

BESLUTNINGSREFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING

i A/B Lundbis,
afholdt den 05.03.2020

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) Valg Bestyrelse
 - a. Bestyrelse
 - b. Formand
 - c. Suppleant
- 8) Nyt fra vicevært og valg af vicevært
- 9) Forslag om opsigelse af den fælles Stofa aftale
- 10) ABF-info - opdatering
- 11) Indkomne forslag
 - a. Forespørgsel om interesse for overdækning af cykler i gården
 - b. Forundersøgelse af muligheder for altaner i Lundbis, af Deas
- 12) Eventuelt.

Dato for indkaldelse: 18.02.2020

Lovlig indvarsling: JA

Antal andele i foreningen: 30

Antal andele repræsenteret ved fremmødte: 21

Antal andele repræsenteret ved fuldmagt: 6

Bissensgade 18.st.tv., givet fuldmagt til, Bissensgade 18.1.th.

Bissensgade 18.2.th., givet fuldmagt til, Lundbyesgade 7.1.tv.

Bissensgade 18.3.tv., givet fuldmagt til, Bissensgade 18.4.th.

Lundbyesgade 7a.st.tv., givet fuldmagt til, Lundbyesgade 7a.st.th.

Lundbyesgade 7.2.tv., givet fuldmagt til, Lundbyesgade 7.3.th

Lundbyesgade 7.4.tv., givet fuldmagt til, Lundbyesgade 7.2.th.

Beslutningsdygtighedskrav opfyldt: JA

Krav til fremmøde ved kvalificeret flertalskrav opfyldt: JA

Punkt 1)

Charlotte Popp blev valgt som dirigent.

Karen Haagensen blev valgt som referent.

Punkt 2)

Bestyrelsen aflagde beretningen, som blev taget til efterretning.

Ud- og indflytning:

- Anders Larsen er flyttet ud. Han har boet i foreningen i godt 30 år.
- Leif og Mariko er flyttet ind i Anders' gamle lejlighed, 7a, 2.th.

- Magnus er ny andelshaver i Bissensgade 18, 2.th. og er flyttet ind sammen med Malaz. Lundbis havde 40 års jubilæum i 2019. Tak for den store deltagelse samt tak til Anne og Ivan indsats for Jubilæumssammenkomst.

Foreningen har lagt kreditforeningslånet om som besluttet på ekstraordinær generalforsamling september 2019. Mere om det i punkterne om årsrapport og budget.

Bestyrelsen har fulgt med i forløbet omkring ny lov vedrørende renoveringer og forbedringer, § 5.2 i boligloven. Det skulle ikke have indflydelse på værdien af vores andele, da vi bruger den offentlige vurdering og vi ikke udnytter andelskronen fuldt ud. Men der skal fortsat holdes øje med, hvordan det påvirker andelsboligmarkedet generelt, og hvordan det evt. vil påvirke værdien af altaner eller andre større ændringer på ejendommen.

Vi har nogle større vedligeholdelsesarbejder:

- Der er en faldstamme i nr. 7, der skal skiftes. Lidt for tidligt efter kun 23 år, men den er tæret.
- Vores køkken afløb er ikke dimensioneret til at kunne klare trykket fra opvaskemaskiner, som flere og flere får installeret. Det kan klares med en mindre forstærkning under køkkenvasken i alle lejligheder. Det vil også gøre det lettere og mere sikkert selv at rense afløb uden at man kommer til at skubbe rørene fra hinanden.
- Vi har i bestyrelsen vedtaget, at en eventuel rensning af afløbet fra køkkenet påhviler den enkelte andelshaver. Dette ud fra, at den enkelte er ansvarlig for at holde tingene funktionsdygtige, og at det har vist sig, at tilstoppelse af afløb har skyldtes fedt, kaffegrums og lignende, som var hældt ud i vasken.
- Hvis tilstopningen skyldes noget i selve faldstammerne eller længere nede i kloakken, er det foreningen, der står for det.
- Det er fortsat vigtigt, at alle melder til bestyrelsen og/eller viceværten, hvis man opdager fejl og mangler.

Der er pt. indtrængende grundvand i to kælderrum. Vi kan kun håbe, at denne regnvåde vinter ikke er den nye normaltilstand.

Og så opfordring til almindelig opstramning:

- Man skal rydde op efter sig på fælles arealer - cafeen, vaske- og tørrerum, cigaret skodder i gården og på gaden mm.
- Respektér andres vaskepulver og skyllemiddel.
- Tag vasketøj ned, når det er tørt - det går faktisk ret hurtigt.
- Der har været noget vasketøj, der har lugtet grimt. Det er ikke en god idé at hænge det i tørrerummet, hvor det renvaskede tøj gerne skulle have lov til at tørre uden at tage lugt af andet.
- Overhold perioden for trappevask. Der er en tendens til, at hvis man ikke får vasket i tide, så ændrer man bare perioderne for dem, der kommer efter, og på den måde tillader sig at forvalte andres tid og planlægning.

Bestyrelsen står overfor et generationsskifte. Karen drosler lidt ned, og dermed kunne en masse viden forsvinde, som vi ikke kan undvære. Heldigvis vil Karen gerne hjælpe den nye bestyrelse godt på vej, så vi planlægger en grundigere introduktion til de forskellige opgaver. Dette til hjælp for de bestyrelsesmedlemmer, der fortsætter, men også godt for de nye kandidater, der forhåbentlig melder sig. Næstformand er Malene, og Christian er kasserer. Karen har i praksis udfyldt begge roller hidtil.

Punkt 3)

Administrator Deas ved Jesper Madsen, forelagde årsrapporten og revisionsberetningen. Årsrapporten med den foreslåede andelskrone på 44,1680 pr. indskudskrone, svarende til andelsværdi på 1.043.072.235 kr. gældende for perioden indtil næste ordinære generalforsamling.

Underskud på 250.206 kr. – skyldes omlægning af Realkreditlån, kurstab og låneomkostninger. Det er et engangsbeløb og fremadrettet er udgifter til lånet mindre.

Vi betaler indlånsrenter på 5.500 – Bank betingelserne for opsparingen kan ikke lægges om men evt. bruges til større vedligeholdelse, som kan give nedslag i boligafgift. Eller bruges til forbedringer, f.eks. nyt udluftningssystem i køkkener og badeværelser.

Ejendommen blev sidst vurderet i 2012. Den næste ejendomsvurdering er udskudt til 2021. Når ejendommen renoveres, som f.eks. nye vand og varmemåler, bruges beløbet fra vores hensættelser, for at holde Andelsprisen stabilt.

Årsregnskabet for 2019 - blev godkendt 27 stemmer for -> vedtaget

Punkt 4)

Driftsbudgettet for perioden 01.01.2020 til 31.12.2020, blev godkendt med følgende ændringer:

- Ingen større vedligeholdelse i driftsbudgettet
- Stofa udgifter bliver ændret, så indtægter fra den enkelte andelshavere, svarer til udgifterne
- Huslejenedsættelse mellem ca. 280,-kr. og ca. 320,- kr. pr. lejlighed pr. måned.
- Ny Driftsbudget, med korrigerede indtægter, udgifter og husleje, laves af Deas

Blev godkendt 27 stemmer for -> vedtaget.

Punkt 5)

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

27 stemmer for -> vedtaget

Punkt 6)

Valg af administrator. Deas fortsætter. Pris inkl. vand og varmeregnskab i 2020 ca. 55.000,- kr.

Alle kan undersøge, om andre kan administrere billigere, end Deas og fremlægge forslag, på en generalforsamling, om en anden administrator

27 stemmer for -> vedtaget

Punkt 7)

Christian Graabæk Steinfeldt blev genvalgt som bestyrelsesmedlem

Morten Nielsen blev genvalgt som bestyrelsesmedlem og Formand

Kasper Vad Grøn blev valgt som bestyrelsesmedlem

Svend B. Carstensen blev valgt som bestyrelsesmedlem

Trine Vad Grøn fratræder – tak for den gode indsats

Karin Birgitte Nielsen fratræder – tak for den gode indsats

Jonas Nielsen fratræder - tak for den gode indsats

Karen Haagensen overgår til at være suppleant.

Charlotte Popp blev valgt som suppleant

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Formand:	Morten Nielsen
Bestyrelsesmedlem:	Kasper Vad Grøn
Bestyrelsesmedlem:	Svend B. Carstensen
Bestyrelsesmedlem:	Christian Graabæk Steinfeldt
Bestyrelsesmedlem:	Malene Overby
Suppleant:	Charlotte Popp
Suppleant:	Karen Haagensen

27 stemmer for -> vedtaget

Punkt 8)

Viceværten fortalte hvad han bruger sin tid på.

Kim T. Sørensen genvælges som vicevært. 27 stemmer for -> vedtaget

Punkt 9)

Loven siger, ingen kan tvinges til fælles antenneforhold, hvor der er mulighed for valgfrihed. Christian og Sarah, har undersøgt mulighed for, hvor mange skulle benytte Stofas TV-pakker og stadig bevare rabatten. Vi skulle være mere end 15 lejligheder. Opsigelse er 1 måned og skal ske til Stofa. Efter opsigelse skal bestyrelsen have besked så huslejen kan ændres.

Mulighed for opsigelse, blev givet på Generalforsamlingen og Bestyrelsen opsiges disse, gældende fra d.1.maj 2020.

Beløbet for lille Stofa pakke, som alle har i lejlighederne, er ikke blevet justeret siden Generalforsamlingen i 2016. Pris pr. måned i 2020 er 195,00 kr. og bliver korrigeret via huslejen, så prisen for lille pakke er 195,00 kr. tilbage fra d.1/1-20.

11 ønsker at melde sig ud

1 ønskede ikke nogen fælles TV-pakke i Lundbis

19 fortsætter med lille pakke.

Foreningsaftalen med Stofa fortsætter hos Stofa -> Vedtaget

Punkt 10)

ABF-info til årlig revidering.

Punkter der revideres:

- Lundbis har fået ny Hjemmeside, siden sidste generalforsamling, hvor kontaktoplysninger kun er på bestyrelsen og vicevært. Andelshaveres kontaktoplysninger har bestyrelsen.
- Deas har fået nyt telefonnr. og det ændres.
- Under vedligeholdelse, tilføjes: Skyldes stoppet afløb, for høj tryk fra opvaskemaskine eller fedt, kaffegrums m.m., skal andelshaveren selv betale VVS regning.
- Under Antenne, ændres vedr. lille pakke, så der ikke står den ikke kan fravælges.

ABF-info bliver taget til revidering hvert år til generalforsamlingen. Og der var i år ikke andre ændringer.

27 stemmer for -> Vedtaget

Punkt 11)

Følgende indkomne forslag, var kommet rettidig:

- a) 26 var interesseret, i overdækning af cyklerne i gården. Udspil vedr. overdækning, kommer på en senere generalforsamling, med beskrivelse, udseende og priser.
26 for 1 imod -> Vedtaget
- b) Omkostningerne, ca. 20.000,00 kr. + moms, af forundersøgelse, skal indgå i økonomien, af altaner, hvis der vedtages, at kun nogen kan få altaner. Dermed er udgiften, lagt på evt. fremtidige altaner. Besluttes det, at ingen skal/kan få altan, er udgiften en fælles udgift.
4 er imod
1 er hverken for eller imod
22 stemmer for -> Vedtaget.

Punkt 12)

Disse punkter blev drøftet på generalforsamlingen:

- Svend foreslog vi deltog i Hjerteforeningens indsamling d.3 maj 2020. Er der 15 personer, som kan gå i 2-3 timer, kan Lundbis få en Hjertestarter. Kontakt Svend, hvis I ønsker at deltage.
- Leif fortalte om en form for tilbageløb, i emhætten, der kan sættes i emhætten, pris ca. 200,- kr. Hvis den enkelte andelshavere er træt af andres madlugt.
- Marie flytter hjemmefra, se hendes opslag i opgangene, vedr. trappevask i fremtiden

Som dirigent: Charlotte Popp

Som referent: Karen Haagensen

Som bestyrelse:

Formand Morten Nielsen

Kaper Vad Grøn

Christian Graabæk Steinfeldt

Svend B. Carstensen

Malene Overby
