

Referat fra ordinær Generalforsamling torsdag d. 20. aug. kl. 17.30-21.45

Sted: Rantzausminde skole – klasse lokale 6044



Formand åbnede generalforsamlingen og bød nye andelshavere i bolig 6 velkommen til deres 1. generalforsamling i foreningen. Foreningens 12. ordinære generalforsamling blev afholdt i henhold til Vedtægter 2019. Indkaldelsen er lovligt varslet i henhold til § 24 og § 25. Der kan stemmes med 1 stemme pr bolig med i alt 16 stemmer. Bolig 14 20, 28 var repræsenteret ved brevafstemning m. skriftlig fuldmagt og til henholdsvis Lissen, Erik og Lajla. Lejer i bolig 28 havde meldt afbud.

Bestyrelsen havde afholdt et møde 5. og d. 10. marts m. godkendelse af årsregnskab 2019, budget 2020 m. uændret boligafgift, bestyrelsesberetning 2019 samt stillet forslag til vedtægtsændringer. Bolig 20 og 32 havde stillet forslag til bestyrelsen til behandling på generalforsamlingen.

1 Valg af dirigent og referent og stemmetæller

Torben meldte sig til at påtage sig opgaven at være dirigent. Ingen meldte sig til at være referent, så det påtog Lajla sig, og Sanne meldte sig til at være stemmetæller.

2 Bestyrelsens årsberetning 2019 v. Lajla – bemærkninger til beretningen

Bestyrelsesberetningen blev ikke gennemgået, da den var sendt ud sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Der var ingen bemærkninger hertil.

Næstformand i GSR Torben fortalte om den videre udvikling fra GSR mht. belysningen på nord/sydgående gangsti. GSR havde bekostet i alt 15.000 kr. på at få belysningen fra stien koblet på stamvejens belysning. Det vil fremover være Kommunens folk v. Origo der skal skifte pærerne på stamvejen. I den forbindelse oplyste formand, at vi har frafaldet os krav om, at GSR refunderer afd. H's el udgift til el på stien pålydende 7.500 kr. pga., at det var en fejl i afd. H's byggemodning.

Årsberetningen blev taget til efterretning.

3 Forelæggelse af årsrapport 2019 m. bilag 4 og evt. revisionsberetning v. Erik- til godkendelse

Revisionsberetningen og årsregnskab 2019 udarbejdet af foreningens revisor Richard Christensen blev gennemgået v. enkelte punkter, af næstformand Erik. Årsregnskab 2019 v. og bilag 4 "Centrale økonomisk nøgleoplysninger" til brug for generalforsamlingen blev lovmæssigt oplæst ved enkelte punkter. Erik udleverede et skema under generalforsamlingen hvor han havde lavet en opgørelse over udgifter og indtægter på swap og lån samt foreningens øvrige lån. Vores aftale m. Rafn og søns konsulentfirma Aducco er udløbet og skal derfor ikke længere figurere i regnskabet under verserende sager i noterne fremover.

Årsregnskab 2019 blev godkendt.

4 Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2020 m. regnskab 2019 v. formand til godkendelse og m. beslutning om fastsættelse af boligafgiften til godkendelse .

Årets resultat blev 34.569 kr. Beløbet vil finde anvendelse til evt. ekstra indkøb eller anden vedligehold i foreningen.

Foreningen har tjent 8.000 kr. i salær på boligsalg.

Bestyrelsen og Torben anbefalede, at den årlige hensættelse på kr. 91.000 kr. fortsætter også efter at vores aftale om en årlig hensættelse på 91.000 kr. i henhold til vedligeholdsplanden udløb ultimo 2019. Det er vigtigt, at vi sparer op til indkøb af nye gasfyr og til de mange udgifter til vedligehold og reparationsarbejder.

Bestyrelsen vil arbejde med at føre vedligeholdelsesplanen up to date. Vi er ikke omfattet af ny bekendtgørelse af 2018 Heri står, at der skal foreligge en plan for vedligehold for 15 år ad gangen. Det gælder for andelsboliger bygget efter 2018. Budget 2020 m. uændret boligafgift i 2020 blev godkendt.

5. Forslag til vedtægtsændringer/tilføjelser 2012 – Bestyrelsen/beboerne

Forslag 1: § 15 STK 6.

Ændres til:

Når sælger skriftligt og med underskrift har meddelt bestyrelsen, at sælger ønsker at sætte sin andel til salg og har afleveret en opgørelse af forbedringsværdier til bestyrelsen, besigtiger bestyrelsen boligen for, at sammenholde de oplyste forbedringer/forandringer og det inventar, der kan følge med boligen, med de faktiske forhold, hvorefter bestyrelsen kan beregne og godkende andelens maximale salgspris. Ønsker sælger, at løvsøre kan medfølge i handlen, godkender bestyrelsen tillige prisen herpå.

Når boligen er tømt for indbo og rengjort, besigtiger bestyrelsen igen boligen for, at konstatere fejl og mangler. Herefter beslutter bestyrelsen endeligt størrelsen af det beløb, der skal tilbageholdes af salgssummen til udbedring af fejl og mangler jævnfør § 15 stk. 7.

Begrundelse: Den nuværende bestemmelse om, at bestyrelsen gennemgår boligen, kort før den fraflyttes, er for upræcis, ligesom den kun omtaler én gennemgang, hvor der er brug for to gennemgange.

Afstemning:

Ja: 14

Nej: 1

Blank: 1

Forslag 2: § 17 Ubenyttede boliger/Indstillingsret. Stk. 17.1

Ændres til:

§ 17 stk. 1 Ubenyttede boliger:

Hvis en andelshaver ikke har indstillet en anden i sit sted inden 3 mdr. efter at være fraflyttet sin bolig, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne herom, kan bestyrelsen bestemme, hvem der skal overtage andel og bolig, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

Såfremt der ikke er interesserede på interesselisten, afgør bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen. Den fraflyttede andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen, herunder betale boligafgift, forbrug samt renovation. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen kan ved salg af andelsboligen lade en ejendomsmægler forestå salget. Udgift til salær afholdes af andelshaver.

Begrundelse:

Ændringen foreslås for at præcisere, at sælger stadig skal overholde sine forpligtelser i det tilfælde, andelshaveren fraflytter sin bolig, før den er solgt. Ordlyden er desuden en præcisering af bestyrelsens beføjelser i dette tilfælde.

Forslag 2.B.

Ændres til.

§ 13 Overdragelse af andelen

Stk. 13.1

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den/de nye andelshavere; men nægtes godkendelse, skal der gives en skriftlig begrundelse senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles. *“En andelshaver er endvidere uden fraflytning og uden bestyrelsens godkendelse berettiget til at overdrage sin andel eller part af andel til en person, som andelshaver deler husstand med.”*

Begrundelse:

Følgende sætning forsvinder, hvis ændringsforslaget af § 17 Ubenyttede boliger stemmes hjem på generalforsamlingen:

En andelshaver er uden fraflytning af boligen berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et husstandsmedlem, som har haft fælles husstand med andelshaveren.

Afstemning om forslag 2+2 B:

Ja: 13

Nej: 1

Blank: 2

Forslag 3: § 20 stk. 1:

Ændres til:

Andelshaverne kan ikke opsiges medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-20 om overførsel af andel. Udtræden af foreningen kan kun ske ved skriftlig henvendelse til bestyrelsen. Når en andelshaver ønsker at sætte sin bolig til salg, meddeles dette skriftligt og med underskrift til bestyrelsen jævnfør § 15 stk. 6.

Begrundelse:

Denne ændring for at præcisere, at sælger på det tidspunkt, hvor andelen i boligen bliver sat til salg, også skal meddele bestyrelsen på skrift, at man ønsker at udtræde af andelsboligforeningen, når andelen er solgt.

Afstemning:

Ja: 16

Nej: 0

Blank: 0

Forslag 4: Forslag til vedtægtsændring § 15 stk. 4 vedr. opkrævning af gebyr ved boligsalg med og uden mægler

Foreningens salgsgebyr ved salg uden mægler er 7.500 kr. Medvirker mægler ved salget opkræves der et gebyr til foreningen hos sælger på 6.000 kr. Dette pga. at omfanget af salgsarbejdet er øget betydeligt.

Gebyr på 500 kr. opkræves for bestyrelsens arbejde ved fremleje af en andelsbolig v. A 9 lejekontrakt.

Afstemning:

Ja: 15

Nej: 0

Blank: 1

Forslag 5: Forslag til indkøb af en fælles trailer til brug for alle i vores andelsbolig forening.

Før det afgøres, om vi skal anskaffe en sådan trailer, vil bestyrelsen gerne have afklaret følgende spørgsmål:

1. Hvem med jydekrog ønsker at køre med traileren for dem, der ikke har en sådan krog?
2. Hvem vil hjælpe med at lægge fliser m.m.?
3. Hvem ønsker at føre tilsyn med denne trailer?
4. Bestyrelsen foreslår, at der nedsættes et udvalg, der kan løse denne opgave.

Herefter tager generalforsamlingen stilling til, hvorvidt der skal indkøbes en fællestrailer eller ej.

Vi regner med en anskaffelsessum på ca. 7000 kr.

Afstemning:

Ja: 0

Nej: 15

Blank: 1

En beboer foreslog, at man i stedet for at indkøbe en trailer til foreningen så kunne de som var interesseret i at få en trailer gå sammen om at købe en til eget brug.

Forslag 6: Kontingent GSR

700 pr. bolig i alt 11.200 kr. Forslaget skal der ikke stemmes om. Alle var tilfreds med at kontingent 2020 er uændret.

Forslag 7/tilføjelse til § 28. stk. 1 – ny kasserer

Hvis ikke, at der blandt bestyrelsesmedlemmerne eller øvrige andelshavere kan vælges en kasserer, har bestyrelsen bemyndigelse til at tilkøbe en kasserer til udførelse af foreningens bogføring.

Afstemning:

Ja: 15

Nej: 1

Blank: 0

Forslag 8: I henhold til § 9 stk. 1 og § 9 stk. 5 - Udskiftning til tyverisikrede låse på hoved- bryggersdøre og terrassedøre.

At bestyrelsen får bemyndigelse til, at afholde udgiften hertil fra vedligeholdelseskontoen i henhold til tilbud fra 3 firmaer.

At ordet standard dørgreb - ændres til tyverisikrede låse på hoved-bryggersdøre og terrassedøre m. nøglelåsning på begge sider i vedtægts § 9 stk. 1.

Afstemning:

Ja: 5

Nej: 11

Blank: 0

Der kunne ikke opnås flertal herfor dels pga. at vi vil miste vores dørstop funktion/positionsindstilling af terrassedøre. Det var vi flere som ikke ønskede. Man mente, at hvis tyven vil ind så skal han nok komme ind ved at smadre en rude.

Forslag fra beboerne bolig 20 og bolig 32:

Forslag 1 bolig 20: Ændringsforslag til forslag 2 - Forslaget er behandlet under forslag 2 som forslag 2 B

Forslag 2 fra bolig 32: Køb af forlænger ledning til opladning af batterier til græsslåmaskine.

Der blev ikke stemt om forslaget, da vi har en forlængerledning. Forlængerledningen skal kobles på stikket på gadelygten udfor bolig 2 og føres ind i redskabsskuret til opladning af batterierne om natten. Strømtikket kan kun anvendes når gadebelysningen er tændt om natten. Det praktiske arbejde hermed tager bolig 32 sig af.

Den som har slået græsset, skal sørge for at lade begge batterier helt op hver gang. En opladning tager 6 timer.

Vedtægtsændringerne vil blive udleveret som et bilag til vedtægter 2019.

6. Valg til bestyrelsen.

Formand Lajla – er valgt for en 2 årig periode og er derfor ikke på valg. Formand fortsætter den sidste 1 årig periode.

Næstformand og kasserer Erik Andersen er valgt for en 2 årig periode, ønsker at udtræde af bestyrelsen også fra sin post som kasserer. Vil dog fortsætte som kasserer foreløbig frem til sept. – okt. indtil at der er oprettet en ny kasserer. Der skal vælges et nyt bestyrelsesmedlem for en 1 årig periode. Og der skal vælges en kasserer på bestyrelsens konstituerende møde.

Bestyrelsesmedlem Lissen Mønster blev valgt for en 1 årig periode, er på valg, ønsker genvalg. Lissen fortsætter i Eriks 1 årig periode.

Bestyrelsesmedlem Ebbe Toghøj blev valgt for en 1 årig periode, er på valg – ønsker ikke genvalg. Sanne indtræder i bestyrelsen for en 2 årig periode.

Suppleant Louise Wickmann blev valgt for en 1 årig periode, er på valg - der skal vælges en ny suppleant. Klaus indtræder som suppleant i bestyrelsen for en 1 årig periode.

Ny beboer Sanne meldte sig til bestyrelsen under valget. Claus ligeså. Claus har tidligere været med i bestyrelsen. Bestyrelsen takkede for valget.

GSR's bestyrelse – Næstformand Torben Stig Hansen er ikke på valg – Formand i GSR Børge Larsen fratræder i bestyrelsen. Torben kunne oplyse, at Erik har meldt sig som suppleant i bestyrelsen.

Der bygges 107 boliger i forlængelse af stamvejen i Krebsen.

Torben fortalte om arbejdet i Vejretsudvalget som Erik også har deltaget i, og om tilkøb af vejret fra " De 7 Høje ". GSR modtog 325.000 kr. for vejret. De skal også være med til at betale til vedligehold af stamvejen og fortove, græsslåning og vintertjeneste m. snerydning og saltning af veje.

De 300.000 vil blive hensat til opsparing til vedligehold af stamvejen.

Det lykkedes ikke GSR at få Svendborg Kommune til at overtage vedligeholdelsen af veje og stier i Krebsen. GSR er pålagt opgaven i henhold til Privatvejsloven.

GSR første prioritet er at få den nord/sydgående sti bragt i orden m. drænage m.m. De har indhentet tilbud. GSR afholder deres ordinære generalforsamling d. 26. aug.

Valg af revisor.

Revisor Richard Christensen blev genvalgt

8. Eventuelt.

8.1: Formand bad om tilladelse til at indhente et tilbud på algebehandling af tagene ved House og Garden Care. Sidste gang blev udgiften hertil 9.600 kr.

8.2: Foreningen skal have 2 års serviceringseftersyn af gasfyr i okt. – nov. v. VVS Per Mortensen.

Formand sluttede generalforsamlingen m. tak for et godt møde i god ro og orden.

Foreningen var vært med smørrebrød og øl og vand.



På vegne af bestyrelsen
Lajla Nydam
Formand

Vedlagt m. indkaldelsen
Bestyrelsens årsberetning 2019
Årsrapport 2019 v. Revisor Richard Christensen
Bilag 4
Budget 2020 m. boligafgift 2020
Årsopgørelse og restgældsopgørelse fra Nykredit
Vedligeholdelsesplan 2019

Udleveret under generalforsamlingen:

Forslag fra beboerne i bolig 32

Erik udleverede et skema på generalforsamlingen m. opgørelse over udgifter og indtægter på swap og lån samt foreningens øvrige lån.

Bestyrelsesmedlem Ebbe Toghøj

Dirigent Torben Stig Hansen

Formand Lajla Nydam

Næstformand Erik Andersen

Bestyrelsesmedlem Lissen Mønster