

Referat fra Ordinær Generalforsamling i fælleshuset torsdag den 21. marts 2024 i henhold til udsendt dagsorden med bilag.

Formanden bød velkommen til alle og udtrykte glæde over, at alle huse var mødt op – Karen og Otto var dog repræsenteret ved fuldmagt.

Ad pkt. 1: Valg af dirigent

Kirsten Vengberg havde igen sagt ja til at styre forsamlingen, og alle takkede og klappede.

**Ad pkt. 2: Formandens beretning v/formand Benny Nicolaisen.
Beretningen bringes i sin helhed.**

”Beretning 21/3-24

Jeg har brugt lidt tid på at kigge nærmere på vores interesseliste.

Ved generalforsamlingen i 2022 var interesselisten blev tilført 18 nye par og 2 enlige, siden Pia og Elo flyttede ind i 2020. I 2022 kom der yderligere 3 par og 4 enlige på listen. I dag er vi oppe på 40 par og 10 enlige. **Hvorfor ?**

Vores ejendomsværdi er ikke blevet fornyet siden 2016. Det giver en ret lav og attraktiv pris, men iflg. ABF er der en lovændring på vej. Det vil uden tvivl give et løft til værdien.

Grundskylden er steget lidt, fra ca. 3,2 mio. til 43,2 mio., men skatten stiger kun lidt hvert år.

I 2027 skal vi refinansiere vores lån, da afdragsfriheden udløber sammen med swap-rente aftalen, men om det bliver dyrere, er svært at sige lige nu.

Disse lidt usikre punkter er ikke kendt af de interesserede, men flere af dem har spurgt om solfangere og el-opladere til biler. Det kigger vi nærmere på.

Vinteren har givet lidt udfordringer med sne og is, men jeg synes, vi har klaret det fint uden at gøre brug af vores aftale med Nørretofte I/S. Det har nok sparet os for en udgift på 20-25.000 kr.

Græsområderne er blevet meget ujævne. Det har givet græsholdene en del problemer med dårlige rygge, og det skal vi have fundet en løsning på.

Vedligeholdelse af husene er naturligvis vigtigt. Husenes alder gør, at vi har oplevet problemer med nøgler og låse samt råd i lister og døre. Her er det vigtigt at involvere vores 2 kække viceværter, som har fået god hjælp af Gunnar. Her har vi også sparet mange penge.

Dette leder hen til en stor overraskelse fra vores forsikringsselskab. Sidste år skiftede vi selskab på grund af en voldsom prisstigning. Nu har vores nye selskab annonceret en lignende prisstigning. Vores mægler er chokeret og anbefaler, at vi skifter igen. Det gør vi nok.

Hoveriarbejdet blev sidste år reduceret til 2 dage. Var det en fejl? Det tror jeg, men vi er i tvivl i bestyrelsen. Det tager vi op under eventuelt på generalforsamlingen.

Filmklubben har haft en svær tid. Bjarne har udført et stort arbejde med vores YouSee system, og nu ser det ud til at virke supergodt. Tak Bjarne, også for dit store arbejde med planlægning af hoveridagene.”

Formanden ville ikke undlade at nævne den formidable fest, som vi havde deltaget i forbindelse med Karen og Ottos bryllup. Karen havde faktisk opfordret ham til at holde en lignende sammenkomst i forbindelse med sin 80- års fødselsdag Sct. Hans aften, og det kunne han ikke sidde overhøring, men vi ville høre nærmere.

Formanden fremhævede endvidere de mange vellykkede arrangementer i vor forening, og med disse ord takkede han bestyrelsen for arbejdet i det forløbne år.

Bemærkninger:

Ninna supplerede sin ægtefælle med, at Benny ikke ønskede sig gaver til sin fødselsdag, men at han meget gerne ville modtage bidrag i form af salat, ost osv. til spisning på dagen.

Der kom ønsker fra Mogens om, at vores ujævne plæner bliver tromlet, og fra Alette, som gerne vil undgå, at der kører biler ind over plænerne.

Ib kommenterede, at bestyrelsen arbejder med sagen, men påpegede igen, at rabatterne ud mod Gl. Frederiksborgvej ikke hører til foreningens område,

men tilhører kommunen, og hvis vi ikke vedligeholder området, kunne vi lade græsset vokse, og kommunen ville som andre steder klippe dette 2 gange om året.

Beretningen blev godkendt.

Ad pkt. 3: Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab v/kasserer Sonja Pedersen

Sonja indledte med at bekende, at hun "ligefrem elsker at gennemgå regnskabet med os" på det store lærred. Malingen af vinduer var en stor udgiftspost, men udgiften var blevet dækket af foreningens hensættelser.

Reparation af maskinparken kostede ca. 25.000 kr., internet og indkøb af sound bar havde kostet noget, mens Gunnars hjælp i forbindelse med udbedring af diverse reparationsarbejder havde sparet foreningen for mange penge.

Fra Nykredit ville foreningen igen i år modtage et tilskud på 30.000 kr., og bestyrelsen indstillede, at beregningen af foreningens andelsværdi beregnes med basis i den offentlige ejendomsvurdering, som p.t. er 38. mio. kr. De enkelte boligens andelsværdi fremgår af årsregnskabet fra Døssing.

Regnskabet blev godkendt med applaus.

Ad pkt. 4: Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften /v kasserer Sonja Pedersen

Sonja oplyste, at bestyrelsen indstillede, at boligafgiften holdes uændret, og at bestyrelsen ville begrænse omkostningerne for året mest muligt.

Budgettet blev godkendt.

Ad pkt. 5: Bestyrelsen fremlægger forslag vedr. vedtægtsændringer.

Formanden begrundede vedtægtsændringerne, som havde baggrund i en højesteretsdom den 25. august 2023, der bevirkede, at ABF havde ændret deres standardvedtægters § 10 om forandringer og § 20 om eksklusion.

Forsamlingen godkendte, at vi erstatter de to nye paragraffer i ABF's standardvedtægter med vores vedtægters § 10 og § 21 med virkning fremadrettet.

Vedtægtsændringerne er vedhæftet.

Ad pkt. 6: Valg til bestyrelse

Ib Kristensen og Finn Mortensen var villige til genvalg, men Bjarne Franck ønskede at stoppe.

Kirsten Nielsen blev valgt.

Ad pkt. 7: Valg af 2 suppleanter

Helge Andersen og Elo Søfeldt blev valgt.

Ad pkt. 8: Valg af revisor.

Døssing blev genvalgt.

Sonja oplyste i denne forbindelse, at firmaet Døssing fusionerer med revisionsfirmaet Beierholm uden at det giver ændringer for vores samarbejde.

Ad pkt. 9: Eventuelt

Benny nævnte nogle punkter, som skulle behandles i bestyrelsen:

- Skal vi have 2 eller 3 hoveridage
- Skal vi have solenergi - Benny sender noget materiale ud, så den enkelte andelshaver kan tage stilling.
- Nye regler om besigtigelse ved salg af bolig. Benny havde samme dag deltaget i et webinar om emnet, som vil blive behandlet i bestyrelsen.

Benny opfordrede kraftigt til, at hver især gjorde alt for at beskytte sig mod digital svindel. At downloade appen "Mit digitale selvforsvar" kunne stærkt anbefales.

Finn oplyste, at han og Ib havde haft besøg fra Helsing Maskinforretning med henblik på at få tilbud en robotplæneklipper. Maskinen kunne indsættes i græsarealet ud mod Gl. Frederiksborgvej. Hvis vi ikke blev tilfredse med ordningen, ville Helsing Maskinforretning tage maskinen retur.

Finn nævnte også, at man påtænkte at anskaffe en mindre batteridrevet, men ikke selvkørende klippemaskine til de små private haver.

Robotløsningen blev debatteret kraftigt med for og imod argumenter. En tilkendegivelse fra deltagerne viste, at det nok var lidt for tidligt for os at starte en robotordning i fællesarealerne.

Kurt efterlyste et "kursus", hvor græsklipperne blev instrueret i at behandle maskinen korrekt for at holde på maskinens varighed.

Ib oplyste, at der førstkommande mandag var aftalt et møde med et firma om tromling, vertikalskæring og eventuelt gødning af vores plæner.

Mogens spurgte, hvornår græsklipningen startede. Svar: om ca. 14 dage. Bjarne og Kurt starter sæsonen.

Efter de mange ord blev generalforsamlingen afsluttet med en tak for god ro og orden fra henholdsvis dirigent og formand.

Referent: Kirsten Nielsen

Dato: 26/3-24

Dirigent: Kirsten Nielsen

Bestyrelsen:

Bjarne

I. Mølle

Søren Pedersen

Forslag til ændring af vores vedtægter:

Efter en højesteretsdom den 25. august 2023 har ABF ændret \$10 Forandringer og \$20 Eksklusion i deres standardvedtægter.

Dette for at beskytte foreningerne for at få ansvar for fejl, begået af andelshaver eller hans håndværkere i forbindelse med forandringer af en bolig.

Bestyrelsen foreslår, at vi erstatter vores \$ 10 Forandringer og \$21 Eksklusion med ABF's nye versioner.

\$10 Forandringer

- Stk. 1 En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2-5. 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.
- Stk. 2 Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.
- Stk. 3 En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre, af redskabsskure og carporte eller til at opsætte eller ændre hegn, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller stride mod andre andelshaveres interesser.
- Stk. 4 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.
- Stk. 5 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.
- Stk. 6 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.
- Stk. 7 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 5. 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.

- Stk. 8 Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-7, 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.
- Stk. 9 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.

§ 20 Eksklusion

- Stk. 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. 7,
 - C) foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene fastsat i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10, stk. 8,
 - 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 udlejer til at ophæve lejemålet.
- Stk. 2 Ekskluderes en andelshaver, bestemmer bestyrelsen, 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.
- Stk. 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.