



Køge, den 6. april 2024

**Referat fra ordinær generalforsamling lørdag den 6. april 2024 kl. 16.00 i Fælleshuset,
Åkandevej 48, Køge**

Ikke til stede: nr. 55, nr. 63 og nr. 73.

Der er fuldmagt fra nr. 73.

Formanden byder velkommen.

A. Valg af dirigent

Steen Erik Rasmussen valgt.

Det fastslås, at generalforsamlingen er lovligt indkaldt, da indkaldelsen er udsendt den 10. marts 2024, jf. § 24, stk. 1.

Dagsorden henhold til vedtægterne. Regnskab og budgetforslag udsendt sammen med indkaldelsen.

De indkomne forslag er indkommet rettidigt, senest 8 dage før samt udsendt til andelshaverne 4 dage før.

Stemmetæller: Poul og Harry valgt.

B. Bestyrelsens beretning

Beretningen oplæst af formanden og vedlagt referatet.

Malerarbejdet: Henrik og en anden fra bestyrelsen vil komme og kontrollere, hos dem hvor der er anmeldt fejl, for vurdering om eventuel udbedring.

Nr. 53 fortæller, at der er råd i vinduesrammer i kanten af det store vindue i det store soveværelse. De siger, at håndværker har taget billede og sendt til en tømrer. Henrik oplyser at han har fået rapport om, at der ikke er akut behov for udbedring af noget råd nogen steder.

Det oplyses, at ingen medlemmer af andelsforeningen er forpligtet til at være fagmænd indenfor håndværk, det er bestyrelsen heller ikke. Er man utilfredse med udført arbejde så skal man henvende sig til bestyrelsen, der så vil vurdere om der skal iværksættes yderligere udredning eller



arbejde. Bestyrelsen skal ikke gennemgå samtlige vinduer og døre, men der kan altid rettes henvendelse til Bestyrelsen.

C. Forelæggelse af årsregnskab og evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab

Bemærk at vi har taget beløb fra vedligeholdelse til betaling af malingen, da vi havde henlagt til vedligeholdelse. Malerarbejdet kostede ca. 151.000 kr.

Andelsværdien er på 1.602.060 kr.

- Årsagen til at Andelsværdien er lidt mindre er primært ændring i kursværdien af renteswappen. Kursværdien af swappen er positiv med 134.476, men da den sidste år var positiv med 378.020 påvirker dette andelsværdien i negativ retning.

Regnskab samt andelsværdi godkendt.

D. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Porto og gebyrer stiger, det er specielt gebyrerne der er steget.

Den nye grundskyld, der ikke er endelig, er faldet til 159.000 kr. Den endelige kommer måske i 2025.

Udgift til gadelys, satte vi op ved energikrisen, men vi har sat den ned igen, da stigningen er mere moderat end forventet, dog er afgifterne steget.

Renteudgiften er steget, men til gengæld udlignet dette af vores swap, der har renteloft. 1. kvartal er for nuværende tidspunkt kendt og danner estimeret grundlag for resten af året.

Bestyrelsen foreslår uændret boligafgift, uanset der er lidt færre udgifter i 2024.

Der spørges til hvornår boligudgiften sættes ned. Det oplyses at såfremt renten falder ved den næste års forestående omlægning af vores lån, kan der blive tale om en nedsættelse af huslejen.

Generalforsamlingen godkender det forelagte budget samt boligafgift.

E. Valg:

Formand: Anne Pilebo på valg – Anne er genvalgt for 2 år.



Bestyrelsesmedlemmer:

Vibeke P Sørensen og Anette Sørensen på valg – begge er valgt for 2 år.

Bestyrelsessuppleanter:

Birthe Wiberg og Lizzie Bjerregaard på valg. Begge er genvalgt for 1 år.

Valg af revisor: Bestyrelsen foreslår genvalg af Beierholm.

Revisor er genvalgt.

Valg af udvalg: Festudvalg (nuværende Anny, Lis, Anette, Bodil og Lene) bør bestå af 5 medlemmer.

Festudvalget genvalgt.

F. Forslag

Forslag til generalforsamlingen fremsendt af nr. 53:

Nedenstående ønskes behandlet på generalforsamlingen den 6/4-2024:

1:

Ifølge foreningens vedtægter er det som andelshaver muligt at overtage en ledig bolig som førsteret efter evt. arvinger.

Vi ønsker som andelshaver at der bliver oprettet en tilsvarende liste for carporte. Hvorfor dette ønskes til afstemning.

Bemærkninger under sagens behandling:

Dirigenten uddyber at § 13, stk. 2 omhandler en andelshaveres ret til at overtage en ledig bolig via en intern venteliste. Bolig er inkl. skur og carport.

Oprettelse af en intern venteliste alene for carporte, vil således konflikte med ovennævnte paragraf.

Henrik oplyser at carportene, i forbindelse med opførelsen, blev fordelt blandt andelshaverne. Carportene blev delvis betalt af hver enkelt andelshaver.

Forslagsstiller er utilfreds med at der ikke kan laves en separat liste for carportene. Forslagsstiller henlægger sit forslag.

Det fortælles, at hvis man bytter carporte, skal bestyrelsen orienteres skriftligt.

2:

3



Det er vigtigt for den enkelte andelshaver at man bliver delagtiggjort i udarbejdede tilstandsrapporter / vedligeholdelses plan af ejendommen. Det kan ikke være rigtigt at man hemmeligholder/ ikke vil delagtiggøre medlemmerne for dette når der er brugt en pæn sum af foreningens midler på dette. Ved et evt. salg af en andel er dette også et vigtigt dokument.

Til afstemning: Bestyrelsen skal delagtiggøre og UDLEVERE dokumenter som omhandler ovenstående når disse bliver udarbejdet for foreningens midler, til samtlige andelshavere.

Mvh Lizzie og Flemming Bjerregaard

Et bestyrelsesmedlem skriver, at vi finder at tonefaldet i forslaget er miskrediterende. Det er der flere der tilkendegiver. Forslagshaver siger det er misforstået.

Forslagsstiller kan ikke forstå at de, for dem, massive og mangler i fugerne, ikke er med i vedligeholdelsesplanen, der er udarbejdet. De vil gerne at det er pligtigt at den skal udleveres!

Forslagsstiller mener det er misforstået og mener at bestyrelsen ikke har ville udsende vedligeholdelsesplanen på forespørgsel.

Der er udleveret kopi til nr. 53, og der skulle også være sendt en elektronisk udgave. Da nr. 53 ikke har modtaget denne, så genfremsendes den.

Forslagsstiller trækker forslaget.

Næste års generalforsamling og sommerfest

Generalforsamling bliver lørdag den 5. april 2025 og sommerfesten lørdag den 16. august 2025.

Eventuelt;

Nr. 53 fortæller at der er fuger, der mangler i murene. Henrik vil se på det. Nr. 53 kan ikke forstå, at Ingeniørfirmaet ikke har omtalt dette i vedligeholdelsesplanen.

Det fortælles at I kan bede om at få besked om storskrald: Gå ind på kommunens hjemmeside og se under nr. 59. I kan bede om at få SMS-besked.

Ny højesteretsdom; Det fortælles, at vi forventer vedtægtsændringer på grund af højesteretsdomme på grund af ændring i erstatningsansvar.

Der efterspørges regler om at have hund og til den dom, der fastslog at udlejer ikke kunne opsigte lejer, til trods for overtrædelse af forbuddet; I kan læse om det her: [Boliglejere kan have »forbudte« kæledyr - uden at blive smidt ud \(finans.dk\)](#) og her; [Husdyrhold - Ny dom giver reelt lejer mulighed for kontraktbrud \(sapu.dk\)](#). Der kan ikke linkes til dommen, da Vibeke, referent, har den arbejdsmæssig.

Der bliver spurgt om vi er leje, og svaret er nej, men dommen fastlægger rammerne for hvordan domstolene vil se på lignende sager.



Der spørges til en skæv lygtepæl. Det forklares at vi skifter pærer og retter op efter en fast plan.

Der spørges om alle må bruge de store haver, hvor andelsboligerne i enderne har etableret have rundt om huset. Henrik forklarede at der historisk er etableret brugsret for andelshaverne.

Køge, den 6. april 2024

Steen Erik Rasmussen, dirigent

Anne Pilebo, formand

Vibeke P Sørensen, næstformand

Henrik H Hansen, drift ansvarlig

Lis Jensen, bestyrelsesmedlem

Anette Sørensen, bestyrelsesmedlem