**Referat fra ordinær generalforsamling i Boligselskabet Grønnegaarden torsdag den 14. marts 2024.**

Tilstede: 54 fremmødte og 15 fuldmagter. I alt 69.

Under punkt 9 deltog: Simon fra Gaihede, Claus fra Skjern Vinduer og Meik fra KAB’s bygge afdeling.

Fra KAB: Birgitte Steffensen-Kejling og Anette Hestlund

1. **Velkomst og valg af dirigent**

*Formanden bød velkommen.*

*Repræsentantskabet foreslog Birgitte fra KAB som dirigent. Hun blev valgt.*

*Birgitte konstaterede herefter, at generalforsamlingen i henhold til vedtægterne er rettidigt indkaldt i postkasserne den 4. marts 2024 og afholdes rettidigt inden udgangen af marts.*

*Dirigenten foreslog herefter at punkt 9 rykkes frem efter punkt 2. Dette blev godkendt.*

1. **Valg af stemmetællere og referent**

*Stemmetællere: Birgitte Lund, Lise Sørensen og Oliver Feldvoss.*

*Anette fra KAB blev valgt som referent.*

1. **Indkomne forslag vedrørende vinduer – RYKKET FREM**

*Formanden fortalte, at der ligger meget arbejde bag forslaget. Der har ikke været nogen billige løsninger. Repræsentantskabet kan stå indenfor de løsninger, der er foreslået. Der er stillet prøvevinduer på ejendomskontoret.*

*Herefter blev ordet givet til Simon fra Gaihede og Claus fra Skjern Vinduer.*

*Processen startede med bygningsgennemgangen i 2021. Der var interesse for at arbejde videre med vinduerne.*

*Renovering af skorstene er taget med, da der er store omkostninger til stillads og derfor kan det udføres billigere, mens stilladset er oppe.*

*Forslag 1: koblede vinduer (de åbner ud af og har let komfort til at åbne og lukke. De skilles ad med en pal for at pudse imellem glassene).*

*Forslag 2: Koblede vinduer mod gården og Kærsangervej. Kassevinduer mod Borups Allé, Vibevej og Mågevej (Kassevinduer: har et forsatsvindue, der åbner indad).*

*Kærsangervej kan ikke få kassevinduer mod gaden, da forsatsvinduet ikke vil kunne åbne indad på grund af køkkenborde.*

*Dagslyset er det samme for de to vinduestyper.*

*De lydværdier, der nævnes i bilaget, er for konkrete vinduer, der er målt på. For kasse-vinduer gælder, at mellemrummet dæmper. Det er vanskeligt konkret at sige, hvad lyd-forskellen er på de to vinduer, men man kan sige, at det er mere lyddæmpende med kassevinduer.*

*Hvis vinduesprojektet bliver stemt igennem i dag, skal der laves udbudsmateriale til bydende entreprenører. Der gås efter den billigste pris, men ud fra den kvalitet der er beskrevet i udbudsmaterialet.*

*KAB er tilknyttet med en projektleder, til varetagelse af ejendommens forsikring, økonomi etc.*

*Gaihedes opgave er byggemøder, udbudsmateriale, tilsyn, mangelgennemgang etc.*

*Grønnegården er en bevaringsværdig ejendom i kategori 3, derfor skal kommunen ind over og godkende vinduesudskiftningen.*

*Økonomioplægget i dag er ud fra erfaringspriser i samarbejde med leverandører og entreprenører.*

*Budgettet og de enkelte poster blev herefter gennemgået.*

*Der er også sat penge af til at opdatere bygningsgennemgangen, efter vinduerne er skiftet.*

*Forundersøgelser, hvorfor er det så dyrt?*

*Forundersøgelser er til prøver, der skal tages, inden projektet går i gang. Det er et beløb, der er sat af, hvis det hele ikke bruges, bliver det ikke opkrævet.*

*Er der fagtilsyn på – en tømrer fx der kvalitetssikrer det, der laves?*

*Gaihede er der for bygherrers skyld og sørger for kvalitetssikring og har fagtilsynet med, at alt KS materialet kommer i hus.*

*Der bliver lavet en førstegangsproduktion, så det sikres at alt bliver lavet korrekt i den videre produktion.*

*Overholdes fredningen, og kan de foreslåede vinduer godkendes?*

*Det er der meget opmærksomhed på. Grønnegaarden har en høj bevaringsværdighed, og derfor skal vinduer kittes i, og termovinduer kan ikke godkendes.*

*Snittegning af vinduer sendes til kommunen, erfaringen er, at det godkendes, hvis det er et-lags med kit. De nye vinduer laves, så de er præcis som nu.*

*Dirigenten påpegede, at hvis kommunen siger nej til de vinduer, der er foreslået, skal der træffes en ny beslutning på en generalforsamling.*

*Er karnapperne mod Borups Allé med i projektet?*

*Det er kun vinduer, der er med i projektet – og dermed ikke karnapper.*

*Hvad med altandøre mod Borups Allé? Her er dørene kun 1,80 meter.*

*På grund af fredning kan de ikke ændres, da det vil ændre facadeudtrykket.*

*Hvorfor den lukning af vindue?*

*Det kan tilpasses i udbudsmaterialet.*

*Mindre vedligeholdelseskrævende hvorfor?*

*Træ skal vedligeholdes, men de første år, hvor vinduerne er nye, skal de vedligeholdes mindre.*

*Erfaringen med de nuværende vinduer er, at vandet lægger sig forneden, hvor der er kit, må man lave en stålkant?*

*Det må man ikke – nu bruger man en slags fugemasse som kit, den er mere holdbar.*

*Rudernes tykkelse afhænger af, hvor meget lyddæmpning man ønsker.*

*Hvad er fordelen ved kassevinduer?*

*De har bedre lydisolerende værdier. Nogle kan også bedre lide, at det er som et gammelt vindue med forsatsvindue, og de er lettere at pudse.*

*Koblede vinduer og dug/vand?*

*Det afhænger af luftfugtighed etc., men der skal være luft imellem. Der er drypkant på de vinduer, de har.*

*Kassevinduer kunne være den bedste løsning ud til en af Danmarks mest befærdede gader. Selvom tætningslister bliver møre, er der stadig god lydisolering.*

*Tætningslister springer efter nogle år på koblede vinduer, og herefter blæser det ind.*

*Prisbesparelse hvis vinduet er hvidt, kan det overvejes at søge kommunen, om man må have hvide vinduer?*

*I udbuddet kommer der til at stå, hvad der skal opfyldes i forhold til farve – her er det kommunen, der kommer til at sige ja eller nej. Erfaringen er, at man ikke får lov til at ændre farve.*

*Hvis man har specialfremstillede forsatsvinduer skal man så selv tage dem af?*

*Som udgangspunkt er det en selv, der skal fjerne dem.*

*Hvad med støjpuljen?*

*Projektet har tidligere været i støjpuljen og fået støtte, men da blev projektet lagt ned. Det er oplyst, at Kærsangervej også er støtteberettiget, så der vil blive udarbejdet en ny ansøgning. Forventningen er, at Grønnegården kan få ca. 2.1 mio. kr., men der kan ikke budgetteres med det.*

*Skulle man kigge på isolering under og rundt om, når vinduerne skiftes?*

*Der er ikke planer om efterisolering. Der er ikke hulrum imellem murstenene. Det har ikke den store indflydelse, om man isolerer i lysningen. Man kigger oftest på isolering i forbindelse med udskiftning af radiatorer.*

*Kærsangervej har altaner ind mod gården, de er ikke nævnt?*

*Som udgangspunkt skiftes alle vinduer og altandøre.*

*Hvis vi ikke får udskiftet vinduer nu, er det så muligt, at det bliver billigere?*

*Vinduerne vil over tid rådne, og der er træværk, der skal males, så de vil skulle vedligeholdes/renoveres. Derudover er priserne kun steget, og har nu stabiliseret sig. Der er ikke en forventning om, at det vender. Pt. er der store udgifter til stilladser.*

*På sigt er det ikke rentabelt ikke at skifte.*

**Økonomien**

*Meik fra KAB præsenterede økonomien. Der er en økonomi med og en uden egenfinansiering på 6 mio. kr.*

*Det er et budget ud fra Gaihedes oplæg. Når der laves udbud, skal entreprenøren prissætte de enkelte poster.*

*Hvis prisen holdes efter udbuddet, fortsætter projektet, ellers skal det for en generalforsamling igen.*

*Det er et 30-årigt realkreditlån med en ydelsesprocent på 6,5 %, der er udregnet efter. Det vil medføre en stigning mellem ca. 23-28 % på boligafgiften alt efter om det er med eller uden medfinansiering, og afhængig af hvilke vinduer, der vælges.*

*KAB’s rolle er byggeforretningsfører, sørger for lån, forsikring, følge op på Gaihede og økonomi.*

*Hvis der skal laves noget, som ikke er afsat i projektet, er det Gaihede, der vurderer det og herefter sender det til godkendelse og betaling.*

*Der er minimal økonomisk forskel mellem de to modeller, da vinduerne koster nogenlunde det samme.*

*Hvilken betydning har medfinansiering?*

*Det er de værdipapirer, ejendommen har. I 2023 har der været en gevinst på 500.000 kr. Året før et tab.*

*Ulempen ved at bruge medfinansieringen nu: Der er flere store projekter i fremtiden, og der vil dermed komme flere stigninger i forlængelse af den reviderede 10 års plan. Vi kommer til at skulle bruge nogle penge senere hen. Men det er ikke til at vide om den sum, vi skal bruge, alligevel skal lånefinansieres.*

*Fordel ved at bruge medfinansieringen nu: At boligafgiftsstigningen pga. vinduesudskiftning bliver lavere.*

*Der er de seneste år henlagt til fremtidige projekter.*

**Afstemning**

*Der blev først stemt om, hvorvidt de 6 mio. kr. i henlæggelser, skal bruges til vinduesprojektet. Afstemningen skete skriftligt.*

*30 stemte ja og 39 stemte nej til at bruge de 6 mio. kr.*

*Dermed blev det besluttet at gå videre med de to forslag uden medfinansiering.*

*Herefter skulle der stemmes om de to forslag uden medfinansiering*

*Forslag 1: Koblede vinduer mod gade og gård*

*Forslag 2: Kassevinduer mod Borups Allé, Mågevej og Vibevej samt koblede vinduer mod gården og Kærsangervej*

*Der blev først stemt om forslag 2, da det var det mest vidtgående (dyreste). Afstemningen skete skriftligt.*

*Forslag 2 blev herefter sat til afstemning:*

*62 stemte ja*

*5 stemte nej*

*2 stemte blankt*

*Hermed er forslag 2:” Kassevinduer mod Borups Allé, Mågevej og Vibevej samt koblede vinduer mod gården og Kærsangervej” vedtaget. Med en samlet økonomi på 36.172.400 kr. og en boligafgiftsstigning på 28,62%.*

1. **Beretning**

*Formanden fik ordet. Beretningen er fremsendt skriftligt. Der var ingen spørgsmål til beretningen.*

*Beretningen blev herefter sendt til afstemning og enstemmigt godkendt.*

1. **Revideret årsrapport for det forløbne regnskabsår samt statusopgørelse for 2023 til generalforsamlingens godkendelse**

*Anette fra KAB fremlagde regnskabet for 2023, der udviser et overskud på 99.295 kr. Overskuddet skyldes hovedsageligt renteindtægter på indestående og kursavance på investerede midler.*

*Der kom spørgsmål om, hvem der betaler for istandsættelse af fraflytterboliger.*

*Bestyrelsen fortalte, at noget er lovliggørelse, og det betaler ejendommen. Andet er en forbedring, og det kommer på den kommende beboer.*

*Regnskabet blev herefter sendt til afstemning.*

*67 stemte for godkendelse.*

*2 stemte blankt.*

*Regnskabet er hermed godkendt.*

1. **Valg af medlemmer**

*Dirigenten understregede, at det ikke ville blive tolereret, hvis der ikke blev talt pænt til og om hinanden. Dirigenten forklarede, hvad det betød, at der var et mistillidsvotum.*

*Formanden fik ordet og understregede, at vi kommer alle til at være naboer i lang tid. Fire repræsentanter ønsker at give Maria et mistillidsvotum. De fire andre forlader repræsentantskabet, hvis Maria fortsætter i repræsentantskabet. Repræsentantskabet kommer ikke til at svare andet, end at det er samarbejdsproblemer, der er årsagen.*

*Kommentar fra salen: Det er svært at forholde sig til et mistillidsvotum, når man ikke må høre noget.*

*Maria fik ordet. Hun var trist og ked af, at det var kommet hertil. Hun har ønsket at hjælpe til i Grønnegården. Hun kan ikke se, at det er et problem, at man gerne vil hjælpe til. Hun ønsker en ensretning, så reglerne gælder ens for alle.*

*Maria gav også mistillidsvotum til de fire repræsentantskabsmedlemmer.*

*Nogle tilkendegav, at det var umuligt at tage beslutning om sådan et emne på så spinkelt et grundlag og foreslog, at man stemte blankt. En anden sagde, at generalforsamlingen har valgt repræsentanterne, så må vi have tillid til det, de siger.*

*Punktet vedrørende mistillidsvotum til Maria blev sat til afstemning. Afstemningen skete skriftligt. Er der mistillid til Maria?*

*Der var 67 stemmeberettigede, da to havde forladt salen.*

*21 stemte ja*

*8 stemte nej*

*36 stemte blankt*

*2 ugyldige stemmer*

*Der var flertal for mistillidsvotum til Maria.*

*Herefter blev mistillidsvotum til de fire andre repræsentanter sendt til afstemning. Afstemningen skete skriftligt. Er der mistillid til de fire andre repræsentantskabsmedlemmer?*

*9 stemte ja*

*33 stemte nej*

*25 stemte blankt*

*Der var ikke mistillid til de 4 i repræsentantskabet*

*Valg af nye repræsentantskabsmedlemmer. Der er to poster på valg, en 4-årig periode (Thomas modtager genvalg) og en 2-årig periode (Marias post).*

*Følgende stillede op: Thomas, Maria, Hanne, Glenn, Felix.*

*Alle præsenterede sig.*

*Herefter var der afstemning, hvor alle blev bedt om at skrive to navne på samme stemmeseddel. Afstemningen skete skriftligt. Den med flest stemmer får den 4-årige periode, den med næstflest får den 2-årige periode.*

*Antal stemmer:*

*1 stemmeseddel var ugyldig*

*Thomas: 49 (4-årig periode)*

*Felix: 35*

*Hanne: 35*

*Maria: 8*

*Glenn: 5*

*En forlod salen, hvorefter der er 66 stemmer.*

*Da Felix og Hanne fik lige mange stemmer, skal der stemmes mellem de to til den 2-årige periode. Afstemningen skete skriftligt.*

*Felix fik 34 stemmer*

*Hanne fik 31 stemmer*

*1 stemte blankt*

*Valgt til repræsentantskabet:*

*Thomas Løfqvist for 4 år og*

*Felix R. Schmidt for 2 år.*

*Repræsentantskabet består herefter af:*

*Britt C. Juul på valg i 2025*

*Felix R. Schmidt på valg i 2026*

*Nicolai H. Rasmussen på valg 2027*

*Peter S. Welts på valg 2027*

*Thomas Løfqvist på valg i 2028*

1. **Valg af tre suppleanter**

*Der skal vælges tre suppleanter alle for 1 år.*

*Følgende stiller op: Benedicte, Hanne, Marie, Olivia, Oliver. Alle præsenterede sig.*

*Der skrives et navn på en stemmeseddel. Den med flest stemmer bliver 1. suppleant, næstflest 2. suppleant og tredje flest 3. suppleant. Afstemningen skete skriftligt.*

*Hanne Westermann fik 26 stemmer og blev valgt til 1. suppleant.*

*Marie Louise Holm fik 23 stemmer og blev valgt til 2. suppleant*

*Olivia Jensen fik 9 stemmer og blev valgt til 3. suppleant.*

*Benedicte fik 4 stemmer.*

*Oliver fik 4 stemmer.*

1. **Valg af intern revisor og fastsættelse af dennes honorar**

*Den interne revisor blev genvalgt, og honoraret blev fastsat til 3000 kr.*

1. **Budget 2024**

*Anette fremlagde budgettet. Der var en stigning i boligafgiften på 2,17 % (udover stigning pga. vinduesudskiftning).*

*Budgettet blev herefter sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.*

**10. Eventuelt**

*Altaner, vandet siver ned gennem gulvet på Kærsangervej 23.*

*Repræsentantskabet meddelte, at det får de kigget på.*

*Kl. 22.23 sluttede mødet, og dirigenten takkede for god ro og orden.*

Dato

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Dirigent Formand