



**REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING
Afholdt onsdag d. 26. september 2018
i Skudehavns fælleslokale**

Dagsorden

- 1. Valg af dirigent.**
- 2. Bestyrelsens beretning.**
- 3. Forelæggelse af årsrapport og eventuelt revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.**
- 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for næste regnskabsår til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.**
- 5. Forslag:**
 - a. Forslag fra andelshavere:**
 - i. Ændring af vedtægternes §27:**
 - 1. Bestyrelsen udvides til 4 personer; formand, kasserer, sekretær samt en tilsynsførende.**
 - 2. Bestyrelsens medlemmer vælges alle for en 2-årig periode således, at 2 poster er på valg til hver generalforsamling.**
- 6. Valg:**
 - a. Valg af formand for 3 år (Lars er villig til genvalg).**
 - b. Valg af 1. og 2. bestyrelsessuppleanter for 1 år.**
 - c. Valg af revisor.**
- 7. Eventuelt:**

Diverse omkring affaldshåndtering, brug af P-pladser, parkering af arbejdskøretøjer, cykelparkering, hjemmeside, ansættelse af vicevært, murværk, arbejdsdag, markiser, udlejningsværelser, orientering om beboerændringer.

Til generalforsamlingen var fremmødt 19 andelshavere. Derudover var der medbragt 7 fuldmagter fra ikke fremmødte andelshavere. Dvs. i alt 26 ud af 33 stemmer var repræsenteret.

Formanden, som var med på en telefonforbindelse, bød velkommen til generalforsamlingen.

1. Valg af dirigent.

Formanden foreslog Maria Leonhardt fra DEAS som dirigent og der var ingen indvendinger herimod fra forsamlingen. Maria modtog valg.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var rettidigt varslet og indkaldt i henhold til vedtægterne, og at forslag var rettidigt modtaget.

2. Bestyrelsens beretning.

Formanden fremførte bestyrelsens beretning:

Det er godt, at alle boliger nu er beboet – der er fuldt hus – velkommen til de nyligt ankomne: Anna i nr. 27 og Gitte & Per i nr. 7.

Vores sager omkring retssagen med parkeringskælderens og efterbetaling af ejendomsskat er nu afsluttet og betalt, så der er nu et plus på kontoen. Derfor har vi nu begyndt på nødvendige vedligeholdelsesarbejder, så som rensning af tage for algevækst og udbedring af afskallet murværk er igangsat.

Vi har i kraft af omlægning af lån og afslutning af de førømtalte sager, fået en huslejenedsættelse fra maj måned i år.

Vi er i gang med at få en gårdmand – i først omgang bliver det til en bekæmpelse af ukrudt.

Vi vil også benytte lejligheden til at rose de, som gør noget for bebyggelsen i det daglige, f.eks. lugning og pasning af blomster.

Generelt går det godt og vi fik afholdt en god arbejdsdag i maj måned.

Dirigenten spurgte, om der var kommentarer til beretningen.

Helle spurgte ind til, hvorfor hendes forslag var blevet udeladt under punktet Forslag fra andelshavere på den reviderede dagsorden. Hertil svarede dirigenten, at forslagene ikke var konkret nok beskrevet, så der kunne stemmes om dem, men at punkterne i forslagene ville blive behandlet under eventuelt.

3. Forelæggelse af årsrapport og eventuelt revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.

Maria fra DEAS gennemgik årsrapporten med følgende væsentlige bemærkninger: Side 7 viser et overskud på 307.671 kr., hvilket er positivt set i forhold til sidste års underskud.

Herefter til noterne startende på side 10:

Note 1 Indtægter: Boligafgift omkring 100.000 kr. mindre, som første synlige tegn på huslejenedsættelsen stammende fra låneomlægning. Andre indtægter på 26.104 kr. fra advokatfirma som resultat af vores klage over sagsbehandling.

Note 3 Ejendomsskatter og afgifter: Ejendomsskatter er meget høj som følge af omstødelse af afgørelse i landskatteretten. Det vil blive meget mindre fremover.

Note 6 Øvrige administrationsomkostninger: Varmeregnskab noget dyrere end forventet, fordi Brunata er begyndt at opkræve betaling aconto - fremover vil det balancere.

Note 7 Vedligeholdelse: Tagkonstruktion 25.000 kr. til rensning af tag for algevækst. Gulvbelægning 14.816 kr. til afslibning af gulv i bolig nr. 7.

Ventilationsanlæg 20.408 kr. til fejlfinding og udbedring i central badeværelses udsugning for boligerne. Elevator 44.619 kr. bl.a. til reparation og udskiftning af defekt dør og tryk.

Note 8 Renteudgifter: Låneomkostninger 15.160 kr. til den foretagne omlægning af foreningens lån hos Realkredit Danmark.

Herefter gennemgik Maria opstillingen af aktiver og passiver. Under aktiver er der en tilgodehavende boligafgift på 602.277 kr. Under passiver er der en gældspost på 138.619 kr., som er skyldigt beløb på kassekredit hos Sparekassen Kronjylland, opstået som følge af den store efterbetaling af ejendomsskat.

Maria spurgte om der var kommentarer til årsrapporten.

Harald bemærkede, at elevatoren havde kostet omkring 56.000 kr., hvilket synes dyrt. Hertil svarede bestyrelsen, at der har været ekstraordinære reparationer. Derudover bemærkede Harald, at der er et overskud på 3.000 kr. på værelsesudlejning og dette beløb kunne anvendes til trængende opfriskning af værelserne. Bestyrelsen tog det til efterretning.

Jette spurgte til posten tilgodehavende boligafgift på 602.277 kr.: Bliver der gjort noget for at inddrive dette. Hertil svarede Maria, at den netop afsluttede handel med bolig nr.7 havde nedbragt dette beløb med omkring 200.000 kr., men at dette ikke figurerer i årsrapporten, da det ligger senere end opgørelsen. Bestyrelsen bemærkede at resten er sendt til inkasso.

Harald bemærkede, at varmeregnskabet ikke, som tidligere, indeholder beregning af afkøling for den enkelte bolig. Der er meget stor forskel på afkølingen og det bør fremvises som motivation til at forbedre dette. Bestyrelsen tog det til efterretning. Harald nævnte, at varmeselskabet har lavet en klistermærke "smiley", der kan sættes på returrøret fra radiatoren og dermed afsløre, om afkøling er i orden eller ej. Harald har flere liggende, som kan afhentes hvis interesse herfor.

Herefter gennemgik Maria andelsværdiberegningen, note 17 på side 15, og nævnte at bestyrelsen foreslår, at den beregnede andelskrone sættes til 2,4159. Maria spurgte om der var bemærkninger hertil, hvilket ikke var tilfældet.

Forsamlingen godkendte uden yderligere bemærkninger det forelagte regnskab med tilhørende beregning af andelskrone.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for regnskabsår til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Maria gennemgik budgettet med følgende kommentarer:

Indtægter: Boligafgiften er faldet som følge af låneomlægning og dermed nedsat husleje. Ejendomsskat bliver væsentlig lavere af årsager tidligere nævnt.

Vedligeholdelse er forhøjet, da der nu er økonomi til at igangsætte flere trængende vedligeholdelsesopgaver. Resultat er herefter budgetteret til et plus på 224.000 kr.

Maria spurgte om forsamlingen kunne godkende det forelagte budget og da der ingen indvendinger var, så blev budgettet godkendt.

5. Forslag.

a. Forslag fra andelshavere:

1. Ændring af vedtægternes §27 som angivet i dagsorden.

Dirigenten bad forslagsstilleren, Harald, om at motivere sit forslag.

Harald begrundede forslaget således: Der er behov for en person, der kan føre tilsyn med at orden og ryddelighed efterleves, samt at nye love og regler for andelsboligforeninger giver stigende arbejde med information til andelshavere og bestyrelse, hvilket kan varetages af den foreslåede tilsynsførende.

På forespørgsel fra andre i forsamlingen, hvad bestyrelsens indstilling er til dette, svarede bestyrelsen, at den ikke ser noget behov herfor

og at vi har DEAS til at informere os om nye love og regler. Dirigenten gjorde opmærksom på, at ændringer af vedtægter kræver et flertal på mindst 22 stemmer. Herefter spurgte dirigenten til, hvem der stemte for forslaget. Der var 4 stemmer for forslaget, som hermed er forkastet.

6. Valg:

a. Valg af formand for 3 år.

Dirigenten spurgte, om der var nogen der stillede op til valg. Ingen meldte sig og da den nuværende formand indvilligede i genvalg, så blev **Lars Clement genvalgt som formand for 3 år.**

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

Efter en snak blandt forsamlingen blev følgende genvalgt:
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.

7. Eventuelt

Inger's indmeldinger til drøftelse:

- Renholdelse omkring de parkeringspladser syd for bebyggelsen, som Føtex råder over: Opsætning af affaldsspand og renholdelse?
- Nogle tømmer affald ved siden af affaldsøen (syd)?
- Var det en ide, at arbejdsdag bruges til indendørs maling?
- Der er konstant fugt nederst i kælderskakt – er der risiko for skader?
- Udlejningsværelser – vask af dyner? Hovedpuder er vasket.
- Information til beboerne om dødfald og nye beboere?
- Kunne en af containerne til pap og papir ændres til plastikaffald?

Der udspandt sig en diskussion omkring generel affaldshåndtering og flere gav udtryk for, at vi alle har et ansvar for at håndtere det korrekt og hvis nogen har behov for fjernelse af andet skrald end det, der kan kommes i containerne i affaldsøer, så spørg om hjælp fra andre beboer, som har mulighed for at bringe det til genbrugspladsen.

Flere fra forsamlingen kunne bekræfte ønsket om mere information. Bestyrelsen tog punkterne til efterretning.

Inger ønsker ikke at håndtere udlejning af gæsteværelser fra nytår, **så der skal findes en anden, der vil håndtere udlejning af gæsteværelser.** Meld venligst tilbage til Inger, hvis nogen vil påtage sig opgaven fremover.

Helle's indmeldinger til drøftelse:

- Ansættelse af vicevært? – bestyrelsen er i gang med at engagere en person, der kan fjerne ukrudt og på sigt måske kan påtage sig flere opgaver. Spørgsmålet om saltning af gangveje om vinteren kom på tale og her var

indstillingen fra andre beboere og bestyrelsen, at det må vi selv kunne sørge for.

- Afskærmning over elevatordør ved gårdsplads? – her er bestyrelsen i gang med at se på løsningsmuligheder og er enig i, at der skal gøres noget, for at forhindre vejrligets påvirkning.
- Udbedring af afskalning på murværk er igangsat og bliver udført inden vinteren.
- Storskrald i affaldscontainere? – bestyrelsen har mange gange skrevet og omdelt retningslinjer for korrekt brug af affaldscontainerne uden den store virkning. Her må hver enkelt beboers samvittighed over for fællesskabet træde ind og medvirke til korrekt håndtering - selvjustits. Bestyrelsen modtager gerne ideer, som har bedre virkning.
- Brug af P-pladser til arbejdskøretøjer og flere køretøjer pr. bolig? Bestyrelsen vil overveje udsendelse af henstilling om kun brug én P-plads pr. bolig og at parkering af arbejdskøretøjer og supplerende køretøjer må ske på arealet over for boligerne.
- Parkering af cykler – får alle lejere, gæster og andelshavere at vide, at cykler skal parkeres i stativerne? – blandt forsamlingen var der delte meninger om problemets omfang. Igen bliver det et spørgsmål om selvjustits.

Harald nævnte, at arbejdsdagen har givet et overskud på 1.000 kr., hvoraf de 700 kr. var brugt til generel oprydning. Hertil bemærkede Trille, at der var et beløb på 600 kr. tilbage fra det opløste aktivitetsudvalg. Forslag fra forsamlingen, at beløbene kunne bruges til opfriskning af udlejningsværelserne.

Dirigenten afsluttede generalforsamlingen med tak for god ro og orden.

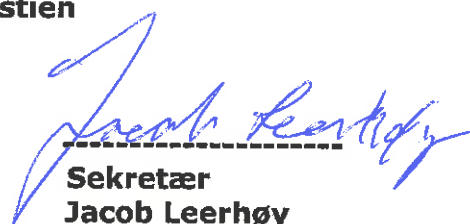
Bestyrelsen for Andelsboligforeningen Smuglerstien



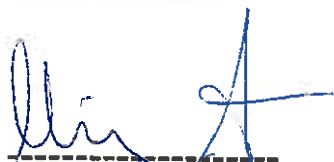
**Formand
Lars Clement**



**Kasserer
Trille Boie**



**Sekretær
Jacob Leerhøj**



**Dirigent
Maria Leonhardt (DEAS)**