

 **Referat fra Generalforsamling i Andelsboligforeningen Poppelvænget**

 **Tirsdag den 24. Maj 2022 kl. 19.00 i Tåsingehallen.**

Deltagere fra hustand nr.: 6, 8, 14, 16, 18, 24, 26, 28, 32, 34, 36, 40, 42, 44, 48, 50, 52, 54, 56, 60, 62. 66

Fuldmagt fra hustand nr.: 12, 22, 38

Ikke repræsenteret fra hustand nr.: 4, 10, 12, 20, 22, 30, 46, 58, 64, 68

Bestyrelsen blev repræsenteret af:

Formand: Benny Nürnberg, nr. 56 tilstede

Næstformand:

Bestyrelsesmedlemmer: Heidi Holm, nr. 52 tilstede

 Charlotte Grønhøj, nr. 54 tilstede

 Henrik Grøndahl, nr. 16 tilstede

Suppleant: Arne Hansen, nr. 50 tilstede

 Inge Østergaard Jensen, nr. 22 ikke til stede.

Afbud fra Revisor Benny Rasmussen

1. Valg af dirigent.

Valg af dirigent – Heidi Holm nr. 52 blev valgt og konstaterede, at generalforsamlingen var rettidigt lovligt indkaldt.

1. Formandens beretning.

Vi har i efteråret 2021 haft et dødsfald i poppelvænget. Birgit Søndergård poppelvænget 26 er afgået ved døden. Æret være Birgits minde.

I poppelvænget nr. 26 er Mette Birch flyttet ind, velkommen til Mette.

I starten af 2022 rejste vores formand i hele 2021 Helle Madsen og i Poppelvænget nr. 58 byder vi velkommen til Tina og Lars Mikkelsen.

Vi håber alle er faldet godt til i Poppelvænget.

Bestyrelsen modtog i foråret 2021 en henvendelse vedrørende skellet mellem den øverste række af huse og Vindeby Birkevej fra grundejerforeningen. Er der en sti, skulle der være en sti o.s.v.

Vi har besøgt teknisk forvaltning i Vester Skerninge og der er ingen sti og har aldrig efter forvaltningens notater været en sti. Det er alene skelpælene der definerer skellet.

2021 har været præget af CORONA

Positivt har vores tidligere omlægning af lån sikret en stabil og rolig økonomisk daglig drift, som er endt op med et flot overskud.

Til gengæld har Corona’en og nu krisen med Rusland bevirket at vores tidligere hensigter om vedligeholdelse må genvurderes, så der bliver rigeligt brug for overskuddet til vedligeholdelse.

Vores opvarmning med naturgas havde vi ladet hovedreparere i 2020 så den kan køre stabilt 7-8 år endnu, for at kunne få en fremtidssikret opvarmningsform. Nu står vi overfor en politisk løsning der hedder fjernvarme, og selv om vi er noteret, som interesseret i en udvidelse af fjernvarmenet vil dette næppe være sket indenfor vores horisont.

Alternativet i den politiske løsning er varmepumper. En løsning med luft til vand varmepumpe som vil kunne løse vores behov til en anslået pris på 3,5 mill. En pris som hele tiden skifter. Den voldsomt stigende pris på naturgas taler for en hurtig løsning, imod taler, at vi ikke er sikre på, det bliver den optimale langsigtede løsning og at vi får en bindende besked fra kommunen inden nytår, på hvornår vi kan blive tilsluttet fjernvarme, og hertil et tilsagn fra staten på en løsning i den mellemliggende tid og hvordan man i så tilfælde vil blive kompenseret for udgiften til den.

De penge vi skal bruge til en fremrykket varmeløsning skal tages fra udskiftningen af de resterende tage som så bliver skubbet.

Corona’en har påvirket prisen på tagudskiftningen voldsomt, således at materialerne er steget 40-50 % og de stiger stadig næsten dagligt. Den reviderede pris på de resterende tage overstiger nu den oprindelige pris på hele projektet. Vi har bedt om et revideret tilbud.

SÅ HVAD GØR VI? Vi må genvurdere vores vedligeholdelsesplan. Fjernvarme? Varmepumper? Biogas, som vil kræve nye gasfyr om nogle år? Nye tage? Prisen på tagudskiftningen er steget og

Vi har hentet tilbud på div. løsningsforslag, men har ikke taget stilling til de forskellige ting. Vi vil indkalde til ekstra ordinær generalforsamling kun med det emne der hedder varmekilde. Dato tilgår.

Gasprisen taler for en hurtig løsning, men vi har en likvid beholdning på ca. 1,8 millioner, som ikke løber nogen steder, hvis vi trækker vejret og venter på en stabil verden igen.

Vores udskiftning af tage i den øverste række har været succesfuld, hvad angår varmeudgiften, men har skabt et nyt uventet problem. Den ekstra isolering på 300 mm er gennemført på hele loftet minus loftslemmen, så den varme der stiger op i loftsrummet gennem lemmen gør at der dannes kondensvand på det kolde undertag i frostperioder. Kondensvandet gør at de ting der opbevares på loftet bliver våde. Vi har indhentet et tilbud på isolering/udskiftning af loftslemmene og må se frem til en ekstra udgift på ca. 57.000 kr. lige nu til den øverste række.

Boligsituationen er stabil i Poppelvænget med en venteliste der er nået op på 33, så boligskift sker problemfrit og stort set til andelsværdien, hvis man har sørget for en løbende vedligeholdelse, hvad de fleste også har. Vi har, siden ventelisten gennem de sidste 4-5 år er vokset fra 2-3 til de nuværende 33, valgt selv at stå for ejerskifte.

Vi har styr på økonomien, hvilket gør finansieringen ved et pengeinstitut nemmere for en køber, og vi sparer beboeren/sælgeren mæglersalær på gennemsnitlig 50.000 til vurdering og salg.

Dette fungerer kun så længe vi i egne rækker har personer der kan/vil påtage sig opgaven.

Formand Benny Nürnberg fremlagde bestyrelsens beretning.

1. Forelæggelse af årsregnskab og revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.

Der er intet at komme efter i vores regnskab, alt ser fint ud og det er som det skal være. Vi holder budgettet og vi får et overskud på 736.000 kr. som er 80.000 kr. bedre undervejs. Vi har fået oparbejdet en formue som var klar til tagene, men grundet de høje priser på naturgas, bliver der lagt vægt på alternative opvarmningsmuligheder og vil det ændre sig på vedligeholdelsesplanen. Måske vi skaffer penge på en anden måde.

Vi havde regnet med at vi ville have ca. 500.000 kr. til vedligeholdelse og det holder stik.

Andelsstabil/Andelskronen er pga. den del af overskuddet steget til 776.000 kr. efter den metode vi har gjort hele tiden.

Regnskabet blev godkendt.

Vi fortsætter med opgørelsesmetode C, som blev godkendt, samt nedsættelse af Andelskronen blev godkendt af generalforsamlingen.

D)  Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om, eventuelt ændring af boligafgiften.

 Revisoren har lavet budgettet ud fra sidste års regnskab. Vi kender ikke de ændringer der kommer i år, så derfor beder vi andelshaverne om at godkende dette. Dette blev godkendt.

 Når der kommer nogle ting til Andelsforeningen kommer det til formanden. Der er kommet forslag om vi skal give formanden et honorar for arbejdet. Dette forslag skal tages op på næste års generalforsamling, da det skal nedskrives i vedtægterne.

Bestyrelsen foreslår at boligafgiften fortsætter uændret.

Dette godkendes.

1. Forslag.

- Henrik Grøndahl nr. 16 vedr. udestuer:

Der er blevet stillet forslag om udestuer skal værdisættes?

Det blev vedtaget at udestuer skal kunne sælges som løsøre. Det er for beboerens interesse at få prisen for det.

Dette skal indskrives i vedtægterne.

Udestuer er der definition på hos tekniskforvaltning. Udestuer må ikke være isolerede, da de så vil blive betragtet som udvidelse af boligen. Man må ikke øge m2 på boligen på Andelsboliger.

Der står i vedtægterne at skure, mm i have skal man spørge om man må udvide, det samme skal tilskrives mht. udestuer.

Der skal stemmes om forslaget.

Bestyrelsen vil gennemgå og beslutte hvad der hører under forbedringer/vedligeholdelse på bolig samt udeområde og hvad der er for egen interesse.

Dette skal indskrives i vedtægterne:

Ny ordlyd på § 14 stk. 3

***Fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af syn og skøn foretaget af 2 medlemmer af bestyrelsen eller af en uvildig professionel synsmand, med rutine i syn og skøn af ejer og andelsboliger. Metoden bestemmes i hvert enkelt tilfælde af sælger.***

Dette blev godkendt ved håndsoprækning.

- Forslag fra Andy nr.

Andy fremlægger at der er gennem tiden er oplevet slagsmål og retssager og hvad der bliver opfattet som vedligeholdelse og hvad gør ikke. Skal man have % af fornyelser?

I vedtægterne er der skrevet at der skal en uvildig til at syne boligen. Salg og syn er ikke det samme.

Syn og skøn kan fortages af medlemmer af bestyrelsen og er Andelshaveren ikke tilfreds, er man velkommen til at bruge en ejendomsmægler som koster ca. kr. 2.000-4.000 kr.

Er vi enige om at det skal tilskrives og skrives i vedtægterne?

Dette blev godkendt ved håndsoprækning.

- Det blev fremlagt at det ved lov er påkrævet at der bliver lavet energimærkning ved et salg af en Andelsbolig.

Benny har haft ringet til ABF og loven er sådan, efter at betalingen for e mærkning overgik fra foreningen til beboeren, at det er alene beboeren (andelshaveren) som loven gør ansvarlig for at der foreligger et gyldigt e mærke på boligen før den udbydes til salg, og ikke andelsboligforeningen. Vi har pligt til at sikre os at køber er ordentlig vejledt inden salget bliver fuldført. Bestyrelsen drøfter dette til næste Bestyrelsesmøde.

- Forslag/Forespørgsel fra Sarah nr. 18

Kan vi evt. udskifte alle loftlemme, da de eksisterende er meget utætte? Som udgangspunkt vil de blive skiftet ved udskiftning af nye tage, men vi drøfter det med på næste bestyrelsesmøde.

F) Valg af bestyrelse.

 Bestyrelsen har konstitueret sig som følgende:

 Formand: Det blev på generalforsamlingen godkendt, at bestyrelsen konstituerer sig på næste bestyrelsesmøde.

 Næstformand: Blev ikke valgt.

 Bestyrelsesmedlem Henrik Grøndal var på valg og blev genvalgt

 Bestyrelsesmedlem Heidi Holm var ikke på valg (Valgt i 2021)

 Bestyrelsesmedlem Gitte Brogård blev valgt ind i bestyrelsen. (Valgt i 2022)

 Bestyrelsesmedlem Charlotte Grønhøj var ikke på valg (Valgt i 2021)

 Suppleant Arne Hansen blev genvalgt. (Valgt 2021)

 Suppleant Inge Østergaard Jensen blev genvalgt. (Valgt 2021)

G)  Valg af pengeinstitut og revisor.

 Bestyrelsen foreslår, at vi fortsætter med samme pengeinstitut.

 Samme pengeinstitut blev genvalgt og vedtaget.

 Valg af ny revisor og bestyrelsen har modtaget et tilbud fra BDO. Prisen er ca. den samme som vi hidtil har betalt ved Benny Rasmussen.

 BDO godkendes som ny Revisor.

H) Eventuelt.

 **Varmekilder:**

 Heidi Holm har været med til mødet på Carlsberg Camping vedr. fjernvarme. Heidi fortalte om hvad der var blevet fremlagt på mødet og der bliver lavet en analyse i august 2022 som som vi kigger nærmere på når den kommer.

 Benny Nürnberg fremlagde hvad vi er kommet frem til på nuværende tidspunkt mht. varmekilder. Vi har undersøgt forskellige muligheder som Nærvarme, Luft til vand pumper og Biogas.

 Ved nærvarme lejet gennem kommunen, skal man komme med et indskud og jo større indskuddet er jo mindre vil andelshavernes indskud være pr. måned. Derud over kommer forbrug. Ved valg af denne løsning, vil der som udgangspunkt komme en huslejestigning på kr. 700,- pr. måned + forbrug.

 Køber vi anlægget selv vil forbruget være det samme, men så vil anlæggene være betalt af Andelsforeningen. Vælger man denne løsning, vil der i Andelsforeningen være udgifter på tilsyn og drift i form af strøm. Måske det kunne kombineres med solceller på hvert enkelt Andelsbolig. Denne løsning vil kræve at vi skal låne nogle penge.

 Bestyrelsen sætter sig nu ned og på en ekstraordinærgeneralforsamling skal den nye beslutning vælges. Dato herfor tilgår.

 **Sparreråd:**

 - Det blev nævnt at man kan spare lidt på gasregningen ved at udføre forskellige tiltag. Man kan indstille varmekurven på fyret og slukke for tilgangen til varmekilderne rundt i huset. Instruktionen til dette tilgår.

 **Referater:**

 - Der ønskes flere informationer samt uddybninger af Bestyrelsens møder i referaterne. Dette tages til efterretning.

 **Syn og skøn på nye tage:**

 - Der er ønske om at vi får lavet syn og skøn vedr. isolering/tage. Hvorfor skal vi betale for denne udgift hvis tagene ikke er lavet korrekt? Dette vil Bestyrelsen drøfte på næste Bestyrelsesmøde.

Bestyrelsen takker for et godt fremmøde, en hyggelig aften samt for god ro og orden.

Med venlig hilsen

Formand Benny Nürnberg

Poppelvænget 56

5700 Svendborg.