

Andelsboligforeningen Sjølund

Bag Bakkerne 27 – 29

4700 Næstved

www.andelsboligsjoelund.dk - cvr nr.. 29 96 52 93

Referat af ordinær Generalforsamling torsdag 12. maj 2022

Sted: Bag Bakkerne 29d.
Følgende boliger var repræsenteret: 8 Andele ud af 9, heraf 29e repræsenteret ved en fuldmagt
Fraværende: 27a og 29e

Formanden bød velkommen til generalforsamlingen og bød samtidig velkommen til de to nyeste medlemmer af foreningen i 27c og 29d. Formanden gav ligeledes en stor tak til Troels og Annette for at stille stuen til rådighed for årets generalforsamling.

Foreningen har desværre også sagt farvel til Ruth i 27a, der har boet i foreningen i 14 år og som døde tidligere i år.

Dagsorden var i overensstemmelse med foreningens vedtægter § 22 stk. 2 følgende punkter 1 - 7:

Punkt. 1. Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslog Henrik, 27c, som enstemmigt blev valgt til dirigent.

Henrik konstaterede herefter, at der blandt foreningens ni medlemmer var de 8 repræsenteret, heraf en ved fuldmagt. Dirigenten konstaterede således, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig – både ift. forslag og vedtægter.

Dirigenten gjorde også opmærksom på, at vedtægterne foreskriver, at generalforsamlingen ifølge vedtægterne egentlig skal holdes senest den 30. april, men dirigenten traf dog beslutning om, at generalforsamlingen var lovlig som en konsekvens af corona, hvor praksis fra bl.a. Erhvervsstyrelsen har været lempeligere frister end ellers. Med afsæt heri var det dirigentens opfattelse, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet (med 30 dage) og derfor kunne gennemføres.

Ift. beslutningskraft kan forslag godkendes med simpelt flertal, mens fx vedtægtsændringer skal godkendes med 2/3-flertal. Begge dele var muligt i kraft af fremmødet.

Jørgen, 27b havde et spørgsmål til punkt 6, idet det var Jørgens opfattelse, at formanden burde være på valg i år, idet denne kun er konstitueret frem til næste generalforsamling. Jørgen mente ligeledes, at dagsordenen for generalforsamlingen skulle godkendes.

Dirigenten fastholdt, at formanden ikke var på valg, forudsat at vedtægtsændringerne blev vedtaget forud for valget til bestyrelsen. Ligeledes er dagsordenen indkaldt i overensstemmelse med vedtægterne, hvorfor der ikke skal ske godkendelse af dagsordenen.

Dirigenten videregav ordet til formanden.

2. Bestyrelsens beretning.

Formanden fremlagde bestyrelsens beretning for året 2021 – **beretningen vedhæftes som bilag.**

Der var ingen spørgsmål til bestyrelsens beretning, der blev taget til efterretning af generalforsamlingen.

3. Forelæggelse af årsrapport og revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.

Kassereren gennemgik hovedtallene i årsrapporten fra revisor. Endvidere blev resultatopgørelse 1. januar – 31. december 2021 samt balancen pr. 31. december 2021 gennemgået.

Kassereren forklarede, at regnskabets opbygning var den samme som tidligere og at revisionen i lighed med tidligere år ikke havde kritik eller forbehold for regnskabets indhold. Kassereren gennemgik herefter enkelte regnskabsposter, bl.a. med oplysning om, at foreningens indtægter var 954 t.kr. i 2021 mod forventet 808 t.kr. Afvigelsen bestod i, at foreningen i 2021 langt om længe modtog refusion af tidligere for meget betalt ejendomsskat for perioden 2007 – 2019. Som følge heraf har bestyrelsen dog også haft ekstra

administrationsomkostninger, idet aftalen med advokaten, der hjalp foreningen med at få beløbet retur, skulle aflønnes med op til 40 pct. af tilbagebetalingen. De 52 t.kr. i advokatomkostninger er dog under 40 pct. af den samlede refusion.

Vedligeholdelse blev en smule højere end budgetteret, hvilket primært har afsæt i etableringen af den ekstra affaldsø som følge af indførelse af forøget affaldssortering. Udgiften til etableringen heraf var 28 t.kr. Susanne, 29a roste, at området tog sig rigtig pænt ud.

Foreningens renteudgifter var også lidt større end budgetteret, hvilket primært skyldtes, at foreningen i 2021 også betalte negative renter for sit bankindestående.

Kassereren redegjorde ligeledes for aktivernes sammensætning, der udover ejendommen består af likvide beholdninger, der på balancedagen var særligt store som følge af, at køberne af 29d valgte at deponere købesummen herfor med det samme frem for at stille garanti frem til overtagelsesdatoen. Som følge heraf har foreningen således også en gæld til de tidligere andelshavere i 29d på samme tidspunkt. Beløbet udgør 869 t.kr. blandt aktiverne og passiverne.

Sammensætningen af passiverne var ud over realkreditgælden på 10,8 mio. kr. og gælden på de 869 t.kr. yderligere 340 t.kr. svarende afdraget på realkreditgælden i 2022. Derved kan foreningens bogførte egenkapital opgøres til 7,1 mio. kr.

Som følge heraf opgjortes andelsværdien pr. indskudskrone pr. 31. december 2021 på kr. 1,316824, hvilket bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen. Ved udgangen af 2020 var andelskronen 1,239402. Andelsværdien pr. 31. december 2021 kan herefter beregnes således:

104 kvadratmeter kr. 742.241

125 kvadratmeter kr. 885.963

Kassereren nævnte, at forøgelsen af andelskronen jo bl.a. var forårsaget af, at foreningen betalte afdrag på sin realkreditgæld.

Kassereren nævnte også, at der ikke længere foretages offentlige vurderinger af bl.a. andelsboligforeninger. Vores forening har hele tiden anvendt anskaffelsesprisen som værdiansættelse af ejendommen, der dog er tæt på identisk med den senest kendte offentlige vurdering på 17,5 mio. kr., som i øvrigt er fra 2012. Fra politisk side arbejdes der i øjeblikket med tre forslag ift. den fremtidige regnskabsmæssige værdiansættelse af andelsboligforeninger. Ud over anskaffelsesprisen, kan man anvende den seneste offentlige vurdering og pristalsregulere denne og endelig kan vi vælge at få foretaget valuarvurderinger. Disse valuarvurderinger har dels begrænset "holdbarhed", men de koster også foreningen penge at få foretaget.

Susanne, 29a havde en bemærkning til vedligeholdelsesplanen, som hun syntes, bar præg af copy-paste (fx omtalen af faldstammer og gulstens byggeri). Særligt formanden og tidligere formand Knud Schmidt gennemgik ejendommen med den bygningssagkyndige sidste sommer. Begge havde en anderledes oplevelse af gennemgangen, der efter deres opfattelse var grundig og efter de faktiske forhold. Troels, 29d fortalte, at han lever af at kigge på ejendomme, og hans vurdering er, at vores ejendom er i en meget god stand.

Der blev drøftet, hvorvidt foreningen har personskadeforsikring i forbindelse med havedage – dette blev bekræftet, hvorefter Troels, 29d konstaterede, at så ville han gerne deltage i havedagene 😊 Det blev samtidig foreslået, at havedagene blev meldt ud i god tid.

Henrik, 27c spurgte, om bestyrelsen holdt øje med muligheden for evt. at konvertere realkreditlån som følge af de stigende renter. Dette blev bekræftet.

Der var ikke yderligere spørgsmål eller kommentarer til regnskabet.

Årsrapporten for 2021 og ny værdi af andelskronen blev enstemmigt godkendt.

4. Forlæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2022 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Kassereren gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet. Bestyrelsen indstiller til godkendelse: nærværende budget for 2022 med et forventet driftsresultat på 341 t.kr. og et likviditetsmæssigt resultat på 1 t.kr., samt en uændret boligafgift pr. md. på kr. 8.263 (125 m2) og kr. 6.875 (104 m2).

Forudsætningen for budgettet er udover uændret boligafgifter også uændret ejendomsskat, men stigende udgifter til renovation pga. mere sortering. Elforbrug til fællesområderne er ligeledes forhøjet lidt. Om det er nok ift. de aktuelle energipriser er uvist. Der er afsat 45 t.kr. med afsæt i vedligeholdelsesplanen til vedligehold og en smule mere til snerydning ift. 2021.

Revisionen er også steget en smule, hvilket revisoren bl.a. har forklaret med, at der i 2021 var kommet et nyt regnskabsregulativ for andelsboligforeningerne, der afstedkom indkøb af nyt IT, hvilket foreningerne dermed har fået lov til at betale for.

Der var ikke yderligere spørgsmål eller kommentarer til budgettet og fastlæggelse af boligydelse. Budget samt boligydelse for 2021 blev enstemmigt godkendt.

5. Forslag.

1. Bestyrelsens forslag til ændring af foreningens vedtægter

Gennemgangen på generalforsamlingen tog udgangspunkt i det rundsendte forslag til vedtægtsændringer, der blev rundsendt samtidig med indkaldelsen til generalforsamlingen.

De punkter, hvortil der var foreslået ændringer blev gennemgået ved, at dirigenten indledningsvist spurgte til, om forslaget var forstået og om de enkelte punkter kunne godkendes.

Følgende punkter blev godkendt:

3.1, 3.2, 4.1, 4.3 (nyt), 6.2, 8.3, 12.2, 15.1, 15.5, 16.1, 27.3, 30.3, 30.4, 31.1 og 31.3 blev alle godkendt uden yderligere spørgsmål eller bemærkninger.

Følgende punkter blev godkendt efter en uddybning af baggrunden for forslaget: 12.2 og 27.6.

Til punkt 12.2 blev det præciseret, at forslaget skulle forstås således, at hvis man fx havde en kat i forvejen og samtidig blev tildelt en servicehund, ja der ville det være i orden at have begge husdyr i boligen.

Til punkt 27.6 blev det præciseret, at den tidligere formands udtræden af foreningen tidligere på året var årsagen til forslaget om det ændrede indhold af bestemmelsen, der alene skal ses som en praktisk foranstaltning for, at bestyrelsens to mest centrale personer ikke fremover vil være på valg samtidig, hvilket i givet fald vil gøre bestyrelsen alt for sårbar.

Forslaget til punkt 27.1 blev ikke godkendt, idet det stadig må være hensigten, at alle fire boligblokke er repræsenteret i bestyrelsen. Den hidtidige formulering herom opretholdes, men der tilføjes samtidig en passus om, at det ønskes tilstræbt, at kønsfordelingen blandt bestyrelsens medlemmer er ligelig. Herefter blev vedtægtsændringerne godkendt med de nævnte tilføjelser.

2. Bestyrelsens forslag til ændringer i husorden

De enkelte punkter til husordenen blev gennemgået efter samme metode som punktet om vedtægtsændringer. Der var generel enighed om de fleste punkter, med undtagelse af punktet om parkering. Dette punkt afstedkom en længere diskussion. Susanne, 29a anførte, at forslaget var alvorligt, idet 29a var nødsaget til at parkere lige uden for egen bolig af helbredsmæssige årsager. Susanne var også af det synspunkt, at andelsboliglovens § 7 ift. utilbørlig ulempe måtte være gældende for hende og Hans Peter.

Lars 29c nævnte, at nogle mener at have faste pladser, mens andre parkerer, hvor der er plads.

Jørgen, 27b bemærkede, at bestyrelsen havde suspenderet et tidligere parkeringskort, hvilket han mente, i givet fald skulle godkendes af generalforsamlingen.

Der var flere andelshavere, der ikke er bekendt med det pågældende papir. Lotte, 27c ville ligeledes gerne vide, hvorvidt sønnen var omfattet af bil nr. 2 eller om han er gæst?

Frank, 29b fremhævede, at det er et stort problem med antallet af p-pladser, hvis for mange af os har to biler, hvilket vil forhindre gæster i at parkere her. Og det er vel ikke rimeligt? Derudover har der været flere interesserede købere til boliger, der havde to biler, hvilke blev oplyst, at der kun er en plads pr. bolig. Endelig er der da også mulighed for i visse tidsrum at parkere nede på vejen.

Der var mange drøftelser og synspunkter til emnet, der af dirigenten blev sat på hold i forventning om, at behandlingen af forslaget om etablering af en el-ladestander forventelig kunne løse visse af de fremførte synspunkter.

3. Bestyrelsens forslag til etablering af El-Ladestander

Bestyrelsen fremlagde det rundsendte forslag. Dirigenten konstaterede i den forbindelse, at forslaget var rundsendt otte dage før generalforsamlingen og derfor kunne behandles.

Forslaget går i praksis ud på, at der opsættes en lade-stander mellem de to første p-pladser ud for 29a med et udtag indtil videre. Aktuelt er der en el-bil i foreningen og hen over sommeren potentielt to. Det er ud fra dette forventningen, at to brugere - ved at tilgå de to p-pladser - kan skiftes til at lade.

Placeringen ud for 29a er den billigste løsning ift. kabelføring og yderligere ampere på ejendommen, idet el-boksen også er ud for 29a. Derved vil der også være mindst muligt gravearbejde og dermed minimumsbelastning af asfalten.

Susanne, 29a ønskede at kende til kapaciteten. Der opereres med 22 kW. I det tilfælde der på sigt bliver behov for at udvide ladekapaciteten med endnu et udtag, ja da reduceres til 11 kW pr. udtag, hvis der lades to biler samtidig.

Foreningen vil senere hen for relativt begrænsede midler kunne opsætte yderligere standere på p-pladserne ved 29a og b. Udvidelsen heraf er ca. 7-8 t.kr. pr. stander, derudover køb af yderligere ampere, så opladning til den tid ikke vil tage urimelig tid ved håndtering af flere biler samtidig.

Indtil videre foreslår bestyrelsen altså kun løsningen med et udtag og yderligere tilførsel af ampere til opladning på 22 kW. Drøftelserne kom også forbi en mulig overvejelse til at give bestyrelsen mandat til yderligere opsætning af ladere, men dette forslag vurderedes ikke relevant på nuværende tidspunkt.

Nyeste beboer, Troels 29d havde uddybende spørgsmål til hastigheden ved to udtag på samme stander og blev bekræftet i, at dette ville reducere ladehastigheden til 11 kW/udtag. Troels spurgte til, hvorfor brugerne ikke også skulle betale abonnementet. Baggrunden herfor er, at alle foreningens medlemmer får glæde af investeringen ved opskrivning af ejendommen og derfor giver det bedst mening, at foreningen betaler abonnementet (125 kr./mdr. pr. udtag). Susanne, 29a redegjorde for, at de i 29a tidligere havde foreslået at ville bekoste opsætning selv, og hvis det måtte blive udfaldet, ja da ville standeren være deres og ingen andre ville kunne bruge den. Troels, 29d havde ikke yderligere.

Jørgen, 27b ønskede, at forslaget kom til skriftlig afstemning, hvilken blev gennemført med stemmerne: 7 for forslaget og 1 imod.

Forslaget om etablering af el-ladestander med et udtag blev godkendt som foreslået af bestyrelsen.

Dirigenten ønskede herefter at vende tilbage til husordenen og rejste samtidig spørgsmålet om, hvorvidt invalideskiltet ud for 27c kunne fjernes. Det blev oplyst, at det kan det ikke, jf. byggetilladelsen. Det blev samtidig præciseret, at pladsen ud for 29c skal kunne fungere som vendeplads. Og kun vendeplads.

Drøftelsen om formuleringen i husordenen omkring parkering blev genoptaget og efter en præcisering af, at gæster ikke har adresse i foreningen, blev husordenens foreslåede punkt også godkendt. Det blev samtidig fremført, at den hidtidige og delvist ukendte parkeringsplan samtidig blev afskaffet. Forslagene til husordenen blev herefter vedtaget efter lange drøftelser ift. definition af gæster.

4. Forslag fra Jørgen, 27b: Behandling af fliser pga. flisepest

Forslaget, som var rundsendt på mail 8 dage før generalforsamlingen havde alle orienteret sig i. Jørgen, 27b redegjorde kort for sin motivation og ville uanset udfaldet af generalforsamlingen rense egen terrasse. Jørgen, 27b nævnte dog også, at fliserne flere steder på foreningens fælles arealer også var noget plettede af flisepest.

Lars, 29c spurgte Torben, om han selv havde gjort noget, da fliserne hos ham og Karin ser flotte ud. Han forklarede kort, hvad han havde gjort og indsatsen lyder meget overkommelig. Troels, 29d nævnte, at han havde masser af middel til selve afrensningen, der efter Torbens forståelse er ufarlig for planter etc. Det blev samtidig frarådet at fjerne pesten med en højtryksrenser, da den er mindre skånsom for flisen, hvorved flisepest som oftest hurtigt kommer tilbage.

Bestyrelsens holdning til forslaget er, at vedtægterne skitserer, at vi hver især skal passe/vedligeholde egen bolig og have/terrasse. Susanne foreslog, at foreningen står for rensning af fortovene og muren mod Åsen og at man ellers ordner egne arealer. Troels, 29d stiller gerne rensningsmiddel til rådighed herfor. Det kunne fx ske ifm. næste havedag.

Jørgen tilbagekaldte forslaget.

6. Valg til bestyrelsen:

Frank Vallenthin Poulsen:	Blev genvalg
Heidi Lindeholm:	Blev genvalgt
Susanne Juel:	Blev valgt
Troels Egelund:	Blev valgt som suppleant

Bestyrelsen konstituerer sig selv på førstkommande bestyrelsesmøde.

7. Eventuelt.

Dirigenten startede med at konstatere, at under eventuelt kan intet besluttes.

Formanden orienterede om, at udvendige sider af hække samt skråninger vil blive klippet i løbet af juni måned.

Lars, 29c nævnte, at hvis man ville have Kim til at klippe hæk på indvendig side, kan man selv bekoste dette og melde det ind. Kim kører hækaffaldet væk og gør det hele til en meget fornuftig pris.

Lars, 29c tilbød samtidig – inspireret af andelsboligforening på Præstøvej – at bistå med at opdatere foreningens hjemmeside og foreslog samtidig, at vi måske skulle ændre ventelisten til en interesseliste. På den måde kunne vi have indflydelse på, hvem der på sigt kan indtræde i foreningen.

Der var forslag om fra Troels, 29d, hvorvidt vi i græsset kunne lave ekstra p-pladser med belægningssten og græs, så det stadig så grønt ud. Frank, 29b nævnte, at det er et krav i en andelsboligforening, at der er et vist grønt areal, men at muligheden naturligvis kan undersøges.

Jørgen, 27b efterlyste mere løbende information. Til det supplerede Heidi, 29c med, at bestyrelsen ud over en ny hjemmeside er meget interesseret i at bruge ABF's platform, som de også benytter i foreningen på Præstøvej, idet der heri er forskellige chat-funktioner, hvor foreningens medlemmer kan skrive til hinanden i et lukket forum og hvor bestyrelsen også i et lukket forum kan kommunikere med hinanden og have sine dokumenter også. Det er vi meget opsatte på, ligesom vi gerne vil etablere et årshjul m.v. Susanne, 29a hilste dette velkomment.

Næste havedag er 15. juni 2022. Bestyrelsen håber at se så mange som muligt.

Generalforsamlingen sluttede kl. 22.00.

**Bestyrelsen for
A/B Sjølund den 12. maj 2022**

Dirigent Henrik Rasmussen

Formand Torben Buchhorst

Kasserer Frank V. Poulsen

Best.medl. Susanne Juel

Sekretær Heidi Lindeholm