

ANDELSBOLIGFORENINGEN SMEDETOFTEN 2 – GENERALFORSAMLING 2019

Tidspunkt: Tirsdag den 16. april 2019 kl. 19.00

Sted: Hedensted Sognegård

Følgende boliger repræsenteret:

Nr. 3, 5, 9, 11, 2, 4, 8, 10, 12, 14.

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent og sekretær.

Som dirigent blev Leif Lisbjerg Jensen fra nr. 9 valgt.

Som sekretær valgtes Børge Smidt fra nr. 5

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovlig indvarslet og beslutningsdygtig og gav herefter ordet til formanden.

2. Bestyrelsens beretning.

Formanden Jesper Stegmann aflagde bestyrelsens beretning.

Efter udsagn fra en lokalejendoms-mægler sidder vi "på guld" ifald vi ønsker at omdanne foreningen til ejerboliger. En dejlig viden hvis vi måtte tage en sådan beslutning – som dog ikke er bestyrelsens holdning eller anbefaling – men det er det er "rart" at vide vores boliger også har en økonomisk værdi. Vi oplever desværre en vis modstand hos kreditforeningerne omkring swap-lån og andelsboliger i det hele taget. Men det er bestyrelsens opfattelse, at den fastsatte "husleje" i AB Smedetofte 2 er fuldt ud konkurrencedygtig med tilsvarende leje- og ejerboliger i området.

Efter den sidste generalforsamling konstituerede bestyrelsen sig således:

Formand Jesper; næstformand Jens Ole; kasserer Børge (blev senere afløst af Tove), Sekretær Janne; suppleanter Peter og Jens.

Der har været afholdt ca. 6 bestyrelsesmøder i 2018.

Bestyrelsen oplever stadig stigende krav til dokumentation ved salg af de enkelte andele – dette i form af forskellige skemaer og oplysninger – særlig lovændringen pr. 1. juli om skærpet oplysningspligt omkring nøgletal har givet lidt udfordringer og vi måtte rette henvendelse til vores revisor for at få rede på forholdene.

Også over for pengeinstitut og revisor er der et større dokumentationskrav – eksempelvis skal alle bestyrelsesmedlemmer indlevere kopi af billed legitimation i form af pas eller kørekort.

Vores revisionsfirma AB-revision er blevet solgt til Rathmann & Mortensen. Vi har indtil nu haft et godt samarbejde med ledelsen og medarbejderne i AB-revision og det lader til, at det fleste fortsætter over det nye firma. På nuværende tidspunkt ønsker bestyrelsen at videreføre samarbejdet med det nye firma i overensstemmelse med vores generelle ønske om en lokal forankring omkring vores samarbejdspartnere så som håndværkere, rådgivning og bank.

Bestyrelsen har besluttet, at igangsætte arbejdet med en hjemmeside hvor f.eks. nøgletalsoplysninger, tegninger, vedtægter mv. er tilgængelige for alle.

Der vil være en mindre årlig omkostning med at drive en sådan hjemmeside, men vi mener i bestyrelsen, at en hjemmeside vil kunne lette administrationsbyrden hos bestyrelsen og gøre relevante oplysninger tilgængelige for alle – herunder også ejendomsrådgivere og interesserede købere. Vi har også mulighed for at gøre mødereferater, tegninger og andre relevante oplysninger mere tilgængelige for beboerne.

En vigtig del af vores dagsorden på bestyrelsesmøderne har igennem 2018 og 2019 været foreningens budget og vedligeholdelse.

Vi har besluttet at den fremtidige vedligeholdelse af vores boliger skal være baseret på en vedligeholdelsesplan udarbejdet af en ekstern rådgiver. Efter at have indbudt to rådgivere blev OBH-Gruppen valgt til at lave en besigtigelse og efterfølgende udarbejde en vedligeholdelsesplan for bebyggelsen frem til 2033.

Ifølge planen fremstår vores boliger i god bygningsmæssig stand, men de første større vedligeholdelsesopgaver venter. En vigtig ting som planen viser er, at det beløb der allerede er afsat i vores budget til vedligehold næsten er identisk med det anbefalede og erfaringsbaserede beløb anvist i vedligeholdelsesplanen.

Der er en række mindre udbedrings arbejder som vil blive forsøgt udbedret i år. Der er tale om mindre reparationer af undertaget, revnede teglsten og puds. Vi forventer selv, at foretage en oprensning af sandfangs-brønde til tagvand. Vores tidligere "hustømrer" – Gunner Jepsen – har valgt at afvikle sit firma. Vi har derfor i bestyrelsen udvalgt en ny "hustømrer" – Fredlev Byg – som drives af en ung tømrermester Michael Fredlev. Vi har allerede haft god erfaring med ham og forventer et godt og langt samarbejde med ham.

Af større opgaver skal nævnes maling udvendigt af vinduer og døre efter behov, som vi forventer gennemført i 2019 efter et udbud til to lokale malerfirmaer. Men forinden vil vi sandsynligvis foretage en udskiftning af gummifuger efter behov omkring udvendige døre og vinduer.

Andelen – Smedetoften nr. 3 – blev sat til salg og solgt i 2018. Vi byder de nye beboere Inge og Erling Christensen velkommen til vores forening.

Andelen – Smedetoften nr. 7 – blev også sat til salg, men er desværre endnu ikke solgt.

I forbindelse med salg og vores interesseliste – som pt har ca. 4 personer optaget - har Børge udarbejdet en fin introduktionsfolder omkring vores forening. Folderen indeholder en række gode faktuelle oplysninger om vores andelsboligforening. Disse gode oplysninger forventes videreført på vores kommende hjemmeside.

En lille løftet pegefinger til os alle – husk at give evt. rotter så dårlige levevilkår som muligt – dvs. helst ingen eller kun begrænset fodring af fugle, rydde op i kompostbunker, brændestakke, kigge under udhuse osv. Når vi bor så tæt på mark og hegn (og en rideskole) vil der altid være rotter – det kan ikke undgås. Men vi må ikke gøre vores omgivelser til en attraktiv bosætning for pelsdyrene.

Og husk nu, før der bygges om eller bygges til i den enkelte andel – skal den enkelte andelshaver indhente bestyrelsens forudgående godkendelse. Dette fremgår også klart af vores vedtægter.

Vi har traditionen tro og med succes afholdt sommerfesten v. Tove/Leif og vinterfesten v. Grethe/Jens Ole. Vi siger en stor tak for deres altid store gæstfrihed.

Vi siger også en stor tak for det store arbejde som den tidligere formand Jens Ole og den tidligere kasserer Børge har lavet for foreningen.

Jens Ole og Børge fik overrakt en vingave som tak for indsatsen som hhv. formand og kasserer

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

3. Forelæggelse af årsregnskab og revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.

Den afgående kasserer gennemgik årsregnskabet, som på forhånd var omdelt til alle andelshavere.

Regnskabet er revideret af revisionsfirmaet Rathmann og Mortensen og revisionen giver ikke anledning til bemærkninger.

I forhold til det lagte budget udviser årsregnskabet et regnskabsmæssigt underskud på driftskontoen på 19.633 kr. hvilket alene skyldes, at prisen for udarbejdelsen af vedligeholdelsesplanen er bogført på driftskontoen og ikke på vedligeholdelseskontoen.

Værdien af andelsbeviset er 378.748 kr. og det er således dette beløb som er udgangs-
prisen for en andel der handles i 2019.

Regnskabet blev godkendt enstemmigt.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2019 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Budgettet for 2019, som blev godkendt af bestyrelsen den 20/11 2018 og omdelt sammen med referatet fra bestyrelsesmødet den 20/11 2018, blev gennemgået.

Budgettets stipulerede beløb til udvendig vedligeholdelse i henhold til vedligeholdelsesplanen omfatter følgende arbejder som meddelt i omdelt referat fra bestyrelsesmødet den 19/2 2019:

UNDERTAGE: Reparation af eventuelle skader på undertage.

SANDFANGSBRØNDE: Gennemgang og oprensning af sandfangsbrønde efter behov.

MURERARBEJDE: Udbedring af sokkelpuds, reparation af revner i murværk, omfugning af udvendige døre og vinduer efter behov, reparation i tagrende i nr. 5.

MALERARBEJDE: Maling af vinduer og døre udvendigt efter behov.

Budgettet for 2019 blev godkendt enstemmigt og generalforsamlingen vedtog, at alle udgifter til udvendig vedligeholdelse fremover afholdes af vedligeholdelseskontoen, så andelsbevisets værdi ikke påvirkes af udgiften.

Bestyrelsens oplæg til uændret boligafgift i 2019 blev ligeledes godkendt enstemmigt.

5. Indkomne forslag.

Der var ikke indkommet forslag.

6. Valg af bestyrelse.

På valg: Jesper Stegmann og Jens Ole Hyldborg Sørensen.

Begge var villige til genvalg.

Der var ingen forslag fra salen og Jesper og Jens Ole blev genvalgt med applaus.

7. Valg af suppleanter.

På valg: Peter Bundgaard og Jens Schow Hansen

Jens var villig til genvalg medens Peter ønskede at aftræde.

Inga Jensen blev foreslået og Jens og Inga blev valgt med applaus.

8. Valg af revisor.

Revisionsfirmaet Rathmann & Mortensen blev genvalgt.

9. Eventuelt.

Rotteproblematikken blev diskuteret og rådet er at man henvender sig til Hedensted kommune hvis der observeres rotter eller rottevirksomhed.

Herefter erklærede dirigenten generalforsamlingen for afsluttet og takkede for god ro og orden.

Hedensted den 17. april 2019
Børge Smidt

Dirigent Leif Lisbjerg Jensen

A handwritten signature in black ink, reading "Leif Lisbjerg Jensen". The signature is written in a cursive style with a horizontal line underneath the name.