

Ordinær generalforsamling 2025

Referat – 26. marts 2025

Dagsorden iht. foreningens vedtægter:

1. Valg af dirigent og referent

Dirigent Liselotte Marstrand valgt som dirigent og hun bød herefter velkommen med konstatering af at GF er indkaldt rettidig jf. vedtægterne.

Revisor var desværre blevet forhindret grundet sygdom, hvorfor dirigenten ville gennemgå regnskabet sammen med Brigitte.

Referent Marianne, nr. 7 valgt.

2. Formandens beretning

Beretningen rundsendt sammen med indkaldelsen.

Der var ingen spørgsmål eller kommentarer til beretningen og den blev hermed godkendt.

3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionspåtegning til godkendelse v/dirigent og kasserer

Regnskabet blev udleveret forud for generalforsamlingen og side 10 blev gennemgået af dirigenten.

Der var ikke nogen spørgsmål til regnskabet som hermed blev godkendt.

4. Forelæggelse af drift- og likviditetsbudget til generalforsamlingens godkendelse v/Dirigent og Kasserer

Kommentarer:

- Generelt ønske er at nyt budget står i en kolonne ved siden af årsregnskabet, så det er nemmere at forholde sig til. Det ønske tager Brigitte med tilbage til revisor

- Nr. 11 spurgte til budgettet til fællesarealet (kr. 5.000) og hvordan det skal kunne dække opgaverne med græsplænen herunder bl.a. beskæring af kanterne. Opstillingen er også lidt misvisende – de 5.000 kr. skal ses sammen med budgetposten "Vedligeholdelse, løbende", hvorunder der ligger 30.000 kr. til bygnings- og udenomsarealer inkl. de grønne områder.

- Nr. 19 udtrykte utilfredshed med at man ikke fuldførte beskæringen ved skråningen bag bolig 13-23.

- Nr. 11 spurgte ind til rytterlys og om der er nogen steder, hvor der var problemer. Det er der heldigvis p.t. ikke, men vi sætter hvert år 50.000 kr. af som reserver, hvis der skulle ske noget.

- Nr. 11 konstaterer at vi efterhånden ikke er så mange tilbage som kan tage sig af havearbejdet m.m. og det bør der tages højde for. I forlængelse af dette blev det foreslået evt. at finde en gartner, som kunne komme og tage det lidt grovere havearbejde (beskæring m.m.)

Bestyrelsen indhenter tilbud.

Budgettet blev herefter godkendt.

5. Forslag

- a. Forslag fra bestyrelsen om nedlæggelse af dokumentet **Ansvarsfordeling for vedligeholdelse** og i stedet justerer **Vedtægter** og **Husorden** (vedlagt indkaldelsen)

Der var en større diskussion omkring punkterne 9.1 og 9.3, hvor flere andelshavere udtrykte utilfredshed og mente, at det var at skubbe ansvar/omkostninger over på den enkelte andelshaver

De enkelte punkter blev gennemgået og godkendt, dog med undtagelse af punkterne 9.1 og 9.3. Disse to punkter blev ikke godkendt og skal korrigeres. Da punkterne 9.1 og 9.3 berører foreningens vedtægter skal ændringer af disse 2 punkter op på en ny generalforsamling.

Bestyrelsen ønsker p.t. ikke at afholde en ekstraordinær generalforsamling pga. af de 2 punkter, hvorfor disse 2 punkter vil komme op på næste ordinære generalforsamling i 2026.

6. Valg

- a. Formand Lone Berg Hansen er på valg (for periode på 2 år) - Lone modtager genvalg
Genvalgt
- b. Kasserer Brigitte Kjeldstrøm er på valg (for periode på 2 år) - Brigitte modtager genvalg
Genvalgt
- c. Suppleant Inge Nielsen er på valg (for 1 år) - Inge modtager genvalg
Genvalgt
- d. Suppleant Marianne Rossander er på valg (for 1 år) - Marianne modtager genvalg
Genvalgt

7. Eventuelt

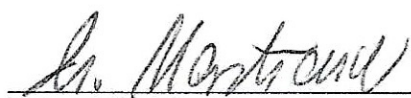
- Birgit vil gerne sige tak til dem, som trofast sætter flaget op ved fødselsdage og* højtideligheder.
- Brigitte og Lone A er i gang med at færdiggøre vandregnskabet, så det kan blive sendt ud.
- Inger i nr. 9 spurgte ind til hvordan andelsværdien bliver beregnet (side 20). Udgangspunktet er anskaffelsesprisen fra byggeriets start ganget med en faktor baseret på nettoprisudviklingen jf. Danmarks Statistik. I vores tilfælde er nettoprisstigningen fra 2012 til 2024 steget til 5.966.395 kr.; det giver en faktor 1,93. Og denne faktor ganger man med m2 (hhv. 103 og 76 m2) og så får man dermed boligens nuværende andelsværdi (= potentielle den pris, man må sælge sin andelsbolig til, hvis man skulle ønske dette).
Nedenfor i dette referat er indsat en detaljeret udregning af andelsværdien pr. oktober 2024.
- Inger i nr. 9 gjorde opmærksom på at dem uden mail/sms, ikke altid får beskeder i postkassen, når der sendes info ud. Fremover bliver det sådan, at udmeldinger via mail/sms som indeholder vedhæftede dokument, vil blive printet og lagt i postkassen hos de andelshavere som ikke er på systemet. Informationer, som kun er korte og som er sendes som sms, vil fremover blot blive hængt op på opslagstavlerne.
- Længere diskussion vedr. varmeuniten i forhold til:
 - a. Hvornår der skal fyldes vand på
 - i. Hvis vandmåleren er under 1 skal man fylde vand på. Kan man ikke selv det, kan man starte med at kontakte formanden - alternativt skal man ringe til FORS på det nr., der står på måleren. FORS skal så vejlede andelshaveren i hvordan man skal gøre.
Vurderer FORS at det er nødvendigt at sende en tekniker, **skal** FORS informere om at det vil være for egen regning (= foreningen betaler ikke)
 - b. Hvem man kontakter, hvis der skal fyldes vand på
 - i. Se ovenfor - eller kontakt bestyrelsen
 - c. Ansvar
 - i. Selve varmeunit er **ikke** længere foreningens eller den enkelte andelshavers ansvar. Men øvrige ting i teknikskab/inkl. eltavle uden for, er fortsat vores ansvar

Udregning af andelsværdi - detailbeskrivelse

Omkring udregningen så regnes det ud fra nettoprisindekset som Danmarks Statistik står for at udregne hver år. Det er stigningen fra prisindekset fra 2012 til 2024. Du kan se beregningen nedenfor:

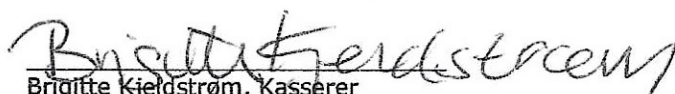
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra D (senest ansatte offentlig vurdering reguleret efter udviklingen i nettoprisindeks), samt vedtægternes § 14:				
Offentlig ejendomsvurdering reguleret efter udvikling i nettoprisindeks				
Regulering efter nettoprisindeks				
Måned	Nettoprisindeks	Nettoprisindeks omregnet	Reguleret ejd. Værdi	Udregning af årets nettoindeks
1. oktober 2012	98,2	100	27.000.000	
1. oktober 2024	119,9	122,098	32.966.395	122,098
Nettoprisstigning			5.966.395	
Andelsværdi, ultimo			10.354.161	(oplyst i regnskabet)
EK for reserver, ultimo			4.229.418	
Ejendommens værdi, regnskabsmæssigt		26.776.800		
Ejendommens værdi, offentlig vurdering		27.000.000	223.200	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssigt		19.074.038		
Kursværdi realkredit, ultimo		19.138.890	-64.852	
Udvikling i nettoprisindeks fra oktober 2012 til oktober 2024			5.966.395	
Andelsværdi			10.354.161	
Difference			0	

Generalforsamlingen afsluttet kl. 20.00.


Dirigent Liselotte Marstrand


Lone Berg Hansen, formand


Lone Andersen, næstformand


Brigitte Kjeldstrøm, kasserer