Andelsselskabet af 4. august 2007 - Vivenda Indalecto

Referat fra generalforsamling den 11. marts 2023

Afholdt på Danhostel, Kragsbjerggaard, Kragsbjergvej, Odense

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.

2. Bestyrelsens skriftlige beretning. Bilag 1.

3. Fremlæggelse og godkendelse af forslag til fastlæggelse af andelsprisen efter model A eller B, jf.§10. Bestyrelsen har indhentet valuar-rapport og foreslår model A.

4. Fremlæggelse og godkendelse af forslag til A- og B-regnskaber. (Eftersendes inden generalforsamlingen.)

5. Redegørelse for benyttelsen i det forløbne år og drøftelse af rulleplan.

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen og suppleanter.

7. Valg af revisor.

8. Beslutningsforslag fra bestyrelsen og medlemmer.

   8.1 Forslag fra bestyrelsen om udvidelse/opdeling af byggegruppen i 2 grupper: Byggeri og
   vedligeholdelse, således at der bliver udvalgte tovholdere for diverse ansvarsområder: F. eks. rensning af varmevekslere. Problemer med afløb. Internet og wifi. O.a.

Arbejdsgrupperne mødes og snakker om projekter og ønsker i 2023, samt ovenstående forslag. Evt. udmøntes det i valg af tovholdere for enkeltopgaver.

8.2 Arbejdsgruppernes oplæg om delbudgetter for 2023 til drøftelse og beslutning. Herunder byggegruppens holdning til det forrige forslag om udvidelse/opdeling af gruppens arbejde.

Desuden præsenteres hjemmesiden til drøftelse.

8.3 Bestyrelsens beslutningsforslag til ny rulleplan. Bilag 2.

8.4 Forslag fra bestyrelsen til nyt bookingsystem. (Eftersendes inden generalforsamlingen)

9. Fremlæggelse og godkendelse af forslag til A- og B-budgetter for 2023.

10. Næste projekter 2023-24.

Åben debat, som kan bearbejdes af bestyrelsen og besluttes til generalforsamling 2024. Det kan f.eks. være toilet/bad på 2. sal samt stuen øst.

11. Evt.

Referat

Pkt. 1
Claus Borly blev valg til ordstyrer, Oluf Larsen som referent
Claus konstaterede at generalforsamlingen er rettidig indkaldt og beslutningsdygtig idet 22 andele er repræsenteret.

Pkt. 2
Formandens beretning.
Beretning var udsendt som bilag 1.
Uddybning:
Den igangværende renovering af 1 sal nord er ved at være færdig. Afsluttes i kommende uge inden der er arbejdsuge. Arbejdsugen dette år har fokus på indretning.
Orientering om planerne for tagterrassen og status herfor.
Kurt redegjorde for, at foreningens konto i Portugal er ejet af Schønne og Tonny. Kontoen bruges alene til at betale regninger i Portugal og har dermed ikke et stort indestående. Da det er meget vanskeligt/umuligt at lave en egentlig foreningskonto, bad Kurt generalforsamlingen om en accept af denne fremgangsmåde. Dette blev accepteret af forsamlingen.
Tommy arbejder på at få tilsluttet fibernet som erstatning for nuværende internet. Ligger allerede ude i gaden.

Beretningen blev godkendt af forsamlingen.

Pkt. 3.
Der er gennemført en valuarvurdering af husets værdi. Vurderingen af huset er 550.000 Euro. Dette svarer stort set til vores nuværende andels pris.

På basis af dette besluttede forsamlingen at fastlægge andelsprisen efter model A.

Pkt. 4.
Kurt Pedersen fremlagde regnskabet. Regnskab var udsendt inden generalforsamlingen.
Kurt forklarede at Mikael Viskum fungerer som regnskabsfører og står for dagligt regnskaber, herunder ind og udbetalinger, medens Kurt Pedersen som medlem af bestyrelsen er foreningens kasser og ansvarlig for budget og regnskab.

Udgifter til vand og el har bestyrelsens fokus. Pool og vanding af udendørsarealer udgør en relativ stor del af vores vandforbrug, men vi har pt ikke en simpel løsning på reduktion af dette forbrug. Med hensyn til el overvejer bestyrelsen fremadrettet om det er realistisk med solceller på huset.

Forsamlingen godkendte regnskaberne.

Pkt. 5
Punktet blev behandlet sammen med pkt. 8.3, hvor der var udsendt et forslag til ny rulleplan.

Efter en del drøftelser og afklarende spørgsmål blev forslaget vedtaget.

Pkt. 6
Steffen A. Dam, Birgitte Joensson og Kurt Pedersen blev genvalgt til bestyrelsen.
Birgitte Viskum og Oluf Larsen blev valgt som suppleanter.

Pkt. 7
Claus Borly blev valgt til revisor

Pkt. 8;
Før behandlingen af punkt 8 blev relevante punkter drøftet i arbejdsgrupperne.

Pkt. 8.1
Forslaget fra bestyrelsen om opdeling af byggegruppen i 2 grupper blev drøftet. Konklusionen blev, at vi bør bevare nuværende struktur, idet en opdeling ikke giver mening p.t. Forslaget blev derfor frafaldet.

Pkt. 8.2
Kommunikationsgruppen:
Bookingside, hjemmeside og internet er fokuspunkter.
Plan om internet i hus og have, samt udbygge hjemmesiden evt. med hjælp fra ekstern.
Budget ønsker 12.000 kr.

Bilgruppen:
Vi skal holde gang i nuværende bil. Bemærk alle den ”grønne bog” i handskerummet med alle vigtige oplysninger vedrørende bilen. Kørsel på motorvej med afgift: Send mail til Niels med informationer og læs i ”grønne bog”.

Tilsagn fra generalforsamlingen til gruppen om umiddelbart at kunne igangsætte reparation op til maks. 10 – 12000 kr. hvis den går i stykker. Ellers kun almindeligt vedligehold.
Budget ønske 5.000 kr.

Have og terrasser:
Planter ind mod nabo. Bekymret over vandforbrug. En del overvejelser om hvilke nye planter. Køber 2 nye solsenge og derudover 2 vippestole til hver lejlighed. Budget ønske 20.000 kr. til stole og planter.
”Flydeområde” på tagterrassen er ud over dette beløb.
Samlet 40.000 kr. er ønsket.

Cykelgruppen:
Cyklerne generelt i god stand.
Trek-cykler kan desværre ikke fås i år og næste år.

Indkøb kommende år: Fra Decathlon – en dame turcykel, hvis den ser fornuftig ud, en anhængervogn til børn, 2 børnecykler, ny small Trekking bike som de nuværende.
Diverse hjelme, lygter osv.
Budgetønske 15.000 kr.

Inventargruppen:
Lejlighederne skal gennemgås for inventar – suppleres.
Budget ønske 10000 kr.

Indretningsgruppen:
Fokus på Nordlejlighed. halvanden personers sofa i køkken, evt lænestole med bord og belysning i soveværelse.
Akustikdæmpning i vest lejlighed ønskeligt/nødvendigt evt. i form af tæpper i lejlighed.
Budgetønske 20.000 kr.

Byggegruppen:
Opdeling af gruppen i 2 grupper er drøftet og frafaldet. Se pkt. 8.2

Kommende år: Nord er forhåbentlig færdig om en uge. Der er ikke nye projekter i pipeline i perioden bl.a. fordi det er blevet væsentligt dyrere at bygge om. Tommy rejste spørgsmålet om, hvorfor vi ikke bruger huset mere om vinteren, når strategien har været at gøre lejlighederne egnet til vinterbrug? Ingen egentlig konklusion, men vi vurderer om der sker ændring efter at varme er etablere i lejlighederne.
Køkkenet nord har muligvis et problem med vandindtrængen fra 2. sal terrassen. Badeværelsesafløb muligvis et problem i 1. sal syd. Der ses på disse projekter/problemer i det kommende år. Generelt er der problemer med vores gamle vand- og kloaksystem i huset. Aircondition i stuen øst fungerer ikke godt, skal muligvis repareres.

Budgetønske til vedligeholdelse 30.000 og til forbedringer 50.000 = 80.000 kr. hvoraf en del afsættes til fremtidige store projekter.

Afrunding på drøftelser
Grupperne skal sende materiale fra grupperne til Gitte, der samler materialet med henblik på at lægge det på hjemmesiden.

Pkt. 8.3
Der henvises til punkt 5. Forslaget blev vedtaget.

Pkt. 8.4
Ole fortalte om vores mulighed for at benytte Casa dÀrtes (CD) bookingsystem – som en selvstændig enhed. Der blev redegjort for kontakten til CD samt fordele og ulemper.

CD´s tilbud er, at vi kan bruge deres system i den udgave de til en hver tid måtte have. Det kan (måske) tilrettes efter vores ønsker. CD vil til enhver tid have det fulde ejerskab. Det er vederlagsfrit for os.
Der udspandt sig en længere drøftelse af fordele og ulemper. Drøftelsen afspejlede, at det med vores nuværende viden er kompliceret at overskue konsekvenserne ved den beslutning.
Konklusion blev derfor, at en mindre gruppe bestående af bestyrelsen, Ole og gerne et par ressourcepersoner/interessenter (bl.a. Tommy) træffer en beslutning på basis af en forudgående undersøgelse og drøftelse.

Pkt. 9
Budgettet for 2023 blev fremlagt, og de ønskede beløb fra arbejdsgrupperne blev alle imødekommet og indarbejdet.

Konklusion: Vi tager af egenkapitalen til at dække budgetteret underskud på 24.000 kr. i 2023, således at budgetønskerne opfyldes.

Pkt. 10
Forslag om at vi i kommende periode ikke igangsætter større projekter. Men vi har det problem, at lappeløsninger på f.eks. kloak installationer udgør en relativ stor del af en totalrenovering af en lejlighed.
Konklusion: der er ikke planer for større renoveringsopgaver i 2023 -24.

Pkt. 11 Evt.

- Huset bruges af mange andre end andelshavere. Der er tendens til at gæster tager mindre ansvar for tingene eksempelvis cykler.
- Det er vigtigt at andelshavere instruerer gæster ordentligt i brug af huset.
- Det er et problem, at der er andelshavere, som aldrig viser sig til generalforsamling eller deltager i arbejdsgrupper. Huset drives ved at alle bidrager til fællesskabet.
- Det må være et krav, at andelshaverne fremadrettet skriver i bookingsystemet, hvem der kommer, hvis lejligheden lånes ud og hvor andelshaverne ikke selv er med.
- Forslag om, at der udarbejdes en liste/håndbog til gæster om brug af huset.
- Bestyrelsen tager en drøftelse af, hvorvidt man kan booke flere lejligheder uden selv at være til stede i huset.
- TAK FOR EN GOD GENERALFORSAMLING

Odense, den 14.03.2023

Referent
Oluf Larsen