BESLUTNINGSREFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING

i A/B Lundbis,

afholdt den 08.06.2021

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 af administrator
7) Valg
   a. Bestyrelse
   b. Suppleant
8) Vedtægtsændringer af § 9.3.1 og hele §14
9) Altaner
10) ABF-Info - opdatering og ændringer
11) Nyt fra vicevært og valg af vicevært
12) Eventuelt

Dato for indkaldelse: 19.05.2021
Lovlig indvarsling: Ja

Antal andele i foreningen: 30
Antal andele repræsenteret ved fremmødte:26
Antal andele repræsenteret ved fuldmagt: 1 ugyldig fuldmagt, manglede underskrift
Beslutningsdygtighedskrav opfyldt: Ja
Krav til fremmøde ved kvalificeret flertalskrav opfyldt: Ja

Punkt 1)
Malene Overby blev valgt som dirigent.
Karen Haagensen blev valgt som referent.

Punkt 2)
Bestyrelsen aflagde beretningen, som blev taget til efterretning.

Bestyrelsens arbejde
Bestyrelsens arbejde har selvfølgelig i høj grad været påvirket af restriktionerne og foranstaltningerne omkring Covid-19. Det har bl.a. betydet, at vi ikke har taget godt nok imod de nye bestyrelsesmedlemmer, som på onsdagsvagterne har stået med opgaver, som de ikke følte sig godt nok klædt på til at løse. Det er gået alligevel, og vi har ved fælles hjælp løst de daglige opgaver.
Vi har kun afholdt meget få bestyrelsesmøder. Til gengæld er meget foregået via mail. Det bliver dejligt, at vi forhåbentlig kan holde egentlige bestyrelsesmøder efter sommerferien.
Der var to handler i foråret 2020, hvor tingene kom til at foregå i lidt omvendt rækkefølge, da udarbejdelsen af salgspapirerne først kom i stand, efter at der var fundet købere. I det ene tilfælde var der forbedringer/god vedligeholdelse, som betød en højere pris, end køber havde regnet med. Det blev dog accepteret, og begge handler er afsluttet.
Møder
Vi var heldige med, at vi fik holdt generalforsamling 2020, inden landet lukkede ned, og vi fik også holdt informationsmøde om altaner i efteråret, hvor smittesituationen tillod det. Tak til Lene og Charlotte i altanudvalget for god planlægning af processen og godt samarbejde med bestyrelsen.
Bestyrelsen har holdt møde med Ole Dreyer, vores syns- og skønsmand. Han har påpeget, at vores afskrivningsregler, som de er nu, ikke er hensigtsmæssige. Han foreslog derfor, at vi ændrer vores vedtægter, så vi følger ABF's afskrivningsregler. Det betyder, at der vil være forskellige afskrivningsperioder

alt efter hvilke forbedringer/god vedligeholdelse, der er tale om. Det betyder også, at andelshaveren kan godskrives en arbejdsløn, hvis man selv udfører arbejdet. Mere om det under punktet om vedtægtsændringer.
Bestyrelsen foreslår også, at Ole Dreyer er med ved overdragelsen af lejligheden mellem sælger og køber. Dette fordi lejligheden i de fleste tilfælde er møbleret ved første syn og skøn, og der kan derfor være flere ting, som ikke opdages ved dette syn. Det vil give god tryghed for både sælger og køber, at lejligheden gennemgås ved overdragelsen, da der vil blive færre ting, hvor der kan opstå tvivl om, hvorvidt en eventuel skade er sket før eller efter overdragelsen.
Bestyrelsen har også i dette år skullet bruge en del tid på diskussioner med især sælger om, hvorvidt de ting, der blev påpeget ved syn og skøn, nu også var rimelige. Vi har kunnet henvise til syns- og skønrapporten, men har alligevel skulle bruge for meget tid på at diskutere de sidste par tusinde kroner af en handel til godt en million. Vi håber med vedtægtsændringerne at kunne skabe mere klarhed for både sælger og køber.

Den offentlige ejendomsvurdering

Efter at have ventet i efterhånden mange år på en afklaring af, hvordan fremtidens offentlige ejendomsvurderinger skulle tilrettelægges, så er det skuffende, at der endelig kom en afklaring: Der bliver ingen offentlig vurdering af andelsboliger!
Det efterlader os stadig i venteposition, men det gode er, at der er et udvalg, der kigger på, hvad man så gør med andelsboliger. Det er betryggende, at ABF sidder med i det udvalg, og mon ikke de presser på for, at der skal komme en afklaring snarest. Bestyrelsens holdning er, at vi ser, hvad udspillet fra udvalget bliver, inden vi eventuelt ændrer vores vurderingsprincip. Men det kommer selvfølgelig an på, hvor længe vi skal vente.
Det har hele tiden været foreningens ønske, at vores Andelspris udvikler sig jævnt og ikke i store ryk. Sådan har det været i en del år, og vi må håbe, at det også kan lade sig gøre fremover.

Arbejdsdage

Det er på trods af Corona lykkedes at afholde arbejdsdagene i 2020 nogenlunde normalt. Vi har valgt at være forsigtige her i foråret og slække på kravene til deltagelse i arbejdsdagen for nylig. Vi håber på en normal arbejdsdag til efteråret, hvor de, der ikke var med i foråret forventes at deltage eller udføre en opgave på et andet tidspunkt.

Vasketider

Vores kortlæser i vaskerummet har fået en defekt, så det ikke er muligt at blokere for vask uden for de tilladte tider. Vi ved endnu ikke, om det kan laves (til en rimelig pris), men det er vigtigt, at vi ikke vasker udenfor de anførte tider af hensyn til de omkringliggende lejligheder.
Hverdage fra kl. 7, weekend fra kl. 9, slut kl. 21.

Luk kælderdørene

Vi oplever lidt for tit, når det er godt vejr, at kælderdørene står åbne, uden at der tilsyneladende er nogen i haven eller i kælderen. Så husk at lukke.

Rotter

Der er (ligesom de foregående år) set rotter i haven. Kommunens rottemand har sat fælder, men det løser jo nok ikke problemet.

Nye andelshavere

Og så ikke mindst velkommen til nye andelshavere:
Sarah Højlund - 1/6-2020
Sille Bertelsen - 1/8-2020
Rune Nutkins Larsen - 15/8-2020
Harun Östdemir - 1/9-2020
Agnete Odgaard - 1/3-2021
Derudover 3 interne salg.

Punkt 3)

Administrator Deas ved Anders Nørgaard Leick, forelagde årsrapporten og revisionsberetningen.
Årsrapporten med den foreslåede andelsværdi på kr. 44,2956 pr. indskudskrone, svarende til andelsværdi på 1.046.071 kr. gældende for perioden indtil næste ordinære generalforsamling.

Underskud på 48.063 kr. skyldes større vedligeholdelse end budgetteret, dækket ind af kontantbeholdning.

Den offentlige vurdering er afskaffet for andelsboligforeninger, men fuldt lovligt at bruge, selvom den er fra 2012. Der er nedsat udvalg i folketinget, som skal komme med løsningsudspil vedr. fremtidige vurderinger for bl.a. andelsboligforeninger.
Der blev drøftet Andelspris og hensættelser til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. Alle er velkommen til, at komme med forslag om ændringer af begge dele på en Generalforsamling skriftlig.

Årsregnskabet for 2020 - blev godkendt 26 stemmer for -> Vedtaget

Punkt 4)
Driftsbudgettet for perioden 01.01.2021 til 31.12.2021 blev fremlagt af Deas ved Ander Nørgaard Leick. Der blev spurgt ind til en huslejenedsættelse og efter drøftelse af sidste års minus i regnskabet, kunne der stemmes om budgettet uden ændringer.

1 stemmer imod, 2 stemmer hverken for eller imod, 23 stemmer Ja -> 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. Der var ikke fremlagt nogen andre administrator end Deas.

Deas fortsætter - 26 stemmer for -> Vedtaget

Punkt 7).
Malene Overby blev genvalgt som bestyrelsesmedlem for 2 år.
Charlotte Popp blev valgt som bestyrelsesmedlem for 2 år.
Inge Pedersen blev valgt som suppleant for 1 år.
Karen Haagensen blev genvalgt som suppleant for 1 år.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Formand:	Morten Nielsen
Bestyrelsesmedlem:	Christian Graabæk Steenfeldt
Bestyrelsesmedlem:	Svend B. Carstensen
Bestyrelsesmedlem:	Malene Overby
Bestyrelsesmedlem:	Charlotte Popp
Suppleant:	Inge Pedersen
Suppleant:	Karen Haagensen

26 stemmer for -> Vedtaget

Punkt 8)
Alle var meget positive, overfor de foreslået vedtægtsændringer fra bestyrelsen. Der var et ønske om at se skema vedr. egen betaling og afskrivning fra ABF. Alle vil få den tilsendt efter mødet.

§ 9.3.1 i vedtægterne har herefter følgende ordlyd.
Ved ind- og udflytning af en lejlighed skal der holdes et eftersyn af lejligheden med ind-og udflytter, foreningens sædvanligt benyttede vurderingsmand og et bestyrelsesmedlem. Den færdige synsrapport skal underskrives af både ind- og udflytter og et bestyrelsesmedlem.
Rapporten bruges ved fraflytning som belæg for lejlighedens stand ved overdragelse.
Vurderingshonoraret betales af sælger.

26 stemmer for -> Vedtaget

§ 14 Vedr. Pris på andel i vedtægterne, har herefter følgende ordlyd.
§ 14.1
Prisen for andelsboligen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter stk. 3. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

A) Værdien af andelsboligen opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelsboligens pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.

Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, optagelse af nye lån eller væsentlige kursreguleringer, skal bestyrelsen nedsætte værdien af andelen til den maksimalt lovlige pris ifølge andelsboligforeningsloven under hensyntagen til generalforsamlingsbestemte henlæggelser.

B) Værdien af forbedringer, jf. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.

C) Værdien af inventar der er særskilt tilpasset eller installeret i andelsboligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.

D) Såfremt andelsboligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg eller prisnedslag under hensyn hertil.

§14.2
Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1, litra B-D fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. Avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.

§14.3
Såfremt der samtidig med overdragelse af andelsbolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

§14.4
Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre samt eventuelle pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand fastsættes af den af foreningen sædvanligt benyttede vurderingsmand. Vurderingshonoraret betales af sælger

§14.5
Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særligt sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

26 stemmer for -> Vedtaget

Punkt 9)
Der blev drøftet det udsendte materiale fra altanudvalget og mulighed for altaner hos dem der ønskede det, da alle ikke kan få altan i Lundbis. Forhåndsgodkendelse fra Århus Kommune, som de som myndighed ville godkende i vores ejendom er, at 20 lejligheder kan få 1,3m i dybde x 3,2m i længde altaner, 5 lejligheder kan få Franske altaner og 5 lejligheder kan ikke få nogen former for altan.
Beslutning til afstemning om tilladelse til at få altan gøres udefra følgende:
Det er valgfrit at få altan, selvom ens bolig giver mulighed for det. Alle økonomiske omkostninger vedr. altaner og juridiske forhold skal betales af dem, der får opsat altan. Det gælder alt vedr. forarbejdet af altaner, omkostninger ved etablering af altaner og fremtidige udgifter vedr. altaner, af både juridisk som økonomisk art. Dem som ingen altaner får, skal holdes økonomiske og juridisk fri af ansvaret for altanerne.
Der nedsættes et udvalg, som skal komme med husorden til brug af altaner.
Mette P., 7.4.th., Svend, 18.st.th., Christian, 7.st.th. og Malene, 18.4.th. er i udvalget

3 stemmer imod, 4 stemmer hverken for eller imod, 19 stemmer ja:-> Vedtaget
Da 2/3 af samtlige mulige stemmer var repræsenteret, og mere end 2/3 af ja- og nejstemmer stemte ja blev forslaget vedtaget. Jævnfør §23.2 i vedtægterne.

Punkt 10)
Ingen andelshavere havde nogle rettelser, til ABF-Info, vores husorden.
Bestyrelsen havde rettelser vedr. administrator Deas, parkeringsoplysninger i området og tilføjelse af oplysninger vedr. radiator.

Da vedtægtsændringerne er vedtaget, vil der i ABF-Info blive tilføjet nyt bilag vedr. forbedringer, vedligeholdelse og tilpasset løsøre.
Brug www.Lundbis.dk som er vores hjemmeside, der vil alle opdaterede oplysninger står. Det er en hjælp til bestyrelsen, hvis I sørger svar der, før I kontakter bestyrelsen.

Punkt 11
Kim fortalte om opgaverne i årets løb og ville gerne fortsætte som vicevært.
Han oplyste, at han stadig havde materialer mod skægkræ og kan hentes hos ham 7a.4.th.

Der fremkom ingen modkandidat, så Kim fortsætter som vicevært

26 stemmer for -> Vedtaget

Punkt 12))
Forespørgsel vedr. overdækning til cykler i gården. Det er sat i bero på grund af sygdom og ukendte beslutninger om altaner.

Orientering fra bestyrelsen:
Efter generalforsamling opdagede vi, at en fuldmagt var ugyldigt og der opstod tvivl, vedr. beslutning om altaner, da vi altid har gået udefra at 2/3 flertal i Lundbis er 20 stemmer og dermed en vedtagelse med de antal stemmer. Pludselig var der kun 19 stemmer ja, på grund af den ugyldige fuldmagt.
Bestyrelsen kontaktede både Deas og ABF, for at sikre vi handlede iorden med juraen i forhold til vores vedtægter.
Begge steder fik vi oplyst, at 2/3 af mulige stemmer, skal være tilstede eller afgivet gyldig fuldmagt og det er 20. Derefter er det 2/3 af ja- og nejstemmer, som skal stemme ja eller nej.
Uddrag af §23.2:
Beslutninger om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvor en beregnet finansiering ud fra ydelsen på et sædvanligt 30- årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25 %, om henlæggelse til forbedrings- eller istandsættelsesarbejder med et beløb der årligt overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift og om optagelse af afdragsfrie lån, nedsparingslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidig ydelser er usikker, og hvor der ikke er et maksimum på fremtidig ydelse, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer.

Som dirigent: Malene Overby

Som referent: Karen Haagensen

Som bestyrelse:
Formand Morten Nielsen

Charlotte Popp

Christian Graabæk Steenfeldt

Svend B. Carstensen

Malene Overby