

BESLUTNINGSREFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING

i A/B Lundbis,
afholdt den 22.03.2023

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, bestyrelsen har indhentet tilbud fra 2 andre administrationsselskaber
- 7) Valg
 - a. Bestyrelse
 - b. Suppleant
- 8) Nyt fra vicevært og valg af vicevært
- 9) ABF-Info - opdatering og ændringer
- 10) Indkomne forslag
 - Forslag om nye vaskemaskiner
 - Fælles Tv-pakke i Cafeen eller ej
 - Forslag fra cykeloverdækningsudvalg
 - Forslag fra opgangsudvalget
 - Forslag fra afskærmningsudvalget
 - Forslag om sommerfest d.24 juni 2023
- 11) Eventuelt

Dato for indkaldelse: 08.03 2023

Lovlig indvarsling: Ja

Antal andele i foreningen: 30

Antal andele repræsenteret ved fremmødte: 18

Antal andele repræsenteret ved fuldmagt: 6

Beslutningsdygtighedskrav opfyldt: Ja

Krav til fremmøde ved kvalificeret flertalskrav opfyldt: Ja

Punkt 1)

Malene Overby blev valgt som dirigent.

Karen Haagenen blev valgt som referent.

Punkt 2)

Bestyrelsens beretning

Der har ikke været ændringer i bestyrelsen siden generalforsamlingen 2022.

Vi er vendt tilbage til regelmæssige bestyrelsesmøder efter coronaperioden. Vi har holdt møde i gennemsnit ca. hver 1,5 måned.

Christine og Frederik solgte til Laura d.1/9-22, og Lauras kæreste Matias flyttede ind sammen med Laura. Velkommen til jer.

Andelspris

Behandles under regnskabet. Der er i år en større stigning i andelsprisen, som skyldes at kursværdien på vores lån har ændret sig markant. Bestyrelsen er lidt betænkelig ved, at vi lader hele kursværdiændringen påvirke andelsprisen, da vi så kan risikere, at andelsprisen svinger en del for hvert år; vi vil hellere holde en stabil andelspris, som formentlig kan stige jævnt år for år. Når vi i år accepterer at tage hele stigningen med, skyldes det, at vi stadig venter på den endelige vedtagelse af retningslinjerne for fastsættelse af andelsprisen fra folketinget. Den ligger klar, men er blevet forsinket pga. valget i efteråret. Vi regner med, at vi til næste års generalforsamling er klar med forslag til, hvordan Lundbis vil fastsætte andelsprisen, og vi har

en forventning om, at stigningen i år er et udtryk for, at vores ejendom er det værd, og at vores andelspris nok kan stige yderligere, når retningslinjerne er på plads.

Altaner

Det har trukket ud med ibrugtagningstilladelsen af altanerne. Nye procedurer er en del af forklaringen. Vi presser på for at få det på plads. Alle skal vide, at vores forsikring ikke dækker, før ibrugtagningstilladelsen er på plads.

Der arbejdes fortsat med forslag til afskærmning.

Almindelige ting

Og så lige (som sædvanlig) en opfordring til, at man rydder op efter sig selv på fællesarealerne, i værkstedet, i cafeen, i gården, på loftet mm. og/eller udfører en opgave eller to, hvor der trænger. Hvis man har brug for at have ting stående på fællesarealerne, så skriv navn på og en besked om, hvornår det bliver fjernet igen.

Og at man husker sin trappevask. Reglen for trappevask er stadig, at man vasker i den periode, der er meldt. Man må i hvert fald ikke ændre perioden, fordi den foregående ikke har vasket! Nyt tiltag meldt ud fra bestyrelsen (som ingen har reageret på): Hvis man ikke vasker indenfor sin periode, så koster det 500 kr.

Det kunne være, at nogen har kommentarer til det, hvis man først bliver klar over det nu?

Ingen havde indsigelse mod 500 kr., for manglende trappevask.

Morten/bestyrelsen

Beretningen blev taget til efterretning.

Punkt 3)

Anders Nørgaard Leick fra DEAS gennemgår årsrapport

- i. Hovedpunkter; Overskud på 277.000 kr. Der er aktiver i foreningen for lige knap 14 millioner kroner
- ii. Nogle poster er højere end budgettere, og andre er lavere.
- iii. Stigning i værdi fra 1.069.368 i 2021 til 1.156.813 (87.445+) ved en ny andelskrone på 48,9849 – som godkendes ved godkendelse af regnskabet.
- iv. Rentestigninger i Realkreditlån påvirker kurserne på lån, derfor den store stigning i værdi af andel, falder renten falder værdi af andel ligeledes. Da vi har en del hensættelser til værdiforringelse, anbefaler bestyrelsen denne stigning i år.
- v. Lovforslag om nye måder, at udregne andelsprisen på, efter ophør af den offentlige vurdering, er endnu ikke fremsat, men har været i høring. Lovforslagets overordnede ændringer, lyder på valuar vurdering skal gælde i 3 år i stedet for 1 år. Den offentlige vurdering fra 2012 bliver nettoprisindekseret, hvilket for Lundbis vedkommende vil betyde en stigning på ca. 20%.

Årsregnskabet for 2022 - blev godkendt, 24 stemmer for -> Vedtaget

Punkt 4)

Line Hartmann fra Deas gennemgår Budgettet

- a. Huslejen uændret
- b. Der bruges 3.500 kr. fra egenkapital
- c. Afskrivning på vaskemaskinerne, slutter til næste år
- d. Budgettet indeholder 75.000 kr. til vedligeholdelse. Vi kan bruge mere, da vi har hensættelser til vedligeholdelse og en god økonomi.
- e. Bruger vi mere end de 75.000 kr., vil der i regnskabet for 2023 vise et underskud for året.

24 stemmer for -> Vedtaget

Punkt 5)

Valg af Revisor

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

24 stemmer for -> vedtaget

Punkt 6)

Valg af administrator

Bestyrelsen fremlagde forslag fra 3 administrator og hvorfor der var utilfredshed med Deas.

Vi drøftede fordele og ulemper vedr. Deas og ny administrator, hvor Deas fremkom med følgende:

Deas kunne godt forstå utilfredsheden, med 7 forskellige kontaktpersoner på 7 år og ville gøre meget, for en

Kontinuerlig kontaktperson i fremtiden. Selvom kontaktpersonen er tilknyttet kontor i Ålborg, kan vi hente og holde møder på kontoret i Århus.

Prisen kunne de ikke gøre så meget ved, dog tilbød de en rabat på 6.000 kr. på Basis servicen, gældende allerede for i år.

Faktura fra Deas, udover opkrævning på Basis servicen, sendes til godkendelse hos bestyrelsen, så bestyrelsen ikke kun skal finde og opdage dem i web regnskabet.

Ud fra Deas ville forbedre sig og vi ikke ved om vi står med de samme problemer hos ny administrator, stemte vi.

Deas fortsætter - 19 stemmer for, 0 stemmer imod og 5 undlod at stemme -> Vedtaget

Punkt 7).

Malene Overby blev genvalgt som bestyrelsesmedlem for 2 år.

Amalie Beier Vadsholt blev valgt som bestyrelsesmedlem for 2 år.

Jonas Nielsen blev genvalgt 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 Steinfeldt
Bestyrelsesmedlem:	Inge Pedersen
Bestyrelsesmedlem:	Malene Overby
Bestyrelsesmedlem:	Amalie Beier Vadsholt
Suppleant:	Jonas Nielsen
Suppleant:	Karen Haagensen

24 stemmer for -> Vedtaget

Punkt 8)

Nyt fra vicevært og valg af vicevært

- Kim fortalte om de forskellige viceværtopgaver
- Ingen var utilfreds med Kims arbejde

Der var ingen modkandidat, Kim fortsætter som vicevært

24 stemmer for -> Vedtaget

Punkt 9)

ABF-Info – opdatering og ændringer

- Karen tager sig af opdatering og ændringer
- Opdateringer som, ny kontaktperson hos Deas, personer i udvalg, trappevask, Stofa etc.
- Ændringer ud fra beslutninger under indkomne forslag

24 stemmer for -> Vedtaget

Punkt 10)

Indkomne forslag

a. Forslag om nye vaskemaskiner.

Mange oplever tøjet ikke vasker rent og at tøjet bliver ødelagt i de nuværende maskiner. Betalingsanlægget kan ikke opdatere nye priser og der kan ikke ses hvor meget som er tilbage på ens vaskekort. Derfor foreslås nye vaskemaskiner og nyt betalingssystem.

Der stemmes om bestyrelsen skal gå videre med konkret forslag eller ej.

Bestyrelsen går videre og kommer med konkrete forslag til en ny GF.

16 stemmer for, 0 stemmer imod, 8 undlod at stemme -> Vedtaget

b. Fælles Tv-pakke i Cafeen eller ej

Vi snakkede om udgifter til en Tv-pakke og hvor mange der udnyttede muligheden. Umiddelbart var det under 10 andelshavere som benyttede det.

Der blev stemt om Tv-pakke eller ej.

Tv-pakke i Cafeen bliver ikke genoprettet, vi laver andre former for socialt samvær.
21 stemmer for, 0 imod, 3 undlod at stemme -> Vedtaget



c. Forslag fra cykeloverdækningsudvalg

Der blev drøftet, om vi selv kunne lave en cykeloverdækning, på grund af prisen. Ud fra det æstetiske og holdbarheden af cykeloverdækning, var der flere som ønskede fagfolk til det.
Prisen udvalget havde indhentet, indeholdte ikke sideafskærmning og plads til ca. 20 cykler. Der blev spurgt til cykelstativer under Svends altan og de bliver ved med at være der.
Der stemmes om udvalget skal gå videre med konkret forslag eller ej.

Udvalget går videre og kommer med konkrete forslag til en ny GF
24 stemmer for -> Vedtaget

d. Forslag fra opgangsudvalget

Der blev drøftet, om vi selv kunne stå for maling af trappeopgangene på arbejdsdage, det var der ikke mange for. Der er afdækning, klargøring til maling og højderne i opgange, som besværliggør arbejdet for amatører i Lundbis. Udvalget havde fået ca. tilbud på 200.000 kr. for alt vedr. maling af de 3 opgange.
Der stemmes om udvalget skal gå videre med konkret forslag eller ej.

Udvalget går videre og kommer med konkrete forslag til en ny GF
20 stemmer for, 0 stemmer imod, 4 undlod at stemme -> Vedtaget

e. Forslag fra afskærmningsudvalget

Udvalget afventer ibrugtagningstilladelse og har derfor ikke kommet med et konkret forslag, men det er ikke glemt på nogen måde. Det er ikke Kommunen som er langsomt, men Altan.dk som ikke har færdigmeldt til Kommunen endnu.
Der drøftes om det er nødvendigt og det er det. Samt aftalt, det er på skrift i referatet fra GF 2022.

f. Forslag om sommerfest d.24 juni 2023

Sidste år blev afholdt sommerfest, som flere fandt meget positivt, vil være dejligt med denne sociale sammenkomst igen i år.

Der stemmes om sommerfest lørdag d.24 juni
24 stemmer for -> Vedtaget
Udvalg til planlægning af sommerfest: Malene, Thorbjørn og Kim

Punkt 11

- a. Forespørgsel om digital indkaldelse med bilag til GF, der er sendt via intern mail i år til alle i Lundbis. Deas fortalte også om mulighed via E-Boks.
- b. Madklub i Lundbis er nedlagt, der deltog 6 første gang, 3 anden gang og 0 tredje gang
- c. Der står nogle billeder i porten og de har stået der længe, vil ejermand/kvinde venligst få dem fjernet.

Som dirigent: Malene Overby



Som bestyrelse:
Formand Morten Nielsen

Amalie Beier Vadsholt

Christian Graabæk Steinfeldt

Inge Pedersen

Malene Overby
