



A/B Kirsebærhaven  
Mogenstrup

Mogenstrup, 16. juni 2021

## Referat fra ordinær generalforsamling

i

### Andelsboligforeningen Kirsebærhaven, Mogenstrup,

**Søndag 6. juni 2021 kl. 17.00 i fælleshuset, Brinken 35.**

Formanden bød velkommen.

Formanden gennemgik herefter dagsordenen.

#### **1. Valg af dirigent. Søren fra nr. 31 blev valgt uden modkandidater**

Dirigenten informerede om at indkaldelse til generalforsamling var sket i god tid og at der var 13 ud af 19 andelshavere til stede og at formanden havde fået en fuldmagt, så i alt 14 stemmeberettigede.

På den baggrund var generalforsamlingen lovlig indkaldt og beslutningsdygtig jf. vedtægterne.

#### **2. Bestyrelsens beretning**

##### **Generelt**

Vi har været gennem endnu et år i skyggen af Covid-19. Alle arrangementer har været aflyst, fx ingen julefrokost, generalforsamlingen har været udskudt. Foreningen lever dog stadigvæk i bedste velgående.

Vi har i det seneste år desværre haft tre dødsfald i foreningen, nemlig

- Hans i nr. 43
- Henry i nr. 13 og sidst, men ikke mindst, den andelshaver der flyttede først ind i foreningen, nemlig
- Gudrun i nr. 29

Det er mange i så lille en forening. Der blev holdt et minuts stilhed

Med bortgangen af de tre medlemmer, har vi fået nye andelshavere, da alle boliger er blevet solgt igen.

- Nr. 43 er Inge og Keld flyttet ind
- Nr. 13 er Bente og Knud flyttet ind
- Nr. 29 er Frank flyttet ind

**Andelsboligforeningen Kirsebærhaven**

Formand Jan Henrik Tiede, Brinken 37, Mogenstrup, 4700 Næstved

E-mail: [formanden@kirsebaerhaven-mogenstrup.dk](mailto:formanden@kirsebaerhaven-mogenstrup.dk)

Vi byder jer alle velkomne i foreningen, og håber, at I vil bidrage aktivt i driften af denne, herunder det sociale samvær, som har lidt under corona krisen.

### **Økonomi**

Som I kan se ud af det udleverede regnskab, så lider foreningen ingen økonomiske kvaler. Vi fik jo omlagt vores lån, og i dag sidder de fleste af jer væsentligt billigere i boligydelse end hvis I havde valgt en lejebolig. Vi skal huske på, at de to lån vi har nu, er fast forrentede og således ligger rimeligt fast i ydelse i restløbetiden. Der er ca. 29 år tilbage på begge lån. Bestyrelsen forudser ikke yderligere lånomlægninger foreløbig.

### **Interessenter**

Hvis nogen overvejer at sælge, så har vi i øjeblikket 19 interessenter, så salg vil formentlig være muligt ret hurtigt.

### **Forbedringer**

I er forhåbentlig alle klar over, at såfremt I forbedrer jeres andelsbolig lovligt, så kan udgiften til dette tillægges den kommende salgsværdi. Der er på vores hjemmeside en vejledning i, hvordan I opgør forbedringer herunder skemaer. Det kan måske være lidt uoverskueligt, men kom til mig, så vil jeg forklare og hjælpe. Gem nu jeres kvitteringer, fakturaer m.v., uden dem kan I ikke umiddelbart få godkendt forbedringen. I princippet ikke bestyrelsens problem, men jeres.

### **Fejl og mangler ved boligerne**

I forbindelse med salget af nr. 29, fandt vi ud af, at der var byggesjusk i tagkonstruktionen til redskabsskuret. Det har bevirket skader på træværket. Reparation er udført. Vi fik samtidig kontrolleret at andre andelshavere, der har redskabsskure ikke også havde samme problem. Vi fandt fire andre redskabsskure, der var ramt af samme fejl. Disse vil blive repareret i løbet af i år. Vi undersøgte om forsikringen dækkede, men desværre.

Jeg udsendte en ret barsk melding til andelshaverne i f.m. eftersynet af redskabsskure. Langt hovedparten havde ikke ryddet deres skure, således at vores tømrer kunne kontrollere for skader. Jeg vil bede om, at I følger de henstillinger bestyrelsen kommer med fremover. Det er dyrt at have en tømrer stående og vente.

### **Vedligeholdelsesarbejder**

I 2020 fik skiftet tagrender i foreningen, med undtagelse af nr. 13, hvor udskiftningen var sket for et par år siden. En stor udgift der kan ses i regnskabet.

Vi fik også givet tagene en algebehandling, i princippet andelshavernes eget problem, men ved at gøre det i foreningsregi, så sparede vi penge. Vi har i 2021 klaget over behandlingen i nr. 29, og det er blevet udbedret uden omkostning for foreningen.

### **Brok fra bestyrelsen**

- **Renovation**

- En gang om året får andelsboligforeningen en opkrævning, ejendomsskat og renovation, fra kommunen. Ejendomsskatten skal I ikke bekymre jer om, den betaler foreningen og er indregnet i jeres boligafgift. Renovation er en anden sag.
- Jeg vil minde jer om, at hvis I ønsker at skifte renovationsordning, så skal det ske gennem foreningen. Hvis I ikke gør det, så har foreningen ingen jordisk chance for at kontrollere, om opkrævningen fra kommunen er

korrekt samt tilbagebetale eller opkræve ekstra.

- **Tilladelse til ændringer af bolig**

- Jævnfør foreningens vedtægter, så skal I ansøge foreningen om lov til at lave ændringer til jeres andelsboliger. Hvis I får lov af andelsboligforeningen, skal I derefter ansøge kommunen om lov, såfremt jeres ændringer kræver det jf. gældende regler i boligreglementet.  
Vi har i f.m. et par handler over de seneste år oplevet, at ændringer ikke har været anmeldt kommunen, og så i princippet har været ulovlige.
- Foreningen sidder ikke og kontrollerer byggetilladelser m.v., men stoler på sine andelshavere. Ulovlige ændringer, selvom de har en værdi, vil for fremtiden ikke blive accepteret som forbedringer. Sælger af bolig vil blive pålagt at lovliggøre ændringer eller fjerne disse samt tilbageføre boligen til det oprindelige udseende for egen regning.
- En tilladelse fra foreningen er altså ikke det samme som en byggetilladelse.

- **Valg til bestyrelse**

Vi er i øjeblikket nok til at vi har en bestyrelse a foreningen. Vi har i flere år ønsket at fjerde medlem, samt en suppleant mere, men ingen har vist interesse. I kan bare ikke forvente, at vi alle tre vil, kan, formår at fortsætte i al evighed. Skulle der være nogen blandt generalforsamlingen, der kunne tænke sig at bidrage, så er de meget velkomne. Tænk over om I vil stille op, til vi kommer til punktet med valg til bestyrelse.

Bestyrelsens beretning blev godkendt uden væsentlige kommentarer.

### 3. **Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdifastsættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdifastsættelsen**

Årsregnskabet var fordelt forinden og formanden gennemgik kun hovedtallene. Årsregnskabet blev godkendt enstemmigt.

#### **Gennemgang af andelskronen**

Foreningen anbefalede at vi fastholdt den højest mulige andelskrone, uden at bruge valuar. Dette blev enstemmigt vedtaget. Andelskronen er faldet ganske lidt, selvom vi med låneomlægningen har fået en højere restgæld.

### 4. **Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften**

Drifts- og likviditetsbudgettet blev godkendt. Bestyrelsen foreslog af boligafgiften forblev uændret og at det forventede overskud overførtes til vedligeholdelseskontoen. Dette blev enstemmigt vedtaget.

### 5. **Indkomne forslag**

Bestyrelsen havde i f.m. udsendelse at indkaldelse også lagt nogle ændringer til paragrafferne 15, 16 og 17 frem til godkendelse. De foreslåede ændringer gør, at det som noget fast indkaldes en vurderingsmand, der står for vurdering af boligen stand samt evt. værdien af forbedringer, såfremt disses værdi ikke kan godtgøres i den af sælger af andelsboligen. Bestyrelsens forslag blev enstemmigt vedtaget.

Bestyrelsen foreslog samtidig, at besparelsen ikke blev brugt til nedsættelse af boligafgift, men i stedet blev overført til vedligeholdelseskontoen.

## 6. Valg til bestyrelsen

Formanden var på valg, der var ingen modkandidater, Jan Henrik Tiede blev genvalgt. Søren Manniche var ligeledes på valg, og blev ligeledes genvalgt.

Der blev forespurgt om andre ønskede at være med i bestyrelsen, Marianne Brinken nr. 17, meldte sig og blev valgt.

Der skulle vælges to suppleanter, Susanne Knudsen blev genvalgt. Der blev forespurgt om der ikke var en frivillig til den sidste suppleantplads. Knud Grosse nr. 13 meldte sig og blev valgt.

## 7. Valg af revisor

Vores nye revisor blev af bestyrelsen foreslået til genvalg, selvom han havde haft lidt tekniske problemer med at levere årsrapporten til tiden. Alle var dog indstillet på at give ham endnu en chance 😊. Revisoren blev genvalgt.

## 8. Eventuelt

Formanden nævnte at der i år, 2021 havde været konstateret rotter to steder i foreningen. De var blevet bekæmpet gennem Næstved Kommune. Formanden anmodede andelshaverne om at holde øje med tegn på rotter, og straks melde det til foreningen, der så ville tage kontakt til Næstved Kommune.

Dirigenten takkede for god ro og orden under mødet.

Formanden fik til sidst ordet, takkede for fremmødet samt for, at de stillede forslag m.v. blev godkendt i god ro og orden.

Formanden takkede derefter dirigenten for vel udført arbejde.

Foreningen var efter mødet vært ved et mindre traktement.

Referatet godkendt 12. juni 2020



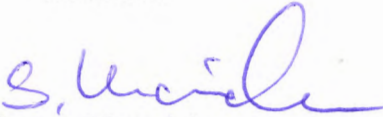
Jan Henrik Tiede  
Formand



Per Christiansen  
Kasserer



Søren Manniche  
Næstformand



Søren Manniche  
Dirigent