke skal opsiges og ændres. Vi kunne optage yderligere lån, til de store ting, med afdragsfrihed, da vi ikke behøver spare op til pension, som i et almindeligt parcelhus. Vores belåning er lav og der er masser af mulighed for at optage lån i fremtiden. Det er lige før vi er uansvarlige, med så stor en friværdi og jeg tror at nogen spekulerer i noget med en ejendomsmægler. Vi skal bare optage nogen lån.

Lars M. Er enig i, at en andelsforening ikke skal være gældfri. Det er derfor værd at drøfte låneoptagelse med afdragsfrihed, når vi har overblik over, hvad vi skal bruge pengene til.

Lars D. Hvis vi siger ja til en huslejestigning, har vi fremadrettet penge til at afdrage. Vi skal til at sætte os i gæld, inden renten stiger yderligere.

Der udspandt sig dialog mellem Lars D og Lars M omkring fremtidig låneoptagelse og afdragsfrihed/med afdrag. Konklusionen er, at det skal en ny bestyrelse og GF tage stilling til senere.

Dirigent. Stopper debatten ... Nu er det budgettet for næste år, der er til debat, og ikke fremtidige låneoptagelse - hvem kan stemme for budgettet og dermed også huslejestigning?

Afstemning ved håndsoprækning - husleje stigning er vedtaget med 300 kr. pr. 1.12.2022.

## 5. INDKOMNE FORSLAG (forslag vedlægges)

Forslag 1.

Shanti giver baggrund for sit stillede forslag.

Der var spørgsmål omkring, hvorfor der skulle vedtægtsændring til, da nogen var af den opfattelse, at man allerede kunne udleje sin lejlighed på korttidsleje. Det blev præciseret at det ikke var muligt med korttidsudlejning, jf. nuværende vedtægter. Flere nævnte at der kommer for mange "fremmede mennesker" på vores matrikel, at det giver for meget arbejde for bestyrelsen.

Forslaget vedtages ikke - 3 stemmer for.

Forslag 2.

Lars D. giver sin baggrund for forslaget og mener at der alene er tale om risici, for nye krav fra kommunen og tror ikke kommunen kommer med krav senere, da den aftale vi har med kommunen, har eksisteret i 8-10 år. Omkring Arbejdsmiljøkrav fandt Lars D, det ikke væsentligt, så længe der ikke ligger noget på skrift. Efterspørger endvidere hvad det er for et høringssvar og hvem der er hørt.

Lars M. Vi har en bestyrelsesansvarsforsikring og det betyder, at vi er dækket af den forsikring, hvis vi laver noget lort. Hvis det bliver en GF beslutning, fordi GF underkender bestyrelsens beslutning, så er det ikke længere bestyrelsens ansvar. Hvis GF ikke vil, så skal bestyrelsen gøre hvad de kan, for at komme ud af ordningen.

Lars D. Vi er vel ikke bundet af ordningen?

Lars M. Da vi i bestyrelsen har drøftet løsninger gennem et halv år og ingen i bestyrelsen har protesteret over ordningen, har vi meddelt at vi vil indtræde i ordningen. Der er muligvis en pasus, for at komme ud igen, hvilket nok koster penge.

Lars D. Vi skal have ambitioner på miljøets vegne og kan bedre sortere hos os selv.

Claus. Det har tydeligt vist, at vi bagudrettet ikke er gode til at sortere (vi har Rolf til at gå affaldet igennem, fordi der ikke sorteres korrekt) Fornemmer også, at der ikke er tiltro til de dokumenter bestyrelsen henviser til, herunder Høringssvar. Claus fremlægger breve fra kommunen. Høringssvar dateret 7.7.2022 med svarfrist 14. August 2022. Hvor bestyrelsen inden 14.8.2022 giver til kende, at vi ønsker at deltage.

Lars D. Hvorfor har vi ikke bare sagt nej tak, da høringen blev sendt ud?

Claus. Fordi bestyrelsen har vurderet, at det bliver meget dyrt på sigt, hvis vi ikke går med i det, nu hvor vi ikke selv skal betale etableringsomkostninger. Anlægget dimensioneres til os også, da vi siger ja, så foreningen kan risikere, at blive mødt af et modkrav, hvis vi alligevel ikke vil være med.

Torben. Skraldgriner fungerer godt, men jeg frygter, at vi kan få et strakspåbud fra AT og kommer det, har vi virkelig et problem. Hvis skraldemænd ikke engang må rulle i grus, så kan vi få et problem.

Lone. Vil gerne bakke op omkring det Claus siger. Vi skal med på den fælles løsning. Så længe vi ikke er bedre til at sortere end tilfældet er og der står skraldespande på svalegangene, så er det naivt at tro, at vi kan gøre noget bedre i forhold til miljøet.

Jan. Jeg kender ikke noget til, at vi er en problemadresse. Jan læser op fra referater fra februar 2022 pkt 8: det er godkendt af bestyrelsen, at vi kører videre med den fælles renovationsløsning, marts måned pkt. 3: Vi afventer det endelige oplæg på projektet og de 27 tkr. vi skal betale mere om året. April 2022 pkt. 6: Jan siger vi skal have på skrift, at vi er en problemadresse, så vi kan forsvare det til en GF. Det står i referater og jeg har ikke hørt noget om, at vi er en problemadresse.

Arne: Kan ikke forstå, I ikke klapper i jeres små hænder, over denne løsning. Den dag vi får et påbud og skal betale, skal vi så spørge GF igen?

Claus. Lægger planche på, hvor det fremgår fra kommunen, at der er tale om problemadresse. Den 9.2.2022 blev det kendt for på bestyrelsen.

Pia. Jeg synes lige pludselig det drejer sig om, hvad bestyrelsen har gjort eller ikke gjort og så vidt jeg ved, er du Jan en del af bestyrelsen. Er der interne problemer i bestyrelsen?

Jan. Claus siger under beretningen, at der er nogen i bestyrelsen, der er gået imod bestyrelsen. På beboermødet kom der en kommentar, som jeg ikke var en del af, men pludselig er blevet en del af, så bliver jeg nødt til at forsvare mig selv.

Claus: Beklager, at kommentaren kom under beretningen.

Pia. Så der er problemer internt i bestyrelsen.

Dirigent. Vi skal holde os til det her forslag, er der andre kommentarer.

Mand: Nogen siger trappen er glat, der er for langt at gå og vi har gangbesværede - jeg kan sige, jeg går ind for den nye affaldsordning. Hvis vi kan finde løsninger på de udfordringer, kan vi så ikke finde et kompromis?

Det oplyses at der er tale om en "ståltrappe".

Torben. Vi skal passe på, vi ikke skyder os selv i foden. Får vi et strakspåbud, så gælder det med det samme og vi skal selv rulle samtlige affaldscontainere ned på gaden. Min holdning er, at vi skal tilslutte os ordningen.

Shanti. Jeg vil gerne stille spørgsmålstejn ved Jans 10 fuldmagter. Han har været opsøgende overfor andelshaverne, for at få deres stemme. Dette sammenholdt med, at Jan står på valg selv. Dirigenten oplyser, at det ikke er ulovligt.

Der var kommentarer omkring moralen i, at nogen opsøger og samler fuldmagter....

Dirigenten stopper diskussionerne.

Viggo. Jeg kan ikke tage stilling til, hverken for eller imod den nye affaldsordning. Det Viggo tager afstand fra, er den lukkethed der har været fra bestyrelsen og en præsentation af en færdig pakke. Det er urimeligt i forhold til, at det berører 55 personer.

Pia. Hvor er det grænsen skal gå for bestyrelsen. Er det 100 kr. de skal spørge om, eller hvor er grænsen.

Viggo. Det skal vi ikke diskutere her. Det handler ikke om penge, men om at det er noget der vedrører fællesskabet, som har indflydelse på den enkeltes hverdag.

Efter lidt debat, lukker dirigenten diskussionen af og spørger om Lars D ønske at opretholde sit forslag. Dirigenten bekræfter at forslaget kan sendes til afstemning, men bemærker, at der kan komme et erstatningskrav, hvis vi springer fra aftalen.

Forslaget sendes til afstemning og der var 23 stemmer for, 15 imod. Bestyrelsens beslutning om at tilslutte sig affaldsordning på

nabogrunden er dermed annulleret.

#### Forslag 3

Lars motiverer sit forslag.

Sættes til afstemning: 23 var for forslaget.

#### Forslag 4

Der var debat omkring sanktionsmuligheder hvis forslaget vedtages, endvidere at dem med de små garager ikke må have et tremmerum, garagerne er fugtige og der kan kun lige være en bil i deres garage. Hvad med motorcykler. Debatten ender med, at forslaget udvides med, at det skal indføres i husordenen, hvilket giver bestyrelsen mulighed for at sanktionere, hvis reglen omkring biler i garagerne ikke overholdes.

Forslaget vedtages med 27 stemmer for.

#### Forslag 5

Jan motiverer sit forslag, som kommer fra beboermødet.

Dirigenten oplyser, at hvis det optager ud mod offentligt areal - f.eks. P pladserne, skal der søges om godkendelse hos politiet.

Jette. Vil gerne vide, om det er lige meget hvad det koster, at installere og drifte? Det skal med i overvejelserne når vi skal stemme.

Lars M. Er der nogen der har tænkt på, at den fremtidige bestyrelse så får flere opgaver, i form af etablering og løbende drift og der er mange opgaver i forvejen.

Forslaget sættes til afstemning med 17 for.....men der udspiller sig så en debat, hvor nogen mener de har glemt at stemme, priser nævnes omkring 6 tkr. pr. måned for 2 kameraer, hvem skal se afspilninger m.v.

Jan ændrer dernæst sit forslag til:

Bestyrelsen skal undersøge og arbejde videre med, hvorvidt der skal være kameraovervågning på bestemte lokationer på matriklen.

Forslaget sendes til afstemning: 27 stemmer for og forslaget er vedtaget.

#### Forslag 6

Jan forklarer baggrunden og ønsker de sidste låger skiftet.

Forslaget blev vedtaget.

#### Forslag 7

Forslaget motiveres.

Dirigenten. Til information står det allerede i vedtægterne, at bestyrelsen kan invitere suppleanter til møderne. Vil forslagsstiller have GF til at træffe den slags beslutninger?

Forslagsstiller trækker derefter sit forslag tilbage.

#### Forslag 8

Dirigenten: I skal blot være obs på, at der jf GDPR ikke må stå personfølsomme oplysninger i et referat - derfor skal der være 2 referater.

Claus gør opmærksom på, at referater ikke skal sendes til lejere, men kun til andelshavere. Forslaget rettes således til, så teksten "lejere" udgår af forslaget.

Flere foreslår, at referater kan hænges op i tårnene eller lægges op på Søbo's hjemmeside.

Forslaget sendes til afstemning og der er 32 der stemmer for. Forslaget er vedtaget.

#### Forslag 9.

Er kommet frem på beboermødet.

Efter en debat om emnet, hvor det blev nævnt, at alle dem der betaler også skal have tilbud om at komme, blev forslaget omformuleret, således at alle andelshavere fortsat skal have en mail om fællesarrangementer, i de tilfælde hvor der bruges midler fra fælleskassen. Øvrige arrangementer kan annonceres på opslagstavlen og forespørgsel skal rettes til festudvalget, der har nøgler til lokalet.

Tilrettet forslag vedtaget.

Forslag 10

Er fremkommet på beboermødet.

Der var debat om bl.a. udbetaling fra deltagelse i vedligeholdelsesdage. Det er sådan, at der hver måned opkræves et aktivitetsbidrag via huslejen, som andelshaver så får tilbage, hvis vedkommende deltager i en af de 2 store vedligeholdelsesdage.

Jette. Skal andelshaverne fremover møde på alle vedligeholdelsesdage, for at få sit aktivitetsbidrag tilbage?

Konklusionen er, at hvis andelshaver stiller op til en af vedligeholdelsesdagene, får de aktivitetsbidrag retur.

Forslag sendt til afstemning og vedtaget.

#### 6 GODKENDELSE AF HUSORDEN FOR KOMMENDE ÅR.

Lars præsenterede og motiverede bestyrelsens 2 nye forslag (vedlægges)

Efter spørgsmål og debat blev forslag 1 omkring adgangsforhold til lejligheder sat til afstemning... Forslag vedtaget. Forslag 2 ikke vedtaget.

#### 7. VALG AF BESTYRELSESMEDLEMMER

Inden valget, stiller Shanti spørgsmål til, hvorvidt en andelshaver kan være opsøgende overfor andelshavere for at få fuldmagter og hvorvidt det strider mod lov om foreningsret, at Jan har 25% af de fremmødte stemmer via fuldmagt. Ifølge lov om foreningsret, må den demokratiske proces ikke tilsidesættes og Jan er selv på valg.

Dirigenten: Da det står i foreningens vedtægter at I må stemme med fuldmagt og da I ikke modtager offentlig støtte på lige fod med Søbo (her må der ikke stemmes med fuldmagt), så er det juridisk lovligt.

Valg til formand.

Lars Madsen modtager genvalg  
Jan Silberg stiller også op som formand.

Lars modtager 12 stemmer og Jan får 25 stemmer - Jan er valgt som ny formand.

Valg til bestyrelsesmedlem, hvor alene Viggo stiller op og bliver valgt.

Suppleant valg, hvor Lars D. stiller op uden modkandidat og bliver valgt.

#### 8. VALG AF ADMINISTRATOR.

Lars indstiller Søbo, der bliver valgt uden modkandidater.

#### 9. VALG AF REVISOR.

Lars indstiller bestående revisor - Sønderjyllands Revision. Er valgt uden modkandidat.

#### 10. EVENTUELT.

Jette.

Jeg vil oven på en turbulent generalforsamling gerne fortælle, at jeg trækker mig som bestyrelsesmedlem, selvom jeg er valgt for et år mere. Normalt gør jeg mit arbejde helt færdigt, det har jeg været vant til et helt arbejdsliv, men ikke her. Baggrunden er, at jeg ikke kan sidde i en bestyrelse, hvor der er medlemmer der er med til at sige ja til noget, for derefter at fortælle andre, at de ikke har sagt ja - det er dig Jan jeg hentyder til. Tenna, du fortæller mig på beboermødet, mens Jan er tilstede, at der er 2 personer i bestyrelsen, der har stemt imod den nye affaldsordning. Tenna supplerer og siger hun har sagt der ikke var enighed. Ja det har du sagt og på forespørgsel,

at det var Laura og Jan, der ikke var enige. Tenna bekræfter, at ja det er korrekt, det er Jan og Laura. For det første synes jeg det er illoyalt og jeg kan ikke sidde i bestyrelsen med nogen, der kan finde på at fortælle en lodret løgn, men det bestemmer man jo selv. Det eneste jeg kan gøre, er at træde ud og sige jeg ikke kan være sammen med et bestyrelsesmedlem, der bruger løggen som en mulighed.

Arne. Jeg trækker mig også og kan ikke sidde i bestyrelsen med Jan.

Tenna. Lars M oplyser på beboermødet, at der var enighed i bestyrelsen omkring den nye affaldsordning. Det siger jeg på beboermødet, at det ikke passer.

Lars M. Jeg vil gerne svare på det. Jeg har været med til bestyrelsesmøderne og kunne nok fornemme ved beboermødet, at der var lidt "rav i den", så jeg har på forhånd sikret mig, at dirigenten er bekendt med, de referater der foreligger, hvor det fremgår at ingen i bestyrelsen har protesteret mod den nye affaldsordning.

Shanti udtaler, at han synes det er meget ærgerligt, at gode bestyrelsesmedlemmer forlader bestyrelsen. Som beboer skal vi være meget opmærksomme på, hvad der kommer til at ske fremadrettet - det er vores allesammens penge, det kan komme til at gå ud over fremadrettet.

Claus. Min motivation for at stå for driften har været, at vi har kunnet sammensætte en bestyrelse i andelsregi, med den professionalisme der gør, at vi kan drøfte de svære beslutninger.

Og jeg må vedgå, at konkret et bestyrelsesmedlem ikke er loyal og et andet bestyrelsesmedlem siger ikke noget på bestyrelsesmøderne. Så nu er mit sparringsmæssige fundament væk og jeg vil derfor lave en afleveringsforretning med den nye formand, for jeg skal ikke sidde i det her, der er rettet direkte mod bestyrelsen. Jeg er den der har skullet eksekvere bestyrelsens beslutninger. Selvom jeg ikke har været enig i alle beslutninger, så er det sådan, at hvis det er besluttet, at gå til højre, så går jeg til højre - jeg kunne aldrig finde på at gå imod en bestyrelsesbeslutning, når den er truffet. Jeg kan ikke være med længere og jeg meddeler den ansatte, som jeg har haft ansvar for, at jeg går ud af samarbejdet.

Pige. Det er Hjortgaard, som Lars D har talt med omkring affaldsordning. Så jeg ved ikke hvorfor Jan bliver inddraget....

Lars M. Takkede af for de sidste 12-14 år i bestyrelsen og takkede de 2 bestyrelsesmedlemmer der går nu, I har været fantastiske at arbejde sammen med. Tak til en meget kvalificeret dirigent. Jeg vil ønske den nye formand held og lykke i fremtiden. Hold god fokus på økonomien, så I sikrer jer der er penge på kontoen.

For referatet  
Jette Clausen