



Køge, den 1. april 2023

**Referat fra ordinær generalforsamling lørdag den 1. april 2023 kl. 16.00 i Fælleshuset,
Åkandevej 48, Køge**

Til stede: 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 57(v/fuldmagt), 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75(v/fuldmagt),
79, 81

Ikke til stede: nr. 55

A. Valg af dirigent

Klaus Gundertofte valgt til dirigent.

Det fastslås, at generalforsamlingen er lovligt indkaldt, da indkaldelsen er udsendt den 11. marts 2023, jf. § 24, stk. 1, dvs. inden 14 dages varsel.

Regnskabet er også udsendt sammen med indkaldelsen.

De indkomne forslag er indkommet rettidigt, senest 8 dage før.

Der er 2 fuldmagter. 19 huse er derved repræsenteret.

Reglerne for vedtagelse af nye regler er gennemgået.

B. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning vedlagt.

Henrik uddyber, at vi forsøger at få nedgravet Fibernet udenom vores asfalt, men langs græsplænerne.

Vedr. lade standere: omkostning ca. 100.000 kr. for 3 lade standere såfremt de skal være foreningens eje. Vi kan få en udbyder til at stå for det hele omkostningsfrit for foreningen.

Der spørges om det er den gratis ladestanderløsning eller om det bliver betalings lader. Der spørges om andre kan anvende lade standerne hvis det er den gratis model der bliver valgt. Svaret er ja.

Der spørges til om vi skal skifte alle vindskederne til vedligeholdelsesfrie vindskeder. Der er uenighed om prisen for dette arbejde. Bestyrelsen tilkendegiver at vi vil se på det, men det der jo er en vurdering af hvor meget der skal udskiftes.



Vinduer: Vedligeholdelsesplan siger at vinduer ikke skal skiftes lige med det samme.

Der spørges om vedligeholdelsesplanen og hvorfor den ikke er rundsendt.

Det fortælles at det er bestyrelsens arbejdsredskab, og at vedligeholdelsesplanen derfor ikke skal sendes ud og til høring og godkendes af alle andelshavere.

Beretningen taget til efterretning.

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

Uddybende bemærkninger til årsregnskabet:

Årsresultatet er 370.335 kr.

Valuarvurderingen er pt. 1.603.276 kr.

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

Bemærkninger til drifts- og likviditetsbudgettet:

Vedr. budgettet, så spørges der til swap-lån og låneomlægning.

Det forklares at der kun er 3½ år tilbage af swappen kan det ikke svare sig at omlægge lånene. Swappen er en slags forsikring på de variable lån. Det ene lån har en swap på 4,5 % og det andet på 1,5 %.

Det oplyses, at Nykredit har, siden vores sidste generalforsamlingen, meddelt, at de ikke ser en fordel i at vi omlægger vores lån, her og nu.

Vores mdl. Udgift til lån stiger med 526 kr. til 2.758 kr. Mdl. fællesudgift stiger med 20 kr. til 2320 kr.

Fællesudgifterne steget lidt specielt el, vi betalte i alt 9.116 kr. sidste år i el, og nu betaler vi 6.088 kr. for ét kvartal.

Alt i alt vil den månedlige udgift fra den 1. maj 2023 blive kr. 5.078. Alle andelshavere er orienteret om dette den 6. marts 2023.

Godkendelse af forbrug af ca. kr. 200.000 fra henlæggelsesfonden til brug for maling af det hvide udvendige træværk.

Huslejen stiger på grund af de forhøjede renter på vores lån.



Budgettet er vedtaget.

E. Valg:

Formand: Anne Pilebo er ikke på valg.

Bestyrelsesmedlemmer:

Birthe Wiberg ønsker at træde ud af bestyrelsen, Anette Sørensen er indvalgt.

Vibeke Sørensen ej på valg.

Lis Jensen og Henrik H Hansen på valg – er genvalg.

Bestyrelsessuppleanter: 1. Anette Sørensen på valg- er valgt ind i bestyrelsen.

Birthe Wiberg og Lizzie Bjerregaard er nyvalgte suppleanter.

Valg af revisor: Bestyrelsen foreslår genvalg af Beierholm.

Revisor er genvalgt.

Valg af udvalg: Festudvalg nuværende Anny, Lis, Lene og Anette. Bodil er indvalgt.

F. Forslag

Forslag om Fibernet, fremsendt den 21. marts 2023 fremsendt af bestyrelsen

Det forslås at indgå aftale med Fibia om etablering af infrastruktur til levering af højhastigheds bredbånd (Fibernet) samt om levering af tv, internet og telefoni.

Begrundelse:

Det har været et stort ønske fra de fleste andelshavere at få installeret fibernet i vores andelsboligforening.

Da der pt. er ved at blive lagt fibernet ned i vores boligområde besluttede bestyrelsen, mod forventet efterbevilling, at indgå en foreløbig aftale med Fibia.

Det skal bemærkes, at etableringen er uden omkostninger for foreningen.

Det fuldt ud frivilligt hvilken udbyder man ønsker at benytte. Der er 9 andre udbydere end WAOO man kan vælge og det kan man læse om på <https://fibia.dk/fritvalg>.

Afstemning: Forslaget er enstemmigt vedtaget.



Forslag fra nr. 53

Forslag nr.1:

Forslag til ændring af vedtægters paragraf 21

Vedr. husdyrsreglement paragraf 14:

Der refereres til vedtægternes paragraf 21 i forbindelse med eksklusion. Men i paragraf 21 står der ikke noget med husdyr, hvilket der nok bør skrives ind.

Dirigenten bemærker, at man ikke kan detailregulere, og at der ikke er indsendt en vedtægtsændring, der kan stemmes om.

Forslag nr. 2:

Husdyr fremadrettet:

Vi holder selv meget af dyr, men med voldsomme negative erfaringer her i bolig nr. 53 in mente:

Andelshaverne bør tage stilling til om hunde fortsat skal være tilladt, og dette for nye såvel som eksisterende andelshavere. Såfremt hunde fortsat skal være tilladt, hvordan undgår andelsforeningen så at havne i en eventuel ny Baldersag?

Det skal retfærdigvis nævnes at der i dag er andelshavere som er gode eksempler på ansvarlige hundeejere.

Vibeke:

I Ø.L.D. 20. november 2014 i anke af byretsdom B-3526-13, blev der afsagt dom om, at en andelsforening, til trods for at Landsretten fandt det bevist at andelshaver holdt hund, **ikke** kunne ekskludere andelshaver, da hunden ikke var til gene eller andet.

Denne dom, der betyder at vi ikke kan ekskludere og dermed håndhæve reglen, samt det at vi ikke kan liste alle forhold op, betyder at vi ikke finder en ny regel relevant. Vi skal også bemærke, at 3 advokater har givet os ret i, at vi kan ekskludere ud fra vores vedtægter. § 21 1.

Forslag nr. 3:

Hvis det vedtages, at hunde ikke skal være tilladt, så kan der eventuelt være følgende undtagelser:

De hunde som er i dag selvfølgelig tilladt i hundens levetid ud.

Derudover kan førerhunde og servicehunde være tilladt mod behørig dokumentation.

Denne regel er allerede dækket i vedtægterne.

Forslaget er faldet, da der ikke kan stemme ja eller nej til forslaget.



Forslag nr. 4:

Carporte:

Byttemulighed ved salg af en andel, i bekræftende fald oprettes hos bestyrelsen en liste på eventuelle ønsker.

Vi kan ikke stemme ja eller nej, så vi kan ikke stemme om forslaget.

Det uddybes, at der er vejledt om at der skal stilles forslag der skal stemmes ja eller nej til. Der er ikke taget stilling til venteliste, anciennitet eller hvordan forslaget skal anvendes.

Henrik fortæller at man kan bytte hvis man vil.

Forslag nr. 5:

Hjemmeside:

Denne bør løbende holdes opdateret!

Hjemmeside kan også bruges som lukket gruppe med interne oplysninger og opdateringer alene til samtlige andelshavere såsom ref. fra bestyrelsesmøder samt øvrige oplysninger m.m.

Vedrørende referater fra bestyrelsesmøder:

Vibeke: I har Andelshavere har ret til at læse eller få udleveret referater, bortset fra personoplysninger om andre andelshavere. Bestyrelsen har derfor pligt til at anonymisere sådanne oplysninger fra referater, inden vi lader andelshaverne få indsigt i dem. Bestyrelsen kan stille dokumenterne til rådighed for andelshaveren på den måde, der er mest praktisk for bestyrelsen, enten ved at fremsende kopi eller træffe aftale om tid og sted, hvor andelshaveren kan få adgang til dokumenterne.

Hvis dokumenterne skal op på foreningshjemmesiden så skal vi iagttage alle GDPR-reglerne medmindre vi går ud og køber en lukket hjemmeside til flere tusinde kroner om året. Er siden offentlig så skal vi i bestyrelsen have samtykke fra den enkelte andelshaver, hvis der af dokumenterne fremgår navne eller andre personoplysninger. Hvis vi i bestyrelsen sikrer, at det kun er medlemmer af foreningen, der har adgang til hjemmesiden, kan der godt uploades dokumenter med almindelige oplysninger om medlemmerne, herunder navn, hvervs poster mv., men ikke fx andelshaveres CPR-numre eller rent private forhold.

- I skal have in mente, at bestyrelsens arbejde er frivilligt, og at den byrde det faktisk vil medføre for os, at skulle fremsende disse referater, herunder anonymisering, fysisk fremsendelse med videre, vil betyde en så stor byrde, at det vil betyde overvejelse om jeg personligt vil være en del af bestyrelsen.

Der opfordres igen til, at alle foreningens medlemmer melder sig ind til hjælp vedrørende etablering af hjemmesiden, da bestyrelsens arbejdsbyrde er rigtig stor, men vi vil meget gerne se på den.

G. Fastsættelse af næste års generalforsamling og sommerfest

Vi afholder generalforsamling den 6. april 2024, klokken 16:00.
Sommerfest afholdes den 10. august 2024 kl. 13:00.



H. Eventuelt

Der foreslås at der sættes hylder op til genbrug.

Der indskydes at genbrugsstationen kan anvendes.

Der diskuteres frem og tilbage. Der er kun een tilkendegivelse om at der skal sættes genbrugshylde op.

Køge, den 1. april 2023

Klaus Gundertofte, dirigent

Bestyrelsen:

Anne Pilebo

Vibeke Sørensen

Henrik H Hansen

Lis Jensen

Birthe Wiberg