



**REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING
Afholdt onsdag d. 9. oktober 2019
i fælleslokalet i Smuglerstien**

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 bestyrelsen:**
 - 1. Omlægning af lån:**
Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at omlægge det ene lån til en lavere rente. Foreløbig beregning viser en årlig besparelse på omkring 100.000 kr.
 - b. Forslag fra andelshavere:**
 - 1. Liste med 6 punkter fra Søren i nr. 15.**
 - 2. Liste med 8 punkter samt spørgsmål fra Jørgen & Pia i nr. 9G.**
 - 3. Liste med 3 punkter fra Inger i nr. 9I.**
- 6. Valg:**
 - a. Valg af kasserer for 3 år (nuværende kasserer ønsker ikke genvalg).**
 - b. Valg af 1. og 2. bestyrelsessuppleanter for 1 år.**
 - c. Valg af revisor.**
- 7. Eventuelt:**
Liste med 8 punkter fra Helle i nr. 13.

Til generalforsamlingen var fremmødt 22 andelshavere. Derudover var der medbragt 5 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 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, dagsorden er efter vedtægterne, og at forslag var

rettidigt modtaget.

2. Bestyrelsens beretning.

Formanden indledte med at sige, at det går godt økonomisk for foreningen. Vi har en velholdt bebyggelse.

Vi har desværre måttet sige farvel til 2 af beboerne: Harald i nr. 33 og Lenan i nr. 3. I nr. 3 er der kommet ny beboer: Linda Lou – velkommen til.

Vi har fået en vicevært – stor tak til Per i nr. 7. Mange opgaver bliver nu udført, som påpeget fra sidste generalforsamling. Per har fulgt rundt med en ventilationstekniker, så han senere selv kunne udskifte defekt ventilator. Vi har fået en tagskærm over elevatordøren til gårdspladsen. Der er begyndt på opgaven med udskiftning af rustne hængsler. Det er en fornøjelse at Per får løst disse opgaver.

Elevatoren har lidt af dårlige dage hen over året og kostet en del penge til reparationer.

Tak til Jane i nr. 35 for værelsespasning og for at gøre det lidt hyggeligt på altangangen udenfor. Jane har også forfattet gode regler for værelsesudlejning. Opgørelse af varme til afregning er flyttet fra 1/7 til at følge kalenderåret, så derfor bliver der nu aflæst omkring nytår.

Vi har haft en del vandskader i nr. 9A, 9F og 13 – disse er eller i gang med at blive udbedret. Årsagen i nr. 9A var en løs tagsten, i nr. 9F og 13 skyldtes det defekt i taggennemføring for ventilationsrør – vi har forebyggende skiftet denne 2 andre steder.

Der har været rotteindtrængning, så vi har fået installeret rottespærre i alle afløb. I P-kælderen under bebyggelsen har der været udsivning af grønt fjernvarmevand – det viste sig at komme fra defekt rør i nr. 33.

Vi har fået ny epoxy/sand-belægning på trapper fra gårdsplads til altangang. Desværre har vi stadig nogle skyldnere af lejebetaling, hvoraf én har indgået aftale om betaling af 100 kr. om måneden – det har lange udsigter. Én anden har vi indledt en inkassosag – det har så desværre kostet os advokatsalær. Én tredje er ekskluderet og pga. boligpriserne pt., så har bestyrelsen valgt at leje den ud.

Formanden nævnte den seneste sag med foreningens køb af bolig nr. 11.

Det afstedkom en angreb på formanden fra en beboer blandt forsamlingen, som beskyldte formanden for at smide lejeren ud, for at formanden kunne leje boligen ud til en bekendt. Beboeren udtrykte stærk utilfredshed med fremgangsmåden. Hertil forsvarede bestyrelsen sin handling med følgende: Andelen var overtaget af en arving til afdøde og arvingen henvendte sig til formanden og meddelte, at lejeren havde opsagt sit lejemål. Derfor ønskede arvingen, at komme af med andelen, men advokaten fra opgørelsen af boet havde tidligere sagt, at andelen var usælgelig. Arvingen ville nu sælge andelen til 1 kr. til en person, som det kom bestyrelsen for øre, måske ville udvikle sig til en dårlig betaler. For at beskytte foreningen mod yderligere skyldnere, bød bestyrelsen 5.000 kr. for andelen. Dette accepterede arvingen og bestyrelsen betalte yderligere 5.000 kr. for hårde hvidevarer i boligen. Denne er så istandsat for yderligere omkring 10.000 kr. Da der samtidigt fremkom mulighed for at få en bekendt og betalingsdygtig lejer nu og her, så slog bestyrelsen til. Bestyrelsen understregede, at det ikke er foreningens virke, at eje andele og drive udlejning – bestyrelsen så sig nødsaget til at handle hurtigt, for at beskytte foreningen mod en potentielt dårlig betaler og for at beskytte salgsværdien af andele for de øvrige andelshavere. Andelen vil blive solgt, samt de andre andele foreningen ejer, når boligprisen igen bliver attraktiv.

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

Maria fra DEAS gennemgik årsrapporten med følgende væsentlige afvigelser til budget:

Side 7 viser et overskud på 76.218 kr., men det er kun en tredjedel af budget.

Herefter til noterne startende på side 10:

Snerydning/vejsalt væsentligt lavere end budgetteret pga. en mild vinter.

Der har været en udgift til advokat til indledning af førnævnte inkassosag.

Der er brugt 21.975 kr. til vicevært, hvilket ikke var budgetteret.

Udarbejdelse af varmeregnskab er dobbelt så meget pga. omlægning af periode for varmeafregning – vil ikke komme fremover.

Lidt større forbrug på gebyrer og lidt mindre forbrug til kontorartikler.

Udgift til drift af hjemmeside er steget.

Der er brugt 292.413 kr. til vedligeholdelse ift. budget på 250.000 kr. Bl.a. er der forbrug til reparation af facader, døre i facade og rottespærre.

Herefter gennemgik Maria opstillingen af aktiver og passiver på side 8 og 9.

Der var spørgsmål fra forsamlingen til posten kreditorer på 125.130 kr., hvor til Maria svarede, at det skyldes forskydning mellem krav og betaling på opgørelsestidspunktet.

Maria spurgte om der var yderligere kommentarer til årsrapporten – det var der ikke.

Forsamlingen godkendte uden yderligere bemærkninger det forelagte regnskab samt den af bestyrelsen indstillede 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, til gengæld er fællesudgifterne steget, så sammenlagt betyder det næsten uændret indtægt.

Udgifter: Anden renholdelse er steget fra 25.000 kr. til 78.000 kr., da betaling af vicevært funktion ligger her. Vedligeholdelse fastholdes på 250.000 kr.

Resultat er herefter budgetteret til en balance på 0 kr. Det betyder at boligafgift sammen med fællesudgifter næsten er uændret med et lille fald på et par hundrede kroner for året.

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

5. Forslag.

a. Forslag fra bestyrelsen:

1. Omlægning af lån.

Bestyrelsen har modtaget låntilbud fra realkredit Danmark på omlægning af det fastforrentede lån, som udgør halvdelen af det belånte beløb. Omlægningen vil betyde en besparelse i rentebetaling på omkring 100.000 kr. om året. Bestyrelsen søger bemyndigelse til

at indgå låneomlægning og at besparelsen bliver henlagt til vedligeholdelse af bebyggelsen, da bestyrelsen ser et stigende behov. Bestyrelsen lagde op til 2 afstemninger: Én på bemyndigelse og én på at besparelsen bruges til øget vedligehold.

Dirigenten spurgte forsamlingen, om der var spørgsmål til forslaget. En fra forsamlingen spurgte til, om der var mulighed for rabat på bidragssatsen, hvor til bestyrelsen svarede, at det skulle vi ikke regne at få, da det er politisk krav til realkreditselskaberne.

Dirigenten gik herefter til afstemning og begge punkter i forslaget blev enstemmigt vedtaget.

b. Forslag fra andelshavere:

1. Liste med 6 punkter fra Søren i nr. 15.

Indledningsvis sagde dirigenten, at det kun er punkt 4 og 5, der reelt kan stemmes om – det andre punkter må opfattes som anbefalinger til bestyrelsen.

- 1. Foreningens forsikringsdækning ved udefra kommende skader på indvendige dele, f.eks. skimmelsvamp, vandskader, rotter, mår.*

Formanden svarede, at forsikringsselskaber ikke vil dække skadedyrsbekæmpelse, men at den udgift vil foreningen så bære. Bestyrelsen blev bevidst om ved sidste skade, at vi ikke havde tegnet en udvidet forsikring – det har vi så nu efterfølgende.

- 2. Ved større renoveringsarbejder skal andelshavere indkaldes til møde for beslutning af, hvem der skal udføre det.*

Bestyrelsen vil forholde sig til anbefalingen.

- 3. Viceværtens arbejdsområder, løn og tidsforbrug oplyses på generalforsamling, som også fastsætter løn*

Formanden bemærkede, at viceværtten ikke er ansat af foreningen, men får timelønsbetaling pr. opgave. Desuden blev det oplyst, at udgiften til vicevært ligeledes er en del af budgettet for foreningen, som bliver godkendt hvert år på generalforsamlingen.

Bestyrelsen vil forholde sig til anbefalingen.

- 4. Nøgle til fælleslokalet skal udleveres til alle.*

Formanden sagde, at nøgle hænger i skab i gangen til kælderrummene, så alle kan hente den der. Dirigenten spurgte forslagsstilleren, om der skulle stemmes efter denne bemærkning. Forslagsstilleren fravalgte afstemning.

- 5. Nøgle til værksted(teknikrum) udleveres til alle.*

Dirigenten bemærkede, at der står personfølsomme oplysninger i mapper i rummet, så det falder under persondatabeskyttelsesforordningen, hvilket betyder meget begrænset adgang – i princippet kun bestyrelsen. Bestyrelsen supplerede med, at der ikke findes andet lokale til mapperne. På dirigentens forespørgsel fravalgte forslagsstilleren afstemning.

- 6. Generelt mere information og gennemsigtighed i hvad der foregår i foreningen.*

Bestyrelsen vil forholde sig til anbefalingen og en af måderne kunne være hyppigere gentagelse af det afholdte Information &

Morgenmad arrangement.

2. Liste med 8 punkter samt spørgsmål fra Jørgen & Pia i nr. 9G.

Indledningsvis sagde dirigenten, at der reelt ikke kan stemmes om nogen af punkterne – de må opfattes som anbefalinger til bestyrelsen.

1. *Mere information til andelshavere, f.eks. gennem hjemmeside, mail eller ny måde.*

Bestyrelsen vil prøve at finde en god måde, at gøre dette på. Bestyrelsen appellerede til beboerne, at de gerne måtte medvirke til dette. DEAS kan godt udsende, men informationen må komme fra foreningen.

2. *Andelsmappe til nye andelshavere.*

DEAS giver standard oplysninger ved salg af andele.

Bestyrelsen opfordrede beboerne til at udarbejde en mappe.

3. *Vi har fået en rigtig god vicevært – kan han få flere beføjelser til foreningens håndværksmæssige del.*

Hertil bemærkede dirigenten, at viceværten kun kan arbejde på de opgaver, som bestyrelsen beslutter skal udføres. Disse beslutninger kan ikke overdrages til viceværten.

4. *Forslag om mere inddragelse af DEAS i den daglige drift.*

Dirigenten bemærkede, at DEAS ikke kan påtage sig flere beføjelser.

5. *Nedlæggelse af jobbet som kasserer – vi har jo DEAS.*

Til det sagde dirigenten og bestyrelsen samstemmende, at det kræver konkret forslag til vedtægtsændring og afstemning herom.

6. *Salg af andelsbolig – offentliggørelse.*

Afstedkommet af sagen omkring foreningens køb af bolig nr. 11 – debatteret under formandens beretning – se under dette punkt. Det bringer dog emnet om venteliste (interessentliste) frem i lyset. Bestyrelsen vi se på, hvordan det kan løses.

7. *Hente tilbud hos Stofa på billigere TV.*

Bestyrelsen opfordrede beboerne til selv at forespørge TV-udbydere.

8. *Taget bør undersøges, der er konstateret utætheder.*

Bestyrelsen vil igangsætte dette.

Til diverse spørgsmål omkring bolig nr. 11: Foreningen har købt andelen. Den er lejet ud på 2 årig kontrakt med 3 mdrs. opsigelse. Foreningen udlejer og boligen blev istandsat inden udlejning.

Facaderenoveringen er færdig.

3. Liste med 3 punkter fra Inger i nr. 9I.

Indledningsvis sagde dirigenten, at der reelt ikke kan stemmes om nogen af punkterne – de må opfattes som anbefalinger til bestyrelsen.

1. *Ændring eller oprettelse af lov i vedtægterne vedr. køb og salg af boliger.*

Forslagsstilleren mente, at det tidligere har været på dagsorden og efterlyste, om det stod i vedtægterne. Hertil svarede dirigenten og bestyrelsen samstemmende, at der ikke står

noget herom i vedtægterne. Bestyrelsen vil som førnævnt se på, hvordan der kan oprettes en venteliste (interessentliste).

2. Snak vedr. anskaffelse af markise.

I vedtægterne §10, stk. 2 står der, at bestyrelsen skal godkende udvendige forandringer. Så muligheden foreligger. En fra forsamlingen bemærkede, at det nok vil være en god ide, først at spørge kommunen, da denne i en anden sag have forlangt nedtagning af det opsatte. Bestyrelsen opfordrede beboerne, der ønsker opsætning af markise, at først forespørge kommunen, om de vil godtage dette, inden det ønskede forlægges for bestyrelsen til godkendelse.

3. Forslag til vedligeholdelse af beplantning nord og syd for bebyggelsen.

Bestyrelsen sagde, at den bakker op om dette med betaling af materialer og planter, hvis en gruppe af beboerne vil påtage sig opgaven.

6. Valg:

a. Valg af kasserer for 3 år.

Dirigenten spurgte, om der var nogen der stillede op til valg. Per i nr. 7 meldte sig. Det fik den beboer i forsamlingen, som startede debatten om bolig nr. 11, til at spørge, om det kan være lovligt, at viceværten sidder i bestyrelsen, når han bliver aflønnet af foreningen. Hertil svarede dirigenten og bestyrelsen samstemmende, at der ikke står noget i vedtægterne, der forhindrer dette, samt mente bestemt heller ikke, at der i almen lovgivning er noget der forhindrer dette. Dirigenten påpegede også, at det er generalforsamlingen, der fastlægger betaling af viceværten.

Dirigenten spurgte forsamlingen, om der var andre, der ønskede at opstille. Da ingen yderligere meldte sig, så spurgte dirigenten, om der var nogen, der stemte imod Per som kasserer. Ingen stemte imod. Dirigenten spurgte så, om der var nogen, som undlod at stemme, hvorved 1 tilkendegav dette.

Per i nr. 7 er herefter valgt som kasserer.

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

Efter opfordring fra forsamlingen til genvalg, så blev følgende genvalgt:

Ellen i nr. 31E blev valgt som 1. suppleant.

Else i nr. 33 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

Helle i nr. 13 havde følgende punkter til drøftelse:

1. *Elevator bør ved det mindste nedbrud repareres omgående. Beboerne er afhængige af den.*

Bestyrelsen bestræber sig på, at holde elevatoren kørende. Men må

samtidigt også søge at minimere omkostningerne hertil, hvorved der kan være mindre defekter, der forsøges puljet til ét servicetekniker besøg.

2. *Gangarealer må ikke blokeres, hverken dag eller nat. Er foreningen forsikret hvis der sker uheld?*
Bestyrelsen kan kun opfordre beboerne til selv at holde gangarealer ryddet. Bestyrelsen vil undersøge forholdet omkring forsikring.
3. *Forsikringssag i forbindelse med kraftigt regnsky 31.7.2019 – udbedringer.*
Til det svarede formanden, at beboeren kan selv aftale med maleren. Men først efter at en måling har konstateret, at fugtindholdet i fladerne er OK.
4. *Lejerne af fremlejemboliger ser ikke vores vedtægter, derfor en god ide at de får en side med vores husorden (vedtægterne §12).*
Det blev oplyst, at det er andelshavernes pligt at sørge for at eventuelle lejere til en hver tid overholder regler i vedtægter samt husorden.
Bestyrelsen vil se på, hvordan det kan løses.
5. *Iflg. loven er foreningen skattepligtig, hvis der finder udlejning af boliger og erhvervslejemål sted.*
Bestyrelsen og DEAS tager oplysningen til efterretning.
6. *Har vi mon en forretningsorden i foreningen?*
Bestyrelsen vil undersøge dette.
7. *Dejligt, at vi har fået tilsendt indkomne forslag.*
8. *Overholder vi vedtægterne i §7 (7.2), der siger "En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv i nogen form".*
Hertil svarede bestyrelsen, at erhverv i denne henseende må tolkes som drivende en forretning fra beboelsen, f.eks. en blomsterbutik eller anden vareudsalg. Så ud fra den betragtning, så overholder vi vedtægterne.

Dirigenten spurgte om der var mere til eventuelt og da det ikke var tilfældet, så afsluttede dirigenten generalforsamlingen med tak for ro og orden.

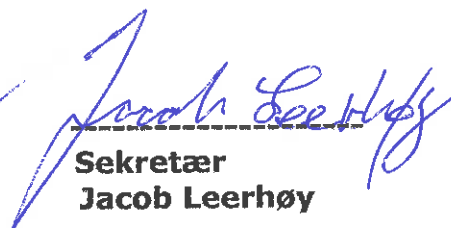
Bestyrelsen for Andelsboligforeningen Smuglerstien



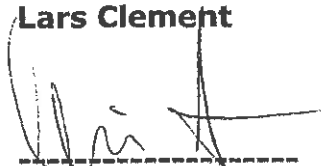
**Formand
Lars Clement**



**Kasserer
Per Plagborg**



**Sekretær
Jacob Leerhøj**



**Dirigent
Maria Leonhardt (DEAS)**