

Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i AB Vestergård d. 6. marts 2024

Dato for bekendtgørelse af generalforsamlingsdato: 29. november 2023

Dato for indkaldelse: 18. februar 2024

Lovlig indvarsling: JA

Antal andele i foreningen: 16

Antal andele repræsenteret ved fremmøde: 13

Antal andele repræsenteret ved fuldmagt: 0

Beslutningsdygtighedskravopfyldt: JA

Krav til fremmøde ved kvalificeret flertalskrav opfyldt: JA

Dagsorden:

1. Valg af dirigent

Generalforsamlingen vælger Frank som dirigent, som konstaterer at generalforsamlingen er lovligt indkaldt, og der i alt er 13 andele med stemmeret til stede.

Dirigenten konstaterede ligeledes, at dagsorden, bilag, regnskab for 2023 og budget for 2024 var offentliggjort i overensstemmelse med vedtægterne.

Generalforsamlingen er således lovligt indvarslet og dermed beslutningsdygtig.

2. Forelæggelse af Årsregnskab for 2023 + forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af disse v/ Revisor Ole Lauridsen

Revisorassistent Jacob Due-Frederiksen forelægger Årsregnskabet for 2023, som stedfortræder for Ole Lauridsen.

Økonomiudvalget indstiller til generalforsamlingen, at værdiansættelsen ved overdragelse af andelsbeviserne sker således, at ejendommen indgår i foreningens formue til seneste offentlige vurdering – jf. årsregnskabet 2023 er andelsværdien 12.921.012 kr. - hvilket delt med oprindeligt indskud 1.683.605 kr. giver en andelskrone = fordelingstal på 7,6746.

Hvis ny lov om værdiansættelse på andelsboligområdet vedtages i folketinget, skal ny værdiansættelse vedtages på en ekstraordinær generalforsamling, umiddelbart efter vedtagelsen i folketinget.

Årsrapporten 2023 med den foreslåede andelsværdi er gældende for perioden indtil evt. vedtagelse af ny lov i folketinget eller næste generalforsamling, blev enstemmigt vedtaget.

3. Bestyrelsens beretning for 2023 v/ formand Esther Korsbro

Bestyrelsen har bestemt, at referatet fra denne generalforsamling bliver et beslutningsreferat.

Bestyrelsens beretning i fuld længde og forslagsbilagene kan den næste tid findes på andelsforeningens Intra-side.

Bestyrelsens beretning blev taget til efterretning og **enstemmigt godkendt** af generalforsamlingen.

4. Indkomne forslag

Dirigenten valgte, at alle forslag med vedtægtsændringer blev behandlet først. I referatet er forslagene i kronologisk rækkefølge.

4.1. Fastsættelse af gebyr i forbindelse med salg iht. §15 stk. 3

Beløbet i forbindelse med salg af Andel foreslås uændret til 13.500 kr. som deles ligeligt mellem køber og sælger.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

4.2. Bemyndigelse til bestyrelsen jf. §30 stk. 3 om at administrere løbende vedligehold

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til i lighed med sidste år, at bruge penge til løbende vedligehold – med det forbehold, at der ved beløb over 100.000 kr. skal en generalforsamlingsgodkendelse til.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

4.3. Forslag om etablering af overdækning af fællesarealet

Det nuværende flisebelagte fællesområde ønskes overdækket med en permanent overdækning 8x6m til erstatning af hidtidige teltløsning.

Overdækningen skal være vedligeholdelsesfri og æstetisk pæn.

Udvalget præsenterer 3 forskellige løsningsforslag med billeder og ca. priser.

Løsningsforslag 1: 0 stemmer for

Løsningsforslag 2: 11 stemmer for, 2 blanke

Løsningsforslag 3: 0 stemmer for

Løsningsforslag 2 er vedtaget.

Udvalget bemyndiges af generalforsamlingen til at indhente byggetilladelse, vælge sider til løsningen samt gennemføre projektet – pris ca. 150.000 kr.

Udvalget skal desuden forsøge at finde medfinansiering via fonde.

4.4. Forslag om justering af vedtægtens §21 og §25 – samt oprettelse af valgprocedure.

Som en konsekvens af beslutning på generalforsamlingen 2023 vedr. valg af faste udvalg ændres vedtægtens § 21 og § 25

§ 21

6) Valg – bestyrelse

7) Valg – faste udvalg – jfr. foreningens valgprocedure

§ 25 Koordinationsudvalget

(25.2) Generalforsamlingen nedsætter hvert år et antal faste udvalg.

Alle andelshavere skal indgå i et af foreningens faste udvalg.

Valget foretages efter bestemmelserne i foreningens valgprocedure.

Hvert udvalg vælger et medlem til koordinationsudvalget og meddeler det til formanden straks. Valget gælder for ét år ad gangen.

Nedenstående valgprocedure er gældende:

Valgprocedure for AB Vestergård.

Jævnfør vedtægtens §25 vælges deltagere til foreningens faste udvalg.

1. Der sættes max. antal deltagere på hvert udvalg:
Bestyrelsen der dækker forretnings-, økonomi- og handelsudvalg = 3 medlemmer.
Bygningsudvalget = 4 medlemmer.
Vejudvalget = 4 medlemmer.
Have udvalget = 4 medlemmer.
Festudvalget = 4 medlemmer.
IT-udvalget = 2 medlemmer.
Midlertidige udvalg nedsættes med det nødvendige antal deltagere.

Det er altid tilladt at spørge andre andelshavere i forhold til hjælp med udvalgsopgaverne.

2. Til den årlige generalforsamling skal udvalgene dannes, ved at hver andelshaver byder ind på 2 udvalg i prioriteret rækkefølge.
3. Inden Generalforsamlingen er færdig, er udvalgene bestemt. Hvis ikke man kan deltage på generalforsamlingen, skal man indsende prioriteret ønsker til bestyrelsen forinden.
4. Nye andelshavere skal være en del af et udvalg inden for 3 måneder efter indflytning. Som ny andelshaver arver man som udgangspunkt - de udvalgsopgaver ved det hus man har købt.

Valgprocedure samt liste med aktuelle deltagere i de faste udvalg, kan altid findes på INTRA på Foreningens hjemmeside.

Forslaget blev vedtaget med kvalificeret flertal – 13 stemte for.

4.5. Forslag om valgprocedure til faste udvalg jf. §25 stk. 2 – fra Bent 74D

5 stemte for, 6 stemte imod og 2 undlod at stemme.

Dermed blev forslaget nedstemt.

4.6. Forslag om præcisering af overdragelse jf. §13.2.B i vedtægten – fra handelsudvalget (13.2)

B) En anden andelshaver i foreningen. Fra det meddeles alle andelshavere i AB Vestergård at andelen er til salg, har andelshaverne 5 hverdage til at meddele bestyrelsen, at man ønsker at overtage andelen.

Hvis der er flere andelshavere, der ønsker at overtage andelen, er det den andelshaver med længst uafbrudt anciennitet i foreningen, der har fortrinsret. Ancienniteten gælder fra den dato, vedkommende blev indmeldt i foreningen. Andelshavere, der har flyttet andel, starter på ny anciennitet fra seneste indmeldelse.

Forslaget blev vedtaget med kvalificeret flertal – 13 stemte for.

4.7. Forslag om udvidelse af containergård

2 stemte for, 6 stemte imod og 5 undlod at stemme.
Dermed blev forslaget nedstemt.

4.8. Forslag om køb af trailer

2 stemte for, 7 stemte imod og 4 undlod at stemme.
Dermed blev forslaget nedstemt.

4.9. Forslag om godtgørelse til alle bestyrelsesmedlemmer – fra Hanne og Else

9 stemte for, 0 stemte imod og 4 undlod at stemme.
Forslaget er vedtaget, hvilket betyder at der kan udbetales en godtgørelse på 3900 kr.om året til hvert bestyrelsesmedlem.

4.10 Forslag fra ABF vedr. ændringer i vedtægtens §10 om forandringer og §20 om eksklusion – efter Højesteretsdom.

§ 10 Forandringer

(10.1) En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen jf. dog stk. 2-5. Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Større forandringer (f.eks. fjernelse af væg; omlægning af rør; opførelse af udestue eller skur) skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes.

(10.2) Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.

(10.3) Vurderer bestyrelsen, at den ansøgte forandring vil stride mod stk. 1, 2. pkt. eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til at få forandringen vurderet af en fagmand. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

(10.4) En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre, af redskabsskure og carporte eller til at opsætte eller ændre hegn, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig, eller stride mod andre andelshaveres interesser.

(10.5) Bestyrelsen kan betinge en forandrings gennemførelse af, at andelshaveren tegner forsikring eller stiller passende sikkerhed for skader på ejendommen. Bestyrelsen kan endvidere betinge en forandrings gennemførelse af, at en af bestyrelsen udpeget fagmand fører tilsyn med arbejdet. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til forsikring og tilsyn.

(10.6) Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.

(10.7) Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 5. I tilfælde hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

(10.8) Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-7, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. §20

(10.9) En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

(10.10) Såfremt en andelshaver gennemfører tilbygning i form af udestue eller overetage, som øger boligens areal, medfører tilbygningen ikke at andelshaveren får større andel i foreningens formue eller pligt til at udrede en større del af boligafgiften, uanset om størrelsen af disse forpligtigelser og rettigheder helt eller delvis er baseret på boligens areal.

§ 20 Eksklusion

Nyt punkt C) og ændringer i 20.2

(20.1) En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen såfremt andelshaveren:

C) foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene fastsat i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist jf. § 10, stk. 8

(20.2) Ekskluderes en andelshaver, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Afregning finder sted som anført i § 15. Ved overdragelsen af andelsboligen finder §13, stk. 2, litra B og C og § 14 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på interesselisten, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

Forslaget blev vedtaget med kvalificeret flertal – 13 stemte for.

- 4.11 Beløb til spontane sammenkomster – fra Hanne 74A**
3 stemte for, 5 stemte imod og 5 undlod at stemme.
Dermed blev forslaget nedstemt.
- 4.12 Forespørgsel vedrørende vores skure – fra Susan 70A**
Forespørgslen er trukket tilbage.
- 4.13 Ændring i vedtægtens §4 – m² betegnelse ændres til husnummer betegnelse – fra Esther 74F**

§4 Indskud

(4.1) Indskud udgør et beløb, svarende til:

- Kr. 116.860 for boligerne 70D,70E,70F,74A,74D,74F,74G og 74H
Kr. 85.185 for boligerne 70A og 70B
Kr. 85.785 for boligerne 72A og 72B
Kr. 100.135 for boligerne 74B,74C og 74E
Kr. 106.380 for boligen 70C

Forslaget blev vedtaget med kvalificeret flertal – 13 stemte for.

5. Ordinært valg – på valg til bestyrelsen er:

(Formand) Esther Korsbro (valgt for 1 år i 2023) – *modtager ikke genvalg*

(Kasserer) Else Andreasen (valgt for 2 år i 2023)

(Sekretær) Bent Fisker (valgt for 2 år i 2023) – *Er villig til valg af formand!*

(Bestyrelsesmedlem) Hanne Isabel Jensen (valgt for 1 år i 2023) – *modtager genvalg*

Hanne blev enstemmigt genvalgt til bestyrelsen for 2 år.

Bent blev enstemmigt valgt til formand for 2 år.

Generalforsamlingen valgte Frank til midlertidig sekretær, men IKKE som del af bestyrelsen.

Bestyrelsen skal finde en sekretær, som skal være en del af bestyrelsen.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Formand: Bent Fisker

Kasserer: Else Andreasen

Sekretær: Vakant

Bestyrelsesmedlem: Hanne Isabel Jensen

Else takkede Esther for det store arbejde, hun har udført for foreningen, som formand gennem de sidste 11 år.

På vegne af foreningen, overrakte Else en stor sammenplantning til Esther.

5.1 Alle andelshavere vælger hvilket udvalg de vil deltage i – ny liste 2024
Alle udvalg blev besat og ny liste bliver tilgængelig på andelsforeningens Intra-side.

6 Forelæggelse af Drifts- og likviditetsbudget for 2024 – til godkendelse
v/ Else Andreasen, Økonomiudvalget
Drifts- og likviditetsbudgettet blev enstemmigt godkendt.

7 Eventuelt
Allan kontakter Hesteskoen ang. klipping af hæk mellem 74A-C og Hesteskoen.

Koordinationsudvalgsmøde d. 24. april kl. 16:30 i 74D

Frank takkede for god ro og orden, og erklærede generalforsamlingen for afsluttet.



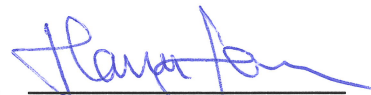
Frank Korsbro
Dirigent



Bent Fisker
Formand
(Referent)



Else Andreasen
Kasserer



Hanne Isabel Jensen
Bestyrelsesmedlem