

Pkt. 1 – valg af dirigent og referent

Dirigent Torben B. Petersen

Referent Bettina Slott

Dirigenten konstaterer, at generalforsamlingen er lovligt indkaldt. Regler for drøftelser: Vi holder en god tone. Forslagsstiller har 3 minutter til motivering. Kommentarer kan fremsættes i 1 minut max 3 gange.

Der var 47 stemmeberettigede.

Pkt. 2 Valg af stemmetæller

1. A1
2. C28
3. B4

Pkt. 3 Bestyrelsens beretning

Formand: Beretningen er sendt ud skriftligt, så den forventes læst inden generalforsamlingen. En tilføjelse til referatet. Vedrørende forslag fremsat sidste år omkring udskiftning af samtlige stophaner. Bestyrelsen har desværre glemt at skrive i beretningen at vi afventer en afgørelse i spildevandssagen, hvorefter vi fremsætter forslag til et samlet lån, hvor der også indgår penge til stophaner. Vi skifter fortsat stophaner der går i stykker.

B4: Hvor mange stophaner er udskiftet i alt

Svar: Vistnok 56 stk. og der er 54 samletanke

Beretningen tages til efterretning.

Pkt. 4 Beretning fra hovedbestyrelsen

Bestyrelsesformand for Kvistgård gennemgår overordnede regler omkring hovedforeningen. Alle otte afdelinger mødes en gang om måneden i hovedbestyrelsen og drøfter fælles sager. Der er indført et økonomisk system, der skal sikre hvidvaskning. Der opfordres til, at alle sager skal lægges i M-files. Det er vores interne dokumentationssystem, som er fælles for alle afdelinger, og kun kan tilgås af bestyrelsesmedlemmer. Vi har i Kvistgård ikke været så gode til at lægge dokumenter ind, men det ændrer vi nu.

Vi har skiftet forsikringsselskab, så alle afdelinger har TopDanmark. Det er en fællesforsikring som dermed giver rabat.

Der er oprettet en bankkonto for Hovedforeningen, hvor der er taget 4 millioner ud, som er sat på en fastforrentet konto. Kontoen er låst i et år. Vi kan tjene ca. 100.000 kr. på dette.

Der har været afholdt seminar for bestyrelserne i Frølunde og Tivolis kongrescenter. Formandskabet består af tre personer, som har overblik over alle afdelinger. Arbejdsklimaet i Formandskabet har været dårligt grundet uoverensstemmelser mellem Formandskabet og den valgte suppleant. Suppleanten valgt til sidst at trække sig, så vi har på nuværende tidspunkt ingen suppleant i formandskabet. Der er blevet taget hånd om disse uoverensstemmelser, som betyder noget for arbejdsmiljøet i formandskabet. Bestyrelsen kan mærke en forbedring i arbejdsmiljøet i vores egen bestyrelse, og på tonen er blevet bedre på Facebook. Tak for det.

Der har i år været store oversvømmelser grundet klimaet i mange afdelinger. Derfor er der besluttet at afholde et klimamøde i alle foreninger, for at finde fælles løsninger.

Vi har i alle foreninger områder, som vi ikke må gøre noget ved. Et såkaldt §3 stykke. Kommunen kan vælge at inddrage disse stykker, hvis de ikke bliver vedligeholdt. Enkelte foreninger har valgt at anskaffe får til vedligeholdelse af området.

Inge Ensted træder ud af Formandskabet til dette års kongres. Alle bedes overveje at stille op til denne post.

A1: Har der i Hovedforeningen været diskuteret jordkøb, for at etablere nye områder?

Svar: Nej. Der er et stykke jord i Ballerup, som hører til Harrestrup, men som ikke er udmatrikuleret endnu.

Pkt. 5 Godkendelse af årsrapport

Dirigenten gennemgår regnskabet. Regnskabet godkendes.

C15: Hvad dækker punkt 2 over?

Svar: Se note 2. Bl.a. ejendomsskat, skorstensfejer, anlægsgartner, vandforbrug. Vandforbrug er opgjort for fællesdelen samt ved gennemsnit udregnet for det enkelte hus.

B26: Hvorfor er der budgetteret med 0 kr. omkring renovation

Svar: De beløb vi har snakket om de forrige år har været blandet sammen omkring vand og renovation. Nu skiller vi dem ad. Det er de rigtige tal nu.

A24: Er vi forsikret? Jeg kan ikke finde udgiften i regnskabet.

Svar: Hovedforeningen har lavet en opgørelse over alle forsikringer. Der findes fire her i området. Det har givet besparelser. Vi er forsikret tilstrækkeligt.

A1: Hvordan ligger vi i vores vandforbrug i forhold til andre?

Svar: Svært at svare på, da det kommer an på udnyttelsen af husene. Vi ligger dog ikke højt. Vi betaler kun for vandet ud til huset, og ikke væk fra huset, da vi ikke er kloakeret. Sidstnævnte udgift er den dyreste.

Pkt. 6 Indkommende forslag fra hovedforeningen

Hovedforeningens forslag skal ikke godkendes, men skal blot præsenteres. De fleste forslag er fremsat for at lette Hovedbestyrelsens og Formandskabets arbejde. Forslagene skal godkendes af de valgte delegerede.

B4: § 6.6 Kan man ekskludere et medlem indenfor 14 dage?

Svar: Formandskabet kan indstille til ekskludering i løbet af 14 dage på pengerestancer. Det er for at give medlemmet en chance for at betale, så det er et gode, at man får 14 dage inden inkassosag startes.

B41: Så man bliver ikke ekskluderet efter 14 dages restance?

Svar: Først modtager man en regning, som man har 14 dage til at betale. Herefter sendes der en rykker, som man har en frist til at betale. Det betyder, at man i realiteten har en måned til halvanden inden man bliver ekskluderet.

A1: Har der været indledt eksklusionssager grundet sygdom?

Svar formandskabet: Nej. Vores forening er utrolig fair, nogle gange for fair. Bare man henvender sig, når man har et problem, så finder vi en løsning. Man skal ikke bare lade stå til uden at gøre noget.

A7: Man kan sætte en måler på ind til huset, der alarmerer ved stort vandforbrug samt viser den enkeltes vandforbrug.

Svar: Ved generalforsamlingen i 2023 havde bestyrelsen et forslag om dette, som blev nedstemt.

Udskiftning af revisor skal gøres på kongressen. Lige nu skal der indkaldes til en ny kongres, hvis der skal vælges ny revisor. Nu lægges der op til at Hovedbestyrelsen kan vælge ny revisor, så der ikke skal indkaldes til ekstraordinær kongres.

A1: Husk at ændre i §19 stk. 3, første linje. Den kongresvalgte revisor skal ændres til den af hovedbestyrelsen valgte revisor.

Svar: Ja det tages med

§19 ændringsforslag. Det præciseres, at bilagskontrollanter skal være uafhængige i et år, og kan altså ikke være fratrådte medlemmer indenfor denne tidsfrist.

Man lægger op til at brug af hævekort kan ske uden at der skal 2 personer ind over overfor banken. Man kan hæve penge til fx sommerfesten. Det er en teknikalitet overfor banken. Bankens kan sige nej til at udstede hævekort, hvis det ikke står i vedtægterne. Der skal fortsat være 2 godkendelser fra bestyrelsen.

B4: Hvornår er kongressen?

Svar: 27 april i Sildehuset på Nørrebro.

Pkt. 7 Indkommende forslag

Bestyrelsens forslag. Bestyrelsen afgør om vi stemmer om de samlede forslag eller tager dem enkeltvis. Vi stemmer om forslagene enkeltvis men samlet.

Forslag 1:

Motivering for forslagene: Vi håber meget, at I synes det er fornuftige forslag. Forslagene er blot tidssvarende ordensregler.

Afstemning: Forslagene er godkendt med 46 for og 1 imod.

B28: Hvis der er nogen, der har gennemarbejdet forslagene, så synes jeg de skal besluttes. Er bestyrelsen enige om fremlæggelsen og brugt tid på det?

Svar: Ja til begge dele

A24: Hvad er langtidsparkering i punkt 1 og 2?

A10: Langtidsparkering er op til den enkelte at fortolke. Hvis vi sætter grænser, så kræver det at bestyrelsen skal kontrollere. Hvis vi skal undgå polititilgangen, så er det en måde at organisere på, uden at skabe for meget arbejde.

B8: Stk.16 afbrænding af haveaffald må ikke finde sted. Sjov ordlyd, for vi må gerne lave bål, men kun i bål fad. Forstår sikkerhedshensynet, men mener ikke denne præcisering er nødvendig.

Svar: Der står noget om bålfad i stk. 15. Punktet er ment som, at du ikke må bruge det som en måde at slippe af med haveaffald på.

C15: Der er noget adfærdsregulering i at skrive, at man ikke må brænde haveaffald af. Jeg synes det er en vigtig adfærdsregulering.

Svar: Sidste år havde vi brandvæsenet ude grundet afbrænding i forbindelse med oprydning i haven inden salg. Denne regel fremsættes for at bestyrelsen har hjemmel til at sige, det her må du ikke brænde af.

A1: Punkt 14 sproglig rettelse. Fremgår det ikke af deklARATIONEN, hvordan husene skal være. Synes ikke det hører hjemme i ordensreglerne.

Svar: Er i princippet enig, men ikke alle læser deklARATIONEN.

A1: I overensstemmelse med hvilken deklARATION?

C16: Forslag til ændring af 16. Det er kun tilladt at afbrænde tørt og rent træ i pejse og brændeovne.

A1: Stk. 18 Man skal følge reglerne. Stk. 19 Ved uvenskab har der været en procedure. Papiret kan ikke findes nu. Skal man reetablerer papiret? Væsentligt at alle medlemmer kender proceduren.

A39: Jeg har set tidligere procedure, et høringsskema, i en lille bog

Svar: Vi har fundet vores egen procedure, hvor vi forsøger at mægle, men beslutningerne skal træffes af de berørte parter. Vi tager forslaget som det står her til afstemning.

A39: Pkt. 7 temperaturen i baderummene. Selvfølgelig skal vi have frostfri rør, men temperaturen har været 20-25 grader. Den må kunne sænkes.

B4: Tak til bestyrelsen for dette store arbejde.

A23: Pkt. 4 Haveaffald skal køres til Skibstrup Genbrugsplads. Der bør stå kan. Vi skal jo ikke nedlægge vores haveaffaldspladser.

Svar: Det er en servicemeddelelse. Der er blevet lavet det der hedder en Cirkel, som er en genbrugsplads. Det ligger tættere på, men haveaffald skal fortsat køres til Skibstrup.

Forslag fra medlemmerne.

Forslag 2:

Dirigenten mener ikke dette er et forslag. Der kan ikke stemmes om noget der går imod vores vedtægt. Der kan stilles forslag til, at dem der ikke står på overdragelsesdokumentet, kan stemme. Når der står møderet, er det svært at sige, at vi lukker andre ind. Jeg vil henstille til, at det tages under eventuelt.

A24: Jeg er opvokset i en boligforening, hvor dette aldrig har været et problem

Dirigent: Vi kan ikke pålægge bestyrelsen dette. Men bestyrelsen kan vælge at invitere andre.

Bestyrelsen: Vi har forespurgt i hovedforeningen. 2 afdelinger tager revl og krat med. Resten følger vedtægterne.

Bestyrelsen: Vi er villige til at prøve det, så må vi se om der dukker 200 op.

Dirigent: Kan punktet flyttes til eventuelt?

A23: Ja

C52: Hvordan kan vi henstille til, at bestyrelsen skal tage en beslutning mod vedtægterne? Det må tages tilbage til baglandet, altså til hovedbestyrelsen.

Dirigent: Man kan godt lade nogen sidde i lokalet, men de må ikke sige noget. Forslaget kan under ingen omstændigheder behandles, da det er en kongresbeslutning. Bestyrelsen kan invitere andre ind, men de må ikke sige noget. Tiden skal styres. Det kan blive svært med mange deltagere.

Bestyrelsen: Hvad sker der så, når der kommer en ny bestyrelse? Så skal der tages stilling til dette punkt. Man skal tænke ind i fremtiden.

B4: I de fleste andelsforeninger udleveres en stemmeseddel. Om det er ejeren eller ejerens ægtefælle der benytter den er ikke et problem. Det er demokratisk.

Dirigent: Vi kan ikke optage det som et forslag. Rykkes til eventuelt.

Forslag 3:

B4 med flere: Motivering: Forslaget er stillet, fordi jeg synes det kommer vores forening og fællesskabet til gode. Alle har mulighed for at få et hurtigt syn, professionalisering af syn, sikre kompetencer på dette felt, tage arbejdsbelastning fra bestyrelsen, da det er mange weekender for bestyrelsen. Vi har huse som bliver solgt for op mod en million. Der er synet 14 huse sidste år. Det er meget arbejde for bestyrelsen. Årsagen til forrige synsmand trak sig var, at der ikke var styr på synsprocessen. Jeg vil gerne hjælpe med at professionalisere denne proces og nedsætte en arbejdsgruppe. Bestyrelsen må vælge, hvilken løsning de ønsker. Det kommer ikke til at gå udover vores budget.

Afstemning: Forslaget er enstemmig vedtaget med 46 stemmer.

A24: Høj pris, men super godt forslag. Man kan komme til at betale 5000 kr. flere gange. Kan man få forlænget fristen?

Bestyrelsen: Synes det er et supergodt forslag. Det er ikke en opgave, som vi er rustet til. Der bør være en ens procedure for alle. Et syn gælder ½ år, hvis længere frist kan man have nået at bygge om mm.

B4: Jeg har spurgt Formandskabet. De synes det er vejen frem, men vigtigt at bestyrelsen er enig.

A1: Har vi ikke allerede vedtaget dette forslag?

B4: Det var en prøvehandling, og synsmanden har "kastet håndklædet i ringen".

B19: Måske var det godt at have to synsmænd at vælge imellem. Men helt rigtigt at det er professionelle der varetager dette.

C15: Hvad siger evalueringen? Hvad er erfaringerne?

Svar: Vi har gennemgået huse sammen med den tidligere synsmand. Vi har prøvet at lave syn på nogle huse. Hvornår er husene bygget, og hvilken deklaration skal følges. Deklarationen skal følges. Man skal ud at se huset, man kan ikke blot se det på et foto. Vi skal have en tillid til at synet bliver lavet korrekt. Synsmanden har måske følt, at vi kontrollerede hans arbejde.

Bestyrelsen har følt sig nødsaget til at kontrollere, hvor vi har opdaget fejl. God ide med synsmand, men synsmand skal sende papirer til bestyrelsen, der skal underskrive. Her forbeholder bestyrelsen sig ret til at efterprøve ved usikkerhed. Disse krav blev forelagt synsmanden, hvorefter han trak sig.

C52: Det lyder som om, der ikke har været udarbejdet de nødvendige metoder. Bakker op om at der arbejdes i dybden med procedure for syn. Burde ikke være nødvendigt at kontrollere syn. Synsmanden skal stå til regnskab for det arbejde der bliver gjort. Der står ingen steder, hvornår man skal få foretaget et syn. Man kan vel vente til lige inden salg med at syne.

B4: Der kan nedsættes et udvalg med en fra bestyrelsen, gerne en håndværker, som går sammen med synsmanden. Man skal have tillid til det arbejde der udføres, ellers vil det ikke være en aflastning eller sikre en effektiv og ens proces.

C15: Erfaringsgrundlaget er ikke godt nok til at kunne beslutte dette forslag. Synes vi skal udsætte dette forslag og lave en gennemarbejdning, hvorefter vi kan stemme om det. Det bør være bestyrelsen der fremkommer med dette forslag.

B4: Mit forslag er, at der skal nedsættes en gruppe som udarbejder en proces for syn.

B19: Enhver syn og skønsmand vil altid kunne udarbejde en liste, en procedure, som man kan sige ja eller nej til.

?: Er bestyrelsen interesseret i dette forslag?

A39: Bestyrelsesformanden reagerer på dette, da hun har ansvaret for at synet er udført korrekt. Bestyrelsen er nødt til at sikre, at synet er udført korrekt. Det er fremtiden for foreningen, at vi får en professionel tilgang til dette. Proceduren skal juridisk afstemmes med hovedforeningen. Jeg anbefaler, at vi stemmer for.

Bestyrelsen: Vi har rigtig meget erfaring. Hvis arbejdsprocessen går glat, kan dette forslag afprøves allerede i år.

C43: Hvad går dette ud på? Byggesagkyndige har forsikring, hvis noget går galt. Hvorfor er bestyrelsen så bange for at entrerer med professionelle. Hvor kompliceret kan det være?

Bestyrelsen: Det er meget dyre huse, der bliver solgt. Det er fritidshuse, ikke villaer. Det er ikke en tilstandsrapport der skal laves. Vi skal sikre vedtægterne bliver overholdt. Vi har en lokal deklaration, som har ændret sig gennem tiden, så det er ofte et puslespil at forstå denne opgave.

B47: Vær opmærksom på at det både er ved salg og overdragelse der skal foretages syn.

B4: Ja det er både ved syn og overdragelse. Prisen er sat højt for en sikkerheds skyld. Der er også eksempler på 1500 kr. pr. syn.

B32: Der kan være en tryghed i at få en professionel til dette som kender de gamle deklarationer. Det er en tryghed for medlemmerne.

Bestyrelsen: Vi foreslå at der nedsættes en arbejdsgruppe, hvor bestyrelsen deltager, som kan udforme en proces.

Forslag 4:

B4 med flere: Motivering. Vi har ikke haft en sommerfest i fem år. Man skal virkelig tælle på knapper, hvis man vil arrangere en sommerfest. Budgettet er på 15.000 kr. der skal dække cafe, fodbold camp, Sct. Hans mm. Der er ikke penge til en sommerfest. Foreslår at budgettet forhøjes med 30.000 kr. til en sommerfest, så vi kan lære hinanden bedre at kende.

Afstemning: 1 stemmer imod, 11 stemmer hverken for eller imod, 35 stemmer for. Forslaget er vedtaget.

A1: Jeg vil gerne høre bestyrelsens visioner for, hvordan vi budgetterer. Hvis vi budgetterer med 100.000 kr. i underskud, så har vi spist vores formue i løbet af 13 år.

Dirigenten: Det hører til under budget., ikke under dette forslag.

Bestyrelsen: Jeg har aldrig forstået denne budgettering på 15.000 kr. som et loft. Har aldrig oplevet der bliver sagt nej til et arrangement, og pengene bliver aldrig brugt.

B4: De tidligere år har vi fået et alt for lavt budget. Vil gerne sikre, at dem der bruger frivillig tid, også har budget til det.

Forslag 5.

B26 med flere: Motivering. Vi har et fælleshus, som er blevet forsømt siden 1976. Fælleshuset er for småt, vi kan ikke mødes nok i huset. Vi ønsker en renovering med køkken til madtilberedning samt udvidelse, og skydedøre mod terrasse. Man kunne også leje det ud, og måske tjene penge på det. Det vil give herlighedsværdi for medlemmerne.

Forslag A: Forslag til at nedsætte en arbejdsgruppe som arbejder videre med projektet med et rammebudget på 300.000 kr.

Forslag B: Forslag til en overdækket terrasse for 54.000 kr., penge til rådgivning og tegninger for 20.000 kr.

Forslag C: Forslag om at lave en overdækket terrasse for 54.000 kr.

Afstemning: Forslag A: Imod 14. Hverken for eller imod 12. For 19. Forslag A er vedtaget og forslag B og C bortfalder.

B41: Jeg vil gerne henstille til, at man overvejer om man vil ofre 500 kr. af sit private budget til dette forslag. Forslaget om renovering af fælleshus har været fremme flere gange.

C15: Forslaget har været fremsat flere gange. Man bør overveje om man vil bygge helt nyt, eller om man vil putte 300.000 kr. i renovering. Bestyrelsen har vel en holdning til dette punkt?

Bestyrelsen: 300.000 kr. er budgettet for det hele. Et nyt hus er et helt andet forslag og et meget dyrere budget.

B4: Det er et gammelt hus. Der er ikke en opvaskemaskine deroppe. Vi har fået lavet nyt el, da det gamle var ulovligt. Tiden er løbet fra dette hus. Det vil give langt større fællesskab.

A51: Hvem ejer egentlig dette hus?

Bestyrelsen: Det er overleveret til Kvistgård.

Dirigent: Normalt overdrager hovedforeningen fælleshuset til medlemmerne

C15: Er huset i en stand, som forsvarer at bruge 300.000 kr. på dette

Bestyrelsen: Så vidt jeg ved, så er huset bygget op omkring nogle containere. Vi ved ikke om huset kan bære fx skydedøre, der er tunge. Foreslår at man undersøger konstruktionen samt undersøger med kommunen, hvad man må bygge.

C52: Arbejdsgruppen laver ikke noget ved et hus, der er ved at falde sammen. Det er irrelevant. Hvis renovering kan lade sig gøre for 300.000 kr., så er det et fantastisk forslag.

B26: Det er havestueskydedøre. De er ikke tunge. Vi udvider ikke arealet

C43: Jeg bliver betænkelig, når jeg hører om nedrivning. Vi skal genanvende og bevare. Vigtigt for kommissorium for arbejdsgruppen.

A39: Ridser forløb for renovering gennem tiden op. Huset er ikke så dårligt som det fremstilles. Fundamentet under hovedhuset skal undersøges. Vi bør undersøges om det er værd at bygge om. Timingen er dårlig i forhold til, at vi ikke har en afklaring på spildevandet.

B54: Jeg har holdt fest dernede. Fantastisk sted, der kan sidde op til 30 personer. Jeg går ind for et komplet projekt inklusive køkkenrenovering.

Bestyrelsen: Der er usikkerhed omkring kvaliteten af huset. Terrassen er en selvstændig konstruktion, og har ikke noget med huset at gøre.

Forslag 6:

Etablering af ladestandere til el-biler.

Motivering: Forslagsstiller B9 er ikke tilstede. Motivering ved Laura.

Lad os gøre det lækkert at være i foreningen. Vi vil gerne være en attraktiv forening. Der bliver købt flere og flere elbiler.

Afstemning :Imod 24. Hverken for eller imod 9. For 12. Forslaget er ikke godkendt.

C15: Hvorfor kan forslagsstiller ikke selv betale? Hvad er vedligeholdelsesudgifterne? Hvorfor er forslagsstiller ikke tilstede?

A39: Lige nu lader elbilerne op ved FOG og Rema. Problemet er endnu ikke aktuelt for foreningen.

A24: Vi må erkende at el-biler er fremtiden. Dejligt kompromis, at vi gør det ved fælleshuset.

?: Er det tilladt at lade sin bil med kabler fra eget hus?

Bestyrelsen: Der er ikke regler på nuværende tidspunkt. Man må lave sin egen ladestander på egen parcel, men ikke på fællesarealer.

B4: Synes det er et supergodt projekt. Synes det lyder dyrt med 5 kr. pr. enhed.

Dirigent: Forslaget går på, om der skal sættes ladestander op, ikke prisen på el.

?: Hvis vi sætter standere op selv, så skal vi overveje om vi lukker for, at vi kan lave noget fælles på et tidspunkt.

C40: Opladning fra egen matrikel med "mormorstik" er ikke tilladt ifølge elektriker.

A1: Fire ladestander til 200 medlemmer er måske ikke nok i fremtiden. Lad os vedtage forslaget, men hvem sikrer at bilerne bliver flyttet efter det angivne tidsinterval.

C15: Der er nogle ting, som vi mangler at få svar på. Flyt af biler, tilstrækkelig med ladestander.

?: Erfaringer fra Københavns kommune er, at dette er ikke et problem. Folk flytter deres biler.

B16: Der står 10 ladere, ikke 4. Fremragende forslag. Det går stærkt med salg af elbiler i øjeblikket.

Dirigent: Forslaget går på 2 søjler til 4 biler, men forberedt til 10.

Bestyrelsen: Forslaget mangler noget gennemarbejdning, men et godt forslag. Hvad betyder vedligehold efter 5 år, når vi ejer standerne? Hvor mange tilbud er der indhentet? Dette fremgår ikke af forslaget. Standerne skal installeres udenfor forslagsstillers hus. Vil fremtidige ejer ønske dette? Skal den være tilsluttet fælleshuset?

C15: Hvorfor skal det være ved fælleshuset, og ikke i C eller A. Mangler noget research før det er egnet til afstemning.

B32: Clever er det fremtrædende firma indenfor ladestander, derfor er dette tilbud indhentet.

A1: Ladestander lyser utroligt kraftigt op. Kan man få standere, der ikke laver lysforurening?

Pkt. 8 Gennemgang af budget 2024

Dirigent: Budgettet gennemgås. Der er fremsat to forslag i dag, der ændrer på budgettet. Underskuddet vil derfor blive større. I stedet for 263.000 kr. til vedligeholdelse bliver det nu 563.000 kr., da der er vedtaget 300.000 kr. til renovering af fælleshuset. Der blev vedtaget at sætte 30.000 kr. af til en sommerfest. Udgifterne til arrangementer bliver derfor 63.000 kr. Der er nu et underskud på 409.250 kr.

A24: Uenig i udgiftsføringen. Skal de 300.000 kr. udgiftsføres i år.

Dirigent: Driftsmæssigt er de 300.000 kr. ikke med i underskuddet, men det er med i hvad I bruger af penge.

Bestyrelsen: Skal de 300.000 kr. stå i budgettet?

Dirigent: Ja

C15. Vil det medføre endnu en kontingentstigning?

Dirigent: Nej, så skal der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling. Der er allerede vedtaget en kontingentstigning på 500 kr. fra 1/1 – 24 i år.

A1: Der hvor jeg arbejder, arbejder vi ikke med minus budgetter. Har bestyrelsen overvejet besparelser andre steder i budgettet? Fx at nedbringe udgifter til haveaffalds, de grønne medarbejdere eller andet? Skal vi spise vores formue?

Bestyrelsen: Vi har iværksat en kontingentstigning i år på 500 kr., plus 100 kr. pr. kvartal fra hovedforeningen. Bestyrelsen har forsøgt at lave et realistisk budget. Bestyrelsen har ikke haft visioner for budget, men vi har brugt mindre beløb på festlige indslag. Pengene er brugt på yderligere udgifter fx stophaner og renovation. Der har ikke været kontingentstigning siden 2016. Kontingentstigning burde have været på 1000 kr., hvis vi skal imødegå generelle stigninger.

B4: Vi behøver ikke budgettere med overskud, men budgettet skal gå i 0. I regnskab for 2021 havde vi et overskud.

B41: I mange år har foreningen haft 1 million lagt til side til drænprojekt. Det er overstået nu. Har bestyrelsen lagt penge til side til fx kloakering? Hvis ikke, så er det en dårlig ide at have mange penge stående. Det opfordrer til overforbrug.

A1: Man kan ikke bare sige, at vi bliver nødt til at følge med tiden. Måske skal vi sige, er der noget vi kan gøre anderledes?

Bestyrelsen: Haveaffald er en voksende post, og koster 76.000 kr. pr. år. Skal vi diskutere om vi kan nedbringe denne post? Vi kan ikke beslutte på medlemmernes vegne. Det er svært for bestyrelsen at vide, om man er klar til selv at håndtere storskrald og haveaffald.

A1: Vi skal alle sammen tænke anderledes.

Dirigent: Dette er en værdidebat, som man kan drøfte på beboermøde, men ikke en generalforsamlings debat.

A39: Vedvarende underskud lukker en forening. Vi har ingen lovlige aftaler m.h.t. spildevand med Helsingør kommune. Vi er nødt til at lave en opsparing.

Pkt. 9 Valg af bestyrelse

Formand 2 år – Elisabeth Windfeldt stiller ikke op som formand, men vil gerne være en del af bestyrelsen.

Kandidater: Ingen melder sig. Elisabeth fortsætter med en tidsfrist, så der kan vælges bestyrelse og delegerede til kongressen. Der vil blive indkaldt til ekstraordinær generalforsamling efter kongressen, hvor en ny formand skal vælges. Medlemmerne har 2 måneder til at finde kandidater til formandsposten.

Elisabeth Windfeldt genvælges.

Dirigent: Der skal vælges en formand, ellers skal der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling. Der gælder samme regler ved ekstraordinær generalforsamling som ved generalforsamlingen. Beslutninger afgøres af de fremmødte.

A1: I må have diskuteret dette i bestyrelsen. Det kommer jo som et chok. Har I tænkt på, hvem i bestyrelsen der kunne tage over?

Bestyrelsen: Nej det har vi ikke diskuteret. Ingen i bestyrelsen ønsker at stille op til formand.

C15: Det er sørgeligt, at det ikke er lykkedes os 200 medlemmer at skabe et rum, hvor man har lyst til at være formand. Det er vores allesammens opgave at hjælpe bestyrelsen. Man kan ikke overlade hele

ansvaret til bestyrelsen. Vi må stå sammen og bidrage til, at det er et godt sted at være i bestyrelsen og foreningen. Det kræver en holdningsændring. Det er medlemmerne, der gør det til et godt sted at være.

B4: Vi har tidligere talt om en rotationsordning med formandsposten. Det er en stor post, og der er meget arbejde i det. Måske skal vi have en holdnings diskussion i foreningen.

A39: Det er en generel problematik i lokalforeningerne. Diskuteres det i Hovedforeningen, hvad der skal ligge centralt og hvad der skal ligge lokalt. Kan der laves en omorganisering af arbejdsbyrden fx m.h.t. synsmand. Folk orker ikke denne tunge post.

Dirigent: Det har gennem årene været en diskussion om dette i hovedforeningerne. Der er modstand mod omstrukturering fra magtfulde lokalforeninger. De har afvist at forenkle foreningsstrukturen. Det er en problematik der rejses hvert år.

Bestyrelsesmedlem 2 år – Simon Igonn C52. Genopstiller og vælges.

Bestyrelsesmedlem 1 år – Astrid Kirsten Hemmingsen. A5 Ønsker ikke genopstilling. Fortsætter i spildevandsudvalget. Bestyrelsesmedlem Anne Hartvig Lannie er kontakt til spildevandsudvalget.

Bestyrelsesmedlem: Sofie Szymanski B4 er valgt.

Vag af 1. suppleant 1 år – Jeppe Trolle Linnet B8

Valg af 1. suppleant 2 år - Ingen kandidater.

C15: Jeg opfordrer bestyrelsen til at gå i nøddrift. Ingen nye projekter. Bestyrelsen har mandat til at forvalte foreningens midler, men udviklingsprojekter er der ikke ressourcer til. Dette er ikke en 60 timers opgave. Dette er ikke en campingplads. Beder Hovedbestyrelsen overveje dette. Opfordrer ti et årshjul og fremlæggelse af dette på ekstraordinær generalforsamling.

Dirigent: Det er ikke nødvendigvis formanden, der skal sidde i Hovedbestyrelsen. Det kan være et menigt medlem. Hvis dette kan aflaste formanden, er dette en overvejelse værd.

B 59: Servicemeddelelse - Den 12. april starter fredagsbar op.

Pkt. 10 Valg af billagskontrollant

A46 Lillian Ellebæk Ryelund – Genopstiller og vælges.

Pkt. 11 Valg af billagssuppleant

Jeppe B8– er valgt som suppleant, og kan derfor ikke vælges til denne post.

A10 – Peter W. Andersen er valgt

Pkt. 12 Valg af 6 delegerede til kongres 27 april 2024

5 bestyrelsesmedlemmer er selvskrevne. Derudover kan der vælges 6 menige medlemmer.

C46 Nis Pedersen

A23 Leif Hansen

C4 Bettina Slott

B59 Lisbeth Virring

A53 Anne Eggers

A10 Helle Christiansen

Pkt. 13 Eventuelt

Hvad er status på spildevandsprojektet?

Bestyrelsen: Vi har arbejdet på priser og forskellige muligheder. Vi har haft et møde med kommunen for 14 dage siden. Vi har ikke lovlige forhold som det er nu. Hvilke muligheder kan kommunen acceptere? Vi skal have et medlemsmøde, som kunne lægges sammen med den ekstraordinære generalforsamling. Her kan vi diskutere alle de muligheder der er. Kommunen har tydeligvis ikke tænkt over en konkret løsning.

?: Som jeg har forstået det, så er faskine nedsivning af gråt spildevand i A og B er ulovligt?

Bestyrelsen: Man skal have en bundfældningstank. Kan man ikke få det pga. jordforhold og afstandskrav, så kan man ikke have nedsivningsanlæg. Huset skal max. ligge 55 meter fra vej, ellers kan der ikke tømmes.

C15: Venter kommunen på at Kvistgård finder en løsning?

Bestyrelsen: Kommunen kan lægge et rør ned til os. Vi er 1 parcel. Vi kan ikke blive udmatrikuleret, da vi ligger i landzonen. Vi har en kloak hovedledning ved fælleshuset, men vi kender ikke dimensioneringen. Det virker som om kommunen helst vil lægge sagen væk. Det er ikke en mulighed som vi har, for det er ulovligt det vi har nu.

?: Vi er ikke en del af kloakoplandet, så vi kan ikke blive kloakeret. Hvis vi ønsker det, så skal vi søge kommunalbestyrelsen om det.

Bestyrelsen: Vi ønsker et medlemsmøde, så vi kan fremlægge løsninger. Vi arbejder sammen med kommunen, om hvilke løsninger der er mulige. Samletanke er fortsat en mulighed, men bestyrelsen er bekymret for 201 samletanke, tømningsfrekvens og lugtgener. Vi regner på størrelsesorden af tømning.

?: Er der kommet et pålæg om at bringe tingene i orden?

Bestyrelse: Nej. Jeg tror de forventer vi kommer med noget. Vi fremlægger det hele på den ekstraordinære generalforsamling.

A1: Kan man gøre noget i forhold til de forslag der sendes ind til generalforsamlingen, men ikke kan behandles.

Bestyrelsen: Det har vi gjort. Vi screener forslagene.

A1: Formålet med denne forening er at opkøbe nyt land. Kan man tale om dette i hovedbestyrelsen?

Dirigent: I Hovedbestyrelsen nedsatte man på et tidspunkt, om der kunne købes tagterrasser i København for at lave nye grønne områder. Det blev dog stoppet igen, men det er et eksempel på, at der undersøges nye opkøb. Men der er ikke noget nyt i gang nu.

A1: Får vi en skattestigning i forhold til de nye jordvurderinger?

Dirigent: Vores samlede forening er nu 2,7 milliarder værd. Hver parcel er ca. 2 millioner værd. Alle områder er steget i skat med 2 %, og de kan fortsætte med stigninger i de kommende år. Vi arbejder på at klage over det, men vi kan ikke klage, så vi håber der er nogen der tænker over det derinde. Foreningen kan kun opløses, hvis man stifter en ny. Det er en diskussion man kan tage på kongressen.

Dirigent: Der er vedtaget to forslag til at nedsætte arbejdsgrupper. Navne på medlemmer i de vedtagne arbejdsgrupper overleveres til bestyrelsen efter generalforsamlingen.

A1: Har I behov for hjælp til registrering af M-files?

Bestyrelsen: Vi er ikke kommet så langt endnu.

Tak for i dag.

Referat underskrives af:

Dirigent Torben B Petersen, Dato

Formand Elisabeth Windfeld, Dato

Der indsættes de vedtagne forslag fra gf 2024 i hel ordlyd.

Rettelser til Ordensreglerne stillet af bestyrelsen.

Dato 22/2 2024

Forslag 1. Bestyrelsen opfordrer gf til en fælles godkendelse af rettelser og tilføjelser af ordensreglerne.

Forslag 2. Der stemmes for hvert enkelt punkt.

Der gøres opmærksom på at afsnittet vedr. spildevand og andre ordensregler bevares, som de er nu.

Nuværende	Ny ell tilføjelse	Kommentar fra bestyrelsen	NR
Parkering af køretøjer over 3500 kg. er ikke tilladt.	NY Tilføjelse: <u>Køretøjer over 3500 kg. kan dog parkere, hvis det er i forbindelse med udførelse af arbejde i foreningen.</u>	Hensynet bag den eksisterende regler, at foreningens parkeringspladserne ikke bliver til helårs parkering for håndværkere. Den nye formulering sikrer, at håndværkere, som arbejder på medlemmernes vegne, kan parkere uden at overtræde ordensreglerne	1
	Ny indsættes under køretøjer over 3500kg: <u>Langtidsparkering af trailer, campingvogn eller båd er ikke tilladt.</u>	Manglende P- Pladser til medlemmerne og deres besøgendes, pga. parkeret trailer, campingvogne, osv,- at dette indføres i ordensreglerne	2
Tilkørte materialer, og på vej eller P-plads henlagte materialer, jord, sten, grus m.m. til brug på parcellen, skal være tydeligt mærket med <u>parcelnr.</u> og flyttet senest 3 uger efter modtagelsen.	Tilkørte materialer, og på vej eller P-plads henlagte materialer, jord, sten, grus m.m. til brug på parcellen, skal være tydeligt mærket med <u>hus nr.</u> og flyttet senest 3 uger efter modtagelsen. Slettes <u>parcel nr.</u> , Indsættes <u>hus nr</u>	Det er bestyrelsens opfattelse at denne regel sjældent overholdes. Derfor forsåles den understreget samt at parcel nr. bliver udskiftet med hus nr.	3
Storskrald og haveaffald Afleveres på Skibstrup Genbrugsplads. I løbet af sæsonen arrangeres lokal opsamling af både haveaffald og storskraldsaffald. Bestyrelsen annoncerer tidspunkt og sted kort efter sæsonstart.	Storskrald og haveaffald Indsættes/ erstattes: <u>Storskrald kan afleveres på Cirkel, Energivej 6 i Helsingør.</u> <u>Haveaffald skal køres til Skibstrup Genbrugsplads.</u> <u>I løbet af sæsonen arrangeres der lokal opsamling af storskraldsaffald. Der henstilles til at det kun benyttes af medlemmer, der ikke kan afskaffe storskrald på anden vis.</u>	Rettet til, med tilføjelse af den ny genbrugsstation i Helsingør by, så det er så nemt at komme af med storskrald. Den kan ikke modtage haveaffald.	4
Fælleshus Ved fælleshuset er der mulighed for tømning af	Fælleshus Ved fælleshuset bag ved vaskehuset, er der	Dette for at præcisere, hvor kloakken er placeret til tømning samt at man ikke må smide fuldt indhold ud i posen	5

<p>Campingtoilet (Porta Potti)</p>	<p><i>mulighed for tømning af Campingtoilet (Porta Potti) og Separationstoilet toilet.</i></p> <p><i>Poser SKAL tømmes ned i kloakken (pose og andet må ikke smides direkte i kloakken) der skal efterfølgende spules med opsat slange, ned i kloakken, efter tømningen, så der er rent til den næste der kommer.</i></p> <p>Indsættes: <i>Separationstoilet toilet, Poser SKAL.....</i></p>	<p>eller andet man vil af med og huske at gøre rent efter sig.</p>	
<p>Toiletter og bad Der må kun benyttes det toiletpapir der stilles til rådighed af OF Kvistgård. Der må ikke skylles bind, bleer o. lign. ud i toilettet. Papirhåndklæder lægges i kurv ved håndvask. Varigheden af badetid sker under hensyn til øvrige brugere.</p>	<p>Toiletter og bad <i>Tilføjes under afsnit: Varigheden af badetid</i></p> <p>Indsættes: <i>Badet må kun benyttes til badning af mennesker.</i></p> <p><i>Der henstilles til, at man forlader bad og toilet i den stand, man selv ønsker at modtage det i.</i></p>	<p>Det anses som hensigtsmæssigt, at det specificeres, at badet ikke må benyttes til fx. badning af dyr, rensning af møbler mv. og at man gør rent efter sig.</p>	6
	<p>NY sættes under varighed af badetiden</p> <p><i>Regulering af varme på radiatoren i bad og toilet, må der ikke pilles ved. Dette kan om vinteren afstedkomme frostskafer i rørene og skabe fugtskafer. Kontakt bestyrelsen hvis du oplever at der er noget galt.</i></p>	<p>Vi bruger mange penge på at sparre på elregningen om vinteren, ved at have en el radiator med termostat. Hvis knappen bliver vredet i stykker fordi man enten vil skrue ned eller op, kommer vi til at kontakte elektrikerer rummene må ikke blive så koldt at rørene kommer til at fryse. For så skal vi have fat på vvs og skifte rør ud.</p>	7
<p>Parcellen Husets parcelnummer skal kunne ses fra stien.</p>	<p>Husets husnummer skal kunne ses tydeligt fra stien.</p> <p>Slettes: Parcel nummer Indsættes: Husnummer</p>	<p>Vi bruger husnumre og ikke parcelnummer At præsiderer vigtigheden af synligt husnummer i forbindelse med redningskøretøjer</p>	8
<p>Vand Misbrug af vand må ikke finde sted. Vand må ej heller anvendes</p>		<p>Det foreslås klargjort, at forbuddet gælder al slags skadedyrsbekæmpelse.</p>	9

til <u>muldvarpebekæmpelse</u>	Vand må ej heller anvendes <u>til skadedyrsbekæmpelse</u> Rettes: <u>til skadedyrsbekæmpelse</u> Slettes: <u>muldvarpebekæmpelse</u>		
Vanding foretages med håndholdt slange efter kl. 18 og maks. 2 timer.	Vanding <u>i haven må kun</u> foretages med håndholdt slange og kun efter kl. 18 i maks. 2 timer. Indsættes: <u>i haven må kun</u>	Præcisering ved håndsvanding i haven.	10
Vandskylende toilet uden tilslutning til godkendt samletank, samt tøj- og opvaskemaskine på parcellen er forbudt.	<u>Vandskylende toilet, tøj- og opvaskemaskine uden tilslutning til godkendt samletank, på parcellen er forbudt</u>	Det foreslås klargjort, at tøj- og opvaskemaskine er tilladt, hvis det er tilsluttet godkendt samletank.	11
Af hensyn til evt. at kunne udbedre skader på vandledninger (og forhindre vandspild) <u>bør</u> der være adgang til parcellen.	Af hensyn til evt. at kunne udbedre skader på vandledninger (og forhindre vandspild) <u>skal</u> der være adgang til parcellen. Indsættes: <u>skal</u> Slettes: <u>bør</u>	Det foreslås klargjort, at der <u>skal</u> være adgang til parcellen.	12
Er der lås på havelågen, <u>bedes</u> en nøgle deponeret hos OF Kvistgård i parcellens sagsmappe.	Er der lås på havelågen, <u>skal</u> en nøgle deponeret hos OF Kvistgård i parcellens sagsmappe. NY tilføjelse: <u>Det påhviler parcellen at tage ansvar for dette.</u> Indsættes: <u>skal</u> Slettes: <u>bedes</u>	Det foreslås klargjort, at der skal deponeres en nøgle hvis havelågen er låst. At det er parcellen der har ansvaret herfor.	13
Alle bygninger skal <u>øvrigt</u> være opført i overensstemmelse med OF Kvistgårds deklARATION	<u>Alle bygninger skal (øvrigt) være opført i overensstemmelse med OF Kvistgårds deklARATION.</u> Slettes: <u>øvrigt</u>	Sproglig rettelse	14
Beplantning	NY Indsættes: <u>Af hensyn til risikoen for ildspredning under</u>	Bestyrelsen mener, at det er hensigtsmæssigt, at det følger af ordensreglerne, at man ikke må have bål direkte på jorden	15

	<i>jorden, grundet at OF Kvistgård er anlagt på delvis tørvejord, må bål kun finde sted i et bål fad.</i>		
Afbrænding af affald må ikke finde sted.	Afbrænding af affald <i>og haveaffald</i> må ikke finde sted. Indsættes: <i>og haveaffald</i>	Præciseres at det også gælder haveaffald	16
Radio-og TV-antenn Der er tilladelse til opsætning af radio- og TV- antenner på følgende betingelser: 1. Antenner kan opsættes i en højde, der er tilstrækkelig til at opnå et brugbart signal, dog ikke højere end 2 m over tagryg. 2. Antenner skal opsættes, så de skæmmer mindst muligt og antennerne skal stå lige (i vater og lod).	Radio-og TV-antenn Der er tilladelse til opsætning af radio- og TV- antenner samt - <i>paraboler</i> på følgende betingelser: <i>Tilføjes: paraboler</i>	Paraboler er tilføjet.	17
Overholdelse af deklARATION og ordensregler	NY indsættes under første afsnit i Overholdelse af deklARATION og ordensregler Indsættes: <i>Overtrædes deklARATIONENS bestemmelser og bringes forholdene ikke inden for en nærmere angivet frist i overensstemmelse med bestemmelserne, er den påtaleberettigede berettiget til at lade de nødvendige arbejder udføre for det enkelte medlems regning</i>	Dette følger allerede af foreningens deklARATION.	18
Forekommer der problemer mellem naboer – der ikke umiddelbart kan løses - vedrørende disse ordensregler kan der rettes henvendelse til	Slettes: <i>Herefter følges proceduren på OF Kvistgårds "høringsskema".</i>	Bestyrelse ved ikke hvor OF høringsskema er henne. Der rettes skriftlig henvendelse til bestyrelsen.	19

<p>bestyrelsen. Herefter følges proceduren på OF Kvistgårds "høringsskema". Opnås ikke en løsning, kan bestyrelsen træffe en afgørelse, der skal følges.</p>			
<p>Påtaler tilkommer bestyrelse, forretningsudvalget og Helsingør Kommune sammen eller hver for sig.</p>	<p>Påtaler tilkommer bestyrelse, formandskabet og Helsingør Kommune sammen eller hver for sig.</p> <p>Rettes :formandskabet</p>	<p>Teknisk rettelse.</p>	<p>20</p>

Forslag til Generalforsamling: Professionalisering af synsprocessen i OF Kvistgård

Baggrund: Som mange af jer er bekendt med, er priserne på vores huse steget stødt de sidste mange år. Dette påvirker salgsprocessen og flere huse bliver solgt for op imod 1 million kroner. I OF Kvistgård er der i gennemsnit ca. 15 huse som kræver syn i forbindelse med salg og overdragelse om året. De fleste syn sker i weekenden hvor bestyrelsen skal stå til rådighed og det sælgende medlem befinde sig på matriklen.

Som det er lige nu, er det et stort arbejde og endnu større ansvar at foretage et syn. Bestyrelsen skal nærlæse diverse deklarerationer gældende for det pågældende hus, hvilket tager tid og kan medføre fejl. Samtidig kræver det særlige kompetencer, øvelse og en ofte grundig overlevering fra tidligere bestyrelsesmedlemmer at varetage et syn. At synes huse er på ingen måde en opgave der tiltrækker nye bestyrelsesmedlemmer. Den nuværende praksis er ikke optimal - det kan vi gøre bedre – dels for medlemmerne men især for vores bestyrelse.

Udover det store arbejde et syn medfører for bestyrelsen er der også skærpede krav om efterfølgelse af reglerne. Som eksempel er Helsingør kommune meget optaget af, at samtlige bebyggelser overholder deklARATIONEN. Vi er derfor nødt til fremadrettet at sikre, at vi i OF Kvistgård har en proces og en praksis der efterlever reglerne.

Forslagsindhold: Jeg beder om medlemmernes tilslutning til at foreningen starter et samarbejde op med Preben Jacobsen eller tilsvarende synsmand/kvinde, en professionel byggesagkyndig med erfaring og kompetence indenfor syn af huse.

Dette samarbejde vil sikre, at synsprocessen bliver effektiviseret og professionaliseret, samt aflaste siddende og fremtidige bestyrelser for en tidstung og svær arbejdsopgave.

Fordelene ved at ansætte en synsmand:

- Sælgende medlem har mulighed for hurtigt syn
- Professionalisering og kompetencer sikrer en mere effektiv proces
- Bestyrelsen aflastes og vi sikre øget tiltrækning af nye medlemmer til bestyrelsen
- Sikrer en jævn kvalitet i synsprocessen

Økonomisk konsekvens:

Et syn er anslået til at koste mellem 3500-5500 kroner og afregnes direkte med synsmanden. Prisen afhænger af valgt dag og eventuelt akut behov for syn. Konkret prisliste følger når processen er på plads.

Forslaget medfører ingen udgift for andelshavere der ikke har behov for syn og påvirker således ikke budgettet. Det er værd at bemærke, at sælgende andelshaver fortsat som i dag skal betale 500 kroner til Gothersgade i forbindelse med erklæring til salg.

Forslag til afstemning:

OF Kvistgårds bestyrelse, supporteret af en mindre arbejdsgruppe, indleder et samarbejde med Preben Jacobsen eller lign. og får udarbejdet en proces for syn af huse til salg.

Stemmes forslaget ind, vil det medføre en øget udgift på anslået 3500-5500 kroner per syn for det sælgende medlem.

CV og proces



Preben Jacobsen · 2nd
Beskikket Bygningssagkyndig & Energikonsulent hos Energhuset Danmark ApS
Copenhagen, Capital Region, Denmark · [Contact info](#)



Experience



Beskikket Bygningssagkyndig & Energikonsulent

Energhuset Danmark ApS · Part-time
Aug 2016 - Present · 7 yrs 7 mos
Tørringvej 7, 2610 Rødovre



Præsentation af ENERGIHUSET DANMARK

Energhuset Danmark leverer energimærker, tilstandsrapporter og el-installationsrapporter i hele landet. Priserne og leveringstiden er afgørende...



Beskikket bygningssagkyndig & energikonsulent

Energi- & Bygningsrådgivning A/S
Nov 2013 - Aug 2016 · 2 yrs 10 mos
Ballerup

Mit arbejder består bl.a. i at udarbejde: Tilstands-rapporter, Energimærker, Bolig-eftersyn med rådgivning, Boligkøb-gennemgang med rådgivning, Risikovurdering for forsikringselskaber.



Bygningssagkyndig & EL-eftersyn & Skadekonsulent

OBH-Gruppen A/S
Feb 2011 - Nov 2013 · 2 yrs 10 mos

Udarbejdelse af tilstandsrapporter og tavle- og installations arbejde (L-AUS) på ejendomme, samt besigtigelse af forsikringskader udarbejdelse af rapporter for forsikringselskaber.

uno form

Byggeleder

uno form
Jan 2003 - Aug 2010 · 7 yrs 8 mos

Byggesagkyndig-vejledning i salgs fasen med notatbeskrivelse og fotodokumentation, af opgaverne og bygningens tilstand i total ombygninger i private hjem fra kælder til kvist hovedsaglig ved køkken/bad entrepriser. Rekvirering og gennemgang med ingeniør ved konstruktionsændringer. Gennemgang af indkommende tilbud fra under-entreprenører. Planlægning af byggeriets faser, økonomi, håndværkere, materialerleveringer. Kontaktperson under sagens forløb for alle involverede. Vejleder for alle håndværksgrupper. Udførelse af tilsyn og kvalitetssikring med samtlige håndværker under byggefasen. Bestilling af materialer og serviceydelser. Gennemgang og skriftlig aflevering med kunden. Medvirkende til udvikling af nye produkter og metoder i køkken/bad sektionen.

Processen skal defineres, men vil indeholde minimum følgende punkter:

Før synsprocessen igangsættes;

1. Bestyrelsen skal (i samarbejde med en arbejdsgruppe) udarbejde en synsprotokol og proces herunder et skema til synsmand.
2. Synsmand skal have adgang til M-Files (dokumenter, plantegninger, dispensationer m.m.) samt deklamationer.
3. Synsmand og bestyrelsen foretager et antal prøvesyn og tester processen, protokollen og skemaet.

Når synsprocessen igangsættes;

1. Sælgende andelshaver kontakter synsmand direkte (eventuelt via hjemmesiden) og laver aftale.
2. Synsmand informerer bestyrelsen om synet
3. Synsmand besigtiger bebyggelse, placering m.m. jvnf. gældende deklamation
4. Synsmand overleverer skema og indstilling til bestyrelsen som godkender/afviser erklæring til salg.
5. Bestyrelsen sender godkendelsen til Gothersgade eller ved afvisning retur til synsmand med kommentarer.
6. Ved afvisning: Synsmand kontakter sælger og overleverer kommentarer
7. Sælger udbedrer fejl/mangler hvorefter synet kan foretages igen.

Forslag til generalforsamlingen

Baggrund

OF Kvistgård har tidligere haft tradition for en sommerfest. Altid med god tilslutning fra medlemmerne. Men det er et stort arbejde at planlægge og afvikle en sommerfest. Særligt når budgettet er stramt.

I dag er der i vores budget afsat 15.000 kroner pr sæson til sociale arrangementer, herunder sommerfest, caféer, Sankt Hans, mindre sociale initiativer m.m.

[SIDSTE NYT](#)[LOKALFORENINGER](#)[MEDLEMS-INFO](#)[FORMALIA](#)[FAQ](#)[BESTYRELSESREFERATER](#)

(Billedet er hentet fra Hovedforeningens hjemmeside, hvor Kvistgård som den eneste ud af 8 lokalområder har et billede fra netop en sommerfest)

Motivation

Initiativer der samler er vigtige og noget vi som forening bør prioritere og støtte op om.

En årlig sommerfest understøtter vores fællesskab. Nye venskaber formes, nye legekammerater findes og medlemmerne får lejlighed til at tale sammen, udveksle ideer og erfaringer. Dette styrker båndene mellem medlemmerne og skaber en følelse af samhørighed, der strækker sig ud over selve festen og påvirker vores forening positivt året rundt.

Forslag

Vi ønsker at afsætte en budgetramme på 30.000 kroner til en årlig sommerfest i OF Kvistgård med et forventeligt deltagerantal på cirka 80-100 medlemmer.

Med dette forslag håber vi, at diverse, mindre sociale arrangementer og initiativer fortsætter samtidig med at vi sikrer, at sommerfesten bliver en årlig begivenhed, drevet af frivillige kræfter til glæde for medlemmerne i OF Kvistgård.

Mange hilsener, andelshavere i B32, B26, B4, C52 m.fl.

Forslag om istandsættelse af fælleshuset

Forslaget består af tre dele, som der stemmes om:

A) Istandsættelse af fælleshus + overdækket terrasse

B) Arbejdsgruppe til istandsættelse af fælleshus + overdækket terrasse

C) Renovering af den overdækkede terrasse med afsæt i indhentet tilbud

Baggrund

Tanken med fælleshuset i OF Kvistgård er, at det kan danne rammerne for bestyrelsens arbejde, fællesarbejde og medlemsmøder, og at skabe et rum, hvor foreningens medlemmer kan mødes om Sct. Hans, sommerfest, grillaftener og andre sociale, kulturelle begivenheder. Derudover kan medlemmerne leje huset til at afholde private arrangementer.

Fælleshuset blev bygget i forbindelse med etableringen af OF Kvistgård i 1970'erne. For ca. et årti siden fik vi renoveret fælleshuset med moderne bade-, toilet- og vaskefaciliteter. Men fælleshusets indre rum i form af kontor- og mødelokale inkl. tekøkken og ydre omgivelser i form af overdækket og udendørs terrasse fremstår med sit nuværende nedslidte, mørke udseende ikke særlig indbydende - og måske af den årsag, bliver fælleshuset og terrassen kun sjældent brugt til andet end bestyrelsesmøder og byttecentral og en café i ny og næ.

Vi foreslår derfor en istandsættelse og nyindretning af fælleshuset med fleksibel rumindretning, bedre køkkenfaciliteter samt forbedring af den overdækkede terrasse, så der bliver skabt bedre rammer for sociale arrangementer, medlemsmøder, generalforsamlinger og bestyrelsesmøder.

Forslag A: Istandsættelse af fælleshus + overdækket terrasse

Del 1. Renovering og nyindretning af fælleshuset

En arbejdsgruppe konkretiserer mulighederne i samråd med en byggesagkyndig og indhenter tilbud på renovering af fælleshus og overdækket terrasse.

Nuværende ide er, at enkelte indvendige vægge fjernes, og der etableres lette foldedøre, som åbner op for mødelokale og andre rumindretninger. Kontorarealet mindskes, og der bliver i stedet plads til et nyt køkken med opvaskemaskine og komfur og plads til at kunne anrette mad, så fælleshuset kan danne ramme om sociale arrangementer i foreningen samt udlejning til foreningens medlemmer.

Der isættes nye folde- eller skydedøre ud mod den overdækkede terrasse, så der kan åbnes op og være plads til mange fx til medlemsmøder eller generalforsamlinger.

Istandsættelse af fælleshuset vil forbedre muligheden for medlemsinddragelse ved fællesmøder, styrke de sociale arrangementer og forventeligt betyde at flere vil deltage i generalforsamlingerne.

Del 2. Renovering af den overdækkede terrasse.

Der etableres nyt trægulv på den overdækkede terrasse med pæn overgang til terrassen udenfor, og der monteres skydedøre ud mod søen. Derudover males vægge samt vinduer og døre i den overdækkede terrasse, så der skabes et sammenhængende og moderne udtryk.

Økonomisk konsekvens: Samlet budget 300.000 kr. heraf 54.200 kr. til del 2 vedr. den overdækkede terrasse.

Nedrivning, bortkørsel og malearbejde står medlemmerne for på arbejdsdage.

Såfremt forslaget stemmes ind, vil vi fremover spare lokale udgifter til generalforsamlinger, leje af telt til sommerfester osv.

Forslag B: arbejdsgruppe til istandsættelse af fælleshus + overdækket terrasse

En arbejdsgruppe konkretiserer mulighederne på renovering af fælleshuset sammen med byggesagkyndige og indhenter tilbud med henblik på at fremlægge et konkret forslag med økonomisk konsekvens til GF 2025.

Renoveringen af terrassen laves i 2024. Der etableres nyt trægulv på den overdækkede terrasse med pæn overgang til terrassen udenfor, og der monteres skydedøre ud mod søen. Derudover males vægge samt vinduer og døre i den overdækkede terrasse, så der skabes et sammenhængende og moderne udtryk.

Økonomisk konsekvens:

Der afsættes i 2024-budgettet et beløb på 20.000 kr. til byggesagkyndig rådgivning til renovering af fælleshuset + 54.200 kr. til terrasseprojektet (Tilbuddet er indhentet sommer 2023 og en mindre prisregulering må forventes.)

Bortkørsel og malearbejde står foreningen for på arbejdsdage.

Forslag C: Renovering af den overdækkede terrasse med afsæt i indhentet tilbud

Økonomisk konsekvens:

Samlet tilbud på skydedøre inkl. montering og etablering af træterrasse 54.200 kr. (Tilbuddet er indhentet sommer 2023 og en mindre prisregulering må påregnes.) Derudover kommer udgifter til maling.

Bortkørsel og malearbejde står foreningen for på arbejdsdage.

Opsummering:

Der stemmes først om forslag A. Hvis forslaget ikke vedtages, stemmes for forslag B. Hvis forslag B ikke vedtages, stemmes om forslag C.

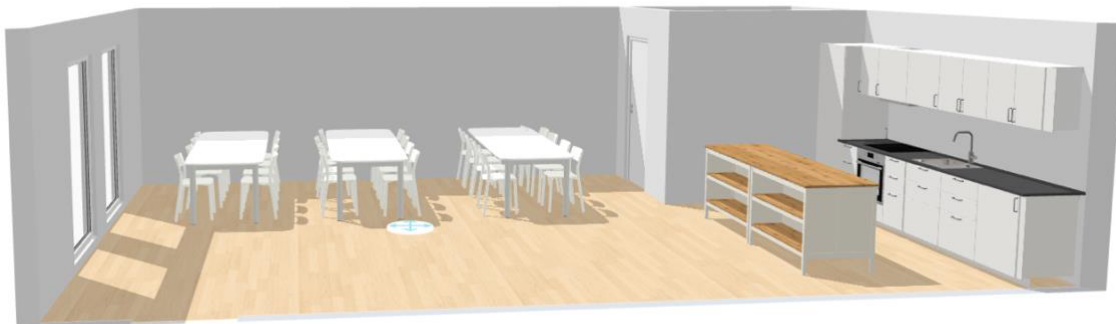
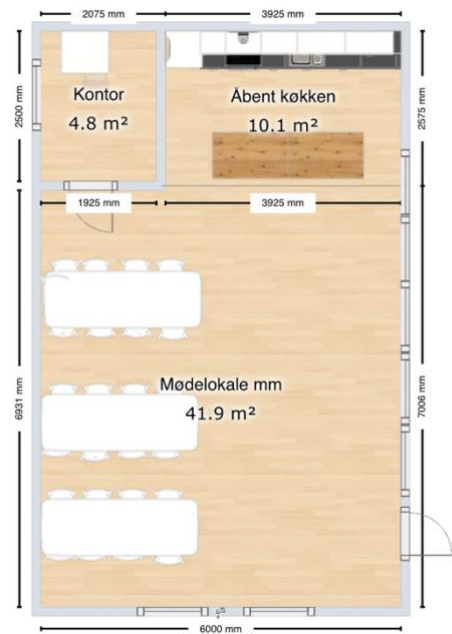
Forslagsstillere: B26, B32, B4 m.fl.

Hvis et af forslagene vedtages, tilbyder jeg mig som projektleder for arbejdsgruppen, Marianne B26

Bilag 1: Visuelt udtryk – nu:



Visualisering af renoveret terrasse og fælleshus:



Bilag 2: Indhentede tilbud



TILBUD

Sida 1

Tillbudsdato 20230503
Kundenr 36383408
Tilbudnr. 30008582

Leveringsadresse

MARIANNE SØNDERGAARD
HORNBÆKVEJ 125, B26
3490 KVISTGÅRD
Denmark

MARIANNE SØNDERGAARD
HORNBÆKVEJ 125, B26
3490 KVISTGÅRD
Denmark

Telefon +4528809954
Deres reference
Sælger/Telefon Kristian G. Andersen 39546518
Mail kristian.andersen@willabgarden.dk

Gyldig t.o.m uge 22
Leveringsbet. Fragtfrit
Transport Leveransätt ej valt
Betalingsbet. Fakturadato +10 dage netto

Varenr.	Beskrivelse	Antal	å-Pris	Kampagne-Rabat %	Total
6150V	WG 25 SKYDEDØRSPARTI 4-DELT B3900 H2000 HVIDLAK SIKKERHEDSGLAS. Indeholder døre med forskellige bredder.	2,00 st	8 476,00	20 %	13 561,60
9640	LIMTRÅSTOLPE 140X140X2500	3,00 st	980,00	0 %	2 940,00
7990	Monteringsanvisning udestuepartier WG 25/40/50 Profilen leveres i visse tilfælde i overlængde. Disse tilskæres af kunden.	1,00 st	0,00	0 %	0,00
100005	Ekspeditionsgebyr	1,00 st	199,00	0 %	199,00
		Valuta	Total kampagnerabat	Tilbudsværdi	
		DKK	3 390,00	Inkl. moms	
				16 701,00	

WILLAB GARDEN, Filial af Willab Garden AB, Sverige

POSTADRESSE Ventrupvej 29
DK-2670 Greve, Denmark
TEL 39 67 65 00
FAX 39 54 65 25
E-MAIL info@willabgarden.dk
INTERNET www.willabgarden.dk

REG.NR 2232
KONTONR 074 338 7287
CVR DK 32777384
Nordea Bank Danmark A/S
FIK71 Nr: 86327406

Tilbud skydedøre

Tilbud på montering af skydedøre og terrasse fra Eis Entreprise:

1. tilbud Nedtagning af sydvinduer og brystning - I kører selv affald væk
6875 kr. m moms

2. tilbud Montering af nye døre og søjler
10.000 kr. m moms

Denne pris forudsætter, at der er til fundament med en trærem på, som er vandret. Og at hulmålet passer, ellers er der en merpris på det bl.a. for tilpasning træ i højden.

3. tilbud Terrasse på 330x840 cm
Grøn trykimp. fyr træ 32x125mm
Div. skruer
Trykimpræg. lægter 50x100 mm udlægges pr 60 cm, samt oplodse på de eksisterende fliser
20625 kr. m moms

Kig på det og vend så tilbage.

Med venlig hilsen
Eis Entreprise ApS
Jimmy Eis
Mobil: 40616339
Hjemmeside: Eis-entreprise.dk



FINALIST
TØMRER
REGION SJÆLLAND

Budget 2024 (revideret efter GF24)

OF Kvistgård

INDTÆGTER

Knr nr.	Tekst	2024	2023
1100	Lokalkontingent grundbeløb	1,166,750	1,066,500
1101	Lokalkontingent, fællesarbejde	Udgår	-7,000
1102	Skorstensfejer	45,000	40,000
1200	Syn af hus	8,000	8,000
1226	Salg af nøgler	2,000	2,000
1400	Diverse indtægter	0	-
	INDTÆGTER I ALT	1,221,750	1,109,500

UDGIFTER

DRIFT AF KLUBHUS OG ØVRIGE BYGNINGER

Knt.nr	Tekst	2024	2023
2010	Bygningsvedligeholdelse	500,000	180,000
2020	Elforbrug	50,000	55,000
2050	Mindre anskaffelser + inventar	3,000	3,000
2060	Kloak og vandinstallationer	10,000	5,000
	DRIFT KLUBHUS M.V. I ALT	563,000	243,000

OMRÅDET

2110	Vandforbrug	100,000	160,000
2111	Ejd.skat.akortsfejer netto	45,000	40,000
2112	Renovation	165,000	
2130	Storskrald	25,000	40,000
2140	Haveaffald	70,000	70,000
2160	Stophaner (andelshaver)	100,000	50,000
	OMRÅDET I ALT	505,000	360,000

GRØNNE OMRÅDER

2210	Fællesarbejde forplejning	3,000	3,000
2220	Træfældning	35,000	35,000
2230	Løn grønne mænd/ kvinder	100,000	80,000
2250	Veje og stier	70,000	40,000
2252	Kompost	3,000	3,000
2255	Vedligeholdelse vandledninger o.l. Ø63	30,000	30,000
2256	Drænpumper og veligeholdelse	30,000	30,000
2260	Legeplads	15,000	15,000
2270	Maskiner drift og vedligeholdelse	30,000	30,000
2271	Forskønnelse af området	20,000	20,000
2280	Mindre anskaffelser	8,000	8,000
2290	Olie og brændstof for maskiner	8,000	6,000
	GRØNNE OMRÅDER I ALT	352,000	300,000

VASKE/BADEHUS

2310	Vaskemaskiner,vaskehus	15,000	15,000
2320	Løn til rengøringsdamerne	20,000	25,000
2330	Forbrugsvare vaskehus og toiletter	10,000	10,000
	VASKE/BADEHUS I ALT	45,000	50,000

MEDLEMSARRANGEMENTER

2510	Sommerfest, Sct.Hans og medlemsmøder.	45,000	15,000
2520	Generalforsamling	15,000	15,000
2530	Repræsentation	3,000	3,000
	MEDLEMSARRANGEMENTER I ALT	63,000	33,000

BESTYRELSEN

2610	Bestyrelsemøder	15,000	10,000
2620	Kørselsgodtgørelse	10,000	10,000
2630	Telefongodtgørelse	27,000	27,000
	BESTYRELSEN I ALT	52,000	47,000

ADMINISTRATION

2710	Kontorartikler	3,000	2,000
2720	Porto og gebyr	1,000	1,000
2721	tillægssydelse/hovedforening	9,000	9,000
2722	Bankgebyr	1,000	2,000
2735	Revisor	15,000	12,000
2750	Telefon og internet	10,000	10,000
2760	Mindre anskaffelser	2,000	5,000
2770	Forsikring	25,000	35,000
	ADMINISTRATION I ALT	66,000	76,000

	UDGIFTER I ALT	1,646,000	1,109,000
--	----------------	-----------	-----------

	RESULTAT	-424,250	500
--	----------	----------	-----