



Beslutningsreferat af ordinær generalforsamling i A/B Lundbis afholdt den 19-03-2026

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 af Bestyrelse
 - a. Formand
 - b. Bestyrelse
 - c. Suppleant
8. Forslag Vedtægtsændring §9
9. Nyt fra Vicevært og valg af vicevært
10. ABF-Info - opdatering og ændringer
11. Indkomne forslag
12. Eventuelt

Dato for bekendtgørelse af generalforsamlingsdato: 15-01-2026

Dato for indkaldelse: 04-03-2026

Lovlig indvarsling: Ja

Antal andele i foreningen: 30

Antal andele repræsenteret ved fremmødte: 20

Antal andele repræsenteret ved fuldmagt: 5

Beslutningsdygtighedskrav opfyldt: Ja

Krav til fremmøde ved kvalificeret flertalskrav opfyldt: Ja

Punkt 1.

Kim Sørensen blev valgt som dirigent.

Karen Haagensen blev valgt som referent.

Punkt 2.

Først velkommen til de nye andelshavere:

1/5: Frederik og Benedikte

1/8: Freja

Økonomi:

Vores økonomi er stadig god, og bestyrelsen kan igen i år foreslå uændret boligafgift. Udgifter til forskellige ting stiger dog - det gælder bl.a. grundskyld - så vi må nok se i øjnene, at vi kommer til at hæve boligafgiften gradvist de kommende år.

Andelsprisen er steget en del siden sidste år, men vi har stadig kunnet sælge andele til maksimalprisen, så foreløbig ingen bekymring.

Vi har vores hensættelser til 'imødegåelse af værdiforringelser' og til vedligehold. Så hvis vi skulle komme i en situation, hvor vi skal ud og låne penge, så kan vi gøre det uden at forringe andelsprisen.

Opgaver:

Vi har nogle opgaver, som er i gang med at blive løst.

Der er konstateret rotter på loftet - bogstaveligt talt. Der har været rottemand fra kommunen; der er sat smækfælder op. I den forbindelse er det nødvendigt at nævne, at man under ingen omstændigheder må opbevare ting i loftsrum - og i kælderen - som kan tiltrække skadedyr.

Der er set julenæg og en kattebakke.



Der er desværre også konstateret meget grim lugt i opgangen i nr. 18. Det viste sig at være rotter under trappen. Et kloakbrønd var faldet sammen under/lige udenfor nr. 18, og en rotte havde gnavet sig ind til en dejlig vinterbolig under trappen. Der er sat fælder op, men skaden skal udbedres af professionelle. Kloakkerne i gården skal også undersøges nærmere; her er der nemlig også rotter. Så det bliver en større omgang.

Vi opfordrer til, at alle er opmærksomme på usædvanlige ting (som f.eks. lugt) og meddele dette til vicevært og bestyrelse, så der kan tages hånd om det.

Vedligehold og 'syn og skøn'

I forbindelse med gennemgang af lejligheder der skal sælges er ofte spørgsmål til - og uenighed om - hvordan og hvor meget man skal vedligeholde sin lejlighed. For forhåbentlig at få mere klarhed over det foreslår bestyrelsen en vedtægtsændring til §9 om vedligeholdelse. Det behandles under punktet på generalforsamlingen.

Det skal dog understreges, at som vi før har drøftet på generalforsamlinger, så bliver det nok ikke muligt at komme frem til regler, der rammer 100% plet. Men vi forsøger så godt, vi kan.

Bestyrelsen aflagde beretningen, som blev taget til efterretning.

Punkt 3.

Jesper Madsen fra Deas gennemgår årsrapporten.

Der spørges ind til hvor tit der laves forsikringstjek af vores ejendomsforsikring. Det er bestyrelsen som tegner forsikring og tjekker om vi er godt nok forsikret til prisen for den. Vi skiftede fra Topdanmark til Gjensidige pr.1/1-25 med samme dækning og fik en besparelse på 21.913,- kr.

Der spørges ind til andelsprisen som er ens for alle 30 andele. Hvis det skal ændres skal alle være enige om det.

Angående altanregnskab: De overskydende penge fra lånoptagelse og gebyr årligt som bliver mindre efterhånden som lånet nedbringes, bliver sat til vedligeholdelseskonto. I fremtidige årsrapporter vil de stå i en note i regnskabet.

Årsrapporten med den foreslåede andelsværdi på kr. 1.541.823,- kr. ved en andelskrone på 65,2881 blev godkendt.

Punkt 4.

Jesper Madsen fra Deas gennemgår Driftsbudgettet

Driftsbudgettet for perioden 01-01-2026 til 31-12-2026 blev godkendt.

Der blev ikke stillet forslag om ændring af boligafgiften

Punkt 5.

Revision2 blev genvalgt

Punkt 6.

Deas blev genvalgt som administrator

Punkt 7.

Morten Nielsen blev genvalgt som formand for 2 år.

Christina Graabæk Stenfeldt blev genvalgt som bestyrelsesmedlem for 2 år.

Laura Linding Jacobsen blev genvalgt som bestyrelsesmedlem for 2 år.

Karen Haagensen blev genvalgt som bestyrelsesmedlem for 1 år

Kim Sørensen blev genvalgt som suppleant for 1 år.

Jonas Nielsen blev genvalgt som suppleant for 1 år.

Amalie Beier Vadsholt blev genvalgt som suppleant for 1 år

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Formand: Morten Nielsen



Bestyrelsesmedlem: Christina Graabæk Stenfeldt
Bestyrelsesmedlem: Laura Linding Jacobsen
Bestyrelsesmedlem: Casper K pke Holmager
Bestyrelsesmedlem: Karen Haagensen
Suppleant: Kim Sørensen
Suppliant: Jonas Nielsen
Suppliant: Amalie Beier Vadsholt

Punkt 8.

Vedligeholdelse §9 vedtægtsændring, skabte stor debat om vedligeholdelse i lejlighederne og hvordan forskellige opfattede de skrevne ord og oplevelser i forbindelse med salg og køb.

Vi har en vurderingsperson, som foretager 2 vurderinger. Første vurdering er sammen med sælger og 1 repræsentant fra bestyrelsen, samt lejligheden er fuld møbleret Fejl og mangler har sælger mulighed for at udbedre inden anden vurdering, Anden vurdering er i en tom lejlighed hvor køber også deltager. Vurderingen tager udgangspunkt i ABF`s anbefalinger, hvad er forbedringer og hvad er vedligeholdelse. Bestyrelsen ser kun lejlighederne ved salg og derfor eneste tidspunkt bestyrelsen kan se lejlighedens stand.

Hvis sælger og køber bliver uenige om vedligeholdelses standen, efter overdragelsen, er det et anliggende mellem køber og sælger, bestyrelsen kan ikke afgøre en l sning, men kun rådgive om muligheder for l sning.

Bestyrelsen kan ikke garantere en 100% vurdering som sælger eller køber er enige i, men vi forsøger med vurderingspersonen, at få vurderingen s  ens som muligt i Lundbis.

Vedtægtsændring af §9 blev vedtaget 19 for, 4 imod og 2 undlod at stemme og vil derefter være:

§ 9.1

En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i andelsboligen, jf. dog stk. 5. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til andelsboligen, såsom udskiftning af radiatorer, termostater, gulve, k kkenborde, el- og vandmålere, HPFI-rel , ruder, indvendige dele af vinduer og døre, l se samt åbne- og lukkemekanismer på døre og vinduer. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og  lde.

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. Rapporten bruges ved fraflytning som belæg for lejlighedens stand ved overdragelse. Vurderingshonoraret betales af sælger.

§ 9.2

En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til andelsboligen med s rskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum, kælderrum, altan og lign. For så vidt angår altan, rum og områder i bygninger omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.

§ 9.3

En andelshaver har pligt til at foretage indvendige og udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

§ 9.4

En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde de individuelle forbedringer og forandringer, der er udført i andelsboligen.

§ 9.5

Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse end nævnt i stk. 1-4, herunder af bygninger og fælles anlæg. Andelsboligforeningen er desuden ansvarlig for vedligeholdelse af varmeanlæg, herunder varmeunit og rørføring, fælles forsynings- og afløbsledninger i andelsboligerne, udskiftning af etageadskillelsen medmindre udskiftningen er nødvendiggjort af andelshaverens manglende



vedligeholdelse af gulvbelægningen, og udvendig vedligeholdelse samt udskiftning af hele vinduer samt hele døre, der fører ud af andelsboligen. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.

§ 9.6

Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve vedligeholdelse, der er nødvendig af hensyn til bygningens stand, foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan foreningen få vedligeholdelsesarbejdet udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 20.

Punkt 9.

Viceværten fortalte hvad der var sket vedr. rotter på loft og i kælder samt hvad der yderligere skulle ske. Mange havde en holdning til problemet, derfor foreslog Kim at der kunne laves et udvalg, men ingen ønskede dette, derfor arbejder viceværten og bestyrelsen videre med Kommunen og andre vedr. problemet.

Husk døre og vinduer på loft og kælder skal være lukket, når områder forlades. Dette for at undgå uønskede besøg af fugle, rotter, tyve m.m.

Kim var den eneste som stillede op til viceværtjobbet og blev genvalgt.

Punkt 10.

Ingen havde noget til husorden ABF-Info og alle ønskede vi fortsat havde den, da det var et godt opslagsværk.

Bestyrelsen sørger for opdateringer og ændringer af den.

Punkt 11.

Der var ingen indkomne forslag.

Punkt 12.

Charlotte 7.2.th. har nogle lyde i sin lejlighed, som hun ikke kan lokalisere hvor de kommer fra. Udluft kanaler er tjekket og dermed udelukket. Har du mulighed for at hjælpe med at lokalisere lyden, kontakt Charlotte.