

STORE HEDDINGE ANDELSBOLIGFORENING AFHOLDER  
GENERALFORSAMLING DEN 30. MÅJ 2023, KL. 19.00 I BEBOERHUSET  
MED FLG. DÅGSORDEN.

Store Heddinge, den 4. juli 2023

**Der var fremmødt 52 beboere fra 46 boliger til Generalforsamlingen,  
samt Lars Lykkeby og Brian Madsen fra Arbejdernes Boligselskab.**

**D A G S O R D E N.**

1. Valg af dirigent.  
**Lars Lykkeby blev valgt til dirigent.**
2. Valg af stemmetællere  
**Inge Mathiesen og Connie Hansen blev valgt til stemmetællere.**
3. Bestyrelsens årsberetning for 2022 og godkendelse af denne.  
Formand Per Sohn fremlagde sin beretning, og undskyldte på forhånd for at den bliver lang og den ikke bliver kronologisk, men i stedet med flere nedslagspunkter.  
Den nye bestyrelse har haft en hård start efter sidste års Generalforsamling, da opstarten er sket uden overdragelse fra den tidligere formand.  
Den nye bestyrelse vil arbejde for at lovgivningen skal følges, der skal være mere demokrati og gennemsigtighed fra Hovedbestyrelsens (fremad nævnt som HB) side.  
Der er lavet fejl undervejs og der kommer nok flere, men arbejdet er i gang, og det vil tage tid og skabe den ønskede forandring til SABs fælles bedste.  
Den ny bestyrelse er blevet overasket over tilstanden på foreningens boliger, mange trænger til en kærlig hånd.  
  
SAB har i tidligere år udvist sparsommelighed og derfor er der midler i foreningen, ca. kr. 5,7 mio. er der ultimo 2022 i dispositionsfonden, men det er desværre ikke helt nok til at alle kan opnå tilskud.  
Der har været afholdt mange møder i året der er gået – specielt med Lars Lykkeby fra Arbejdernes Boligselskab. Der har været speciel fokus på at få ajourført vedligeholdelsesreglement, og B-ordningens præmisser, samt overholdelse af lovgivningen ved udlejning, som SAB selv varetager i dag.  
Beboerhuset er blevet kraftigt renoveret og har fået installeret nyt køkken, derudover er prisen på udlejning tilrettet så den er tidsvarende, og ”gamle for billige” aftaler med bl.a. AOF og yoga hold er opsagt af samme årsag.  
HB har skrevet ud til alle beboere, at der ikke må igangsættes nogen forbedringsarbejder (skure, udestuer, overdækkede terrasser m.m.) eller andre ændringer i nogen lejemål før godkendelse er opnået fra HB. Det er fordi det kræver en kommunal godkendelse af disse ændringer, og SAB skal sikre at alle ændringer har den nødvendige kommunale byggetilladelse – så derfor opfordres ALLE til at komme forbi kontoret og spørge hvis man er i tvivl.  
  
Der har været afholdt temamøder i løbet af året, blandt andet med jurister fra BL og med fokus på både HBs såvel som afdelingsbestyrelsernes roller og ansvar i det daglige.  
Der har også været et temamøde med gennemgang af et forbedringsarbejde fra A-Z til inspiration og indsigt for både HB og afd. bestyrelserne, for at opnå en forståelse for og få en beskrivelse af, hvad et sådant projekt kræver.  
Alle deltagere var enige om at sådanne temamøder er udbytterige og der er bred enighed om at

de bør fortsætte fremover. Derudover opfordrer Formanden til at der skrives og offentliggøres referater fra afd. bestyrelsesmøderne, så beboerne kan følge med i udviklingen.

PPV planer (planlagt og periodisk vedligeholdelse) og husordner er også emner som både HB og afd. bestyrelserne har haft fokus på i det forgange år. Formanden opfordrer afd. bestyrelserne til at inddrage alle i afd. bestyrelsens arbejde så fælles ejerskab opnås.

Der er sket udskiftning i HB i årets løb, Annette Tornqvist og Jørgen Hansen har trukket sig og ind er kommet tidl. suppleanter Marianne Bindslev og Tom Pedersen.

Afd. 1 Rengegade, Solgården har fået udarbejdet en omfattende tilstandsrapport fra rådgivningsfirmaet Rambøll, for at få belyst tilstanden på ejendommen, og der er nok at tage fat på, det er en ældre bygning som kræver en kærlig hånd i den kommende tid.

Der har været afholdt en forsikringsgennemgang med Niels fra AB Vordingborg og Andelsboligforeningens forsikringsselskab Gjensidige, for optimering og klarhed af omfanget. Det har været en god investering for der blev betalt for et køretøj som ikke har været i brug i de sidste 5 år, men det er nu bragt på plads.

HB har enstemmigt besluttet at overlevere det omfattende arbejde med udlejning til AB i Vordingborg, i den erkendelse at SAB ikke kan efterleve gældende lovgivning og tiden ikke er til det. Alle medlemmer er i dag noteret i bøger og på papirer med håndskrift, hvorfor det kan være svært at identificere vedkommende, ligesom at adresser m.m. ikke er ajourført. Den opgave vil fremover blive varetaget af AB i Vordingborg og information vil blive omdelt.

Per Sohn nævner at HB ønsker at arbejde videre med hensigtserklæringen tilbage fra samarbejds start i 2016, om muligheden for en fusion mellem SAB og AB i Vordingborg bl.a. for at opnå administrative stordriftsfordele, undgå momsbetaling på administrationsaftalen. Men inden den proces kan sættes i gang vil Andelsboligforeningens beboere blive orienteret – ligesom en evt. beslutning om en fusion **KUN** kan vedtages og besluttes på en generalforsamling.

Per Sohn slutter med stor tak for indsatsen til medlemmerne i HB, medlemmer af de 5 afd. bestyrelser samt medarbejderne hos AB i Vordingborg og en særlig tak for tålmodigheden til sin hustru.

Spørgsmål til beretning:

Evt. fusion

Den tidligere Næstformand i Andelsboligforeningen oplyste, at hun var overasket over at HB arbejder med muligheden for at fusionere med Arbejdernes Boligselskab, da den tidligere HB ønskede at bevare en selvstændig Andelsboligforening.

Lars Lykkeby oplyste at det er korrekt at den tidligere HB ønskede en selvstændig Andelsboligforening, samt at en evt. fusion udelukkende kan finde sted efter en drøftelse på generalforsamlingen med argumenter for og imod, afsluttende med en skriftlig afstemning på samme generalforsamling. Det vil således være generalforsamlingen der beslutter om Andelsboligforeningen skal fusioneres eller blot administreres som hidtil.

Kommunale godkendelser (af skure, overdækninger, udestuer m.m.):

Det præciseres at man ikke længere har mulighed for at opnå "samlegodkendelser" fra kommunen, men at hver enkelt ændring i en bolig kræver én byggeansøgning. Og gamle sager skal gennemgås for at få lovliggjort evt. mangler.

Der spørges om hvad der skal godkendes?

Lars fra AB svarer, bl.a. overdækkede terrasser, skure, drivhuse m.m. – som nogle ikke udtømmende eksempler.

Husorden:

Husorden skal godkendes på afdelingens beboermøde, HB vil arbejde for en rød tråd for hele Andelsboligforeningen med de naturlige forskellige nuancer i de enkelte afdelinger, hvor afdelingen selv skal beslutte og afgøre hvad der skal gælde i deres afd.

Vedligeholdelseskonto / B-ordning:

Der spørges til hvornår et oplæg til hvad B-ordningen må bruges til kommer?

Per Sohn svarer snarest muligt. Det er ved at blive undersøgt hvorledes økonomien hænger sammen i forhold til hvilke områder der kan inkluderes i B-ordningen.

Spørgsmål: Må man selv male sin lejlighed ved fraflytning?

Svar = Ja.

Spørgsmål: Kan B-ordningen betale for et nyt køkkenbord?

Svar = Nej.

Spørgsmål til hvad B-ordning må bruges til?

Svar: Maling af vægge, lofter og gulvslibning.

Spørgsmål: Hvad gør man ved utætte vinduer?

Svar: kontakter viceværten.

4: Godkendelse af Foreningens årsregnskab 2022 samt forelæggelse af budget 2024 til efterretning.

Lars gennemgik regnskabet for 2022 med et underskud på kr. 21.297,34 og gennemgik væsentlige afvigelser fra budgettet.

Lars redegjorde for reglerne omkring renteudgifter som i år bærer præg af store kursreguleringer.

Der var spørgsmål til hvordan B-ordning fungerer / finansieres?

Hver måned indbetaler hvert lejemål via huslejen et beløb og beløbet står på en opsparingskonto for hvert enkelt lejemål.

Generalforsamlingen godkendte enstemmigt regnskabet for 2022.

Lars gennemgik på samme måde de væsentligste poster i budgettet for 2024 med en stigning på kr. 444 kr. pr. år pr. lejemålsenhed. Heraf nævnes at nedgang i forventede renteindtægter i 2024 på kr. 15.000 udgør kr. 106.

Generalforsamlingen tog budgettet for 2024 til efterretning uden bemærkninger.

5. Indkomne forslag:

Der var indkommet 2 forslag:

1: "Man bør tilstræbe der er en person fra hver afdeling med i HB"

HB anbefaler ikke forslaget med baggrund i at dem der vælges til HB, skal vælges fordi de gerne vil gøre en forskel og ikke fordi de har en plads fra en afdeling.

Der blev lavet en afstemning ved håndsoprækning:

For: 10 stk

Imod: flertallet

Blank: 3 stk.

Forslaget blev forkastet.

2: Installation af Bredbånd/ Fiber i alle lejemål – tilbud om gratis installation fra Fibia.  
Afd. 3 har allerede Fibernet installeret men det blev enstemmig vedtaget at HB skal arbejde videre med tilbuddet fra Fibia.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer

a. Valg af 3 medlemmer af bestyrelsen for 2 år - på valg

Asbjørn Kristensen

Skriftlig afstemning: Thomas blev valgt.

Stemmefordeling: Thomas Anker 46, Asbjørn 43, Blank 2

Marianne Bindslev -Marianne blev valgt

Tom Pedersen -Tom trækker sig fra posten – Asbjørn blev valgt

7. a. Valg af suppleanter

Valg af 1. suppleant for 1 år - på valg:

Tom Pedersen blev valgt

Valg af 2. suppleant for 1 år - på valg:

Randi Pedersen blev valgt

8. Valg af revisor

Nuværende revisor Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab blev enstemmig genvalgt

9. Evt.

Der var spørgsmål til fordeling af viceværternes løn i de enkelte afdelinger?

Svar fra formand: Der fordeles pt. efter en fast fordelingsnøgle, som stort set matcher de enkelte afdelingers antal lejemål.

Der blev spurgt hvorfor der ikke i 2023 er en medhjælper til viceværterne?

Svar fra formand: Sidste års løsning virkede ikke efter hensigten, derfor ingen gentagelse.

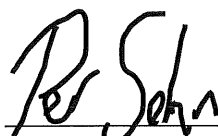
Afd. bestyrelserne bør på budgetmøderne anmode om ekstra vicevært hjælp hvis der er behov for det.

Der blev givet udtryk for at det ville være en god ide at fjerne den store hæk mellem Højbovænge og Rønnebærvænge.

Der blev opfordret til at man som ny beboer modtager et velkomst brev ved indflytning.

Formand Per Sohn takkede for fremmøde og opfordrede endnu en gang til at beboerne skal bruge deres respektive afd. bestyrelser til at få deres stemme og indflydelse frem til HB.

Store Heddinge den



Per Sohn  
Formand

4/7 - 2023  
  
Lars Lykkeby  
Dirigent



Brian Madsen  
Referent