

## Referat fra ordinær Generalforsamling i ABF Lundbis d. 2/5 – 2016

### Tilstede:

Nr. 7a: Ivan Gregersen 4.tv., Karin Nielsen 3.th., Trine Grøn 3.tv., Frederik Søndergaard-Pedersen 2.tv., Jan Friis 1.th Morten Nielsen st.th og Soffie Viemose st.tv.

Nr.7: Pia Lind Jensen 4.tv., Mette Petersen 4.th., Martine De Bock 3.tv., Charlotte Popp 2.tv., Susanne Klausen 2.th Lene Underbjerg 1.tv., Anne-Marie Hermansen 1.th., Karen Haagensen st.th. og Christian Graabæk st.tv

Nr.: Anna Dahlin Johansen 4.tv., Jette Sander-Larsen 3.tv., Mariko Wada 2.th., Lone Munkebo 1.tv., Linda Olesen 1.th Raymond Winter st.tv og Svend B. Carstensen st.th

1. **Dirigent:** Pia Lind Jensen, 7.4.tv.

**Referent:** Lene Underbjerg, 7.1.tv.

### 2. Bestyrelsens beretning:

- Årets sag om rygning: Der kan ikke gøres noget ved rygning i egne lejligheder. Opfordring til løsning af fremtidige konflikter i foreningen: Snak sammen på en ordentlig måde. Bestyrelsen skal fremover ikke involvere sig, hvis konflikten kun gælder 2 andelshavere.
- Der er kun 4 medlemmer i Bestyrelsen. Det er for lidt. Der har været alt for meget arbejde for Bestyrelsen i år. Specielt arbejdspress mht. administration af økonomi. Måske vil der fremover skulle ansættes et firma til at administrere økonomien. Pris ca. 200-250 kr. om måneden pr. lejlighed. (det undersøges om, det kan gøres billigere)
- Vaskekort kan kun købes onsdag i åbningstiden – eller der kan lægges penge i Bestyrelsens postkasse når som helst, hvorefter man vil modtage et vaskekort efter onsdag.
- Stor besparelse ved at bekæmpe borebiller selv. Håb om, at andelshavere fortsat er indstillet på at lægge et stykke arbejde i foreningen. KOM til arbejdsdagen.
- Nye vinduer. Forslag om, at det udsættes, da der næste år skal laves ny vedligeholdelsesplan. Hvis vi venter, kan vi lave en samlet plan, der binder opgaverne sammen med evt. nye lån. Derved kan en stabil husleje sikres. (tag, kviste, vinduer mm.) Lejligheder med rigtig dårlige vinduer kan søge om at få enkelte vinduer repareret inden.
- Andelskronen. Der ønskes, at den holdes stabil for at modgå store prissving. (senere punkt på dagsordenen)
- **Fuldmagter. Brevstemmer blev indført, men er faktisk ulovligt. Da det ikke er lovligt at brevstemme ifølge vores vedtægter. Derfor kan der måske blive indkaldt til ekstraordinær GF, hvis dagens brevstemmer ikke kan bruges.**
- Nyt i år. Selvtændende lys i kælder og på loft. Nu kan vi ikke længere selv skifte pærer. 2 års garanti for elektriker, der kommer og skifter. Man må IKKE selv skifte pærerne.

### 3. Forelæggelse og godkendelse af regnskab for 2015 og budget for 2016

- Se det uddelte regnskab og budget
- Gæsteværelse og vaskekort skal betales, når nøgle eller vaskekort udleveres. Cafeen betales ved booking. Der kan ikke betales efterfølgende.

- Reparation af udsugning. Bestyrelsen overvejede retssag mod det første firma, som ikke udførte arbejdet korrekt, og vurderede at de i stedet hyrede nyt firma, da advokatudgifter ville blive alt for dyrt.
- For fastholdelse af værdien på lejlighederne er det vigtigt, at der hensættes et beløb til vedligeholdelse, genopretning og renovering (note 8 side 15)
- DEBAT:  
Spørgsmål til hensættelser til vedligehold: er steget fra 50.000 i 2014 til 2.050.00 i 2015. Pengene er flyttet fra (note 21 side 18 Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom).

Godkendelse af regnskab og budget? **Punkt 8.1 inddrages, da en afgørelse af det punkt er en forudsætning for, at regnskabet og budgettet kan godkendes.** Diskussion om fastsættelse af lejlighedernes værdi: Planlagt stigning foreslået af Bestyrelsen er ca. 10.000 kr. i 2016 og om året fremadrettet, svarende til det vi afdrager på vores lån årligt ca. 10.000,- kr. (se teksten i punkt 8.1)

#### Afstemning:

##### Godkendelse af regnskab: Beslutning:

1. Godkend regnskab som det er: **17**
2. Godkend regnskab, men der skal laves valuarvurdering inden næste ordinære GF: **0**
3. Regnskabet godkendes ikke. Der hyres en valuar, der værdisætter ejendommen og dermed skal der laves nyt regnskab og ekstraordinær GF, hvor ny andelspris evt. kan fastsættes (ca. september 2016): **6**

Regnskabet godkendt med andelskronen på 42,54, så andelsprisen er 1.004.764,00 kr. til næste Generalforsamling.

- Afstemning om budgetudgift til Fibia-net. Tvivlsspørgsmål om, hvorvidt prisen fra Fibia på 169,00 kr. pr. måned holder, efter de 6 mdr.
- Afstemning: Skal vi godkende tilslutning og indlægning af fiberbredbånd, i alle lejligheder for 30.420 uden huslejestigning i et halvt år.  
Ja: 20  
Nej: 0  
Blank: 3
- **Efter 6 mdr. med fiberbredbånd 20/20, skal den enkelte andelshaver selv sørge for internetforbindelse og have kontakten til de forskellige udbydere. Bestyrelsen vil fortsætte med den fælles, som er frivillig at bruge. Går systemet i lejligheden itu, vil det ikke blive udbedret, da det kører under frivillig arbejde.**
- **Andelshavere, der ønsker at fortsætte med deres Stofanet – kan gøre det.**

**Budgettet godkendt.**

#### 4. Valg af revisor:

Revision2 ved Irene Madsen blev genvalgt.

#### 5. Valgt til bestyrelsen:

Jakob 18. 4.th - nyvalg

Lene 7. 1.tv - nyvalg

Morten 7a.st.th. - genvalg  
Karen 7. st.tv. - genvalg  
Anne Marie 7.1.th - nyvalg  
Jette, 18. 3.th - nyvalg  
Susanne, 7 2.tv – ikke på valg i år

Bestyrelsen ser således ud, hvor suppleanter indgår på lige fod, så selvadministrationen fortsat kan fungere ved frafald:

Formand Morten Nielsen og medlemmerne Lene Underbjerg, Karen Haagensen, Anne Marie Hermansen, Jette Sander-Larsen, Jacob Marx, og Susanne Klausen.

## 6. Nyt fra vicevært

Kort rapport. Alt er nået. Gadelysene virker ikke, det er ikke et problem og energibesparende

### Årlig valg til Vicevært:

Jakob og Susanne stiller op.

Jakob: 5  
Susanne: 16  
Blank: 2

**Susanne er valgt**

## 7. Udvalg i foreningen:

It-udvalg: Anders og Christian fortsætter

Café-udvalg: nedlagt

Have-udvalg: nedlagt

## 8. Forslag til ændring af praksis med brevstemmer og fuldmagter:

**Fra Lene Underbjerg, 7.1.tv.**

Bestyrelsen undersøger sagen til næste GF. Indtil da må der ikke brevstemmes, men kun afgives fuldmagt til én andelshaver. Fuldmagten som skal bruges, afleveres med dagsorden, fra Bestyrelsen.

### 8.1 Forslag til afskaffelse af den regnskabstekniske hensættelse af, knap 13.millioner kr. til imødekommelse af værdiforringelser.

**Fra Lene Underbjerg, 7.1.tv.**

#### Bemærkninger:

Det undrer mig at foreningen afsætter så stort et beløb til eventuelle værdiforringelser og ikke lader beløbet indgå i egenkapitalen og dermed betyde en forhøjelse af den enkelte andels værdi.

- Hvad er grunden til, at nuværende beboere allerede betaler for et eventuelt værditab ude i fremtiden (og vi taler altså om, at vi har "betalt" 433.000 kr. pr. andel)
- Den offentlige vurdering, som vi følger er allerede konservativ efter finanskrisen, så hvorfor sætte den endnu lavere end den? At foreningens værdi henover natten skulle falde med 13 millioner kr. er utopisk.

## 8.2 Forslag om at arbejde frem mod en røgfri forening:

Kære medandelshavere

Den seneste tids diskussion om rygning i foreningen, er nok noget de fleste har været opmærksomme på - og sikkert forholdt sig til. Hvad enten man har været for eller imod i debatten om retten til at ryge i sin egen lejlighed. Umiddelbart tænker man, at enhver må bestemme i sit eget hjem, men det er problemfyldt, når det nogen gør påvirker andre i deres private hjem.

Og faktum er, at mange andelshavere, der bor over eller under en ryger, er generet af røg, primært som følge af lugtgener; røg der sætter sig i tøj og møbler. Men i stadig stigende grad handler diskussionen også om faren ved passiv rygning pga. sivende røg.

Vi ønsker ikke at "begynde 3. verdenskrig", men vil som andelshavere gerne fremsætte et forslag vedr. rygning i andelsforeningen, så vores forening på sigt kan blive røgfri.

**Hvis forslaget bliver vedtaget vil det betyde, at lejligheden ved salg automatisk bliver en røgfri lejlighed.**

**Som en overgangsordning, kan nuværende beboere fortsat ryge i deres lejlighed. Andelshavere der ønsker at deres lejlighed registreres som værende en røgfri lejlighed med det samme, kan meddele dette til bestyrelsen**

Ved dette forslag opnås, at man på sigt som beboer i vores andelsforening, kan undgå de helbredsmæssige gener, der er ved passiv rygning.

Forslaget foreslås vedtaget som en tilføjelse til vedtægterne.

Med venlig hilsen

Karin Nielsen 7.a 3.th, Anne Bodilsen 18 3.tv og Mette Petersen 7 4.th

*Opklarende spørgsmål og svar til Karen fra ABF.:*

### **Spørgsmål om forbud mod rygning i lejligheder i en andelsboligforening**

*Der stilles forslag fra 3 andelshavere, forslag om en tilføjelse til vores vedtægter, som dikterer, at kommende beboere ikke må ryge i deres lejlighed (jeg er med på, at det kan vedtages med 2/3 del flertal) – men forslaget indeholder også følgende sætning, som jeg gerne vil have hjælp til at forstå betydningen af:*

*"Som en overgangsordning, kan nuværende beboere fortsat ryge i deres lejlighed. Andelshavere, der ønsker, at deres lejlighed registreres som værende en røgfri lejlighed med det samme, kan meddele dette til bestyrelsen."*

*(Se forslaget ovenfor)*

*Spørgsmål 1:*

*Kan et sådan røgforbud bindes til en specifik lejlighed - og være bestemmende for lejligheden i fremtiden, hvis en nuværende rygende andelshaver, der i forbindelse med et evt. salg af denne lejlighed ønsker at bruge sin ret til at overtage lejligheden? Eller vil en vedtagelse af røgforbud for kommende beboere kun ramme nye andelshavere ude fra?*

*Spørgsmål 2:*

*Hvordan skal man føre bevis for evt. rygning i en lejlighed? Skal Bestyrelsen afgøre dette.*

**Svar fra jurist ved ABF:**

*Tak for e-mail af 25. april 2016.*

*Foreningen kan formentlig godt beslutte at ændre vedtægterne, således at der fremover indføres et rygeforbud i boligerne. Hvis forbuddet tillige skal gælde de nuværende andelshavere, kræves i hvert fald samtykke fra den enkelte andelshaver.*

*Der kan dog være et problem i forhold til det foreningsretlige lighedsprincip, hvis der indføres et rygeforbud, som ikke gælder for alle andelshavere. Endvidere skal foreningen være opmærksom på, at det ikke er endeligt afklaret ved domstolene, hvorvidt foreningen kan gennemføre et rygeforbud i boligerne.*

*Et rygeforbud kan ikke bindes til en specifik lejlighed. Hvis en andelshaver, der ikke er omfattet af forbuddet, flytter internt i foreningen, vil forbuddet stadig ikke gælde for den pågældende andelshaver.*

*Det afhænger af de konkrete omstændigheder, hvorvidt der kan føres bevis for, at en andelshaver overtræder et eventuelt rygeforbud. Bestyrelsen kan ikke på forhånd afgøre, hvordan der kan føres et sådant bevis.*

*Skulle der være yderligere, er foreningen velkommen til at rette henvendelse på ny.*

Afstemning blandt de tilstedeværende om indkommet forslag om rygning i lejlighederne:

- Kræver 2/3 dels flertal, da der er tale om en vedtægtsændring: Foreningen kunne også bidrage med hjælp. Luftrensere, lukning af huller i køkkenskabe mv.

**Afstemning om hensigt om, hvorvidt der skal arbejdes videre mod en evt. vedtægtsændring, der bestemmer, at fremtidige andelshavere ikke må ryge:**

- |   |    |
|---|----|
| - Andelshavere, der ønsker, at der arbejdes hen mod en vedtægtsændring: | 13 |
| - Andelshaver, der ikke ønsker nogen rygepolitik:                       | 4  |
| - Blanke:   | 6  |

Udvalget består af Karin, Anne, Mette, der arbejder videre med at undersøge sagen/deres forslag

### **8.3 Forslag om parkering af Motorcykler i gården:**

Kære medandelshavere.

Fra marts og indtil nu, har der stået 3 motorcykler parkeret i gården. Dette har været på en "prøveperiode", for at se om de har generet nogen. Jeg håber ikke at deres placering har været til gene for nogen. Dette er et forslag om fortsat at lade de 3 motorcykler stå parkeret i gården.

Det er rart at have den stående i gården, så den er uden for rækkevidde for folk med lidt for lange fingre.

Derudover er det også rart at vide den ikke bliver væltet osv.

Der vil selvfølgelig blive taget hensyn, og de vil ikke blive startet inde i gården.

Med venlig hilsen

Christian Graabæk 7 st.th

Afstemning:

Må der stå motorcykler i gården:

- |           |    |
|-----------|----|
| - ja:     | 16 |
| - nej:    | 2  |
| - blanke: | 5  |

### **9. Eventuelt:**

- **Ny husorden/ABF-INFO (gennemlæs uddelte forslag til redigeret udgave)**

Kom med forslag til ændringer til [Lene@underbjerg.dk](mailto:Lene@underbjerg.dk), der arbejder videre med ændringerne.

**ABF Lundbis - Bestyrelsens og Dirigentens Underskrifter:**

**Formand Morten Nielsen:**

---

**Dirigenten Pia Lind Jensen:**

---

**Bestyrelsesmedlem Lene Underbjerg:**

---

**Bestyrelsesmedlem Karen Haagensen:**

---

**Bestyrelsesmedlem Anne Marie Hermansen:**

---

**Bestyrelsesmedlem Jacob Marx:**

---

**Bestyrelsesmedlem Susanne Klausen:**

---

**Bestyrelsesmedlem Jette Sander-Larsen:**

---