



Referat fra ordinær generalforsamling i A/B Lundtoftegade 111-113

Andelsboligforeningen afholdt ordinær generalforsamling tirsdag den 5. november 2019, kl. 17:00 i foreningens fællesrum Lundtoftegade 113, kld.

På generalforsamlingen deltog 16 andelshavere, heraf 5 ved fuldmagt. Endvidere deltog Christian Parby fra Ejendomsadministrationen 4-B A/S.

For generalforsamlingen lå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab 2018/19 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og andelsværdien
4. Godkendelse af budget 2019/2020
5. Forslag:
 - a) Forslag fra bestyrelse om at foreningen dækker indkøbsprisen på nyt toilet til foreningens andelshavere (se bilag).
 - b) Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægterne (nyt § 30) - digital kommunikation (se bilag).
6. Valg af bestyrelse:

På valg var:
Bestyrelsesmedlemmerne Chalina Petersen og Peter Bach (som er fraflyttet), samt suppleanterne Michael Buhl Jonassen & Jiyan Duman.
7. Valg af administrator
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af alt det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Ad 1. Valg af dirigent

Bestyrelsen opstillede Christian Parby som dirigent, da der ikke var andre kandidater, blev han enstemmigt valgt.

Christian Parby blev endvidere valgt som referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var både lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til foreningens vedtægter §§ 23, 24 og 25. Dog skulle generalforsamlingen have været



afholdt inden 1. november 2019, hvilket ikke var overholdt. Der var ingen indvendinger til generalforsamlingens gennemførelse.

Ad 2. - Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning blev forelagt af formand Morten Mikel Jensen og omhandlede følgende:

Foreningen har omlagt lånet til et lån med afdrag og med lavere renteudgifter.

Der har været konstateret rotter på ejendommen, og i den forbindelse har foreningen fået ordnet cykelkld. og toilet så man kan undgå rotter. Ser man rotter er det vigtigt at give besked.

Der har været afholdt arbejdsdag.

Foreningen har fået efterisoleret nogle brystninger.

Varmeforbruget er i gennemsnit faldet 12 %.

Foreningen har skiftet el-leverandør til Vindstød.

Bestyrelsen planlægger til næste år at udskifte el i opgangene, så det kører og der kommer ny belysning, med sensor som tænder når man kommer forbi.

Der var en drøftelse omkring bestyrelsesarbejde.

Der var spørgsmål til hvorfor lys skulle udskiftes. Bestyrelsen svarede at det bl.a. ville spare strøm.

Der var ingen yderligere bemærkninger til bestyrelsens beretning, som herefter blev taget til efterretning.

Ad 3. - Forelæggelse af årsregnskab 2018/2019, og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og andelsværdien

Foreningens regnskab 2018/19 blev gennemgået af dirigenten.

Årets resultat var et overskud på kr. 307.331 ,00 før afdrag.

I forbindelse med beregningen af andelsværdien, var der ligesom tidligere år, fastsat en buffer, men bufferen var i år øget til kr. 3.346.631.

Andelsværdien kunne opgøre til uændret 12.861,23.



Der var ingen yderligere bemærkninger til regnskabet, der herefter blev sat til afstemning.

Dirigenten gennemgik de central økonomiske nøgleoplysninger.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Bestyrelsen forslag om en andelskrone på 12.861,23 blev enstemmigt vedtaget.

Ad 4. – Godkendelse af budget 2019/2020.

Dirigenten gennemgik budgettet for 2019/2020.

Der var i budgettet lagt op til en uændret boligafgift.

Budgettet for 2019/2020 med en uændret boligafgift, blev enstemmigt vedtaget.

Ad 5. - Forslag

a) Forslag fra bestyrelse om at foreningen dækker indkøbsprisen på nyt toilet til foreningens andelshavere.

Forslag om at foreningen dækker indkøbsprisen på nyt toilet til foreningens andel.

Baggrund: Vandforbruget afregnes ikke individuelt i foreningen hvorfor det er i foreningens interesse at lave vandsparende foranstaltninger i de enkelte andele. Derfor fremsættes et forslag om indkøb af nye IFØ Spira fritstående vandbesparende toiletter (eksl sæde) (pris ca 2.300 DKK) til de andelshavere der kunne have interesse i dette. På grund af vandbesparelsen er investeringen for foreningen tjent hjem efter ca 2-4 år afhængig af beboere pr lejlighed. Derudover får andelshaver et nyt toilet som er nemmere at rengøre.

Installationen af toilettet er for andelshavers egen regning. Man kan lovligt selv skifte sit toilet så længe der er balofix. Afhængigt af antallet er interesserede vil Morten fra bestyrelsen og Mikael være behjælpelig med opsætning af toilet. Opsætningen vil ikke udføres af en autoriseret VVS og bestyrelsen påtager sig ikke ansvaret for installationen efterfølgende. Da der er tale om et tilbud om hjælp kan vi ikke garantere vi kan hjælpe 20 lejligheder, men de beboere der vil have svært ved at udføre opgaven selv kan vi hjælpe, såfremt man ønsker dette. Man må også gerne bestille en VVSer til at udføre uskiftningen, men dette vil blive for egen regning i så fald.

Der vil blive lavet et opslag hvor man skal henvende sig såfremt man er interesseret. Herefter vil man modtage yderligere information.



Husk at forslaget blot er et tilbud til dem der er interesserede og at det vil spare hele foreningen penge fremadrettet såfremt man vælger at udskifte sit toilet. Med andre ord: Alle får noget ud af det selvom man ikke selv ønsker at få udskiftet sit toilet eller allerede har udskiftet det for nyligt.

Forslaget blev drøftet.

Forslaget betyder at hvis man har et ældre toilet, kan man få et nyt, betalt af foreningen. Da foreningen er fælles om vandforbruget, vil foreningen, over en kort årrække, opnå en besparelse som dækker udgiften til toilettet.

Man skal selv betale for toiletbræt.

Forslaget blev sat til afstemning og vedtaget med 1 imod og resten for.

b) Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægterne (nyt § 30) - digital kommunikation.

Ny § 30

Stk. 1 *Foreningen (bestyrelsen eller administrator) kan fremsende dokumenter, herunder bl.a. meddelelser, indkaldelser til generalforsamling, forslag og opkrævninger digitalt til medlemmerne. Foreningen kan i korrespondance med medlemmerne henvise til at eventuelle bilag er gjort tilgængelig på fx foreningens hjemmeside eller en anden digital form, og bilagene vil hermed være betragtet som fremsendt til medlemmerne. Fremsendelse gælder også anden elektronisk fremsendelse f.eks. via e-boks, hjemmesideløsning eller lignende.*

Stk. 2 *Et medlem er forpligtet til at sørge for, at bestyrelsen/administrator til enhver tid har medlemmets gældende e-mail adresse. Korrespondance skal anses for fremkommet til medlemmet, når korrespondance er afsendt til den seneste af medlemmet(s) oplyste e-mailadresse. Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for, at korrespondance ikke kommer frem til medlemmet. Administrator eller foreningen kan ikke holdes ansvarlig herfor.*

Stk. 3 *Selvom et medlem får fremsendt pr. mail, kan bestyrelsen eller administrator beslutte, at korrespondance sker ved almindelig post. Korrespondance kan også sendes ved almindelig post såfremt lovgivningen stiller krav herom.*

Nuværende § 30 bliver til § 31, §31 bliver til § 32 etc.



Forslaget blev kort drøftet. Hvis man, af den ene eller anden årsag, ikke ønsker at modtage pr. mail, kan man fortsat modtage pr. post.

Forslaget blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Ad 6. - Valg af bestyrelse

På valg var: bestyrelsesmedlemmerne Chalina Petersen og Peter Bach, samt suppleanterne Michael Buhl Jonassen & Jiyam Duman. Derudover oplyste formand Morten Mikel Jensen, at han som følge af et snarligt salg ønskede at trække sig.

Mikkel Lund Jensen blev valgt som formand. Som bestyrelsesmedlemmer blev Anna-Carina Josefsen, Solveig Christina Nielsen og Michael Buhl valgt.

Som suppleant blev Nynne Philip Toldam valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Mikkel Lund Jensen (formand)	På valg i 2021
Anna-Carina Josefsen	På valg i 2021
Solveig Christina Nielsen	På valg i 2020
Michael Buhl	På valg i 2020
Nynne Philip Toldam (1. suppleant)	På valg i 2020

Ad 7. - Valg af administrator

Ejendomsadministrationen 4-B A/S blev enstemmigt valgt.

Ad 8. - Valg af revisor

Inforevision blev enstemmigt genvalgt.

Ad 9. - Eventuelt

Et ønske om altanprojekt blev drøftet.

Som gårdlaugsrepræsentant blev Dorete Bessenbacher Thomasen valgt.

Bestyrelsen bruger hjemmesiden til nyheder og opfordrede alle til at gå ind og tilmelde sig nyhedsbreve.

Bestyrelsen ønskede en opdatering af telefonnumre på beboerne.



Dirigenten takkede herefter for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 18:45.

Referatet er underskrevet digitalt.

Som dirigent: Christian Parby

Som bestyrelse: Mikkel Lund Jensen, Anna-Carina Josefsen, Solveig Christina Nielsen & Michael Buhl