

**Generalforsamling d. 14/3-24**

**Senior huset I.P. Schmidt Vendersgade 4, 7000 Fredericia**

**Foredragslokale B i stuen**

**Dagsorden:**

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning 2023
3. Forelæggelse af årsregnskab for 2023  
Forslag til værdiansættelse og evt. revisionsberetning, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelse
4. Forslag.
  - a. **Asta Vork:** Jeg vil gerne foreslå, at vi går tilbage til den gamle ordning med opmærksomhed til runde fødselsdage!
  - b. Bestyrelsen - Præsentation og godkendelse af reviderede vedtægter
5. Valg.
  - a. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer (2 år)  
På valg er Dora Lundbech (Modtager genvalg – 2 år – på valg lige år)  
På valg er Anne Sørensen (Modtager genvalg – 1 år – på valg ulige år)
  - b. Valg af bestyrelsessuppleant (1 år)  
På valg er Joan Mortensen  
På valg er Berit Rasmussen
  - c. Valg af bilagskontrollant (1 år)  
På valg er Elin Markert
6. Eventuelt.

**Tilstedeværende:**

Else Høhrmann	Nr.177	
Elin Markert	Nr.179	
Asta Vork	Nr.183	
Dora Lundbeck	Nr.185	(Kasserer)
Siemeth Talal	Nr.187	
Anne Kirstine Holm Sørensen	Nr. 189	(sekretær)
Kirsten Christensen	Nr.191	(Formand)
Berit Rasmussen	Nr.193	
Joan Mortensen	Nr.195	
Bente B Jensen	Nr.197	
Birgit og Kaj Jørgensen	Nr.199	
Erik (Birte Ærensgaard)	Nr.201	

**Afbud/fraværende:**

Dorthe	Nr. 175
Palle Sejerup	Nr. 181

**Referent:**

Anne Kirstine Holm Sørensen  
(Referat renskrevet d. 19/3-24)

---

**1.Valg af dirigent:**

Bestyrelsen har foreslået Elin Markert som dirigent, der efterfølgende har konstateret at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til vedtægterne.

## **2. Bestyrelsens beretning 2023:**

Dirigenten gav ordet til formanden der redegjorde for årets løb.

*”Velkommen til dette års generalforsamling.*

*Specielt velkommen til Siemeth som er flyttet ind i nr. 187, siden sidste generalforsamling, og dermed deltager for første gang.*

### **Bestyrelsens beretning 2023/2024**

*Året 2023/24 har været knap så travlt et år som sidste år.*

*Vi har holdt 4 bestyrelsesmøder, 2 møder med tømrerfirmaet. Derudover har vi været samlet til 3 sociale arrangementer.*

*Bestyrelsens første opgave efter generalforsamlingen 2023, blev oprettelse af en reklamationssag omhandlende rustpletter på flere alurammer på vores nye vinduer. Det skulle vise sig at blive en langvarig proces da STM vinduer i første omgang ikke ville anerkende at fejlen lå hos dem. Tømrerfirmaet Niels Kruse var vedholdende og sidst i oktober 2023 blev de berørte vinduesrammer udskiftet.*

*På samme tidspunkt blev der afholdt 1 års gennemgang med tømrerfirmaet Niels Kruse – fejl og mangler blev udbedret ugen efter.*

*Bestyrelsen opfordrer alle til at smøre bundstykkerne i dørene, der er indkøbt olie som står i skuret.*

#### **Overdragelse**

*Sidst i april fandt overdragelsen af nr. 187 sted - Siemeth Talal fik nøglerne og flyttede ind 1. maj.*

#### **Vedligeholdelse.**

*Foreningen har en vedligeholdelsesplan som rækker frem til 2029, bestyrelsen har forholdt sig til de anbefalinger der var for 2023, et punkt udestår nemlig eftersyn af sokkelpuds på sokler, dette eftersyn bliver gennemført til næste ”grøn dag ”*

*Igen i år har utætheder af varmerør og afløb drillet os, vi har haft VVS firmaet Mammen ude til følgende opgaver.*

*Nr. 187 - Afløb under køkkenvask defekt (sælger betaler dette)*

*Nr. 185 - Udendørshane blev skiftet.*

*Nr. 175 – Utæt varmerør*

*Nr. 199 – Toiletafløb udbedres*

*Nr. 189 – Utæt varmerør.*

*Desuden måtte en elektriker tilkaldes da et EI-udtag i nr. 197 gav problemer med komfuret.*

### *Vedtægter / husorden*

*Som nævnt ved generalforsamlingen sidste år er problemet, med fodring på græsplæner mm. stadig et meget stort problem, så også i år har foreningen flere gange haft bud efter rottemanden – Jeg må på det kraftigste opfordre alle til at fjerne alt spiseligt fra jeres carporte, græsplæner mm. så rotterne ikke har noget at komme efter.*

*Den andel, hvor vi oftest har set problemet er blev kontaktet både personligt og skriftligt.*

*Vi oplever og modtager klager over at der stadig parkeres på vores vej, vi har alle fine indkørsler og hele 2 parkeringspladser, så her er ingen undskyldning for ikke at overholde vores husorden. Så endnu engang "bed jeres gæster om at parkere korrekt"*

*Vedtægt § 10 som omhandler forandringer inde og ude i boligerne. Skal vi have strammet op på.*

*Forandringer skal anmeldes til bestyrelsen inden de igangsættes, når bestyrelsen har godkendt ændringen gemmes et notat om den godkendte forandring i arkivet som vi har for hver bolig.*

*Jeg må præcisere at vi alle overholder dette fremadrettet, og skulle der være nogle der har forandring der skal noteres i arkiverne, bedes I kontakte bestyrelsen.*

*Alle foreninger er blevet mødt med et krav om at der skal forefindes en bogføringsprocedure, bestyrelsen valgte at lade vores administrator udarbejde denne for vores forening, derfor ser I også en udgift dertil i regnskabet.*

*D. 27.maj havde vi grøn dag med stor tilslutning, det var igen rigtig hyggeligt og der blev virkelig gået til den, der blev skåret ned, kørt på genbrug, Skilt ved parkeringspladsen blev fjernet. Bommen blev malet.*

*Som traditionen er, afsluttede vi med Pizza og en øl/vand i min carport.*

*Fællesarealer: I august, klippede vores havemand alle hækkene med en meget avanceret maskine, det gav et meget flot resultat.*

*Vores aftale med havemanden om vedligeholdelse af fællesarealerne, klipning af græs og hække samt vinterforanstaltninger, kører upåklageligt, bestyrelsen er meget tilfreds med vores samarbejde.*

*Der skal dog bemærkes at der er kommet nye regler for brug af sprøjtemidler, vi har været i dialog med gartneren og aftalt at vi betaler samme pris uden brug af sprøjtemidler, så må vi se, hen på sommeren om der skal findes en anden løsning.*

*Dora har været i dialog med Kommunen om beskæring af deres træer på engen som går ind over hæk og skur. Vi er blevet lovet at de største grene fjernes snarest. Skurets tag har taget skade, og skal udskiftes, det er muligt vi selv kan klare det på næste "grøn dag".*

*D.24. august holdt vi vores sommerfest. Igen i år blev det på restaurant Asia, med 16 deltagere - tak for at I alle var med til at gøre det til en dejlig aften, også en stor TAK til festudvalget skal der lyde.*

*D.23. november holdt vi julehygge med Gløgg og æbleskiver i Elin's carport. Julebelysningen i flagstangen blev tændt og har pyntet på vores vej i 2 måneder, Endnu er dejlig hyggestund.*

*Tak til Elin for at give husly og en stor tak til Dora for både at montere og senere demontere julelysene i flagstangen.*

*Januar og februar har bestyrelsen brugt på at forberede denne generalforsamling i samarbejde med administratoren.*

*Vi har brugt tid på at revidere vores vedtægter. Vores nuværende vedtægter har mange ændringer / tilføjelser som er stemt igennem på tidligere generalforsamlinger, dette har fået dokumentet til at fremstå som et kludetæppe.*

*Vi har arbejdet på at samle det hele i et nyt dokument som fremadrettet skal være foreningens vedtægter. Vores administrator har dokumentet til godkendt. Bestyrelsen har rejst forslag B. "Præsentation og godkendelse af revidere vedtægter" til denne generalforsamling, men desværre må vi lade dette forslag falde, da vi ikke er nået i mål med godkendelsen.*

*Årsrapport er blevet gennemgået og vurderet i samarbejde med administratoren. Det skal nævnes at Elin har kontrolleret bilag og gennemgået kontiene i samarbejde med Dora. Tak til jer begge.*

*Som I tidligere har hørt om, har der været meget snak om værdiansættelsen af andelene, skulle det være den offentlige vurderingen, anskaffelsesprisen eller en valuarvurdering regnskabet skulle baseres på. Vi har til de 2 seneste generalforsamlinger benyttet valuarvurdering.*

*Men nu kommer der en politisk håndsækning til landets andelsboligforeninger. Den 22. februar er en ny lov om værdiansættelse fremsat. Hvis den vedtages, vil de offentlige vurderinger af andelsboligforeningernes ejendomme fra 2012 kunne indekseres og allerede hjemtagne valuarvurderinger kan forlænges. Det forventes at loven kommer til afstemning d. 14. april. 2024*

*Bliver den vedtaget er der stor sandsynlighed for at foreningen her fremadrettet vil bruge den indekserede offentlige vurdering som grundlag for regnskabet.*

*På foreningens interesse liste er registeret 24 ansøgere. Listen er fremlagt til gennemsyn*

*Til slut vil jeg gerne sige den øvrige bestyrelse tak for samarbejdet.  
Tak for at I møder talstærkt op når jeg indkalder.*

*Kirsten Christensen*

### 3.Forelæggelse af årsregnskab 2023

Regnskabet er udarbejdet på baggrund af valuarvurdering hjemtaget 7. februar, 2024 denne var fremlagt på generalforsamlingen.

Årsrapport var udleveret til alle andelshavere 14 dage før generalforsamlingen.

På side 4 i regnskabet ses administratorerklæring.

Dora gennemgår regnskabet.

Udgifter til administratoren er steget lidt i 2023 grundet inflationen, derfor er honoraret steget. I regnskabet kan det se ud som om det er faldet, men dette er grundet at administrator startede op i 2022 og var ude på generalforsamlingen hvilket han også fik et honorar for.

Vi formår at spare op igen efter vinduesprojektet, på trods af vores lave husleje, dette kan vi være stolte over. Der er kommet en god opsparing allerede.

Administratoren har sagt god for vores regnskab, det hele ser meget fornuftigt ud. Der er taget højde for kursudsving i regnskabet.

Lov om værdifastsættelse:

Årsrapporten er beregnet på baggrund af valuarvurderingen.

Der er fremsat et lovforslag som folketinget skal tage stilling til 14. april. Hvis det vedtages, vil de offentlige vurderinger af andelsforeningernes ejendomme kunne indekseres og løbetiden for en valuarvurdering kan forlænges. Dette kan gøre at værdiansættelsen kan stige, det skal vi som forening være opmærksomme på ved fremtidige salg. Der kan indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling hvis lovforslaget bliver gennemført, for at revurdere værdiansættelsen.

Årsregnskabet godkendes.

### Budget 2024:

Budgettet er udleveret inden generalforsamlingen.

Budgettet er også lavet af administrator og vi har på bedste måde fået lagt et budget. Det der kan være svært at forholde sig til er, fx grundskyld som skat nu opkræver. Tallene kan svinge år efter år, men dette har administrator ligeledes styr på.

Der vil muligvis varsles en huslejestigning til næste generalforsamling – der kommer flere opkrævninger fra bla. banken ifht. indbetalinger m.v., inflationsstigninger.

#### **4.Forslag:**

**A. Asta Vork:** *Jeg vil gerne forslå, at vi går tilbage til den gamle ordning med opmærksomhed til runde fødselsdage!*

Forslaget går på, at der vendes tilbage til den gamle ordning igen, som i stedet er en opmærksomhed i stedet for en stor gave - for omkring 200-300kr, vin, blomst eller chokolade.

Ved håndsoprækning vælges der:

- Skal det laves om?: Dette er der flertal for

- Skal vi gå over til en erkendtlighed til omkring 300 kr., som betales af foreningens kasse? Dette er der flertal for

**B. Bestyrelsen:** *Præsentation og godkendelse af reviderede vedtægter*

(denne udgår da bestyrelsen ikke har nået at færdiggøre arbejdet med vedtægterne, forslaget vil blive flyttet til en ekstraordinær generalforsamling).

#### **5.Valg:**

Bestyrelsen ønsker at følge §26.3 - "De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for 2

år ad gangen, så halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling"

Derfor vælges Sekretæren i år for kun 1 år.

**A. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer (2år)**

*i. På valg er Dora Lundbech (Modtager genvalg – 2 år – på valg lige år)*

Genvalgt som kasser

*ii. På valg er Anne Kirstine Holm Sørensen (Modtager genvalg – 1 år – på valg ulige år)*

Genvalgt som sekretær

**B. Valg af Bestyrelsessuppleant (1år)**

*i. På valg er Joan Mortensen – Modtog ikke genvalg*

*Siemeth Talal – blev valgt som suppleant*

*ii. På valg er Berit Rasmussen*

Genvalgt som suppleant

**C. Valg af bilagskontrollant**

*i. På valg er Elin Markert*

Genvalgt som billagskontrollant

**6.Eventuelt:**

**Asta:** Kommer med en tak fra Palle til opmærksomheden til hans fødselsdag.

**Bente:** Det er dejligt at kommunen har været og klippet/trimmet træerne ved skuret m.v.

*Grøn dag:*

**Elin:** Kan vi fastsætte dato for "grøn dag", 1-2 gange om året? Det foreslås at bestyrelsen fastsætter datoer, en forår og en efterår.

Det drøftes om man fortsat skal være forpligtiget til at holde sit eget stykke på fællesarealerne, eller om vi er fælles omkring fællesområderne.

**Festudvalg:** Bente, Else og Elin – modtager alle genvalg og genvælges.

Den årlige tur til Asia fortsætter.

Derefter blev generalforsamlingen afsluttet.



Elin Markert – Dirigent



Kirsten Christensen – Formand



Dora Lundbech – kasserer



Anne Kirstine Holm Sørensen - sekretær