

## Referat fra ordinær generalforsamling AB Udsigten den 15. marts 2018

Formand Jørgen Villadsen bød velkommen.

### 1. Valg af dirigent

Vi har fået ny administrator, da Helle Tang har skiftet job. Ny administrator er Søren Kragh. I Søren Kraghs fravær, deltog Søren Stenstrup i stedet på generalforsamlingen.

Søren Stenstrup fra Spar Nord Boligadministration blev valgt som dirigent. Generalforsamlingen erklæres for rettidig indvarslet ifølge vedtægterne. Indkaldelse og regnskab postomdelt den 26.02.2018.

Fremmødte beboere: 34

Stemmeberettigede fremmødte (én person pr. andelsbolig): 25 + 3 fuldmagter

### 2. Bestyrelsens beretning

Beretningen er blevet sendt til samtlige husstande pr. mail inden generalforsamlingen.

Uddybning af byggesagen:

- Jørgen Villadsen opridsede sagen vedr. voldgiftssagen, hvor vi endte med at få medhold i nogle af klagepunkterne og dermed nogle garantibeløb. På baggrund heraf har bestyrelsen udarbejdet en prioriteringsliste over de fejl- og mangler, som udbedres løbende. Prioriteringslisten er tidligere udsendt i et referat og i beretningen.
- På listen er vi nået til ovenlysvinduerne i vådrum i A-rækken. Der var i første omgang truffet en afgørelse om, at ovenlysvinduerne IKKE var udført bygningsmæssigt korrekt. På den baggrund havde bestyrelsen truffet beslutning om, at foreningen ville give et tilskud på 10.000 kr. pr stk. Resten var egenbetaling. Der var aftalt møde for A-rækken den 20. marts 2018.

Men efter endnu en undersøgelse med assistance fra rådgivende ingeniører, er dette blevet ændret, da det var opført inden for gældende regler på opføringstidspunktet. Mødet den 20. marts er dermed aflyst – bestyrelsen trækker tilbuddet tilbage om medfinansieringen på de 10.000 kr. pr. vindue.

Beretningen blev herefter godkendt.

### 3. Forelæggelse af årsregnskab

Søren Stenstrup fra Spar Nord Boligadministration gennemgik regnskabet.

Der var ønske om at få ændret teksten på side 21, hvor ordet ”renteswap” ønskes slettet, da det giver negative vibrationer - og da det nemt kan misforstås. Foreningen har IKKE swap-lån. Søren Stenstrup sørger for, at det bliver tilrettet.

Årsregnskabet blev herefter godkendt.

#### 4. Forelæggelse af drifts og likviditetsbudget for 2018

Drifts- og likviditetsbudget blev gennemgået af Søren Stenstrup, Spar Nord Boligadministration.

Der blev stillet forslag til ændring af budgettet. Forslag blev forkastet ved en afstemning.

Drifts- og likviditetsbudget for 2018 blev efterfølgende godkendt.

Huslejen reguleres **pr. 01.01.2018**.

- Boligafgiften stiger en lille smule, grundet Nykredits varsling om bidragsstigning på 0,15 %.

Stigningen ligger på 163 kr. – 260 kr. i forhold til 2017.

De nye boligafgifter er:

A-rækken	B-rækken	C-rækken	D-rækken
4.859 kr.	5.315 kr.	6.681 kr.	7.289 kr.

- Fællesudgifterne fortsætter uændret på kr. 1.367,- pr. måned pr. bolig.

#### 5. Godkendelse af andelskronens værdi for det kommende år

Godkendt på generalforsamlingen at andelskronens værdi fastsættes efter oprindeligt indskud. Andelskronelværdien er for det kommende år: **kr. 0,961**.

#### 6. Indkomne forslag

##### **Forslag nr. 1:**

Ændring af vedtægter i forbindelse med ny overdragelsesaftale.

Vedtægterne tilrettes, så de passer til gældende regler.

*Bestyrelsen har tidligere orienteret om, at vedtægterne er gennemgået grundet bl.a. ny overdragelsesaftale og så det forhold at AB Udsigtens vedtægter er helt tilbage til foreningens start i 2006 dog med en lille tilrettelse på generalforsamlingen i 2008.*

*Bestyrelsens har udarbejdet forslag til de kommende vedtægter med udgangspunkt i nuværende vedtægter og ABF standardvedtægter for andelsboligforeninger. Vedtægterne er rettet til så de passer til gældende regler.*

*Vedlagt fremsendes nuværende vedtægter fra 22.04.08 samt udkast til fremtidige vedtægter.*

*Bestyrelsen*

##### Begrundelse:

En overdragelsesaftale, lavet af de 5 brancheorganisationer, trådte i kraft 01.07.17 for at sikre en ensretning på området, der er juridisk korrekt og følger gældende lovgivning.

Det betyder, at det er en vurderingsmand, som gennemgår boligen før salg med sælger og en repræsentant fra bestyrelsen. Her udarbejdes en højeste salgspris.

Der blev sat spørgsmålstegn til, om det er et lovkrav at følge disse retningslinjer, og om det er et lovkrav at ændre vedtægterne.

Det er det ikke, men bestyrelsen vurderer, at det giver god mening at følge den nye procedure, og samtidig lave ændringen i vores vedtægter, så der er sammenhæng.  
Forslaget blev herefter vedtaget efter en afstemning, hvor 25 stemte for forslaget.

**Forslag nr. 2:**

Administration af fælleshuset.

Der er forslag til ”stillingen” besættes ved lodtrækning efter en rundspørge, hvis flere ønsker at påtage sig opgaven.

*Ved skift af sal- og værelsesudlejer foreslås det, at der kommer en rundspørge ud mht hvem der ønsker, at besætte denne ”stilling” og er der flere ansøgninger, at der så trækkes lod blandt ansøgerne.*

*Margareth, Nr. 77*

Forslaget blev godkendt.

Søren Stenstrup fra Spar Nord anbefalede at det skrives ind i husordenen, hvilket vil blive fulgt op på.

**Forslag nr. 3:**

Forslag til at hækklipning foretages af alle inden for en 5 ugers periode, 1 eller 2 gange årligt.

*Kunne der være ide i, at man indenfor en frist eks.vis på 5 uger, klipper hæk både fælles og privat, uanset om det er 1 eller 2 gange årligt.*

*Margareth, Nr. 77*

Forslaget gav anledning til en god debat om fordele/ulemper ved at indføre denne regel.  
Da forslaget ikke er specifikt nok, blev der ikke taget nogen endelig beslutning.

**Forslag nr. 4:**

Forslag til at inventar tilhørende fælleshuset IKKE kan afhentes til privat lån.

*Borde, stole og andet, der tilhører fællessalen skal forblive i fælleshuset, og ikke kunne afhentes til privat lån.*

*Margareth, nr. 77*

Det er på en tidligere generalforsamling blevet stemt om dette, hvor det netop blev besluttet, at vi ikke må låne nogen form for inventar fra fælleshuset.

Forslaget blev ved afstemning ikke vedtaget.

Forslaget gav i stedet anledning til et modforslag:

At borde og stole kan udlånes til privat brug på egen matrikel til indendørs brug, HVIS salen ikke er udlejet. Udlejes salen, vil den altid have første prioritet.

Ved afstemning blev dette forslag vedtaget. Dette skrives ligeledes ind i vores husorden.

**Forslag nr. 5:**

Vedr. udskiftning af ovenlysvinduer i A-rækken.

Ovenlysvinduerne er ikke opført ulovligt, og dermed er det et ønske, at det er den enkelte andelshaver selv, som skal afholde udgiften i forbindelse med en eventuel udskiftning/renovering. Der ønskes en skriftlig afstemning.

*Vi ønsker et punkt på dagsorden omkring evt. udskiftning af ovenlysvindue i badeværelser i A rækken.*

*Begrundelsen er at det ikke er opført ulovligt som der eller bliver lagt op til.*

*Foreningen skal ikke gå i minus på grund af udskiftning.*

*Er der nogle i A rækken der ønsker et andet vindue burde det være som egen betaling.*

*Vi ønsker en afstemning skriftligt fra medl.*

*Skal foreningen gå i minus fordi evt. nogle ønsker et oplukkelig vindue i badeværelset?*

*Når der efter lovet ikke er noget krav ej heller ulovligt opført.*

*Med venlig hilsen*

*Else og Steen*

Forslaget blev trukket tilbage.

Dette gøres på baggrund af formandens uddybning til beretningen under punkt 2.

- At der på baggrund af nye oplysninger i sagen, er truffet en ny afgørelse i bestyrelsen om, at foreningen alligevel ikke medfinansierer en eventuel udskiftning/udbedring af vinduerne, da de er opført på lovlig vis.

**7. Valg til bestyrelsen**

Kurt Jensen trådte tidligere ud af bestyrelsen før tid, hvor Anni Bundgaard som 1. suppleant har været trådt ind i stedet.

Sonja Kjær ønskede ikke at modtage genvalg.

Birte Sigsgaard ønskede at træde ud af bestyrelsen før tid.

Det betyder, at der skulle findes 4 nye bestyrelsesmedlemmer, samt 2 nye suppleanter.

Formand Jørgen Villadsen modtog genvalg for en 1-årig periode.

**Følgende blev valgt til bestyrelsen:**

Jørgen Villadsen	Nr. 67	Nyvalgt formand for 1 år
Jan Andersen	Nr. 51	Genvalgt bestyrelsesmedlem for 2 år
Birgitte Vinther	Nr. 83	Nyvalgt bestyrelsesmedlem for 2 år
Finn Jensen	Nr. 35	Nyvalgt bestyrelsesmedlem for 1 år
Mogens Jensen	Nr. 49	Nyvalgt bestyrelsesmedlem for 1 år
1. suppleant – Anni Bundgaard	Nr. 39	Genvalgt
2. suppleant – Asger Kristensen	Nr. 85	Genvalgt
Revisor: Redmark		Genvalgt
Kritisk revisor: Margareth Jensen	Nr. 77	Genvalgt

## 8. Eventuelt

### Indretning af haver

Der blev sat spørgsmålstegn til bl.a. regler for hække/hegn.

Gældende husorden skal følges.

Bestyrelsen har ønske om, at der skal være fleksible regler med mulighed for at behandle hver ansøgning fra sag til sag.

### Utætte postkasser

Der opleves problemer med utætte postkasser, i nogle tilfælde i så svær grad, at al post er gennemblødt.

Postkasser må ikke skiftes af den enkelte andelshaver, da de skal være ens i foreningen.

Bestyrelsen opfordres til at følge op på problemet og komme med eventuelle løsningsforslag.

### ProBo – digital kommunikation i foreningen

Søren Stenstrup fra Spar Nord Boligadministration orienterede herom.

Alle foreningens medlemmer vil i nær fremtid få adgang til et nyt kommunikationsværktøj, som skal være med til at lette kommunikationen mellem Spar Nord, bestyrelsen og den enkelte andelshaver.

Det er samtidig et arkivsystem og et opslagsværk, hvor alle dokumenter nemt kan findes. Det gælder fx regnskaber, forsikringsoplysninger, husorden mv.

Systemet kan ligeledes bruges som et bookingsystem til fx værelsesudlejning, udlejning af fælleshuset m.m. Dette er dog ikke oprettet endnu.

Der sendes indbydelse ud fra Spar Nord pr. mail, hvori der vil være et link til at logge sig på systemet. Børn/svigerbørn mv. kan også få adgang hertil, hvis dette ønskes.

Asger Kristensen i nr. 85 tilbyder gerne sin hjælp til alle i foreningen, hvis nogle skulle have brug for assistance til at komme godt i gang.

Folder om ProBo blev uddelt på mødet.

### Referater

Der var ønske fra et par andelshavere om mere uddybende og informerende referater.

Alle er velkomne til at rette henvendelse ved eventuelle spørgsmål til bestyrelsen.

Referent  
Birgitte Vinther

Dirigent Søren Stenstrup

Jørgen Munk Villadsen

Jan Andersen

Birgitte Vinther

Finn Jensen

Mogens Jensen

## Referat fra generalforsamlingen - 15.03.2018.pdf

### Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Jørgen Villadsen	NEMID	2018-03-28 20:09
Jan Søren Andersen	NEMID	2018-03-28 16:15
Finn Jensen	NEMID	2018-03-28 22:58
Birgitte Vinther	NEMID	2018-03-30 09:09
Mogens Jensen	NEMID	2018-03-29 18:03
Søren Kjeldgaard Stenstrop	NEMID	2018-04-03 05:40



#### This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

# Referat fra generalforsamlingen - 15.03.2018.pdf

Name  
**Jørgen Villadsen**

Date  
**2018-03-28**

Identification

NEM ID Jørgen Villadsen

Name  
**Jan Søren Andersen**

Date  
**2018-03-28**

Identification

NEM ID Jan Søren Andersen

Name  
**Finn Jensen**

Date  
**2018-03-28**

Identification

NEM ID Finn Jensen

Name  
**Birgitte Vinther**

Date  
**2018-03-30**

Identification

NEM ID Birgitte Vinther

Name  
**Mogens Jensen**

Date  
**2018-03-29**

Identification

NEM ID Mogens Jensen

Name  
**Søren Kjeldgaard Stenstrop**

Date  
**2018-04-03**

Identification

NEM ID Søren Kjeldgaard Stenstrop



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Directive 1999/93/EC)