



**REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING
Afholdt mandag d. 24. oktober 2016
i Skudehavns fælleslokale**

Dagsorden

- 1. Valg af dirigent.**
- 2. Bestyrelsens beretning.**
- 3. Forelæggelse af årsrapport og revisionsprotokol, samt godkendelse af årsrapport for regnskabsåret 2015/2016.**
- 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for regnskabsåret 2016/2017 til godkendelse.**
- 5. Orientering fra udvalg.**
- 6. Forslag:**
 - a. Forslag fra bestyrelsen.**
 - 1. Omlægning af lån.**
 - b. Forslag fra andelshaverne.**
 - 1. Forslag om ændring i vedtægter §11 stk. 2 omhandlende fremleje af bolig.**
- 7. Valg:**
 - a. Valg af kasserer for 3 år.**
 - b. Valg af 1. og 2. bestyrelsessuppleanter for 1 år.**
 - c. Valg af revisor.**
- 8. Eventuelt.**

Til generalforsamlingen var fremmødt 18 personer, heraf 15 stemmeberettigede andelshavere. Derudover var der medbragt 12 fuldmagter fra ikke fremmødte andelshavere. Dvs. i alt 27 ud af 33 stemmer var repræsenteret.

Formanden bød velkommen til generalforsamlingen.

1. Valg af dirigent.

Formanden foreslog Klaus Østergaard Kristiansen fra DEAS som dirigent og der var ingen indvendinger herimod fra forsamlingen. Klaus modtog valg.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var rettidigt varslet og indkaldt i henhold til vedtægterne, og med det repræsenterede antal stemmer fuldt beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning.

Formanden fremførte bestyrelsens beretning:

Endnu et år er gået – mange ting er sket siden sidst og ikke altid gode ting for A/B Smuglerstien, måske ikke det bedste år for bebyggelsen.

Der kom sne i december, januar, februar og vores aftale om snerydning var ophørt, men det lykkedes bestyrelsen at få en aftale med selskabet, som rydder for Føtex, hvilket koster mere end hidtil. Heldigvis er der også en del frivillige blandt beboerne, der fejede sne væk, så de gangbesværede kunne komme ud og få handlet.

Vi måtte starte en advokatsag på lejere af nr. 19, fordi de ikke betalte husleje – dog afleverede de frivilligt nøglerne inden fogedsagen blev gennemført.

Bestyrelsen ekskluderede andelshaveren af nr. 31B og bestyrelsen måtte rydde lejligheden for alt indbo. På ekstraordinær generalforsamling blev det besluttet, at begge lejligheder skulle forsøges solgt ved mægler. Efter de har stået til salg et halvt år er det endnu ikke lykkedes at sælge dem.

En andelshaver har sat en advokat på bebyggelsen, da vedkommende ikke mente, at bestyrelsen var hurtige nok til reparere en vandskade. Hvad der videre sker i denne sag er uvist.

Vi har skiftet bank fra Djurslands bank til sparekassen Kronjylland og pga. af den økonomiske situation for foreningen, har vi måttet optage en kassekredit på 200.000 kr.

Vores maler, der står for den udvendige vedligeholdelse af døre og vinduer, er blevet nægtet adgang til en lejlighed og muligvis flere – det undrer bestyrelsen. Retssagen omkring parkeringskælderens har bestyrelsen hævet efter møde med advokaten, da grundlaget for sigtelsen har vist sig meget svag. Dette for at begrænse sagens yderligere omkostninger for foreningen, oven i de store omkostninger vi allerede har afholdt. Vi skal betale retssagsomkostningerne, men bestyrelsen vil forsøge dække disse gennem lån, så det ikke belaster den enkelte andelshaver med ekstra betaling.

Generelt er alle andelshavere og lejere nødt til, at hjælpe med til at holde orden på vores område; her tænkes på ikke at overfylde affaldscontainere eller placere affald ved siden af, at postkassen bliver tømmt, så papir ikke flyver rundt – i det hele taget er med til at holde vores område ordentligt.

Dette var enden på en lidt kedelig beretning.

Fra forsamlingen blev der efterspurgt yderligere oplysninger omkring retssagen omkring parkeringskælderens og sekretæren forklarede, at vores advokat havde skaffet yderligere oplysninger frem fra Byggeskadefonden og de dengang implicerede advokater og konklusionen er, at den daværende bestyrelse i foreningen var bekendt med deklARATIONEN om udlejning af parkeringskælderens, da tinglysningen blev gennemført. Derved står vores sag pludselig meget svagt.

Advokaten opfordrede bestyrelsen på det kraftigste, at hæve sagen og begrænse udgifterne mest muligt. Når sagen er afsluttet foreslår advokaten, at der indledes en forhandling med Føtex om betaling for vedligeholdelse af parkeringskælderens, idet der helt klart er en tinglysning på Føtex' ejendom, at de er forpligtet til vedligeholde den.

Flere fra forsamlingen undrede sig over, at den tidligere advokat fra advokatfirmaet, som desværre afgik ved døden, ikke havde fremskaffet de førømtalte yderligere oplysninger tidligere og foreslog bestyrelse, at kontakte advokatfirmaet om en form for erstatning. Bestyrelsen vil, når retssagen er bragt helt til ende, bringe forholdet op, for at se om vi kan få et refusion i betalte advokatsalærer.

3. Forelæggelse af årsrapport og revisionsprotokol, samt godkendelse af årsrapport for regnskabsåret 2015/2016.

Klaus fra DEAS gennemgik årsrapporten, som blev udleveret på mødet, og havde følgende bemærkninger til siderne:

Side 6 viser resultatopgørelsen, som desværre udviser en underskud på 257.160 kr. Årsagen hertil skal findes i omkostningerne til retssagen omkring parkeringskældereren, som det senere vil fremgå af noterne.

Note 1: Indtægter: Boligleje er gået ned, men kompenseres af øget boligafgift, idet bolig 31D er overgået fra udlejning til andelshaver. Der har været en manglende indtægt samt varmetab på bolig 19 (27.940 + 1.600 kr.).

Note 5: Renholdelse og maler: Lønudgift til maler (23.813 kr.), som ikke var budgetteret.

Note 6: Øvrige adm. omkostninger: Ikke budgetterede udgifter: Bankskifte gebyr (3.800 kr.), omkostninger retssag; hensættelse afsluttende retssagsomkostninger (140.000 kr.) + Rambøll undersøgelser (197.500 kr.), samt tab på salg bolig 31D (77.493 kr.). Alle disse omkostninger er årsagen til det negative resultat.

Note 7: Vedligeholdelse: Langt færre omkostninger end budgetteret.

Fra forsamling blev der spurgt til, om udgiften til Rambøll er vedligehold, hvilket ej er tilfældet; udgiften er til rapport omkring efterslæb på vedligeholdelse af parkeringskældereren.

En fra forsamlingen foreslog, at udendørsbelysningen blev udskiftet til LED – det undersøges om det er muligt.

Klaus fortsatte sin gennemgang:

Side 7: Tilgodehavender: Manglende betaling af boligafgift udgør 220.404 kr., hvilket bl.a. består af: Leje bolig 17 på ca. 85.000 kr. (inkasso sag), hvor dog tidligere lejer afdrager med 1.000 kr. om måneden og eksklusion bolig 31B, hvor der mangler ca. 92.000 kr., hvor vi håber på en salgspris, som kan dække dette. Resterende er en tidligere manglende boligafgift betaling fra én andelshaver, som afdrager med 1.000 kr. om måneden.

Side 8: Egenkapital er steget, da vi afdrager på alle lån, hvilket er sjældent set.

Henlæggelser er faldet meget, fordi årets underskud tages herfra. Anden gæld er steget, fordi hensættelse på 140.000 kr. til afslutning af retssagen ligger her.

Side 14: Andelsværdiberegning, hvor bestyrelsen foreslår værdien af andelskronen opgøres til 2,29 kr., hvilket forsamlingen kunne tilslutte sig til.

En fra forsamlingen efterlyste en mere detaljeret beskrivelse af enkeltdele i posterne under noter. Klaus oplyste, at det er en standard måde at lave opgørelsen, men vil se på, hvad der kan gøres til næste gang.

Forsamlingen godkendte enstemmigt det forelagte regnskab.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for regnskabsåret 2016/2017 til godkendelse.

Klaus gennemgik budgettet med følgende kommentarer:

Indtægter og udgifter er afstemt, så resultatet går 0, hvilket betyder, at budgettet ikke vil medføre en stigning i boligafgiften.

Én kommentar fra forsamling gik på, at vedkommende synes der er sat for lidt af til vedligeholdelse.

Forsamlingen godkendte enstemmigt budgettet.

Formanden roste Klaus for en god gennemgang af årsrapport og budget.

5. Orientering fra udvalg.

Der har været afholdt en fælles arbejdsdag, hvor kun 12 deltagende var mødt frem, hvilket er lidt skuffende. 100 kr. betalingen for ingen deltagelse gav 1.700 kr. og indkøb af materialer udgjorde 700 kr., hvilket giver 1.000 kr. til rest, som er overført til aktivitetsudvalget. Efter en diskussion omkring deltagelse, blev konklusionen, at lejere skal orienteres om arbejdsdagen og tilbydes deltagelse på udlejers vegne. Det blev også foreslået, at udmelding om dato for arbejdsdagen kom i god tid, så forhåbentlig flere kunne afsætte tid til deltagelse.

Betalingen på 500 kr. til aktivitetsudvalget blev diskuteret og mundede ud i, at når udvalgets kassebeholdning på 3.944 kr. er brugt, så kommer fremtidige udgifterne over på fællesudgifter.

Én fra forsamling gjorde opmærksom på, at betjeningspanelet til elevatoren i parkeringskælderen er ødelagt og skal udbedres hurtigt pga. af fare for elektrisk overgang. Det vil blive iværksat.

6. Forslag.

a. Forslag fra bestyrelsen.

1. Omlægning af lån.

Forslaget går ud på, at omlægge foreningens 3 lån til 2 lån. Lån 1 som et fastforrentet 2%’s lån på 12.803.000 kr. og lån 2 som et F10 lån med afdragsfrihed i 10 år på 13.959.000 kr. Derudover forlænges løbetiden fra nuværende 22 år til 30 år. Dette valg ud fra et ønske om af nedsætte boligafgiften væsentligt. I den med indkaldelsen vedlagte oversigt over lån fra Realkredit Danmark på sidste side ses en konsekvensberegning, som giver overblik over, hvad den enkelte andelshaver vil få i nedsættelse.

Lånene skal omlægges pr. 1. januar 2017. Da Realkredit Danmark ikke kan nå, at få afdragsfriheden og løbetidsforlængelsen godkendt hos kommunen og kreditvurderingen inden 1. januar 2017, så foreslår bestyrelsen, at lånene omlægges til F1 pr. 1. januar og afventer at godkendelsen er på plads. Derefter omlægges til førstnævnte låneformer med et forventet mindre kurstab, som minimeres ved at vælge et F1 lån i første omgang.

Det drejer sig således om godkendelse af umiddelbar låneomlægning til F1 lån og bemyndigelse til bestyrelsen, at arbejde videre med efterfølgende omlægning til ovenstående opdeling i fastforrentet og afdragsfrit lån. Det sidstnævnte forelægges til godkendelse på ekstraordinær generalforsamling, når endelige tilbud er modtaget.

Forsamlingen godkendte enstemmigt den umiddelbare låneomlægning og bemyndigelse til bestyrelsen, at arbejde videre med afdragsfrihed.

b. Forslag fra andelshaverne.

1. Forslag om ændring i vedtægter §11 stk. 2 omhandlende fremleje af bolig.

Forslaget går ud på at ændre §11 stk.2 således at ordlyden:

...fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens skriftlige tilladelse for begrænset periode på højst 2 år ad gangen.

ændres til:

...fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens skriftlige tilladelse for begrænset periode på højst 2 år.

Begrundelsen for forslaget er, at A/B Smuglerstien fortsat ønskes beboet af andelshavere, der har interesse i et fælles samvirke omkring bebyggelsen.

Efter en præcisering af at respektere igangværende lejeaftaler betyder en maksimal lejeperiode på 2 år fra d.d., så blev der stemt om forslaget med følgende resultat:

2 stemt for forslaget og 25 stemt imod forslaget. Forslaget er derfor faldet.

7. Valg:

a. Valg af kasserer for 3 år.

Dirigenten spurgte efter kandidater blandt forsamlingen og da ingen meldte sig, blev der spurgt til, om Trille ville forsætte på posten, hvilket hun indvilliget i.

Trille Boie blev valgt som kasserer for 3 år.

b. Valg af 1. og 2. bestyrelsessuppleanter for 1 år.

Efter en snak blandt forsamlingen blev følgende resultatet:

Ellen Christensen blev valgt som 1. suppleant.

Else Sørensen blev valgt som 2. suppleant.

c. Valg af revisor

Bestyrelsen foreslog at fortsætte med nuværende revisor og da ingen havde indvendinger herimod blev resultatet:

Deloitte blev valgt som revisor.

8. Eventuelt

En fra forsamlingen foreslog, at lejeindtægter fra udlejning går direkte til foreningen og ikke til udlejeren, for at sikre betaling af boligafgift til foreningen. Klaus sagde, at det ikke er juridisk muligt. Vi har kun mulighed for eksklusion af andelshaveren ved manglende betaling af boligafgift og ved en eksklusion bortfalder et lejemål automatisk.

Formanden nævnte at ifølge vedtægterne, så skal både nye andelshavere og lejere godkendes af bestyrelsen og det vil der blive strammet op på.

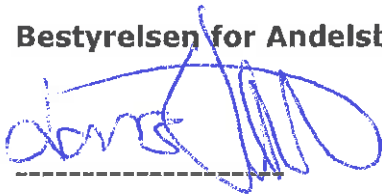
Fra forsamlingen blev der spurgt til, hvad bestyrelsen vil gøre den stigende uorden; opsætning af hegn helt ud til gelænder, parkering af cykler, pottedplanter. Hertil svarede Klaus, at bestyrelsen kun kan påpege, at husorden skal overholdes

og ikke har nogen sanktionsmuligheder. Enden på en diskussion af emnet blev, at i et konkret tilfælde tager DEAS en dialog med Zacher advokat.

Et andet spørgsmål fra forsamlingen drejede sig manglende udbudringer, hvor til formanden sagde, at bestyrelsen gerne vil iværksætte disse, men pga. af den trængte økonomiske situation omkring retssagen, så må vi udsætte udbudringer til vi har set afgørelsen af størrelsen i sagsomkostninger og betalt disse.

Dirigenten afsluttede generalforsamlingen med tak for god ro og orden.

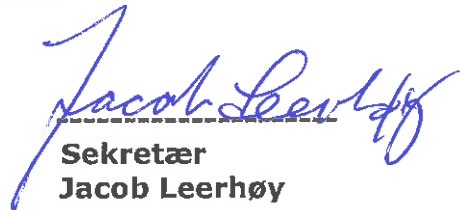
Bestyrelsen for Andelsboligforeningen Smuglerstien



**Formand
Lars Clement**



**Kasserer
Trille Boie**



**Sekretær
Jacob Leerhøy**



**Dirigent
Klaus Østergaard Kristiansen (DEAS)**