

BESLUTNINGSPREFERAT AF ORDINÆR GENERALFOSAMLING

I A/B LangsøParken afholdt 23. april 2024

Dagsorden

1. Valg af dirigent og stemmetællere.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse og godkendelse af årsrapporten. (fordeles separat)
4. Forelæggelse og godkendelse af budget og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.
5. Eventuelle forslag.
 - a. Forslag fra bestyrelsen
Ændringsforslag til vedtægterne §10, §19 og § 21.7 (se bilag)
 - b. Indkomne forslag
6. Valg til bestyrelsen:
 - a. Valg af næstformand for 2 år
Bestyrelsen indstiller bestyrelsesmedlem Connie Dyrlund
 - b. Valg af 1 bestyrelsesmedlem for 2 år
Bestyrelsen indstiller Bente Juelsgaard til genvalg.
 - c. Såfremt at Connie Dyrlund vælges som næstformand, skal vælges 1 bestyrelsesmedlem for 1 år
Bestyrelsen indstiller Bent Parmo Pedersen
 - d. Valg af 2 bestyrelsessuppleanter
Bestyrelsen indstiller Thomas Kolborg og Jørn Kristensen
7. Valg af bilagskontrollanter:
Bestyrelsen indstiller Birte Wirnfeldt til genvalg for eet år og Karin Paaskesen til nyvalg for to år
8. Eventuelt
Under eventuelt vil bestyrelsen orientere om
 - a. de nye regler for beregning af grundskyld
 - b. påtænkt nedsættelse af udvalg

Punkt 1)

Carl Mølgaard blev valgt som dirigent.

Birthe Wirnfeldt og Jette Kildevæld Johansen blev valgt som stemmetællere.

Dirigenten indledte med at konstatere:

Datoen for bekendtgørelse af generalforsamlingen og indkaldelse med dagsorden var udsendt rettidigt. Dermed var afholdelsen varslet lovligt iht. vedtægterne.

Antal andele i foreningen: 55

Antal andele repræsenteret ved fremmøde: 43

Antal andele repræsenteret ved fuldmagt: 1

Beslutningsdygtighedskrav opfyldt: ja (mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer)

Krav til fremmøde ved kvalificeret flertalskrav opfyldt: ja (mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer)

Punkt 2)

Bestyrelsen aflagde beretning v. formanden Poul Henning Klausen (PHK)

Formanden beklagede, at der var indsneget sig et par fejl i beretningen. Niels Daugaard Pedersen blev fejlagtig omtalt med efternavnet Jensen. Værdiansættelserne på nogle af lejlighederne i nr. 13 og 15 blev nævnt 2 gange.

Formanden bød velkommen og takkede for det store fremmøde både til denne generalforsamling og øvrige arrangementer af enten praktisk eller social karakter i foreningen det forløbne år.

De ændrede ventelisteregler har halveret listen. Det tilskrives især, at man ikke længere kan stå som passiv medlem, at der er indført et årligt ventelistegebyr på 300 kr. samt at nye ansøgere skal være under 60 år ved indskrivning på ventelisten. Der er dog fortsat stor interesse for at bo i vores forening. P.t er der 30 ansøgere på den eksterne venteliste og 3 på den interne liste. Bestyrelsen vil løbende holde øje med ventelisten, hvor især det nye alderskriterie samt højere andels priser kan få betydning.

Foreningen har en god økonomi og en solid kapital til at imødegå fremtidige renoveringsopgaver. Byggeriet er nu over 20 år og derfor forventes der flere af den slags udgifter i fremtiden, uanset at vi løbende forsøger, at være på forkant med vedligeholdelsen.

De længe ventede bestemmelser omkring værdiansættelse af andelsboliger blev vedtaget i folketinget d. 4. april 2024 og er gældende fra 15. april 2024. Det betyder at en andelsboligforening fortsat kan vælge mellem flere måder at værdiansætte ejendommen. Anskaffessummen vil stadig kunne benyttes og man vil også kunne bruge den seneste offentlige vurdering eller en valuarvurdering. Bestyrelsen foreslår, at vores andelsværdier udregnes med udgangspunkt i den prisindekserede ejendomsvurdering fra 2012 med en mindre "buffer" på 5% indregnet. Dette vil medføre en stigning af andelsværdierne med ca. 30% over perioden 2012-2023.

Beboerne har taget god imod vores nye hjemmeside. Den fungerer godt, takket være en stor indsats af Bente Juelsgaard. (BJ) Vores referater er kun tilgængelige for foreningens

beboere og kræver derfor et log-in med kode. BJ vil fortsat gerne være behjælpelig med dette, hvis nogen har behov for det.

PHK nævnte at foreningen i 2023 med økonomisk hjælp fra Nordea Fonden har anskaffet en deletrailer, tak for det.

Formanden sluttede med at takke den øvrige bestyrelse for et godt samarbejde. Vores næstformand Jørgen Kongstadt (JK) ønsker ikke genvalg. JK har gennem 21 år varetaget opgaver som formand, næstformand og ansvarlig for bygningsvedligeholdelse og anlæg. En stor tak til JK for hans kæmpe indsats gennem de mange år.

Beretningen blev godkendt ved håndsoprækningen med et stort flertal.

Punkt 3)

Kasserer Bente Juelsgaard fremlagde hovedpunkter fra regnskabet, som fremgår af årsrapporten. Regnskabet for 2023 blev godkendt ved håndsoprækning med et stort flertal. Dermed er andelskronen fastsat til 4,52 for handler frem til næste ordinære generalforsamling. De i rapporten anførte andels priser er maksimalpriser.

Punkt 4)

Kasserer Bente Juelsgaard fremlagde budgettet for 2024 herunder fastsættelse af uændret boligafgift. Bestyrelsens forslag til driftsbudget og uændret boligafgift for 2024 blev godkendt ved håndsoprækning med et stort flertal.

Punkt 5)

Forslag;

- a. fra bestyrelsen – ændringsforslag til vedtægterne §10, §19 og § 21.7.
Om begrundelse for ændringen i § 10 og 19 fastslog PHK, at dette er foranlediget af en Højesterets dom og en efterfølgende anbefaling fra ABF. Bestyrelsen ønsker med ændringen at sikre, at det ikke er vores "fælleskasse" der skal betale for skader på ejendommen, hvis der er anvendt uautoriserede håndværker og der opstår skader. JK redegjorde for hvad det betyder i praksis, når den enkelte andelshaver laver forandringer i lejligheden. Det er især ved forandringer i lejlighedens installationer at vedtægtsændringen får betydning.
Dirigenten satte ændringen i § 10 og 19 til afstemning ved håndsoprækning under eet. Forslaget blev vedtaget.

Ændringerne af vedtægterne i § 21 betyder, at de to bilagskontrollanter fremover vælges på skift, så der hvert år vælges 1 bilagskontrollant for en 2-årige periode. Det er bestyrelsens ønske, at bilagskontrollanterne efter to år afløses, så flere andelshavere kan få mulighed for, at sætte sig lidt nærmere ind i foreningens økonomi.

Afstemning ved håndsoprækning. Forslaget blev vedtaget.

b. indkomne forslag; ingen

Punkt 6)

- a) Valg af næstformand for 2 år. Bestyrelsen indstiller bestyrelsesmedlem Connie Dyrland (CD). CD blev valgt.
- b) Valg af bestyrelsesmedlem for 2 år. Bestyrelsen indstiller Bente Juelsgaard (BJ) til genvalg. BJ blev valgt.
- c) Afledt af at Jørgen Kongstadt ikke ønsker genvalg, skal der vælges et nyt bestyrelsesmedlem for 1 år. Bestyrelsen indstiller Bent Parmo Pedersen. BPP blev valgt.
- d) Valg af 2 bestyrelsessuppleanter; bestyrelsen indstiller Thomas Kolborg (TK) og Jørn Kristensen (JK) – begge blev valgt.

Punkt 7)

Valg af bilagskontrollanter; bestyrelsen indstiller Birthe Wirnfeldt til genvalg for eet år og Karin Paaskesen til nyvalg for to år. Indstillingen blev fulgt.

Punkt 8)

Evt; en andelshaver ønskede at høre om bestyrelsen overvejer etablering af fælles ladestandere. PHK tilkendegav, at p.t. er dette ikke under overvejelse. Det er begrundet i, at det er forholdsvis få andelshavere, der har el-bil.

PHK anbefalede andelshaverne at læse ABF nyt, som alle modtager fordi foreningen er tilsluttet Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation.

- a) Bestyrelsen v. PHK gav en orientering om de nye regler for beregning af grundskyld. Vi har modtaget en foreløbig vurdering til brug for beregning af ejendomsskattebetalingen (grundskyld). Vores vurdering er næsten 7 dobbelt fra 20 mill. til 140 mill. Samtidig er grundskyldspromillen sat ned og der er indlagt en stigningsbegrænsningsregel. En beregning af hvad det kommer til at betyde for os viser, at over de næste 12 år vil huslejen stige med 100 kr. pr måned hvert år (gennemsnitsberegning). Dvs. om 12 år er vores månedlige husleje steget 1200 kr. Beregningen er behæftet med nogen usikkerhed, bl.a fordi det er kommunerne der bestemmer grundskyldspromillen.
Vigtigt at nævne, at ovennævnte vurdering udelukkende kan bruges til at beregne grundskyld – ikke til fastsættelse af andelskronen.

- b) Bestyrelsen v. PHK gav en orientering om baggrunden for ændringer i vores udvalgsarbejde – det er primært begrundet i et ønske om at inddrage flere:

Arrangement udvalg: Marianne Sand Andersen, Jane Jensen, Irma Nielsen, Carl Mølgaard og Connie Dyrlund

Boligudvalg: Knud Sand Andersen, Ulla Dall og Poul Henning Klausen samt en repræsentant fra vedligeholdelsesudvalget

Vedligeholdelsesudvalg: Poul Anders Korsholm, Helle Simonsen, Ole Juelsgaard og Bent Parmo Pedersen

Nyt udvalg;

Have- og teknik udvalg: Jørn Kristensen, Jørgen Rasmussen, Thomas Kolborg og Ove Høi Pedersen

Som dirigent:




Carl Mølgaard

Referent/næstformand



Connie Dyrlund

Formand:



Poul Henning Klausen

Bestyrelsesmedlem:



Ove Høi Pedersen

Bestyrelsesmedlem:



Bente Parmo Pedersen

Kasserer:



Bente Juelsgaard