

Referat fra ordinær Generalforsamling torsdag d. 21. marts 2019 kl. 17.30-22.00

Sted: Rantzausminde skole – klasse lokale 6044



Foreningens 11. ordinære generalforsamling blev afholdt i henhold til Vedtægter 2017 m. tillæg 2018. Formand åbnede generalforsamlingen og bød nye andelshavere og lejere velkommen til deres 1. generalforsamling i foreningen.

Bestyrelsen havde afholdt et møde d. 27. feb. og godkendt årsregnskab 2018, budget 2019 m. uændret boligafgift, bestyrelsesberetning 2018 samt forslag til vedtægtsændringer.

1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen havde peget på Erik til dirigent som havde erfaring hermed. Erik blev valgt.

Da der ikke blev valgt nogen referent har formand og dirigent renskrevet protokollatet.

Dirigenten kunne hermed konstatere, at indkaldelsen var lovligt varslet i henhold til § 24 og § 25 og at 14 andelshavere var repræsenteret. Fraværende andelshaverne i bolig 6 og bolig 28 var repræsenteret ved skriftlig fuldmagt til formand og dirigent. Lejer Louise deltog som repræsentant for Katrin dog uden stemmeret. Dirigenten konstaterede at der kunne opnås 2/3 flertal da alle 16 andelshavere er repræsenteret med 1 stemme pr. bolig.

Der blev valgt 2 stemmetællere Vivi og H.C.

2. Bestyrelsens årsberetning 2018 v. Lajla – bemærkninger til beretningen

Bestyrelsesberetningen blev ikke gennemgået da den var med indkaldelsen til generalforsamlingen. Der var ingen bemærkninger hertil. Vi drøftede foreningens økonomi og kommende refinansiering af F5 lånet 1. april 2020 som vi glædes over at afdrage med et pænt beløb årligt. Vi skal begynde at afdrage på F10 lånet d. 11. dec. 2025 hvis vi ikke omlægger det til et nyt F10 lån. Formand har talt m. Nykredit herom og de har lovet at de indkalder til et møde i god tid i slutningen af 2019 og i aug.-sept. 2025.

Årsberetningen blev taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsrapport 2018 m. bilag 4 og evt. revisionsberetning v. Torben- til godkendelse

Revisionsberetningen blev ikke gennemgået da beboerne havde haft rig lejlighed til at læse denne. Årsregnskab 2018 og bilag 4 "Centrale økonomisk nøgleoplysninger" til brug for generalforsamlingen d. 21. marts 2019 blev lovmæssigt oplæst. Begge dokumenter er udarbejdet af revisor Richard Christensen. Foreningens andelsværdi er opskrevet m. 1 mio., da vi igen er begyndt at kunne sælge vores boliger til bedre priser. Dette får andelsværdien til at stige. Vores aftale m. Rafn og søns konsulentfirma Aducco er tilføjet i regnskabet under verserende sager i noterne..

Årsregnskab 2018 blev godkendt.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2019 v. formand Lajla til godkendelse og m. beslutning om fastsættelse af boligafgiften.

Årets resultat pålydende 11.624 kr. blev på anbefaling fra revisor anvendt til uændret boligafgift og hensættelse til udvendig vedligeholdelse af bygninger pålydende 2.700 kr.

Det budgetterede beløb på 3.000 kr. til vedligeholdelse af fællesarealet blev øget med 1.000 kr. Bestyrelsen anbefalede, at den årlige hensættelse på kr. 91.000 kr. fortsætter efter ultimo 2019, hvor aftalen med Nykredit udløber pga. af de mange udgifter til vedligeholdelse og reparationsarbejder og opsparing til nye gasfyr i henhold til vedligeholdelsesplanen. Bestyrelsen vil arbejde med at føre vedligeholdelsesplanen up to date. Vi er ikke omfattet af ny bekendtgørelse af 2018. Heri står, at der skal foreligge en plan for vedligehold for 15 år ad gangen. Det gælder for andelsboliger bygget efter 2018. Jurist Jacob Wilhelmsen har på min henvendelse gjort opmærksom på, at bestyrelseshonoraret i 2019 er justeret i en ny bekendtgørelse som ABF modtager med års mellemrum. Honorar til formand ændres derfor til 3.850 kr. Budget 2019 m. uændret boligafgift i 2019 blev godkendt.

5. Forslag til vedtægtsændringer/tilføjelser 2019 – Bestyrelsen/beboerne

Forslag 1: Husorden tilføjes en § 12 stk. 4 – forebyggelse af indbrud

At hækkene højst må være 1,60 m. høje

Afstemning:

Ja: 0
Nej: 16
Blank: 0

Formand informerede om Tryghedsfondens infomøde om samt forebyggelse af indbrud, og hvordan man holder indbrudstyven væk. Det største virkning *har* nabohjælp. Erik uddelte en skrivelse med gode råd til, hvordan man holder tyven væk. Det kan bl.a. gøres ved lav hækhøjde, så tyven opdages. Der var ikke stemning for at ændre højden til under de tilladte 1,80 m iflg. hegnsloven.

Bolig 20 informerede om hvad de havde gjort af tiltag for at tyverisikre deres hjem. Bla. anbefalede de en alarm fra Silvan mrk. "Sikkert hjem" til 1.900 kr. som alarmerede med sms besked. Ganske anbefalelsesværdig.

Vedrørende hækhøjde og klipning op til Juulgårdsvej var der usikkerhed på, om det var kommunens eller foreningens opgave. Da H.C. fortalte, at skelpælene er forsvundet blev vi enige om, at beboerne selv sørgede for at deres hække og buske blev holdt i pæn stand.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at øvrige private hække skal holdes nede i 1,80 m i henhold til vores husorden.

Forslag 2: Vedtægtsændring § 15 stk. 2 – ændring af lov om energimærkning ved boligsalg

Foreningens energimærke er gældende til og med 31.12 2020. Tilføjelsen vil fremgå i nye Vedtægter 2019.

Forslag 3: Vedtægternes § 28 stk. 3 - Lejer kan vælges til suppleant i bestyrelsen

Lejer kan kun vælges til suppleant i bestyrelsen. Lejer er uden hæftelsesgrundlag. Lejer deltager på lige fod med øvrige bestyrelsesmedlemmer og har dog ingen stemmeret. Hvis et bestyrelsesmedlem udtræder af bestyrelsen i en valgperiode, kan suppleanten ikke indtræde i en bestyrelsespost i den resterende valgperiode.

Afstemning:

Ja: 15
Nej: 0
Blank: 1

Forslag 4: Forlængelse af bevilling GSR

GSR får forlænget deres bevilling på 50.000 kr. til brug for professionel rådgivning og til at fortsætte deres arbejde m. færdiggørelsen i henhold til lokalplan 199.

Afstemning:

Ja: 16

Nej: 0

Blank: 0

Forslag 5: Kontingent GSR- 700 pr. bolig

Afstemning:

Ja: 16

Nej: 0

Blank: 0

Forslag fra beboerne:

Forslag 1 bolig 6: At alt materiale udleveres digitalt

Der blev ikke stemt for forslaget. Man mente at det måtte være op til den enkelte andelshaver at give bestyrelsen besked om hvordan de ønskede at få informationer og skrivelser skriftligt på mails eller i postkassen. Beboerne kan melde skriftligt til formand, hvis de kun ønsker digital udlevering pr. mail.

Bolig 6, 10, 14, og andelshaver i bolig 28 er hermed tilmeldt til digital udlevering.

Lejer vil fortsat modtage skrivelser i sin postkasse.

Beboerne blev gjort opmærksom på at indkaldelse til generalforsamling m. bilag skal være skriftlig i henhold til vedtægternes § 24 stk. 1.

Forslag 1 fra bolig 20:

Forslagene begrundes med, at de synes at vi skal tyverisikre vores boliger, ved at udskifte de slidte og forældede låse på vores yderdøre. Og få låse på alle terrassedøre. For at få den maksimale sikkerhed, skal alle døre låses med nøgle fra begge sider. På den måde, kan tyven ikke komme ud igen. Efter anbefaling fra låsesmed Certego. De havde talt med Certego sidste år, og her er der god mulighed for, at få et rigtig godt tilbud, jo flere vi er.

Alt efter hvad beboerne synes, så har de tre forslag til afstemning:

1 A Udskiftning af låse på hoved- bryggersdøre, samt låse på alle terrassedøre. Nøgletåsning på begge sider.

1B Kun udskiftning af låse på hoved- og bryggersdøre

1 C Kun montering af låse på terrassedøre

Dirigenten startede med at gennemgå regler mht. låse jævnfør Vedtægterne:

§ 9 Vedligeholdelse

stk. 9.1

"HPFI-relæ, indvendige dele af dør og vinduer, låse samt åbne og lukkemekanismer på døre og vinduer udskiftes til en tilsvarende oprindelig standard udgave dog ikke, hvis årsagen er beboerens manglende vedligehold m. smøring. Vælges et dyrere produkt, skal beboeren selv afholde merudgiften"

Dirigenten meddelte, at der ikke var problemer med låsene i hans bolig. Bolig 8 gav udtryk for, at højeste prioritet i 2019 er reparation af soklerne. Udgiften til reparation af sokkelskader og reparation af skurtage var der enighed i at prioritere højest i 2019. Vi har allerede i jan. 2019 haft en stor udgift på reparation af gasfyr som endnu ikke er tilfredsstillende løst iflg. bolig 22.

Da forslagsstillere meddelte, at de på sidste generalforsamling var blevet opfordret til at komme med forslag vedr. låse, og da der ikke var sat kroner på de 3 forslag, stillede dirigenten følgende ændringsforslag:

Bestyrelsen indhenter tilbud på tidsvarende låse jævnfør forslag 1 A. Det bliver indarbejdet i vedligeholdelsesplanen når det bliver revideret. Der skal stilles forslag til vedtægtsændring af § 9 stk. 9.1 i 2020.

Forslagsstillere var tilfredse med dette ændringsforslag, hvorfor der ikke blev holdt afstemning om forslagene.

Generel udskiftning af låsene i boligerne kan dog have lange udsigter, da de ikke er slidte endnu, og da udgiftskrævende opgaver trænger sig på.

Indtil videre gælder altså oprindelig standardudgave også for vores låse. Beboerne blev mindet om at døre og låse samt vinduer skal smøres m. olie.

Forslag 2 fra bolig 20:

Havemand til græsslåning. Det begrundes med, at der bliver færre og færre til at løfte denne opgave. Forslagsstillere ser det sådan, at der er flere, der ikke kan/ønsker at løfte denne opgave end de, der kan/ønsker. Der må være lidt solidaritet med den lille gruppe, der ender med at skulle løfte opgaven.

Alt efter hvad beboerne synes, så har de tre forslag til afstemning:

2A : Havemand ansættes til græsslåning

2B: Beboerne skal selv slå græsset efter tur. De, der ikke kan/ønsker at deltage, skal betale 1/16 ,af hvad en havemand vil koste. Disse penge skal i kassen der hedder fælles vedligeholdelse.

2C: Opgaven gives til en ufaglært, som fx et ungt menneske, der gerne vil tjene lidt lomme penge. Det kræver en forsikring, som er underlagt dette punkt.

Formand drøftede forslagene med ABF's jurist forud for generalforsamlingen.

Forslagene blev drøftet. Som det er nu, er alle pligtige til at deltage i fælles vedligehold på fællesarealet i henhold til vedtægternes § 9 stk. 3. Der er kun 2 andelshavere som reelt er fritaget fra græsslåning af bestyrelsen nemlig bolig 2 og 22. Alle er pligtige til at deltage på grønne dage med fælles vedligeholdelse på fællesarealet med det man hver især kan. Det er også at

deltage hvis man deltager med kaffe og kage, såfremt man ikke kan udføre de fysiske opgaver. Formand oplyste, at forslag 2C kunne der ikke stemmes om, da det ikke er lovligt at få udført sort arbejde i foreningen. Det ville give en påtegning i årsregnskabet. Men det er tilladt at lønne en andelshaver med et mindre beløb iflg. ABFs takster. ABF's jurist gjorde opmærksom på, at alle modtagne beløb vil blive opgivet til skat som B skat og hvis man er pensionist vil indtægten påvirke ens pensionsgrundbeløb. Opkrævede beløb kan kun gå til en fælles festkasse budgetteret under foreningsindtægter. Beboerne var mest stemt for, at vi fortsatte ad frivillighedens vej som hidtil da der stadig er 9 husstande som kan løfte opgaven.

Forslag 2B til afstemning

Afstemning:

Ja: 15

Nej: 0

Blank: 1

Forslaget blev vedtaget. De der ikke kan/ønsker at deltage i græsslåning skal betale 300 kr. årligt indsat på foreningens driftskonto. Forslaget kan kun gøres gældende fremadrettet. Vedtægtsændring § 9 stk. 3.

Nye vedtægter 2019 vil blive udarbejdet v. formand til godkendelse i bestyrelsen. Udkommer snarest muligt.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Valg af formand- Lajla er på valg – modtager genvalg. Formand blev genvalgt for en 2 årig periode

Næstformand H.C. modtager ikke genvalg gr. fraflytning og salg af sin bolig - Nyt bestyrelsesmedlem Ebbe blev valgt for en 1 årig periode.

Valg af kasserer - Marianne modtager ikke genvalg gr. fraflytning og salg af sin bolig der skal vælges en ny kasserer. Erik Andersen blev valgt.

Valg af nyt bestyrelsesmedlem for Ane som udtrådte af foreningen i 2019. Lissen indtrådte i den resterende bestyrelsesperiode frem til generalforsamling 2019 – Lissen modtager genvalg i den resterende 1 årige periode frem til 2020. Lissen blev valgt.

Valg af suppleant for 1 år af gangen. Lejer Louise blev valgt

Stor applaus til bestyrelsen og til Marianne A. og H.C., der fratrådte, og til de nyvalgte bestyrelsesmedlemmer, Louise, Ebbe og Erik. Dirigenten var glad for, at de to nuværende bestyrelsesmedlemmer, Lissen og Lajla er garanter for kontinuiteten i bestyrelsen.

Legitimation af bestyrelsesmedlemmer ved kopi af pas/kørekort og sygesikringsbevis til revisor. Legitimation fra formand og kasserer til Nykredit Bank er lovbestemt. Skal være formand i hænde *senest mandag d. 24. marts*.

GSR's bestyrelse

Valg af bestyrelsesmedlem til GSR – næstformand Torben Stig Hansen er på valg har ønsket genvalg.

Torben gav udtryk for, at man behøver ikke at vælge en suppleant. Dirigenten undrede sig over at vores repræsentant ikke er medlem i vores afdelings bestyrelse. Dette fraveg vi for år tilbage af hensyn til at kunne stille med en afløser for Lajla i GSRs bestyrelse. Alle formænd modtager referat fra GSR's møder og deltager i deres generalforsamlinger.

Bestyrelsen konstituerer sig efterfølgende m. fordeling af bestyrelsesposterne som henholdsvis kasserer, sekretær og som næstformand efter generalforsamlingen. Erik blev dog valgt som kasserer på generalforsamlingen på bestyrelsens anbefaling og fordi her var tale om valg af en ny kasserer. Tak til Erik for at ville påtage sig foreningens bogføringsarbejde i

samråd m. formand og revisor. Oplæring finder sted ved tidligere kasserer Marianne Andersen.

Torben informerede om det mangeårige arbejde i bestyrelsen og kampen med Svendborg Kommune om at overholde lokalplan 199. Vi håber alle på en snarlig afgørelse.

7. Valg af revisor

Foreningens revisor Richard Christensen CR gruppen genvælges.

8. Evt.

8.1 Skrivelse til Eurodan

Udleverede skrivelse til Eurodan huse med krav om godtgørelse for de defekte undertage og godtgørelse af udgift til reparation ved lapning af undertage i bolig 6, 8, 28, 30 samt udbedring af sokkelskader i boligerne blev drøftet. Skrivelsen blev godkendt af alle. Mediedækning blev drøftet i tilfælde af afslag fra Eurodan. Skulle det komme dertil vil der blive afholdt et beboermøde herom.

8.2 Uddeling af Privatlivspolitik og samtykkeerklæring

ABF's Standarddokumenter blev uddelt. Samtykkeerklæringen m. navn og bolig nr. skal være formand i hænde *senest d. 8. april*. Dette i henhold til den nye lov om privatlivspolitik. Bolig 20 fremhævede den nye persondatalov at dokumenter skal makuleres og personfølsomme oplysninger skal opbevares aflåst. Bestyrelsen vil arbejde videre hermed. Foreningen ligger ikke inde med særlige personfølsomme oplysninger. Har ingen verserende beboersager.

8.3 Revidering af vedligeholdelsesplan

Foreningen er ikke omfattet af den ny bekendtgørelse 2018 om at der skal foreligge en vedligeholdelsesplan for de næste 15 år. Nye andelsforeninger efter 2018 er omfattet heraf. Bestyrelsen vil arbejde med en mere udspecificeret vedligeholdelsesplan samt tjekke husorden for en evt. revidering. Bolig 2 gjorde opmærksom på, at husordenen ikke var lagt ud på hjemmesiden. Formand vil få hjemmesiden bragt i orden ved Arne E. afd. A.

8.4. Gummiindfatning i vinduer og døre

Nogle gummiindfatninger i døre og vinduer er begyndt at smuldre. Beboerne blev bedt om at tjekke deres gummiindfatninger/lister i vinduer og døre og *senest inden d. 4. april* give besked til formanden herom. Der vil blive indhentet tilbud hos tømrer CLC.

8.5 Vedr. oprettelse af en vedligeholdelseskonto som foreningen selv kan hæve på

Kasserer og formand har rettet henvendelse til erhvervsrådgiver herom da det er generende at vi skal ansøge 1 mdr. før vi kan få frigivet et beløb fra vores vedligeholdelseskonto. Det skal være sådan at kasserer kan betale fakturaer direkte fra vedligeholdelseskontoen for udført reparations og vedligeholdelsesarbejde. Erhvervsrådgiver har skriftligt meddelt at det er muligt at få oprettet en konto vi selv kan hæve fra til vedligehold. Det vil vi arbejde videre med.

8.6 Udvendigt vedligehold på boligen

Bestyrelsen skal minde beboerne om at få rensede deres tagrender i henhold til husordenen min. x 1 årligt. Da boligerne er bygget som dobbelthuse er det meget generende at naboens skidt i tagrenden løber hen i naboens rensede tagrende under

regnvejr og blæst. Der gives hermed *en frist til d. 5. april* til at få rensset tagrender. Tal evt. med din nabo om at fastsætte en dato for fælles tagrensningsdag. Der er også flere boliger hvis carporte og skure trænger til at blive malet. Dette bedes udført her i foråret.

Bolig 4 gav udtryk for hvor glade de er ved at bo her og at de var havnet i den helt rigtige afd. af SundParken. De følte sig godt tilpas blandt øvrige andelshavere. De havde udelukkende mødt positive og velmenende beboere. Vores kære flagmand H.C. fik overrakt en erkendtlighed for sit arbejde som flaghejser i foreningen. Dirigenten og formand takkede for god ro og orden under generalforsamlingen samt aktiv deltagelse og for forslagsstillelse. Foreningen var vært med smørrebrød og drikke.

Vedlagt indkaldelsen:

Bestyrelsens årsberetning 2018
Årsrapport 2018 v. Revisor Richard Christensen RC gruppen
Centrale Nøgleoplysninger bilag 4
Budget 2019 m. boligafgift 2019
Årsoversigt
Årsopgørelse og restgældopgørelse fra Nykredit
Justering af F10 lånet
Vedligeholdelsesplan 2018
Centrale økonomiske oplysninger
Medbring venligst udleverede dokumenter og Vedtægter af d. 23. marts 2017 m. tillæg 2018

Eftersendt:

Forslag 6, 7, 8.
Skrivelse til eurodan huse

Udleveret under generalforsamling:
God råd om at tyverisikre sit hjem
Privatlivspolitik og samtykkeerklæring




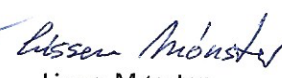
© KL shop - www.Clipart.com/14135


Lajla Nydam
Formand


Erik Andersen
Dirigent


Hans Christian Hansen
Næstformand


Marianne Andersen
Kasserer


Lissen Mønster
Bestyrelsesmedlem

