

Beslutningsreferat af ordinær Generalforsamling

i A/B Lundbis,
afholdt den 19-03-2024



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 boligaften
5. Valg af revisor
6. Valg af administrator
7. Valg af bestyrelse
 - a. Formand
 - b. Bestyrelse
 - c. Suppleant
8. Nyt fra vicevært og valg af vicevært
9. ABF-Info - opdatering og ændringer
10. Vedtægtsændringer efter Højesteretsdommen
11. Indkomne forslag
 - A. Forslag fra opgangsudvalget
 - B. Forslag fra Altan afskærmningsudvalget
 - C. Gitre i kælderen
 - D. Reguleringsklausul
 - E. Priser på vaskemaskiner og tørretumbler
 - F. Det er ikke tilladt at opsætte sejldug, lagner, bannere eller lignende på altanerne for at skærme af.
12. Eventuelt.

Dato for bekendtgørelse af generalforsamlingsdato: 07-12-2023

Dato for indkaldelse: 04-03-2024

Lovlig indvarsling: Ja

Antal andele i foreningen: 30

Antal andele repræsenteret ved fremmøde: 23

Antal andele repræsenteret ved fuldmagt: 2

Beslutningsdygtighedskrav opfyldt: Ja

Krav til fremmøde ved kvalificeret flertalskrav opfyldt: Ja

Punkt 1.

Jan Friis Sørensen blev valgt som dirigent.

Thorbjørn Martensen blev valgt som referent.

Punkt 2.

Bestyrelsens beretning

Nye andelshavere

- Anna Krarup Nielsen er flyttet ind i foreningen 1/7 2023
- Emma Jacobsen er flyttet ind 15. marts 2024

Andelshaveres engagement og ansvar i foreningen - eller mangel på samme?

Der er brug for en debat om, hvad det vil sige at bo i en andelsforening. Hvad skal der til, for at alle føler et ansvar for vores fælles ejendom og for at småt og stort fungerer? Skal vi lave regler ligesom med arbejdsdag, så man enten påtager sig et ansvar eller betaler sig fra det?

Negative eksempler:

Rengøring efter vand i tørrerum i sommers. Der var én, der efter at have aftalt en række betingelser for det gjorde rent.



Skybrud i oktober. Der var ca. 10 personer, der reagerede på det voldsomme skybrud i oktober. Heldigvis kunne nogle tage en tårn om formiddagen lige efter skybruddet. Nogle af dem måtte så arbejde på andre tidspunkter. Andre fik ordnet kælderen færdig om eftermiddagen efter arbejde.

Vi er vel omkring 40 beboere i ejendomme. Det betyder jo så, at ca. 30 personer ikke var hjemme hele dagen, ikke havde bare en halv time til at hjælpe, ikke registrerede at det regnede meget kraftigt, ikke tænkte over at de måske kunne hjælpe med noget eller måske holdt sig væk for netop ikke at skulle lave noget. Tænk selv over mulighederne.

Andre (mindre) opgaver i foreningen. Hvem slår græs? Skal græsset slås?

Andre opgaver, som man ville tage sig af, hvis det var ens eget hus - hvilket vores ejendom jo sådan set er?

Udvalg

Det er i flere tilfælde gået noget trægt med de udvalg, som er blevet nedsat på generalforsamlinger. Udvalg skulle gerne være en hjælp til bestyrelsen, men der har været flere eksempler på, at der er kommet nogle ideer, som bestyrelsen så skulle arbejde videre med. Der er brug for, at vi får klarlagt udvalgenes opgave mere præcist.

Også gode ting:

Vores to arbejdsdag var godt bemandet, og der blev lavet mange gode ting. Det er samtidig hyggeligt og en god måde at lære hinanden at kende på.

Jule-æbleskive-hyggen var også godt besøgt.

Hermed en opfordring til fortsat at møde op til disse ting. Der er også mulighed for at foreslå/planlægge andre arrangementer, hvis man skulle have lyst.

Bestyrelsesarbejde - ny bestyrelse og betingelser

Der er gode kræfter, der træder ud af bestyrelsen. Christian og Sarah er flyttet, og Malene skal om kort tid arbejde i udlandet. De har lagt et engageret arbejde i foreningen de sidste år.

For at bestyrelsen kan fungere de næste år, kræver det, at 3-5 andelshavere melder sig til bestyrelsen og som suppleanter og er indstillet på at lægge et stykke arbejde i mere end én periode. Det er ikke noget foreningen kan kræve på forhånd, men det vil være uholdbart, hvis der ikke er nye bærende kræfter, der (i hvert fald planlægger at) være i bestyrelsen i længere tid.

Vedtægter

Vi har fået revideret vores vedtægter, så vi har ABF's standardvedtægter. Dog med ændringer, som passer til Lundbis, bl.a. procedure vedr. salg.

I § 14.1.A er der en bestemmelse om reguleringsklausul.

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. '

Hvordan vil vi bruge det i vores forening? Orientering og debat til GF i et særskilt punkt.

Efter en højesteretsdom, som har afgjort en sag om ansvarsfordeling mellem andelshaver og andelsforening, har ABF udarbejdet en ændring til deres standardvedtægter. Mere om dette under punktet om vedtægtsændring.

Andelspris

Det ser nu endelig ud til, at folketinget er på vej til at vedtage en lov om fastsættelse af værdien på andelsboliger. Hvis alt går vel (har vi hørt det før?), så vedtages lovforslaget, så det kan træde i kraft 15. april.

Som det ser ud, bliver der to muligheder

- Valuarvurdering som gælder i 42 måneder, hvilket betyder at der skal indhentes og (betales for) vurdering hvert 3 år
- Indeksregulering hvor vurderingen følger prisindekset.

Det kunne tyde på, at vi skal have en ekstraordinær generalforsamling til efteråret!

Bestyrelsen og Kim er i gang med nogle (forhåbentlig) mindre opgaver:

Vi har indtrængende grundvand i de tre dybe kælderrum. Der er blevet suget vand igennem det meste af efteråret og vinteren. Uanset om kælderrummene lejes eller er til fælles brug, så er det usundt for bygningen, at der kommer vand ind, som måske på længere sigt kan give fugtskader.

Brandsikring af dørene ind til loftet. Vi er i gang med at indhente tilbud på at få skiftet karme og døre, så der bliver en bedre brandsikring. Om det bliver døre ligesom dørene ind til vores lejligheder eller staldøre, kommer an på anbefalinger og priser.



Der er ved flere syn- og skøn af lejligheder konstateret utætte fuger i badeværelserne. Det vil blive billigere for den enkelte, hvis vi slår os sammen og får bestilt udskiftning af fuger, hvor det er nødvendigt. Et udvalg?

Bestyrelsen aflagde beretning, som blev taget til efterretning, med følgende kommentar:

- i. Der er et forslag til fremtidig beslutning om at der skal være et honorar for at være i bestyrelsen, som en symbolsk "tak".
- ii. Formanden udtrykker frustration omkring manglende arrangement fra andelshaverne, det er de samme personer som laver hovedparten af opgaverne - opfordring om at beboerne vil bidrage.
- iii. Der gøres opmærksom på at der er nogle sociale aktiviteter som kan bringe beboerne lidt tættere sammen, "Madklub" nævnes, som et sted hvor der er mulighed for at lære hinanden at kende.
- iv. Der stilles spørgsmålstejn ved om beboerne er klar over omfanget af bestyrelsesarbejdet/arbejdet i foreningen - Hvad er følingen fra beboerne omkring arbejdsbyrden? - Der foreslås at lave en pjece omkring hvad der forventes af nye indflyttere - der gøres opmærksom på at én sådan allerede eksistere.
- v. Der gøres opmærksom på at det er småting der vælter læsset - der skal måske tages en dialog omkring hvordan kommunikation pågår fra bestyrelsen - der er dog ikke nogen generel opfattelse af at dette er et problem, det er meget få personer som opfatter dette som en udfordring.
- vi. Omkring kommunikation, er der behov for at der er én klarer kommunikation vedr. de opgaver som skal løses - her nævnes blandt andet altanafskærmnings udvalget, hvor opgaven er defineret uklart.

Punkt 3.

Line Hartmann fra Deas gennemgår årsrapporten

- a) Der er lidt færre indtægter via vaskeri end forventet i budgettet
- b) Der er større udgift af El end forventet
- c) Brugt nogle flere penge på grundskyld og afgifter - DEAS beretter at dette er normalt i foreninger i større byer
- d) Negativ post på vedligeholdelse, grundet et tilgodehavende fra Altan regnskabet
- e) Der er 1 enkelt kald til låsesmed, som er betalt af bestyrelsen, som skal opkræves ved den enkelte andelshaver
- f) Stigning i andels værdi fra 1.156.813 i 2022 til 1.161.708 (4.895+) ved en ny andelskrone på 49,1922 - som godkendes ved godkendelse af regnskabet

Årsregnskabet for 2023 - blev godkendt 24 stemmer for, 0 stemmer imod, 1 undlod at stemme -> Vedtaget

Punkt 4.

Line Hartmann fra Deas gennemgår budgettet

- a. grundskylden stiger en lille smule - der kommer dog én ny efter den foreløbige er vurderet for høj.
- b. Renovation stiger med 20%, grundet melding fra Aarhus Kommune
- c. De nye vaskemaskiner er ikke inkluderet i budgettet da de er kommet ind efter udarbejdelse af budgettet - dette er cirka 110 tusinde kroner
- d. Det nævnes af formanden at der skal bruges nogle penge på vedligeholdelse til brandsikring - det forventer bestyrelsen at sætte i gang, med mindre der er indvendinger imod dette.
- e. Der vendes tilbage til budgettet når der er stemt vedr. indkommende forslag.
- f. Branddøre på 60 tusinde kroner
- g. Maling af opgange til 210 tusinde kroner

Det besluttet, at der udarbejdes et nyt budget og de ekstra udgifter tages fra reserven. Huslejen holdes uændret.
25 stemmer for -> Vedtaget

Punkt 5.

Valg af Revisor

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

25 stemmer for -> Vedtaget



Punkt 6.

Valg af administrator

Forslag fra bestyrelsen, der fortsættes med Line Hartmann fra Deas.

25 stemmer for -> Vedtaget

Punkt 7.

Morten Nielsen blev genvalgt som formand for 2 år.

Christina Graabæk Steinfeldt blev valgt som bestyrelsesmedlem for 2 år.

Laura Linding Jacobsen blev valgt som bestyrelsesmedlem for 2 år.

Karen Haagensen blev valgt som bestyrelsesmedlem for 1 år

Jonas Nielsen blev genvalgt som suppleant for 1 år.

Kim Sørensen blev valgt som suppleant for 1 år.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Formand:	Morten Nielsen
Bestyrelsesmedlem:	Amalie Beier Vadsholt
Bestyrelsesmedlem:	Christina Graabæk Steinfeldt
Bestyrelsesmedlem:	Laura Linding Jacobsen
Bestyrelsesmedlem:	Karen Haagensen
Suppleant:	Kim Sørensen
Suppleant:	Jonas Nielsen

Punkt 8.

Nyt fra vicevært og valg af vicevært

- Der har været en del bøvl med de nye vaskemaskiner, som primært skyldes firmaet som er hyret til opgaven.
- Porten i gården har fået alvorlig skade, efter hærværk - der er stor selvrisk hvorfor vi ikke har involveret forsikring, dog er det meldt til politiet, såfremt det giver større problemer i fremtiden
- Der opfordres til at folk ikke smider al verdens ting i afløb, da det ellers stopper afløbet og dermed kræver professionelle folk til løse problemet.
- Viceværten har løst problemet med affald foran nr.7 efter snak med naboen.
- Der er talt med en tømre om at der ved bestemt vindretning regner ind på loftet, det er dog ikke noget problem, så det er noget vi blot skal leve med.
- Der opfordres til at der købes flere redskaber til snerydning, fjernelse af vand i kælderen og koste.

Kim ønsker genvalg som vicevært

25 stemmer for -> Vedtaget

Punkt 9.

ABF-Info - opdatering og ændringer

Ingen havde nogle ændringer til husorden. Karen tjekker om noget skal opdateres i ABF-info.

Der er opfordring til at læse ABF-Info, så vi sikre at det også bliver brugt korrekt i fremtiden.

Punkt 10.

Vedtægtsændringer efter højesteretsdommen

Der er nye standard vedtægter forslået fra ABF, som bestyrelsen ønsker tilføjet vedtægterne i stedet for de nuværende §10 og §20 - det omfatter primært en andelshavere der får udført arbejde i sin bolig, så er det andelshaveren der står til ansvar for eventuelle skader på ejendommen og omliggende boliger.

§ 10 Forandringer i vedtægterne har herefter følgende ordlyd.

10.1

En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2-4. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes.

10.2

Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.

10.3

Vurderer bestyrelsen, at den anmeldte forandring vil stride mod stk. 1, 2. pkt. eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til at få forandringen vurderet.

af en fagmand. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

10.4

Bestyrelsen kan betinge en forandrings gennemførelse af, at andelshaveren tegner forsikring eller stiller anden passende sikkerhed for skader på ejendommen. Bestyrelsen kan endvidere betinge en forandrings gennemførelse af, at en af bestyrelsen udpeget fagmand fører tilsyn med arbejdet. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til forsikring og tilsyn.

10.5

Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.

10.6

Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 4. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

10.7

Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-6, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 20.

10.8

En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

25 stemmer for -> Vedtaget

§ 20 Eksklusion af foreningen i vedtægterne har herefter følgende ordlyd, ved rettelse af §20.2 - bestemmer bestyrelsen, til bestemmer reglerne i §13

20.1

En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen såfremt andelshaveren:

- A) trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art,
- B) groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9, stk. 6,
- C) foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10, stk. 7,
- D) optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere,
- E) i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller
- F) gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

20.2

Ekskluderes en andelshaver, bestemmer reglerne i §13, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Afregning finder sted som anført i § 15. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra B og C og § 14 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

20.3

Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning. Efter salg finder afregning sted som anført i § 15

25 stemmer for -> Vedtaget

Punkt 11.

A

Forslag fra opgangsudvalg

Der var indhentet 1 tilbud og Leif indhenter yderligere tilbud. Godkendt budget ramme er 210.000 kroner.
Leif har tilbudt at lave nogle nye opslagstavler til trapperne.



20 stemmer for, 0 stemmer imod og 5 undlader at stemme -> Vedtaget

B

Forslag af altan afskærmnings udvalg

Der stemmes omkring udtrykket, der er tvivl omkring monteringen, men gives noget frihed til altanudvalget. Der er tvivl om hvor mange der skal bruges - der foreslås at der bliver lavet 1x afskærmning til alle altaner, og så kan de evt. afmonteres for dem som ikke ønsker (med aftalt af potentielt generet nabo). En prototype udarbejdes og antal aftales efter den er lavet.

16 stemmer for, 6 stemmer imod, og 3 undlader at stemme -> Vedtaget

C

Gitre i kælderen

Der er ikke indkommet noget forslag til dette punkt.

Der foreslås at det er bestyrelsen som kan beslutte dette, da beløb er relativt lavt - det bliver besluttet uden afstemning.

D

Reguleringsklausul

Der aftales at bestyrelsen indkalder til en ekstra generalforsamling efter lovforslaget er vedtaget og der er regnet på tingene i samarbejde med DEAS - forventes at dette sker inden sommerferien.

E

Priser på vaskemaskiner og tørretumbler

Nye priser for vaskemaskiner (15 kroner) og tørretumbler (9 kroner for 10 min.)

25 stemmer for -> Vedtaget

F

Det er ikke tilladt at opsætte sejldug, lagner, bannere eller lignende på altanerne for at skærme af.

3 stemmer for, 13 stemmer imod og 9 undlader at stemme -> forslaget er ikke vedtaget

Punkt 12.

Der var ingen emner.



Som Dirigent Jan Friis Sørensen

Som bestyrelse:
Formand Morten Nielsen

Amalie Beier Vadsholt

Christina Graabæk Steinfeldt

Laura Linding Jacobsen

Karen Haagensen
