



ANDELSBOLIGFORENINGEN VÆBNERHATTEN

Ordinær generalforsamling Torsdag den 11. April 2024 kl. 19.00 i Tornbjerg Kirke

Referat

1. Valg af dirigent:

- Birte Nielsen, Væbnerhatten 115 vælges.
 - a) Indkaldelse er ude rettidigt.
 - b) Indkomne forslag er ligeledes ude rettidigt.
 - c) 6 fuldmagter, 17 fremmødte = 23 ud af 32. Vi er således beslutningsdygtige.

2. Formandens beretning

- Opfølgning på tagprojekt ved 1-års eftersyn. Indmeldte småreparationer vil blive gennemført i foråret. Der kommer 5-års og 10-års eftersyn, når tid er.
Egil Rasmussen (entreprenør fra tagprojektet) har givet et tilbud på eftersyn af og smørelse af vinduer i stueetagen i foreningen (15.000kr).
- Info fra grundejerforeningen; pga nye regler skal vi forvente at vi i fremtiden skal betale mere til grundejerforeningen pga de grønne områder, da disse betragtes som ubenyttet erhvervsgrund. Prisniveauet kendes endnu ikke.
Mange af grundejerforeningens legepladser er i meget dårlig stand. Der er en proces i grundejerforeningen, hvor det er besluttet at de penge som vanligvis går til vedligeholdelse, af veje, vil blive konverteret til legepladsvedligehold. Pengene vil sammen med penge, som er afsat til vedligeholdelse af legepladserne, blive brugt til renovering af de legepladser, som trænger mest. Det betyder, at vi ikke kan forvente, at det beløb, der vanligt er afsat fra grundejerforeningen til vedligehold af vores legeplads, er tilgængeligt. Disse vil blive brugt til andre, da vores legeplads er i så god stand.
- Det påpeges, at vi har stemmer ved generalforsamling (ikke blot en som andelsforening) alle sammen og derfor vil vores tilstedeværelse ved generalforsamling i Viben betyde vi får en større stemme i hvad der sker i grundejerforeningen.
- Formandens beretning: Vedtages enstemmigt.

3. Forelæggelse af årsregnskab 2023.

- Gennemgå af Claus Groth, fra Ejendomsadministrations firmaet Højmark Groth (CVR 25061292).
 - Centrale økonomiske nøgleoplysningsskema er fremlagt og udleveret til bestyrelsen ved GF.
 - Regnskabet er vedtaget enstemmigt.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2024, til afstemning.
- Drifts- og likviditetsbudgettet vedtages enstemmigt.
5. Indkomne forslag
- a) Forsalg til vedtægtsændringer

Nuværende vedtægt

§ 8:

"Medlemmerne hæfter kun personligt solidarisk for den pantegæld, der indestår i ejendommen, samt for bankgæld sikret ved ejerpantebrev i ejendommen. I øvrigt hæfter de for foreningens forpligtelser alene med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital og ikke forrentes. Et medlem eller vedkommendes bo hæfter, indtil ny andelshaver har overtaget boligen og dermed er indtrådt i forpligtelserne."

Ændringsforslag:

§ 8:

- Stk 1. *Andelshaverne hæfter alene for med deres indskud for deres forpligtelser, jf. dog stk. 2.*
- Stk. 2. *For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller underpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og prorata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.*

Stk. 3. *En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen stk. 1 og stk.2, indtil ny andelshaver har overtaget andelsboligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.*

Bestyrelsens begrundelse for vedtægtsændring:

Reelt betyder formuleringen i nuværende vedtægtsformulering, at andelshaveren hæfter personligt solidarisk for foreningens realkreditlån.

Vores rådgiver har forespurgt vores bankrådgiver herom, og efter han har undersøgt sagen nærmere, har han oplyst, at vores realkredit ikke har stillet krav om yderligere hæftelse end andelshavernes indskud.

Rådgiver opfordrer os derfor at få ændret § 8 til den forslåede formulering i stedet, så den enkelte andelshaver ikke risikerer pludselig en dag at hæfte for langt mere end denne behøves.

- Ændringsforslag af § 8 vedtages enstemmigt

Nuværende vedtægt

§ 15

a. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos sælger/overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller – auktion.

Ændringsforslag

§ 15

a. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos sælger/overdrager

og/eller erhverver opkræve et gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftale. Foreningen kan endvidere kræve at sælger/overdrager og/eller erhverver refunderer samtlige udgifter foreningen har i forbindelse med overdragelsen, herunder udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., assistance fra administrator og vurderingsmand samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion. Opkrævningerne er ikke betinget af, at der gennemføres en overdragelse.

Bestyrelsens begrundelse for vedtægtsændringsforslag:

Da arbejdet med overdragelse af andelsboliger er blevet langt mere kompliceret end tidligere, vil bestyrelsen og sælger fremadrettet få brug for rådgivning fra eksterne samarbejdspartnere. For at undgå at denne omkostning skal betales af foreningen (og dermed alle øvrige andelshavere), præciseres det at sælger af andelsboligen er pligtig til at refundere foreningen alle omkostninger der har med salget at gøre.

- Ændringsforslag § 15 vedtages enstemmigt.

(Rådgiver Claus fortæller at vores valuarvurdering, forventes at kunne anvendes igen næste år, hvor vi ligeledes kan begynde at benytte ny lov om brugen af valuarberegninger, og dermed forventeligt først skal have fortaget ny valuarvurdering i 2027.

- b) Forslag om mulighed for at uddele nyhedsbreve, indkaldelser til generalforsamling, årsrapport etc digitalt.
 - Vedtages. Bestyrelsen arbejder videre med en model for dette, hvor der er taget højde for GDPR krav.
- c) Forslag om mulighed for indkøb af telt
 - Forslaget forkastes.

- d) Forslag om mulighed for indkøb af stole
- Forslaget forkastes.

(Forslag om at interesserede laver indsamling til de ting vi ønsker at købe i fællesskab, for at undgå det bliver noget foreningen skal betale til ved mislighold.)

6. Afstemning: Bestyrelsen indstiller til at vi får foretaget en gennemgang af foreningens vedtægter, således disse er up to date og tilpasset foreningens nuværende behov.
- Vedtages enstemmigt

7. Valg til bestyrelsen og suppleanter

Der skal vælges to bestyrelsesmedlemmer for perioden 2024 til 2026, Louise (genopstiller) og Caroline (genopstiller).

- Louise Bue Vilhelmsen, Væbnerhatten 103 genvælges
- Caroline Haldrup, Væbnerhatten 123 genvælges

Ligeledes skal der vælges to suppleanter for perioden 2024/2025.

- Birte Nielsen, Væbnerhatten 115 og Simon Hansen, Væbnerhatten 117 genvælges

8. Valg af repræsentant for andelsboligforeningen i

Grundejerforeningen Vibens bestyrelse og en suppleant for denne.

- Emilio Brentegani, Væbnerhatten 131 er som formand i foreningen selvskrevet til at indgå i grundejerforeningen Vibens bestyrelse
- Tanja Thagaard, Væbnerhatten 93 vælges som suppleant

9. Eventuelt

- Emilio roser initiativ fastelavnsarrangementet og opbakning til legepladsudvalgets initiativer til arbejdsdag m.m.

Godkendelse af referat:

Emilio Brentegani
(Formand)

Louise Bue Wilhelmsen
(Næstformand)

Mathias Nielsen
(Sekretær)

Nadia Dall Panduro
(Medlem)

Caroline Haldrup
(Kasserer)

Birte Nielsen
(Dirigent)