

# BESLUTNINGSREFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING

i A/B Lundbis,  
afholdt den 02.04.2019

## Dagsorden:

- 1) Valg af dirigent og referent
- 2) Bestyrelsens beretning
- 3) Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten
- 4) Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften
- 5) Valg af revisor
- 6) Valg administrator
- 7) Privatpolitik i Lundbis. Data loven fra maj 2018
- 8) Valg
  - a. Formand
  - b. Bestyrelse
  - c. Suppleant
- 9) Nyt fra vicevært og valg af vicevært
- 10) ABF-info.
- 11) Indkomne forslag
- 12) Eventuelt.

Dato for indkaldelse: 18.03.2019

Lovlig indvarsling: JA

Antal andele i foreningen: 30

Antal andele repræsenteret ved fremmødte: 23

Antal andele repræsenteret ved fuldmagt: 3

Christian Graabæk Steinfeldt giver fuldmagt til Malene Overby

Charlotte Popp Hansen giver fuldmagt til Lene Underbjerg

Amalie Beier Vadsholt giver fuldmagt til Jakob Lind

Beslutningsdygtighedskrav opfyldt: JA

Krav til fremmøde ved kvalificeret flertalskrav opfyldt: JA

## Punkt 1)

Christine Nøhr Pedersen blev valgt som dirigent.

Malene Overby blev valgt som referent.

## Punkt 2)

Bestyrelsen aflagde beretningen, som blev taget til efterretning.

Mad efter arbejdsdag 27/4 – der vil blive sat en seddel op sammen med arbejdsdagstilmelding for at vurdere om der er stemning for dette. Håber der er dette i år selvom der ikke har været det de tidligere år.

40-års Jubilæum – kun 18.3.tv. har meldt sig som en del af udvalget til denne opgave.

Der er lavet nye regler i forbindelse med Køb/Salg af andelsboligerne. Der er sat en syn- og skønsmænd, Ole Dreyer på sagen som vurderer andelsboligernes tilstand ud fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentations (ABF) regelsæt og bestyrelsens anvisning. Skema for tilstandsrapporten er sendt ud til andelshaverne af formanden, d.31/1-19. Bestyrelsen stoler på syn- og skønsmændens vurdering, da han har mere ekspertise inden for dette felt end bestyrelsen. Hvis køber og sælger ikke kan blive enige om pris

er det igen syn- og skønsmanden der kommer på sagen og hans vurdering bliver så gældende. Der kan stadig laves aftaler mellem køber og sælger, så længe man kan blive enige.

God vedligeholdelse sidestilles nu med forbedringer af andelsboligen. Dvs. at god vedligeholdelse kan nu afskrives over 10 år eks. køkkenlåger, komfur, emhætte m.m. Men det er stadig med henblik for at gøre det for sin egen skyld. Andelsboligen kan dermed opskrives i værdi hvis der er dokumentation på forbedringerne. Disse dokumenter skal sendes til bestyrelsen. Dette skyldes den udvidet oplysningspligt for sælger, der blev vedtaget juli 2018.

Der er givet en gave til Svend på hans 60-års fødselsdag, da han holdte åben hus for alle andelshavere. Normalt gives ikke til runde fødselsdage.

### **Punkt 3)**

Administrator Klaus Østergaard Kristiansen forelagde årsrapporten og revisionsberetningen. Årsrapporten med den foreslåede andelskrone på 43,6668 pr. indskudskrone, svarende til andelsværdi på 1.031.235 kr. gældende for perioden indtil næste ordinære generalforsamling.

Overskud på 63.031 kr. – dermed vurderes der at budgettallene er ramt fornuftigt

Bestyrelsen fortæller at telefon + internet til bestyrelsen falder til 100-110 om måneden.

Vi betaler indlånsrenter på 5.000 – Bank betingelserne for opsparingen kan måske lægges om eller nedslag i boligafgift. Det er fornuftigt at have en opsparing i banken.

Ejendommen blev sidst vurderet i 2012. Den næste ejendomsvurdering er udskudt til 2021.

Dette vil fremadrettet betyde at anskaffelsesværdien vil blive brugt i rapporten i stedet for. Dette vil dog ikke have nogen betydning for andelsværdien.

Når ejendommen renoveres, som f.eks. nye vand og varmemåler, bruges beløbet fra vores hensættelser, for at holde Andelsprisen stabilt.

Årsregnskabet for 2018 - blev godkendt 3 stemmer imod, 23 stemmer for -> vedtaget

### **Punkt 4)**

Driftsbudgettet for perioden 01.01.2019 til 31.12.2019, uden huslejestigning.

Blev godkendt 26 stemmer for -> vedtaget.

### **Punkt 5)**

Valg af revisor. Forslag fra bestyrelsen der fortsættes med Irene Madsen fra Revision 2.

26 stemmer for -> vedtaget

### **Punkt 6)**

Valg af administrator. Forslag fra bestyrelsen der forsættes med Klaus Østergaard Kristiansen fra DEAS.

3 stemmer blankt, 23 stemmer for -> vedtaget

### **Punkt 7)**

Forslag fra bestyrelsen om privatpolitik. Dette er nu et lovkrav. Der skal dermed tages stilling til dette.

Bestyrelsen har lavet et forslag til hvordan privatpolitikken kunne være i Lundbis som er omdelt 14 dage inden generalforsamlingen. Der er taget udgangspunkt i ABF's forslag til privatpolitik.

Alle skal godkende e-mail og telefonnummer på hjemmesiden og alle kan få slettet, hvis de ikke ønsker det er på hjemmesiden.

Der foreslås at man bruger BCC når man sender e-mails, da modtageren dermed ikke kan se de andre mailadresser som er tilknyttet mailen.

26 stemmer for -> vedtaget

Bestyrelsens forslag om privat politik er vedtaget uden nogen ændringer og bliver et bilag til ABF-Info

### Punkt 7)

Malene Overby blev valgt som bestyrelsesmedlem  
 Karen blev genvalgt som bestyrelsesmedlem  
 Jonas Nielsen blev valgt som suppleant for  
 Karin Birgitte Nilsen blev genvalgt som suppleant

Anne Marie Hermansen fratræder – tak for den gode indsats  
 Jette Sander-Larsen fratræder – tak for den gode indsats

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Formand:	Morten Nielsen
Bestyrelsesmedlem:	Trine Vad Grøn
Bestyrelsesmedlem:	Karen Haagensen
Bestyrelsesmedlem:	Christian Graabæk Steinfeldt
Bestyrelsesmedlem:	Malene Overby
Suppleant:	Karin Birgitte Nielsen
Suppleant:	Jonas Nielsen

Christian Graabæk Steinfeldt har orlov da han befinder sig i Australien til den 01.09.2019. Træder ind i bestyrelsen igen ved sin tilbagekomst.

Karin Birgitte Nielsen er stedfortræder for Christian Graabæk Steinfeldt i denne periode.

26 stemmer for -> vedtaget

### Punkt 8)

Viceværtten fortæller om hvad han bruger sin tid på. Hvilket er rigtig mange ting og timer, som han aflønnes 5000,00 kr. for pr. mdr. Nogle måneder er der mere end 20 timers arbejde.

Kim T. Sørensen genvælges som vicevært. 26 stemmer for -> vedtaget

### Punkt 9)

ABF-info til revidering. Bestyrelsen er kommet med et forslag til ABF-info, da den kan opdateres med hvor Lundbis er i dag.

Punkter der blev diskuteret og skal revideres:

- 10 års nedskrivning – dette betyder ikke at forbedringerne/vedligeholdelsen til falder en efter nedskrivelsen. Så når et komfur er ned skrevet tilhører det stadig andelsboligen men tilfører ikke længere ekstra værdi til andelsboligen.
- I afsnittet om generalforsamling skal dette omformuleres så det stemmer overens med vedtægterne. Her henvises der til hvornår forslag skal udsendes.
- I afsnittet om parkering skal der henvises til Århus kommunes hjemmeside som vedrør parkering. Til info: gæsteparkering afskaffes, da dette var ulovligt. Beboer parkering er steget til 500 kr. årligt
- Til af snittet om vedligeholdelse ændres der at der ikke kan opkræves 2 pærer til emhætten, da ikke alle emhætter er ens.

Der understreges at dette forslag er til revidering indtil vi i Lundbis er tilfredse med ABF-info. Dette gøres da der er kommet nye behov i Lundbis som der skal tages højde for så reglerne er klare på dette område. ABF-info vil blive taget til revidering hvert år til generalforsamlingen.

Bestyrelsens forslag til ABF-info blev godkendt med ovennævnte revideringer. 2 stemmer blankt. 24 stemmer for -> vedtaget

### Punkt 10)

Der var indkomne forslag fra en andelshaver til vedtægtsændringer. Desværre fik alle andelshavere det ikke rettidig og forslagene blev derfor ikke drøftet på denne generalforsamling.

Der blev oplyst at 1/4 af andelshavere, kan indkalde til en ekstra ordinær generalforsamling, hvor forslagene kan behandles på samme måde, som rettidig forslag til ordinær generalforsamling.

**Punkt 11)**

Disse punkter blev drøftet på generalforsamlingen:

- Afløb i køkkener stopper nemt – skal vi gøre noget ved det?
- Fælles Vindues pudsning – skal dette være en ting i Lundbis? Der manglede dog pris og økonomi bag forslaget.
- Anden runde af bytning/flytning skal udbydes blandt andelshavere da det giver andelshavere i de store andelsboliger mulighed for at flytte over i en mindre eller hen på en anden etage.

Som dirigent: Christine Nøhr Pedersen

Som referent: Malene Overby

---

---

Som bestyrelse:

Formand Morten Nielsen

Trine Vad Grøn

---

---

Karin Birgitte Nielsen

Karen Haagensen

---

---

Malene Overby

---