

ANDELBOLIGFORENINGEN SMEDETOFTEN 2 ORDINÆR GENERALFORSAMLING	
Dato	30. juni 2020
Sted	Smedetoften 9. Den oprindelig indkaldte generalforsamling d. 16/4 2020 jf. vedtægterne måtte udsættes pga. Covid-19.
Tidspunkt	Kl. 16.15
Deltagere	Boligerne 1,3,5,7,9,11,2,4,6,8,10, 12, 14 og 16 var repræsenteret.
DAGSORDEN	BESLUTNING
1. Valg af dirigent	Som dirigent blev valgt Leif Lisberg Jensen nr. 9.
2. Bestyrelsens beretning.	<p>Formanden Jesper Stegmann aflagde følgende beretning:</p> <p>Vi holder i år en anderledes og stærk forsinket generalforsamling. Dette er – næppe overraskende for nogen – begrundet i den uafklarede situation COVIN-19. Med baggrund i forsamlingsforbuddet blev den oprindelige indkaldte generalforsamling – med fælles spisning med SMT I - aflyst. Vi har i bestyrelsen skønnet, at afholdelsen af årets generalforsamling skulle ske snarest muligt og inden for rammerne af myndighedernes anvisninger og med lavest mulige antal deltagere. Vi håber naturligvis, at vi igen til næste år kan afholde en generalforsamling med fælles spisning.</p> <p>Efter den sidste generalforsamling konstituerede bestyrelsen således: Formand Jesper; Næstformand Jens Ole; Kasserer Tove), Sekretær Børge, Bestyrelsesmedlem Janne; suppleanter Inga og Jens. Der har været afholdt ca. 7 bestyrelsesmøder. En vigtig del af vores dagsorden på bestyrelsesmøderne har igennem 2019 og 2020 været foreningens budget og vedligeholdelse. Vi ønsker som udgangspunkt at fastholde den lave husleje og fastholde andelsbevisets værdi. Men vi måtte desværre hæve huslejen med 100 kr. ved årsskiftet – da vi kunne se ind et mindre underskud for 2020, hvis huslejen forblev uændret.</p> <p>Vi har et godt samarbejde med revisionsfirmaet Rathmann & Mortensen – som har købt vores tidligere revisionsfirma AB-revision.</p>

Bestyrelsen har fået en tilgængelig hjemmeside op at køre og således, at f.eks. nøgletalsoplysninger, tegninger, vejledning v. køb/salg af andel, mv. er tilgængelige for alle. Vi forsøger løbende, at lægge relevante oplysninger op på vores hjemmeside, dvs. årets regnskab og referat fra generalforsamlingen mv.

En vigtig del af vores dagsorden på bestyrelsesmøderne har igennem 2019 og 2020 været foreningens budget og udvendig vedligeholdelse af boligerne. Det er af afgørende betydning for bestyrelsen, at der er styr på økonomien og vedligeholdelsen.

Generelt fremstår vores boliger i god bygningsmæssig stand, men vi har nu igangsat to større vedligeholdelsesopgaver i 2020 – nemlig udskiftning af gummifuger omkring vinduer / terrassedøre samt udvendig maling af vinduer /terrassedøre. Udskiftningen af gummifuger blev udsat til i år efter et godt råd fra en maler og udføres umiddelbart før maling af vinduer mv.

Disse udgifter afholdes af foreningensvedligeholdelseskonto.

Det igangsatte vedligehold sker i overensstemmelse med den udarbejdede vedligeholdelsesplan. Det er atter vigtigt at fremhæve, at det afsatte beløb til vedligehold er næsten identisk med det anbefalede og erfaringsbaserede beløb anvist i vedligeholdelsesplanen.

Vi har desværre haft to indbrud hvor tyven er kommet igennem terrassedøren med en såkaldt "underboring". Skaderne er udbedret, men husk at sikre terrassedøre og vinduer – især til bagsiden af husene. Husk også at holde øje med hinandens huse og give besked hvis man er væk i længere tid.

Der er en række mindre udbedrings arbejder som også skal udbedres i år. Der er tale om mindre reparationer af revnede teglsten. Desværre er det en byggeskader der fortsat opstår – senest er det konstateret ved nr. 1. Vi oplever et godt samarbejde med vores ny "hustømmer" – Fredlev Byg – som drives af Michael Fredlev.

En lidt speciel og ekstraordinært stykke vedligeholdelsesarbejde er udført i 2020 efter anmodning fra andelshavnene langs det levende hegn mod Hvedelunden. Hegnet var efterhånden så højt, at der ikke længere var eftermiddags- og aftensolen på terrasserne. Bestyrelsen vurderede, at dette ønske var rimeligt og tog herefter kontakt med Hvedelundens Grundejerforening og

fik etableret en positiv dialog.

Efter en efterfølgende fælles besigtigelse af hegnet med deltagelse af en fagkyndig person fra firmaet "Brændestakken" blev rammerne for en beskæring/udtydning aftalt og udført i sidste øjeblik inden det tidlige forår satte ind for alvor. Der er aftalt en ligelig udgiftsfordeling imellem os, Vejlauget, Hvedelundens grundejerforeningen og de respektive grundejere på Hvedelunden – vi har dog betalt $\frac{3}{4}$ af

genplantning. Udgifterne til beskæring og genplantning afholdes af vedligeholdelseskontoen.

Det har været vigtigt for bestyrelsen, at arbejdet er udført efter fælles dialog og aftaler - frem for tidligere voldsomme beskæringer foretaget uden forudgående varsel. Vi håber fremover, at der kan ske løbende nænsom vedligeholdelse af hegnet. Det bør oplyses, at der foreligger en hegnssynsavgørelse vedr. fælleshegnet. Det er meget vigtigt, at de enkelte andelshavere ikke på egen hånd igangsætter beskæringer uden forudgående aftaler.

Andelen – Smedetoften nr. 1 – blev efter Margits død sat til salg via en bobestyrer og solgt i 2020. Vi byder de nye beboere Irene og Jørgen velkommen til vores forening. Andelen – Smedetoften nr. 7 – er også blev solgt i 2019. Vi byder de nye beboere Lene og Keld velkommen til vores forening.

I forbindelse med salg og vores interesseliste – som pt. har ca. 5 personer optaget - har Børge udarbejdet en fin introduktionsfolder omkring vores forening. Husk i forbindelse med et påtænkt salg af jeres andel – skal I altid starte med, at kontakte bestyrelsen og følge de retningslinjer der fremgår af vores vedtægter. Der er fortsat interesse for at bosætte sig i vores andelsboligforening. Vi må dog huske, at det er blevet vanskeligere for interesserede at opnå den fornødne lånefinansiering via bankerne. Derfor kan det måske forventes – sammen med andre lovstramninger – at det bliver mere vanskeligt at sælge en andel, især hvis vi også se ind i mulig længerevarende krise.

Nogle af os oplevede sidste år en mindre rotteplage i 2019. Men efter længere tids søgning fandt rottefængerer "rottereden" og de mange store unger blev fanget i forskellige fælder. I øjeblikket er der åbenbart ingen rotter. Husk at give evt. rotter så dårlige levevilkår som muligt. Når vi bor så tæt på mark, hegn og sø (og en rideskole) vil der altid være strejfer.

Vi har traditionen tro og med succes afholdt sommerfest v.

	<p>Tove/Leif og vinterfesten v. Jens. Vi siger en stor tak for deres store gæstfrihed.</p> <p>Der var ingen spørgsmål til beretningen som blev enstemmigt godkendt.</p>
3. Forelæggelse af årsregnskab og revisionsberetning.	<p>Kasserer Tove Jensen gennemgik det omdelte og reviderede årsregnskab med tilhørende revisionsberetning.</p> <p>Regnskabet blev enstemmigt godkendt.</p> <p>Andelsbevisets værdi er for 2020: 379.354 som er udgangsprisen for salg af andele i 2020</p>
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudgettet for 2020.	<p>Kassereren gennemgik det omdelte budget for 2020, som blev godkendt af bestyrelsen på et møde den 19. november 2019.</p> <p>Budgettet og forhøjelsen af boligafgiften med 100 kr. pr. måned blev enstemmigt godkendt.</p>
5. Vejlauget, regnskab og budget	<p>Formanden for Vejlauget Jens Ole Hyldborg Sørensen orienterede om Vejlaugets omdelte regnskab og budget. Der er indgået aftale om rensning af de fælles flisearealer, som sorterer under Vejlauget.</p>
6. Indkomne forslag.	<p>Der var ikke indkommet forslag til behandling på generalforsamlingen.</p>
7. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer for 2 år.	<p>På valg var Janne, Tove og Børge. Børge ønskede ikke at genopstille til bestyrelsen. Valgt blev: Janne og Tove (genvalg) Jens Schow Hansen</p> <p>Bestyrelsen konstituerede sig efterfølgende således: Formand: Jesper Stegmann Næstformand. Jens Ole Hyldborg Sørensen Kasserer: Tove Jensen Sekretær: Jens Schow Hansen Bestyrelsesmedlem: Janne Johnsson</p>
8. Valg af 2 suppleanter for 1 år.	<p>På valg er Inga og Jens. Valgt blev: Inga Søgård Jensen og Børge Smidt</p>
9. Valg af revisor.	<p>Rathmann & Mortensen blev genvalgt.</p>
10. Eventuelt.	<p>Inge fra nr. 3 og Jørgen fra nr.1 rejste et spørgsmål om klipning af lavthængende grene fra hegnet mod</p>

	<p>Hvedelunden. Hegnet blev udtyndet tidligere på året og det har resulteret i, at den udtyndede hasselbevoksning, som nu ikke mere har støtte af den fjernede bevoksning, hælder ind over græsplænen så det er vanskeligt at slå græsset på grund af lavthængende grene.</p> <p>Formanden tager kontakt til fagmanden fra firmaet "Brændestakken", som foretog beskæringen, for at høre hans bud på en løsning af problemet.</p> <p>Jens gjorde opmærksom på, at der var en revne i muren i nr. 8. Skaden er registreret og vil blive udbedret. Udgiften afholdes af vedligeholdelseskontoen.</p>
--	--

Generalforsamlingen afsluttedes kl. 17.10

Smedetoften 5 den 4. juli 2020

Børge Smidt

Sekretær

Leif Lisberg Jensen

Dirigent

