|  |
| --- |
| **GENERALFORSAMLING – A/B Smedetoften 2** |
| Dato | Lørdag den 2. juli 2022 |
| Sted | Teltet ved nr. 5/7 |
| Tidspunkt | Kl. 14.30 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Boliger repræsenteret |

|  |  |
| --- | --- |
| 1: Irene og Jørgen3: Inge5: Merete og Børge (ref)7: Lene og Keld9: Tove og Leif11: Grethe og Jens Ole | 2: Hans4: Janne (fuldmagt)6: Elly8: Jens (fuldmagt)10: Jesper12: Peter14: Inga og Henning16: Ikke repræsenteret |

 |

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| **DAGSORDEN** | **BESLUTNING** |
| 1 Valg af dirigent | Leif blev valgt enstemmigt.Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovlig varslet og dermed beslutningsdygtig. |
| 2 Bestyrelsens beretning | Formanden aflagde følgende beretning:Vi er efterhånden på vej ud af pandemiens skygge – men så kom krigen i Ukraine. Heldigvis kan vi igen mødes uden restriktioner og sidste års sammenlægning af generalforsamlingen og den årlige sommerfest har været en succes. Derfor vil bestyrelsen foreslå, at det bliver en fast tradition – men dette kræver en ændring af vores vedtægter. Bestyrelsen har derfor på dagsordenen ønsket optaget et punkt til vedtagelse for tidspunktet de fremtidige generalforsamlinger – således, at den ordinære generalforsamling afholdes inden udgangen af juni måned. Efter den sidste generalforsamling konstituerede bestyrelsen således: Formand Jesper; næstformand Jens; kasserer Tove), Janne og Jens Ole bestyrelsesmedlem; suppleanter Inga og Børge (fungerende sekretær). Der har været afholdt 4 bestyrelsesmøder og et informationsmøde med en repræsentant fra Nykredit omkring foreningens lånefinansiering. En vigtig del af vores dagsorden på bestyrelsesmøderne har igennem 2021 og 2022 fortsat været foreningens budget og vedligeholdelse af bygninger. Det er afgørende betydning for bestyrelsen, at der er styr på økonomien og vedligeholdelsen. Nykredit har bekræftet over for os – og som forventet – at den enkelte andelshaver kun hæfter for andelsbevisets værdi. Vi ønsker som udgangspunkt at fastholde den lave husleje og at fastholde andelsbevisets værdi. I år har vi kunne fastholde huslejen uændret og håber på, at vores budget kan balancere – evt. med et lille underskud afhængig af den endelige afregning omkring det nye affaldssystem. Vi har fortsat et godt samarbejde med revisionsfirmaet Rathmann & Mortensen, som har købt vores tidligere revisionsfirma AB-revision. På mødet med Nykredit blev vi kraftigt anbefalet ikke selv at gennemføre det byggetekniske syn ved salg af en bolig. Det blev anbefalet, at lade en professionel og faglig kompetent person / firma gennemføre dette syn i stedet for bestyrelsen. Efter nye regelændringer kan køber efter flere år rejse erstatningskrav mod foreningen / bestyrelsen hvis der er væsentlige byggetekniske fejl og mangler i boligen. Derfor vil bestyrelsen foreslå, at der ved fremtidige salg af boliger kan gennemføres et syn af byggesagkyndig person hvis køber og sælger måtte blive uenig om andelens tilstand. Dette kræver også ændring i vores vedtægter. Ønsket om mindre vedtægtsændringer i vores vedtægter også affødte en nærmere gennemgang af vores nuværende vedtægter. Bestyrelsen har derfor på dagsorden til generalforsamlingen optaget et samlet punkt på dagsorden omkring en ændret vedtægt. Vedtægtsændringerne følger den nuværende standardvedtægt anbefalet af ABF. Det er bestyrelsens ønske, at foreningen i videst muligt omfang følger den ”normalvedtægt” der følger af den erfaring som ABF har opnået igennem årene. Det er bestyrelsens opfattelse, at den enkelte andelshaver ikke bliver stillet ringere – men at vedtægtsændringerne følger nutidig standard. En enkelt ændring bør dog fremhæves – nemlig at der kun kan afgives en stemme pr. andel – ikke to stemmer pr. andel som nu.Der har være kontakt til vores nuværende forsikringsselskab omkring et forsikrings-tjek. Der er desværre ikke mulighed for en lavere præmie. Vi har fået bekræftet, at de boliger der har tilbygget udestuer og udhuse naturligvis er også er dækket af husstandsforsikringen og så længe arealet af carporten, udhuset og udestuen ikke overstiger 75 kvm. Samlet set ser bestyrelsen ikke at der vil være fordele ved at skifte til et andet forsikringsselskab. Bestyrelsen har lavet en aftale firmaet AQUAREN - således at tagrenderne renses i det sene efterår / tidlig vinter. Udgiften hertil afholdes af vedligeholdelseskontoen. Generelt fremstår vores boliger i god bygningsmæssig stand. Vedligeholdelsesarbejdet har generelt været på et lavt niveau efter et par år med en del vedligeholdelsesarbejde – dette begrundes dels i det meget høje prisniveau og dels i at vores vedligeholdelsesplan ikke anviser større arbejder i år. 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. Vi er stadig opmærksomme på sprængninger af teglsten ved gavlender. Det er ikke en farlig skade der truer huset. Enkelte steder er der konstateret misfarvning / afskalning af det øverste lag af betontagsten og der er en naturlig nedbrydning af gummi lister omkring vinduer og døre. Men alt sammen ikke akutte skader som vi bestyrelsen gerne vil skubbe 1-2 år frem i tiden og med en forventning om lavere priser. En anden skade – måske lidt mere akut – er opståede skader på plasttagrenderne og desværre produceres lige præcise denne type tagrende ikke længere. Men som situationen er lige nu i byggebranchen vil dette arbejdes også blive udskudt. Vejlauget - 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 i bestyrelsen været en uformel snak omkring den fremtidige beboersammensætning. Det kan ikke være en hemmelighed at den gennemsnitlige alder af andelshavere er ret høj. Bestyrelsen vil forbeholde sig ret til – under henvisning til vores vedtægter – fremover at påvirke beboersammensætningen på en måde, således at alderssammensætningen bedre afspejler gennemsnittet i befolkningen. Bestyrelsen forudser praktiske problemer omkring rekruttering af personer til f.eks. bestyrelse og fælles opgaver af mere praktisk karakter, hvis beboersammensætningen ikke ændres på sigt. Bestyrelsen må også henvise til, at vores nuværende og fremtidige vedtægter tilsigter, at der sikres en bred og varierende beboersammensætning. Repræsentanter fra bestyrelsen har deltaget i et indledende orienteringsmøde sammen med Torup Invest som ønsker at ”udvikle” nabomarken til bebyggelse. Der er på nuværende tidspunkt – som vi forstår det – ikke vedtaget et kommuneplantillæg eller en lokalplan der muliggør byggeri. Det er bestyrelsens opfattelse, at andelsboligforeningen er hørings- og klageberettiget og derfor vil få muligheden for at forsøge at modvirke vedtagelsen af lokalplanen eller for at påklage byrådets vedtagelse af lokalplanen. Vi ser området som et stykke værdifuld bynær natur som er levested for mange fugle- og dyrearter. Bestyrelsen forventer derfor, at vi vil modarbejde vedtagelsen lokalplanen. Samlet set anser bestyrelsen foreningen som en veldrevet forening, men vi oplever en stadig større arbejdsbyrde, et større ansvar og en øget forventning om professionalisering af vores bestyrelsesarbejde. Vi kan derfor ikke afvise, at når vi ser nogle år frem i tiden kan der opstå et behov for at indsætte en professionel administrator hvis ikke der kommer yngre beboere i foreningen. Dette vil betyde en større udgift for foreningen og som ikke kan undgå at medføre en huslejestigning. Vi håber derfor på fortsat opbakning fra alle andelshavere til bestyrelsens arbejde. Hermed overgiver jeg beretningen til generalforsamlingens videre behandling. |
| 3 Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab | Regnskabet for 2021 var omdelt til alle boliger da det forelå tidligere på året.Tove orienterede om hovedpunkterne i regnskabet, som  udviser et plus på 32.664 kr. og en andelsværdi for 2022 er 385.032 kr. Dette beløb er udgangspunktet for salg af andele i 2022. Regnskabet blev godkendt enstemmigt. |
| 4 Forelæggelse og godkendelse af driftsbudget | Tove forelagde driftsbudgettet som var omdelt til alle boliger sammen med årsregnskabet tidligere på året.Bestyrelsen indstiller at boligafgiften er uændret 5.800 kr./måned i 2022.Indstillingen blev enstemmigt godkendt. |
| 5 Godkendelse af opdateret vedtægt | Vedtægten er opdateret i forhold til standardvedtægten for andelsboliger som formanden nævnte det i beretningen.Nykredit har ingen kommentarer til hæftelsen, så den enkelte andelshaver hæfter fortsat kun for egen andel.I den nye vedtægt har hver andel 1 stemme mod 2 i øjeblikket.En anden ændring er en bestemmelse om afholdelse af generalforsamling inden udgangen af juni måned.Det blev konstateret at den gamle vedtægts bestemmelser om repræsentation ifm. afstemning om vedtægtsændringer var opfyldt og den opdaterede vedtægt blev godkendt enstemmigt. |
| 6 Orientering om Vejlaugets arbejde i 2021 | Jens Ole fortalte om Vejlaugets arbejde i 2021. Arbejdet har omfattet græsklipning på fællesarealer og algebehandling af fælles befæstede arealer. |
| 7 Indkomne forslag | Der er indkommet forslag fra nr. 3 med forskellige spørgsmål vedrørende hegnet mod Hvedelunden.”Til Generalforsamlingen den 2. juli bedes følgende spørgsmål belyst:1. Hvordan løser Andelsforeningen en gang for alle problemerne med højden på fælleshækken mod Hvedelunden?
2. Er der på noget tidspunkt foretaget hegnssyn?
3. Hvis ja, hvor befinder denne rapport sig så?
4. Foreligger der en skriftlig aftale mellem grundejerforeningen Hvedelunden og Andelsboligforeningen Smedetoften 2 vedr. hækken?
5. Har grundejerforeningen Hvedelunden divergerende aftaler med Smedetoften 1 og os vedr. hækkens højde?

Det er særdeles problematisk, at hækken bliver så høj og så voldsom.Når klokken er 18, er der praktisk talt ingen sol på den vestvendte terrasse.Jeg kan ikke i lokalplanen se belæg for, at denne hæk får lov til at vokse uhæmmet.Venlig hilsenInge ChristensenSmedetoften 3”.Afleveret til formanden den 20. juni.Bestyrelsens svar på de rejste spørgsmål på den ordinære generalforsamling d. 02-07-2022 fra andelshaveren Inge Christensen – Smedetoften 3:1. Hvordan løser Andelsforeningen en gang for alle problemerne med højden på fælleshækken mod Hvedelunden?

Svar: *Det er bestyrelsens ønske, at enhver ændring af det fælles hegn – som udgangspunkt – skal ske ved dialog med de respektive parter. Dette ligger implicit ved et levende hegn, at det fortsat vil gro og derfor næppe kan løses ”engang for alle”.**Bestyrelsen deltager gerne og har tilbudt Inge et besøg i løbet af juli eller august – bedst efter kl. 18.00 – således at bestyrelsen kan danne sig et bedre billede af de mulige gener. Bestyrelsen vil også gerne besøge de øvrige andelshavere der også støder op til det samme hegn. Herefter vil bestyrelsen drøfte de mulige problemer og forsøge at finde en løsning på udfordringerne. Herudover vil vi igen forsøge at tage kontakte til den nærmeste nabo (Hvedelunden 37) – som desværre ikke har været mulig her op til generalforsamlingen. Dog må bestyrelsen påpege, at andelen er købt som besigtiget og at der har været gennemført en udtydning af hegn udført efter fælles aftale.* 1. Er der noget tidspunkt foretaget hegnsyn?

Svar: *Ja, der er tidligere gennemført et hegnssyn d. 20.09.2004 på foranledning af Hvedelunden 37. Kendelsen var sålydende: Hegnet skal bevares som et gammelt skelhegn med sit særpræg af plantesammensætning. Hegnet kan beskæres til en bredde på indtil 150 cm (75 cm på hver sin side af skel) og en højde på indtil 350 cm*. 1. Hvis ja, hvor befinder denne rapport sig?

Svar: *Bestyrelsen er i besiddelse af hegnssynsrapport / kendelsen og øvrig korrespondance. Hegnssynsrapporten er runddelt i kopi til andelshaverne Smedetoften 1-3-5 og 7 – fordi de støder op til omtalte hegn.* *Rapporten er ikke tilgængelig på vores hjemmeside fordi den indeholder navne, adresser og underskrifter mv.* 1. Foreligger der en skriftlig aftale mellem grundejerforeningen Hvedelunden og andelsforeningen Smedetoften 2 vedr. hækken?

Svar: *Man skal være opmærksom på, at der er flere juridiske personer / enheder i spil. Os som andelsboligforeningen repræsenteret ved bestyrelsen, de enkelte grundejere på Hvedelunder der støder op til hegnet, grundejerforeningen på Hvedelunden som ejer af legepladsen og til sidst vores vejlaug som ejer af et mindre tilstødende friareal.* *Der foreligger ikke en egentlig aftale, men et mødereferat med en række hensigtserklæringer omkring den tidligere gennemførte beskæring. Der har desværre ikke været velvillighed fra Hvedelundens 37 til at indgå en aftale om en vedligeholdelsesplan af det fælles hegn.* 1. Har grundejerforeningen Hvedelunden divergerende aftaler med Smedetoften 1 og os vedr. hækkens højde?

Svar. *Ud fra et dialogbaseret princip har de enkelte andelshavere også forsøgt med direkte dialog ”over hækken” med respektive grundejere og fundet fælles enighed om mindre beskæringer.* *Hegnet langs Smedetoften 1 er afvigende fra det øvrige hegn begrundet i ”selvtægt” udøvet af en tidligere andelshaver (eller som blot havde læst lokalplanens hegnsbestemmelser*). *Lokalplanen har desværre ikke taget konkret stilling til tilstedeværelsen af et ældre markhegn.* *Bestyrelsen har ikke grundlag for at betvivle gyldigheden af hegnssynsafgørelsen.* |
| 8 Valg af bestyrelse | På valg til bestyrelsen for 2 år er: Janne, Tove og Jens.Alle tre er villige til genvalg og blev enstemmigt genvalgt med applaus. |
| 9 Valg af suppleanter | På valg for 1 år er: Inga og Børge. Begge var villige til genvalg og blev enstemmigt genvalgt med applaus. |
| 10 Valg af revisor | Bestyrelsen indstiller at Rathmann & Mortensen fortsætter som revisorer for foreningen.Indstillingen blev enstemmigt godkendt. |
| 11 Eventuelt | Intet |

Generalforsamlingen afsluttet kl. 16.30

Efter generalforsamlingen var der socialt samvær med spisning.

Leif Lisbjerg (dirigent)