|  |  |
| --- | --- |
| **GENERALFORSAMLING – A/B Smedetoften 2** | |
| Dato | Fredag den 28. juni 2024 |
| Sted | I teltet i indkørslen til nr. 5 og 7. |
| Tidspunkt | Kl. 15.00 |
| Deltagere | Alle andele var repræsenteret. |
|  |  |
| **DAGSORDEN** | **BESLUTNING** |
| 1 Valg af dirigent | Som dirigent blev Bjarne Rasmussen valgt enstemmigt.  Dirigenten takkede for valget og kunne konstatere at generalforsamlingen i henhold til vedtægterne var lovlig indvarslet og dermed beslutningsdygtig. |
| 2 Bestyrelsens beretning v/formanden | Så mødes vi igen til en sammenlagt generalforsamling/sommerfest – nu allerede næsten en tradition, at den ordinære generalforsamling nu afholdes inden udgangen af juni måned.  Efter den sidste generalforsamling konstituerede bestyrelsen således: Formand Jesper; næstformand Jens; kasserer Tove), Janne og Irene bestyrelsesmedlemmer; suppleanter Inga og Børge (fungerende sekretær). Der har været afholdt 7 bestyrelsesmøder.  Det er fortsat af afgørende betydning for bestyrelsen, at der er styr på økonomien og fortsat sker en forsvarlig vedligeholdelse af vores huse.  Vi har i valgt, at lade huslejen stige med 100 kr. – fordelt med 50 kr. til dækning af de ordinære udgifter og 50 kr. til at fastholde vores vedligeholdelseskonto. Vi så ind i et meget beskeden underskud og vi må konstatere, at håndværker- og vedligeholdelsesudgifter fortsat er stigende. Bestyrelsen håber, at vi kan komme igennem 2025 uden huslejestigninger og, at vores budget f0r 2024 kan balancere med enten et mindre overskud eller et mindre underskud.  Bestyrelsen må understrege, at trods ihærdige forsøg fra vores side og fra vores revisor kan vi desværre ikke gennemskue eller finde troværdige beregninger omkring den fremtidige ejendomsskat – hverken for 2025 eller de efterfølgende år. Det eneste vi kan sige med garanti er, at ejendomsskatten vil stige – også for andelsboligforeningerne – og dermed også for vores forening. Det er fordi, at den fulde ejendomsskattestigning endnu ikke er slået fuldt igennem. Dette kan desværre betyde en huslejestigning på et senere tidspunkt. Vi har også modtaget den foreløbige ejendomsvurdering og bestyrelsen forventer ikke, at indsende en klage over vurderingen.  Vi har fortsat et godt samarbejde med revisionsfirmaet Status Revision – beliggende på Vejlevej 23A. Vores kontaktperson er statsautoriseret revisor Daniel Beck Mortensen.  Atter i år må bestyrelsen fremlægge forslag til vedtægtsændringer. Dette sker på anbefaling af ABF.  Baggrunden er – meget kortfattet – at Højesteret d. 25-08-2023 afsagde en dom, hvor det blev slået fast, at lejelovens bestemmelser om lejers ansvar for installationer i boligen IKKE kan anvendes analogt (tilsvarende) på andelshavere. Afgørelsen brød med den tidligere retstilstand på området, hvor det har været antagelsen, at andelshaveren – der får forandring udført – har det objektive ansvar for eventuelle skader forårsaget af forandringen og på tilsvarende vis (som lejer) er ansvarlig i henhold til lejeloven.  Baggrunden og præmissen for dommen er omtalt ABF-Nyt nr. 2 – april 2024.  En andelshaver - der fik lavet et badeværelse - kunne ikke stilles til ansvar for skaderne/ødelæggelserne på den fælles ejendom, som vedkommende håndværker var skyld i. Ændringerne kan betyde, at bestyrelsen kan stille større krav til inddragelse af fagkyndige personer før, under og efter arbejdsudførelse og at der anvendes autoriserede håndværkere.  Som følge af Højesteretsafgørelsen har ABF udarbejdet en række nødvendige tilføjelser til Standardvedtægten (§§ 10 og 20, som de anbefaler at foreningerne indsætter i deres vedtægter. Bestyrelsen har vedtaget, at vi anbefaler andelshaverne, at godkende disse vedtægtsændringer. De ændrede bestemmelser (§§ 10 og 20) er udsendt til samtlige andelshavere sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.  Igen har firmaet AQUAREN renset tagrenderne og gennemført algerensning af tagene. Udgiften hertil afholdes af vedligeholdelseskontoen. Selvom der var en lille forglemmelse fra deres side, blev det hurtigt rettet. Vi har valgt at udskyde algerensning af tagene.  Vi har indhentet et tilbud fra Fredlev Byg på udskiftning eller renovering af to entredøre. Bestyrelsen har besluttet, at der kan udføres udskiftning af de to entredøre, som ikke kan lukkes forsvarligt og hvor der opleves store trækgener om vinteren. Der er forsøgt reparation på dørene – men resultatet har desværre været begrænset. Prisen på en grundig renovering var næsten den samme som en udskiftning.  Vi har fortsat et samarbejde med Fredlev Byg som drives af Michael Fredlev. Bestyrelsen kan generelt anbefale, at I tager kontakt til Michael, hvis I f.eks. ønsker at bygge en udestue eller har mindre indvendige opgaver eller hvor der opstår en akut skade.  Bestyrelsen har også godkendt udskiftning af endnu en udvendig vandhane. Vi kan også anbefale, at man tager kontakt til firmaet Palmelund, hvis der skal ske reparation eller udskiftning af VVS-installationerne.  Der blev sidste år afholdt et hegnssyn indkaldt af foreningens bestyrelse – begrundet vores nabos modvillighed til at give mulighed til vedligehold/ beskæring af fælleshegnet i overensstemmelse med den oprindelige afgørelse. Vi modtog afgørelsen sidste år omkring tidspunktet for sidste generalforsamling og det er bestyrelsens opfattelse, at afgørelsen i det store hele var til foreningens fordel – og mindst vores 3 andelshavere, der skulle leve med et 4-5 meter højt uplejet hegn.  Bestyrelsen valgte at lade Brændestakken v/Robert Christensen udføre beskæringsarbejdet – dels fordi vores sædvanlige anlægsgartner følte sig lidt truet af vores nabo – dels for at imødekomme vores nabo og fordi Brændestakken tidligere havde gennemført en beskæring af fælleshegnet. Der blev gennemført en grundig beskæring og jeg tror, at alle var overrasket over mængden af afklip. Det bør oplyses, at Vejlauget også bidrog til betaling af udgiften for den del af hegnet der er beliggende op til Vejlaugets arealer.  De to andelsboligforeninger (Smedetoften I og II) afholder hver især generalforsamling hvor Vejlaugets regnskab og budget udsendes og fremlægges til orientering. Der er i vedtægterne for Vejlauget ikke krav om afholdelse af en fælles generalforsamling.  Der har manglet en fungerende formand i naboforeningen og derfor har mødeaktiviteten i Vejlauget været ikke fungerende i ca. et ½ år. Der er nu valgt en formand i naboforeningen og det blev Finn Sørensen i nr. 24.  Med baggrund blev der afholdt et møde i Vejlauget d. 4. juni 2024.  Fra vores forening deltog formanden (Jesper) og vores kasserer (Tove) og fra naboforeningen deltog Finn Dalsgård Sørensen (nr. 24) og Birthe Hinge (nr. 26). Vi drøftede primært vedligehold af fællesområder og snerydning, samt den kommende vedligeholdelse af vejbelægningen (asfalt).  Vi har fortsat Lillevang Service til at drifte fællesarealerne for Vejlauget og til at udføre snerydning og glatførebekæmpelse. Lillevang rydder først sne/is og salter, når vi ringer til ham. Indtil nu har det været enten mig eller Jens der har vurderet behovet og kontaktet Lillevang. Den forgangne vinter var lang og bød på flere kraftige snefald. Det er bestyrelsens opfattelse, at niveauet af snerydning har været tilfredsstillende – også set i forhold til udgiften. Der er i Vejlauget s bestyrelse givet udtryk for stor tilfredshed med Lillevangs service.  Ved sidste generalforsamling (2023) forelagde bestyrelsen en række betragtninger omkring økonomien og en sandsynlig underfinansiering af Vejlaugets ”asfaltkonto”. For at få en mere præcis pris på slidlaget vil vi anbefale, at Vejlaugets bestyrelse indhenter tilbud/overslag fra mindst to asfaltfirmaer i løbet af 1-2 år og vi skal forvente, at begge foreninger må overføre et mindre beløb fra respektive vedligeholdelseskontoer som supplement til asfaltkontoen.  Med hensyn til det kommende byggeprojekt på nabomarken har foreningen modtaget et lokalplansforslag i høring fra kommunen (Lokalplan nr. 1200 – Boligområde i Torup Vest). Som ventet og frygtet – med masser af bebyggelse på det, som vi opfatter som et stykke fin bynær natur med stor rekreativ værdi for områdets beboere og ridecenteret. Vi har valgt at indsende en række kritiske bemærkninger og positive forslag til forbedring og styrkelse af den rekreative brug af området.  Særligt kritisk må vi påpege, at lokalplanen giver 95 ”byggeretter” med en meget løs placering i området – alene baseret på illustrationsplan og med klar angivelse af at sådan ”kan fremstå” se ud – så kan det jo også komme til at se (meget) anderledes ud. Det er positivt, at lokalplanen ligger op til huse med kun en etage mod os – omvendt er antal af huse og placering kun baseret på en løs illustrationsplan og ikke bindende bestemmelser omkring afstand, antal og placering.  På nuværende tidspunkt at vi ikke hørt yderlige fra kommunen eller konsortieret bag projektet. Vi har tilkendegivet, at vi vil påklage vedtagelsen af lokalplanen – hvis der ikke er indføjet bestemmelser om maks. 12 boliger i faste byggefelter op mod vores forening.  I forlængelse af udsendelsen af lokalplansforslaget i høring, fik vi mulighed for et kort møde med kommunens borgmester Ole Vind. Janne og jeg var således på byens rådhus torsdag d. 11-04-2024. Vi havde tre emner med til mødet – en general orientering omkring andelsboligbegrebet – en general bekymring omkring byudviklingen i og omkring Hedensted By og sidst og ikke mindst vores synspunkter om det kommende byggeprojekt på nabomarken.  Omkring det første punkt var borgmesteren meget nysgerrige og vi fornemmede en vis uvidenhed omkring denne boligform – omkring det næste punkt var der mere uenighed og borgmesteren synes der var en god og nødvendig udvikling. Og det sidste punkt – der kunne vi godt fornemme, at det var aftalt og afgjort på forhånd hvad der skal vedtages i Byrådet.  Foreningen og bestyrelsen vil gerne byde Inger og Bjarne (nr. 16) velkommen i foreningen. Vi håber, at I vil falde til i foreningen og de særlige forhold der er forbundet med at bo i en andelsboligforening.  Samlet set anser bestyrelsen foreningen som en veldrevet forening. Vi håber derfor på fortsat opbakning fra alle andelshavere til bestyrelsens arbejde.  Bestyrelsen skal igen gøre jer alle opmærksomme på, at der fortsat opleves en stigning i mængden af administrativt arbejde i bestyrelsen. Vi ser også en mulig større arbejdsmængde omkring salg af en andel – herunder den mere byggetekniske gennemgang af den enkelte andel som fremadrettet formentlig skal overdrages til professionel rådgivning.  Hermed overgiver jeg ordret tilbage til generalforsamlingens dirigent.  Spørgsmål til beretningen:  Dirigenten: Burde man ikke indhente tilbud fra flere håndværkere nå der skal udføres arbejder på boligerne?  Formanden: Ved større arbejder er der indhentet flere tilbud og det vil der også blive fremover.  Herefter blev beretningen godkendt med applaus. |
| 3 Forelæggelse af årsregnskab og revisionsberetning 2023 samt godkendelse af årsregnskabet. | Tove gennemgik årsregnskab 2023 som var omdelt til samtlige andelshavere sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.  Andelens værdi er beregnet til 385.317 kr. og dette beløb skal anvendes som udgangspunkt for et eventuelt salg af andele i 2023.  Som nævnt af formanden i beretningen har bestyrelsen besluttet at hæve huslejen med 100 kr. pr måned fra 1. januar 2024.  Generalforsamlingen godkendte enstemmigt regnskabet for 2023 og huslejeforhøjelsen. |
| 4 Forelæggelse og godkendelse af driftsbudget 2024. | Tove gennemgik bestyrelsens oplæg til budget for 2024.  Budgettet er tidligere omdelt til samtlige andelshavere.  Generalforsamlingen godkendte enstemmigt budgettet for 2024. |
| 5 Indkomne forslag | Der var ikke indkommet forslag. |
| 6 Vedtægtsændring jfr. udsendte  notat. | Det rundsendte forslag til ændringer af §§ 10 og 20 blev efter at Inger havde oplyst at der var fejl i omdelte oplæg ti vedtægtsændringer. Fejlene vil blive rettet og herefter blev opægget enstemmigt godkendt og vil nu blive indarbejdet i vedtægterne sammen med den tidligere vedtagne ændring af §§ 33 og 34  (Tillægsblad nr. 1)  Den opdaterede vedtægt vil blive rundsendt til samtlige andelshavere. |
| 7 Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer for 2 år. | Tove, Janne og Jens var på valg.  Alle tre blev genvalgt med applaus. |
| 8 Valg af 2 suppleanter for 1 år. | Inga og Børge var på valg og Inga ønskede ikke at genopstille.  Bestyrelsen foreslog Inger i nr. 16 som ny suppleant og hun blev valgt med applaus.  Børge fik genvalg som suppleant.  Bestyrelsen har herefter konstitueret sig som følger:  Formand: Jesper Stegmann  Næstformand: Jens Schou Hansen  Kasserer: Tove Jensen  Bestyrelsesmedlem: Janne Johnsson  Bestyrelsesmedlem: Irene Laursen  Suppleant: Inger Rasmussen  Suppleant: Børge Smidt |
| 9 Valg af revisor | Status Revision blev genvalgt som foreningens revisor. |
| 10 Eventuelt | Stien på nabogrunden øst for Smedetoften går over andelsboligforeningens areal.  Der rettes henvendelse til konsortiet med henblik på en berigtigelse af forholdet. |

Hedensted den 3. juli 2024

Bjarne Rasmussen

Dirigent

Bestyrelsen