

Andelsforeningen

Bastiansminde

Referat af

Ordinær generalforsamling 2023

Lørdag den 22. april 2023 kl. 10.00 på fællespladsen

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Formandens beretning
3. Regnskab for 2022
4. Budget 2023
5. Indkomne forslag
6. Valg til bestyrelsen

Næstformand Karen Hansen modtager ikke genvalg

Bestyrelsesmedlem Betina Rørbo modtager genvalg

Kasserer Nils Hansen modtager genvalg

Bestyrelsesmedlem Iben Vinsteen trækker sig i utide, modtager ikke genvalg

Valg af 2 bestyrelsessuppleanter for 1 år

Valg af 2 revisorer for 1 år

Valg af 2 revisorsuppleanter for 1 år

7. Eventuelt

Antal stemmeberettigede til stede: 70

Formanden bød velkommen til generalforsamling 2023 med håbet om at få en god generalforsamling i det gode vejr.

Ad pkt. 1: Valg af dirigent

Formanden indstillede Morten Busch fra HF Engvang som dirigent. Valg af dirigent blev vedtaget ved akklamation.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig, og henstillede til, at det er vigtigt at respektere hinandens holdninger og lytte til hinanden.

Ad pkt. 2: Formandens beretning

Da det var for nylig var påske, og en gruppe børn løb rundt på legepladsen for at samle æg ind, slog det mig, at vi virkelig skal huske at sætte pris på og nyde det fællesskab vi har her i foreningen. Det tænker jeg også, når jeg ser de lidt ældre beboere komme spankulerende med deres hunde, imens de får sig en god snak, hvis de da ikke lige tager en velfortjent pause i solen på det man kunne kalde Finn's grønne bænke. Der tænker jeg, at man skal huske at nyde de mange små fine øjeblikke, der opstår både i dagligdagen, og når folk stimler sammen til arrangementer her på fællespladsen.

Nogle gange ligger det store i det små. Som ved sidste ældreskovtur, hvor vi havde glædet os til at tage seniorer med til en eventyrlig have, der ligger mod syd. Dagen inden ringer ejeren. Den er helt galt - de lover lige så meget regn på et døgn, som der plejer at komme på en måned, og han fraråder besøget. Så vi lavede en feberredning. For hvor kunne vi alle være indendørs og få en god oplevelse? Hov var det ikke noget med en ny film om hele Danmarks Bamse gik i biografen! Vi fik kontakt til Grand Teatret, som viste filmen i biografens flotte gamle sal. Vi var velkomne og vi blev underholdt af en rørende historie, godt spillet af Anders W. Berthelsen. Jeg tænkte dog stadig: Er folk lidt skuffede? Det tror jeg ikke. En deltager fortalte mig, at det nok var mere end 20 år siden, hun sidst havde været i biografen. Jeg tror det var en stor oplevelse, selvom det måske for os føltes som en nødløsning. Og så var der fest i huset med god mad og musik - tak for en dejlig dag

Siden vi sidst var her, har vi fået nye beboere i foreningen, men hussalget er stilnet noget af i denne inflationstid. Blot tre handler er det blevet til - to på Bregnegangen og en enkelt på Azaleagangen. Et varmt velkommen skal lyde til de nye beboere. Vi håber, at I er kommet godt fra start.

Desværre har vi også måtte sige farvel til en beboer, der har lagt et stort stykke arbejde herude. Vores tidligere husbestyrer Lizzi, der gennem mange år har lagt både sjæl og knofedt i at holde vores fælleshus pænt til os Bastianere og vores gæster. Jeg synes vi skal starte med at ære hendes minde med et minuts stilhed, Tak.

Fællesskab og omgangstone

Siden jeg kom til som formand, har jeg håbet, at vi kunne fastholde et bredt fællesskab på trods af, at mange nye kom til. Folk, der af gode grunde ikke havde en historie herude - men er gået i gang med at skabe en. Det skulle ikke være et os-og-dem. Jeg er godt klar over, at man ikke kan gøre alle glade. Men man kan forsøge at skabe rammerne for, at så mange som muligt føler, at de kan udfolde sig. Da der opstod madklubber i fælleshuset, var det skønt at se, hvordan en gruppe af

seniorerne begyndte at lave mormormad til alles store fornøjelse. Det gad jeg godt have mere af.... og også den gode sovs!

Mit håb var også, at vi som bestyrelse skulle uddelegere noget ansvar for de sociale initiativer. Det har været dejligt at se, hvordan folk, der knapt kendte nogen, har stået for arrangementer som sommerfester, julefester og eksempelvis den føromtalte påskefejring. Tak til alle generationer for det, I har løftet.

Men jeg bliver samtidig nødt til at sige, at jeg også ser nogle farer lure. En periode med corona og ikke mindst inflation, kan forståeligt godt sætte lidt bekymringer i folk. Og hvis bekymringer vokser sig for store, kan de påvirke os og vores sammenhold negativt. Her vil jeg tillade mig at låne et citat fra den lille grønne jedi ved navn Yoda, som nogle måske husker fra Star Wars filmene. Han sagde:

“Frygt er vejen til den mørke side. Frygt fører til vrede. Vrede fører til had. Had fører til lidelse.”

Det er selvfølgelig nogle dramatiske ord og meget sat på spidsen, men jeg vil alligevel opfordre generalforsamlingen til, at vi beboere - på trods af bekymringer og uenighed - anstrenger os for at tale pænt til hinanden og tro på det bedste i vores naboer.

Både under tidligere generalforsamlinger og her for nylig, da der var orienteringsmøde fra fællesplads-udvalget, har jeg oplevet, at der kan opstå en stemning, som ikke gavner vores fællesskab.

Man skal altid have lov til at spørge kritisk og udfordre dem, der træffer beslutninger. Det ved jeg, som er uddannet journalist, om nogen. Men man skal også huske, at det er meget få mennesker, der i en travl hverdag synes at det er sjovt at kaste deres fritid ind i fremmelsen af et fællesskab, for så efterfølgende at løbe panden mod sure og skeptiske miner. Der er INGEN, hverken i bestyrelsen eller i de udvalg, som man frivilligt har meldt sig til, der sidder der for at gøre livet surt for andre. Omvendt oplever jeg faktisk en enorm omsorg og villighed til at tænke andre mennesker end sig selv ind i de tanker, som man gør sig.

Jeg kender desværre mange, der trækker sig på grund af de oplevelser. De mister lysten til at engagere sig i udvalg eller tænker “jeg har ikke rigtig lyst til at stille op til bestyrelsen”, og det går i sidste ende ud over fællesskabet.

Så min dybeste opfordring går på, at vi alle - fremadrettet - lige tænker os om. Det gælder selvfølgelig også os fra bestyrelsen. At vi taler pænt til hinanden og lader de spidse bemærkninger blive derhjemme.

Fællespladsen

Og så tilbage til det mere jordnære: fællespladsen, som vi lige nu sidder midt i. Alle har for nylig fået runddelt en seddel om status på projektet om fornyelse af pladsen.

På vores hjemmeside kan man også læse oplæg og referat fra det nyligt afholdte orienteringsmøde.

Derfor vil jeg ikke gå så langt ind i det her. Arbejdsgruppen og bestyrelsen har lyttet til de kommentarer, der kom fra de fremmødte, og nu arbejder gruppen videre med en konkretisering af projektet med udgangspunkt i de afsatte rammer. Jeg fornemmer, at nogle er bange for økonomien, men der er IKKE planer om, at vi sætter havelejen op i forbindelse med fællespladsen, lige som vi ikke skal ud og låne penge til projektet, som situationen er lige nu.

Der vil igennem det næste år komme skriftlig orientering ud, når det giver mening. Blandt andet vil der blive udarbejdet en procesplan, der kan give overblik og ro på for de beboere, som har brug for det. Den endelige vedtagelse af projektet med mere specifikke detaljer må tages op på næste generalforsamling eller ved indkaldelse til en ekstraordinær generalforsamling, som det også blev beskrevet i det nyligt rundsendte skriv.

Men man skal huske at det her også er en balancegang. Hvis udvalget pludselig får muligheden for at modtage støtte til legeredskaber eller har en åbning til at modtage gratis træer fra en kommunal pulje, så kan kravet om detailstyring fra generalforsamlingen stå i vejen for, at man kan slå til og sige ja tak og spare foreningen penge eller give os en bedre plads.

Affaldskrav

Der har været en del arbejde for bestyrelsen med fællespladsprojektet. Dels fordi arbejdsgruppen har ønsket, at vi gik mere aktivt ind i det, men mest fordi kommunen har haft forskellige nye krav til vores affaldssortering. Det fik os til at bruge en del tid på at undersøge fremtidens affaldsordning for foreningen. Kunne vi arbejde med at få det nedgravet? Ja, men det vil blive ret dyrt og er ikke en fleksibel løsning. Vi har også set på systemet Smartline, som er større individuelle containere, der placeres på jorden og tømmes via kran. Men det system vil Københavns Kommune ikke tømme pt. Så vi endte tilbage ved udgangspunktet, og det er lige nu, at kommunen vil have flere containere herude, og det er inkorporeret i den arbejdsplan, som fællesudvalget arbejder på.

Vedtægtsarbejde

Status på arbejdet. Vi har nu fået advokaten til at løbe de nuværende vedtægter igennem og rydde op i dem for u hensigtsmæssigheder. Det kan både være vage eller forældede formuleringer, men også dele, som han vurderer, slet ikke hører hjemme i vedtægterne.

Planen er nu, at vi skal drøfte eventuelle spørgsmål til advokatens udkast, og samtidig skal vi så lave en slags husorden ved siden af. Den skal regulere det, som ikke hører hjemme i vedtægterne. Det kunne f.eks. være sådan noget som højde på havelåger eller forskellige vedtagne punkter fra tidligere generalforsamlinger, som f.eks., at man ikke må parkere sin private trailer på fællespladsen. Vi har gennemgået samtlige referater fra generalforsamlinger siden 1985, for at danne os

et overblik over, hvad der er vedtaget og har relevans i forhold til sådan en husorden. Arbejdet fortsætter, og vi håber at intensivere det. Men samtidig skal vi vide os sikre på, at tinglysningsretten vil tinglyse et eventuelt nyt sæt vedtægter. Det vil sige, at alle banker og realkreditinstitutter, som har penge i foreningen, skal i den proces nikke ja til dem også.

Larm ved fester

Som det også fremgår af de uddelte forslag i år, er der en gruppe beboere rundt omkring fælleshuset, der oplever gener ved nogle af de fester, som afholdes der. Ud over larm fra tunge basrytmer, er der tale om støj fra fællespladsen og gården. Der er endda blevet tisset på gangene og i en indkørsel. Kort sagt: Det har taget overhånd. Fra bestyrelsen side har vi forsøgt at imødekomme beboerne ved at sætte husreglement op, samt skilte på alle vinduer i fælleshuset om, hvornår de skal lukkes, sådan at musikgener ikke tager overhånd og vi har gjort et ekstra stykke arbejde i forhold til at orientere lejere om at de skal tage hensyn. Men det er også et punkt, hvor der hersker forskellige holdninger iblandt os i forhold til, hvor langt vi mener, at vi kan gå.

Et er regler, noget andet er, hvem der skal agere politi og dommer for, om de bliver overholdt. Bestyrelsen vil ikke være tilkaldevagter ved udlejning af fælleshuset, så vi beder alle indgående til, at I beboere, som lejer lokalet, er ekstra omhyggelige med at overholde de regler, som er. Det gælder både de nuværende og eventuelle nye regler, som der stemmes om.

Rottespærre

Vi har, som I ved, været i gang med at få etableret rottespærre. Entreprenøren har for nylig været ude at servicere dem og har installeret lidt flere. Der er nu 116 beboere, som har fået installeret rottespærre. De, der udestår, skyldes enten, ifølge entreprenøren, at de ikke har kunnet få adgang, at de ikke kunnet finde brønden, eller at der står bygningsværker (terrasser, skure eller lignende) oven på brønden. Enkelte har oplyst til entreprenøren, at de ikke ønsker rottespærre. Etablering på de sidste havelodder kræver, at beboeren går aktivt ind i at få det installeret og kan være hjemme. Der er en del koordineringsarbejde forbundet med installering af rottespærre, og det er svært for bestyrelsen at være mellemmand mellem entreprenør og beboere – hvornår kan entreprenøren komme, og hvornår er beboeren hjemme?

Vi har derfor aftalt med entreprenøren, at de omdeler sedler til dem, der mangler i næste uge, hvorefter man selv skal kontakte entreprenøren for at få aftalt en tid, hvor de kan komme. Det er vigtigt, at man tjekker sin postkasse og tager kontakt til entreprenøren inden for en måned. Ellers vil det blive betragtet, som at man ikke ønsker rottespærre. **Får man ikke en seddel i postkassen, så har man fået rottespærre.** Der vil selvfølgelig blive fulgt op på, om sedlerne bliver omdelt.

Selv om Iben stopper i bestyrelsen, vil hun fremadrettet gerne være tovholder på installationen af rottespærre, og man bedes respektere, at det er noget Iben gør frivilligt for at hjælpe, og at man selv aktivt skal gøre noget, for at få løst et eventuelt problem. Hvis man oplever problemer, eller ikke kan finde sin brønd, kan man kontakte bestyrelsen, som vil kontakte Iben.

Til sidst

Slutteligt vil jeg gerne sige tak til alle jer der har lagt et stykke arbejde i foreningen. Det gælder både husbestyrer, havemand, interne revisorer og ikke mindst alle dem, der arbejder i udvalg eller har stået for arrangementer. Det er snart tid til sommerfest, og jeg håber, at en gruppe igen i år vil melde sig og hjælpe med at vi får festet sommeren i gang i slutningen af juni. Jeg vil også gerne takke resten af bestyrelsen for deres arbejde. Karen og Iben stopper i dag efter en god indsats. Karen - du kan om nogen snakke med alle herude - høj som lav - og din ligefremme, men alligevel behagelige og ordentlige facon, vil blive savnet. Iben - du har været et supergodt aktiv at have for os med nye perspektiver og en god indsigt i, hvordan vi kan have en frugtbar dialog med kommunen. Det er uvurderligt, når det hele af og til kan være lidt kaffask at forstå og navigere rundt i. Heldigvis har du sagt, at du fortsat gerne vil hjælpe og bistå os. Det er jeg glad for. Og så er jeg spændt på, hvem som senere i dag bliver jeres afløser, så husk at blive til det sidste, og få stemt nogle gode nye ansigter ind.

Med disse ord - tak til jer alle derude og god generalforsamling.

Kommentarer og spørgsmål til beretningen:

Spørgsmål: Hvordan kan vi undgå havelejestigning med fællespladsprojektet?

Svar: Der vil være likvide midler til fællespladsprojektet inden for den økonomiske ramme, der er budgetteret med i projektet, og derfor skal der hverken laves havelejestigning eller lånes penge pga. fællespladsprojektet isoleret set.

Kommentar: Bestyrelsen opfordres til at kæmpe for at få hyppigere tømninger af affaldscontainere for at løse problematikken omkring de nye krav til skraldeskur.

Svar: Bestyrelsen har været i dialog med kommunen, og deres krav er ufravigeligt.

Hyppigere tømning vil derfor ikke kunne løse problemet, og vi slipper ikke for at skulle have flere containere. Dirigenten henstillede til, at diskussionen vedrørende skraldeskure blev taget op senere.

Formandens beretning blev godkendt ved akklamation.

Ad pkt. 3: Regnskab for 2022

Kassereren gennemgik resultatopgørelsen i hovedtræk. Indtægterne kommer primært fra haveleje, og de største faste udgiftsposter er skat, vand og løn/honorarer. Indtægten på hushandler er faldet, da der har været mindre gang i salget i 2022 end tidligere år.

Kommentarer og spørgsmål til regnskabet:

Spørgsmål til posten "fællesaktiviteter": Hvorfor er beløbet steget så meget i forhold til året før?

Svar: Der har været flere aktiviteter sammenlignet med året før, hvor en del arrangementer blev aflyst på grund af corona.

Spørgsmål vedr. posten "anlægsarbejder". Er det de frivillige, der arbejder med fællespladsen, disse udgifter dækker?

Svar: Nej. De bliver ikke aflønnet. Beløbet dækker brolæggerne, der var ude primo 2022 for at rette lunger ud og lave vejbump.

Regnskabet blev godkendt ved akklamation.

Ad pkt. 4: Budget 2022

Kassereren gennemgik budgettet. Det er estimeret, at der vil være meget få hushandler i 2023, og det er indregnet i indtægterne. Vi skal forvente en udgift til installering af de sidste rottespærre og service på eksisterende rottespærre. Der er også sat penge af til udskiftning af inventar i fælleshuset, da f.eks. bordene er meget slidte. Der skal også bruges penge på konsulentbistand i forbindelse med opdatering af vedtægter.

Kommentarer og spørgsmål til budgettet:

Kommentar: Der er behov for at rette op på lunkerne, og det burde tages højde for i budget.

Svar: Bestyrelsen er opmærksom på, at der stadig er lunger, og der er ved at blive indhentet tilbud ved den konkrete husstand, som efterspørger udbedring.

Spørgsmål: De beboere, der selv har stået for at installere rottespærre, bliver service af dækket af foreningens ordning?

Svar: Ja.

Kommentar: En beboer ønsker at ristene på vejene sænkes, så vi nemmere slipper af med regnvand. Bestyrelsen har noteret ønsket.

Spørgsmål: Hvad dækker honorar til rengøring? Burde det ikke være dækket under husbestyreren?

Svar: Husbestyreren gør en del rent, men der er lavet om på strukturen for arbejdsdeling, og derfor er der hyret rengøring ind i særlige situationer.

Spørgsmål: Snerydning kom ikke i år, så hvorfor skal vi betale for det?

Svar: Det er blevet bemærket, at firmaet, vi har bestilt til opgaven, har været sløset et par gange, og de er ikke altid gode til at svare tilbage. Vi overvejer at finde nogle andre, der kan løse opgaven.

Spørgsmål: Skal vi selv vedligeholde kloakker?

Svar: Ja, fra brønden og ind, skal hver enkelt husstand selv stå for vedligeholdelse. I havegangene er det foreningens ansvar.

Spørgsmål: Når der ikke budgetteret med noget vedr. fællespladsen, er det så fordi det ikke bliver lavet i 2023?

Svar: Vi forventer ikke udgifter til fællespladsprojektet i 2023.

Budgettet blev vedtaget ved akklamation.

Ad pkt. 5: Indkomne forslag

Der blev nedsat et stemmeudvalg bestående af Inge B25, Lulu A24 og Bettina C8.

Forslag 1: Vending af ensretning på A-gangen mellem fællespladsen og Røde Mellemvej (Forslagsstillere: B6 og B12)

Forslagets ordlyd: *Skal ensretningen på A-gangen fra fællespladsen mod Røde Mellemvej vendes?*

Uddybning: Vores veje er interne færdselsarealer, og der skal derfor ikke søges tilladelse hos kommunen. Politiet skal dog høres.

Stemmefordeling:

- Antal ja: 38
- Antal nej: 18
- 9 blanke og 2 ugyldige

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 2: Udlejning af fælleshus (Forslagsstillere: C56 og C32)

Forslagets ordlyd: *Fælleshuset kan fremadrettet kun lejes for en hel weekend ad gangen, fra fredag kl. 08.00 til søndag kl. 12.00. Fra søndag kl. 14.00 er fælleshuset forbeholdt fællesaktiviteter i foreningen.*

Stemmefordeling:

- Antal ja: 45
- Antal nej: 18
- 3 blanke og 1 ugyldig

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 3: regler vedr. støj udlejning af fælleshuset og begrænsning af musik vha. timer (Forslagsstillere: A26, C56, A33, B25)

Forslagets ordlyd: *Der skal stemmes om følgende pakke: Musikken skal dæmpes efter kl. 22, døre og vinduer skal holdes lukket efter kl. 22, musikken skal slukkes senest kl.24, der skal installeres en timer på musikanlægget som gør at strømmen til musikanlægget afbrydes kl. 24, eget musikanlæg kun må medbringes med forudgående tilladelse fra bestyrelsen.*

Der blev fremsat et ændringsforslag lydende:

Når fælleshuset udlejes, skal der under hele festen vises hensyn til naboer, og i udlejningskontrakten stilles følgende betingelser:

Musikken skal dæmpes efter kl. 22 ved hjælp af en dæmper, der skal installeres på foreningens musikanlæg, døre og vinduer skal holdes lukket efter kl. 22 og eget musikanlæg kun må medbringes med forudgående tilladelse fra bestyrelsen.

Der afsættes et max budget på 10.000 kroner til dæmpning af musikanlægget, der sikrer, at anlægget ikke er til gene for naboer.

Stemmefordeling:

- Antal ja: 37
- Antal nej: 24
- 5 blanke stemmer

Forslaget blev vedtaget

Forslag 4: Forslag om individuelle vandmålere (Forslagsstiller: Bestyrelsen)

Forslagets ordlyd: *Skal bestyrelsen igangsætte etablering af individuelle vandmålere i foreningen?*

Kommentar:

Nogle beboere var ikke tilfredse med den research, opstilling af tilbud og fremlæggelse af forslag, som bestyrelsen stod bag. Bestyrelsen svarede på kritikken og meddelte desuden, at man som beboer(gruppe) selvfølgelig er velkommen til at undersøge mulighederne igen og fremlægge et nyt forslag. Der blev opfordret til at genindføre trykprøvning af de enkelte parceller, så vi undgår vandspild. Bestyrelsen har noteret idéen.

Stemmefordeling:

- Antal ja: 12
- Antal nej: 48

Forslaget blev ikke vedtaget

Ad pkt. 6: Valg til bestyrelsen

Bettina Rørbo modtog genvalg og blev genvalgt ved akklamation
Kasserer Nils Hansen modtog genvalg og blev genvalgt ved akklamation

Næstformand Karen Hansen modtog ikke genvalg.
Kandidater: Nina B13, Elin C26, Betina C8, Pernille B42
Pernille B46 blev valgt ind.

Bestyrelsesmedlem Iben Vinsteen trak sig utidigt fra bestyrelsen (bliver valgt for 1 år)
Kandidater: Nina B13, Elin C26, Betina C8
Nina B13 blev valgt ind.

Valg af 2 bestyrelsessuppleanter for 1 år

1. Finn C22
2. Betina C8

Valg af 2 revisorer for 1 år

1. Lars A13
2. Søren A33

Valg af 2 revisorsuppleanter for 1 år

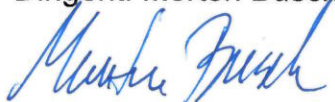
1. Eva B31
2. Kim B54

Ad pkt. 7: Evt.


Der er et ønske fra en beboer om, at generalforsamlingen afholdes på en hverdagsaften.

Der er et ønske om, at havepræmien ikke kan gives til husstande med lukkede haver.

Dirigent: Morten Busch



Referent: Line Jensen



---ooo0ooo---

Bestyrelsen har efterfølgende konstituerede sig som følger:



Caspar Tribler

Formand



Nils Hansen

Kasserer



Bettina Rørbo

Næstformand



Pernille Friis Jensen

Sekretær



Nina Lund-Andersen

Bestyrelsesmedlem