

REFERAT

af ordinær generalforsamling i

Andelsboligforeningen Bakkelyparken

Folkehuset Holme, Nygårdsvej 34, 8270 Højbjerg

Torsdag den 13. marts 2025, kl. 19.00

Formand for bestyrelsen Ejvind Kringelum bød de fremmødte andelshavere velkommen til generalforsamlingen og velkommen til Klaus Broe Østergaard og Camilla Rosenberg fra DEAS.

1. Valg af dirigent og referent

Ejvind Kringelum foreslog Klaus Broe Østergaard fra DEAS som dirigent og Dorte Uldbjerg som referent. Klaus Broe Østergaard og Dorte Uldbjerg blev enstemmigt valgt.

Klaus Broe Østergaard takkede for valget og meddelte, at der var 45 andelshavere inklusive fuldmagter tilstede. Klaus Broe Østergaard kunne desuden konstatere, at indkaldelsen til generalforsamlingen var udsendt rettidigt, og at generalforsamlingen var beslutningsdygtig. Da vedtægtsændringer (pkt. 5 Forslag 3) kræver, at der skulle være 2/3 (dvs. 52) af andelshaverne tilstede, vil det kræve en ekstraordinær generalforsamling at kunne vedtage disse forslag til vedtægtsændringer endeligt.

2. Bestyrelsens beretning

Ejvind Kringelum fremlagde bestyrelsens beretning for 2024:

[Beretning start]:

Låneomlægningen har været den største ændring, der er sket i 2024. Ved den ekstraordinære generalforsamling i maj, blev det vedtaget at ændre de 2 gamle lån til 1 fastforrentet lån. Dermed slap vi ud af Cibor6 lånet, som var godt engang, men stigende renter resulterede i flere store forhøjelser af boligafgiften. Med det fastforrentede lån kender vi ydelserne 29 år ud i fremtiden. Det er en fordel for os selv, men også for kommende andelshavere, der skal optage lån.

Eksklusion af andelshaver

Den største og mest arbejdskrævende sag for bestyrelsen var eksklusion af en andelshaver, der var holdt op med at betale boligafgift. Andelshaveren var fraflyttet lejligheden og prøvede på at få den solgt. Da der ikke var udsigt til, at andelshaveren kunne få solgt lejligheden, var bestyrelsen nødsaget til at ekskludere vedkommende. Det betød, at bestyrelsen overtog salget af lejligheden med fastsættelse af prisen i samarbejde med andelshaverens bank. Det lykkedes at få solgt andelen til 62% af maksimalprisen. Ud over en masse arbejde har boligforeningen ikke lidt økonomisk tab. DEAS har været til stor hjælp i processen med vejledning og udarbejdelsen af de formelle dokumenter.

Vedligeholdelse af inventar og bygninger

Budgettet for vedligeholdelse var skåret ned til et minimum, men der dukkede flere uforudsete opgaver op. Elevatoren i 259 blev meget ustabil, og efter flere dyre reparationer, måtte det konstateres, at det eneste fornuftige var at få den ombygget. En udgift på 220.000 kr.

Elektronikken i de oprindelige elevatorer produceres ikke længere. Ved at ombygge de gamle elevatorer får vi reservedele til at holde dem kørende.

Alarmsystemet i elevatorerne er nu understøttet af en GSM-forbindelse i stedet for kobbertrådsforbindelsen fra YouSee. Det er et billigere og mere driftssikkert system.

Vores varmeveksler til det varme brugsvand blev utæt og måtte udskiftes. Senere på året måtte cirkulationspumpen til det varme vand også udskiftes. Samlet pris: 38.050 kr.

Styringen til gulvvarmen i kælderlejlighederne er nu omkring 20 år gamle, hvilket er den forventede levetid. Som perler på en snor holdt de en efter en op med at virke, så alle kælderlejligheder har nu fået skiftet styringen. Udgifter hertil i 2024 var 44.000 kr.

Vintertjeneste

Vinteren 23/24 bød på en del sne. Danjord var på besøg en del gange, så vi måtte af med 29.000 kr. mod budgettet 10.000 kr.

Haven

Igen i år har der været stor aktivitet i haven. Træer er blevet fældet og nye er plantet. Der har været stor tilslutning til havedagene. Der vil være en mere detaljeret gennemgang af haven under pkt. 8.

Vandforbrug

Der er endnu ikke krav til koldtvandsmålere i de enkelte lejligheder. Når der er fælles afregning for det kolde vand, er vi forpligtet til at oplyse om det samlede vandforbrug til beboerne. Som det var beskrevet i Bakkely Nyt nr. 3, vil vandforbruget fra tid til anden blive oplyst.

Vandforbruget er lidt under landsgennemsnittet, men der er jo en del beboere, der har en anden bolig om sommeren. Så lang tid at vandforbruget ikke er unormalt højt, vil bestyrelsen ikke foreslå individuelle koldtvandsmålere med mindre, det bliver et krav. Heldigvis er alle lejligheder forberedt, så der nemt kan installeres en måler.

Barnevognsrum

Vi har 5 barnevognsrum, der skal deles mellem 79 lejligheder. Bestyrelsen har fået henvendelser om, at nogle barnevognsrum bruges til langtidsopbevaring af gamle vaskemaskiner møbler m.v. Bestyrelsen har udarbejdet et forslag til brugen af barnevognsrummene, som generalforsamlingen skal behandle.

Vaskeriet

Bestyrelsen har fået flere klager over vasketøj, der ikke bliver afhentet fra vaskeriet i blok C, til gene for de øvrige brugere af vaskeriet. Bestyrelsen har gennem opslag i opgangene samt

vaskeriet og med artikler i Bakkely Nyt opfordret til, at man henter sit vasketøj, når det er tørt uden at det har haft den store effekt.

Måger på taget og duer på altanen

Der har ikke været ynglende måger på taget i den seneste sæson. Opsætningen af fuglegitre og måske kombineret med en ultralyds fugleskræmmer har haft en effekt. Vi håber på at kunne holde mågerederne væk fremover.

Et duepar havde bygget rede og fået unger på en af altanerne. Det skabte utryghed og var til gene for beboerne i ejendommen. Den pågældende andelshaver vil aktivt sørge for, at duerne ikke kan bygge rede på altanen fremover.

Vedligeholdelsespligt

Vi er som andelshavere forpligtet til at vedligeholde installationerne i lejlighederne og på altanerne. Sker der alligevel skader på ejendommen dækker vores forsikring. Selvriskoen p.t. 5.000 kr. vil blive pålagt andelshaveren, hvis der er tale om manglende vedligeholdelse.

Husk at gemme bilag for forbedringer

Siden 2019 har bestyrelsen gjort opmærksom på, at vi skal gemme vores bilag, når der foretages forbedringer af lejlighederne. Det gør arbejdet med syn af lejlighederne lettere og mere retfærdigt.

Affaldssortering

Vi er kommet godt i gang med at sortere affald. Halveringen af antallet af restcontainere har vist sig at fungere fint. På det seneste har vi fået de røde kasser til farligt affald. Det har reduceret antallet af stativer i skralderummet til 2, en til keramik og porcelæn og en til PVC, så der nu er god plads i rummet.

Hjemmesiden og Facebook

Vores hjemmeside er fyldt med mange praktiske oplysninger. Det er vores håb, at man lige slår op på hjemmesiden, hvis der er spørgsmål omkring boligforeningen. Facebook er god til hurtig information. Er der spørgsmål til bestyrelsen er en mail at foretrække.

Opladning af El-biler

Det er nu 3 år siden, at bestyrelsen gik i gang med at få viden om ladestandere og 2 år siden at vores ladestandere kom op, så den første beboer kunne lade sin el-bil op her i Bakkelyparken.

Bestyrelsen forudsatte, at der ville komme en elbil mere om året de første 10 år. I dag er der 3 beboere der har elbil, og 1 der har en hybridbil. Vores ladestandere fungerer godt og giver et overskud på ca. 1000 kr. om året.

Det, vi ikke kunne forudse, var, at de store el-forsynings- og distributionsselskaber ville føre priskrig på opladning. De beboere, der har et stort kørselsbehov, kan derfor med fordel lade op andre steder. Det gør, at vores indtjening på ladestanderne ikke stiger i samme takt som antallet af elbiler. Der er ikke for øjeblikket behov for at få flere ladestandere op.

Vores samarbejdspartner HomeCharge er blevet opkøbt af Verdo pr 1/1-25, så det kan være, at der kommer til at ske ændringer på dette område.

5-års gennemgang af vinduer mod øst og syd

Der er ikke rapporteret fejl ved vinduerne, som vores tømrer Torp & Andersen og producenten har ansvaret for. Et gennemgående problem er, at vinduerne ikke kan holde sig åbne, når der luftes ud. Som oftest er det friktionsskruen, der skal strammes.

Smøring af vinduer og døre samt udskiftning af dørhåndtag

Alle vinduer og døre er blevet gennemgået og smurt af tømreren. Det sikrer, at de fungerer godt fremover. Håndtagene på altandørene er blevet udskiftet, som resultat af en gammel reklamation.

Banken i radiatorrørene i opgang 259

2 beboere er voldsomt plaget af høje bankelyde fra radiatorerne. Det kan stamme fra, at varmerørene, når de udvider sig, gnaver imod murværk eller gulvbrædder. Tømreren har udvidet hullerne ved rørgennemføringerne, men det har ikke løst problemet. Vi har p.t. den 3. VVS kyndige person til at gennemgå anlægget, og vi håber på, at årsagen snart bliver fundet, så støjen kan fjernes.

Tæring ved stophane i 265

Ved udskiftning af køkken i en lejlighed blev der konstateret tæring lige før stophanen. En stikprøve i flere lejligheder viste heldigvis, at problemet kunne lokaliseres til 2 lejligheder i 265.

Ansvar for vedligeholdelse af elinstallationer i målertavlen

På baggrund af en forespørgsel har bestyrelsen undersøgt vedligeholdelsespligten af elinstallationerne i vores målertavler til lejlighederne. Ifølge vores vedtægter vedligeholder boligforeningen lodrette forsyningsledninger inklusive forgreninger. Med undtagelse af elmåleren skal andelshaveren selv vedligeholde resten af elinstallationen.

Lejlighedshandler

8 andelsboliger blev handlet i 2024. Der var ved årsskiftet 4 boliger, som var sat til salg, men ikke er blevet solgt. Det drejer sig om 2 et-værelses- og 2 halvandetværelses lejligheder.

Venteliste

Der er 129 på ventelisten. De 28 af dem er kommet i 2024. Så vi er stadig en meget attraktiv boligforening.

De, der har interesse i at se ventelisten, kan kontakte ventelistedministratør Jørgen Poulsen umiddelbart efter generalforsamlingen.

Carportventeliste

Der er 8 på venteliste til en carport i Blok B og 7 på venteliste til Blok C. Der er 2 andelshavere, der har fået tildelt en carport i løbet af året. De, der har interesse i at se ventelisten, kan kontakte bestyrelsen umiddelbart efter generalforsamlingen.

Regnskab 2024

Regnskab 2024 samt forslag til at fortsætte med den fastfrosne vurdering fra 2019

Vi har i 2024 haft et faktisk underskud på DKK 1.094.421 mod et budgetteret underskud på DKK 516.500. I alt DKK 516.500 er brugt af henlæggelserne.

I årets løb er Cibor 6 lånet omlagt til et fastforrentet lån med 30 års afdragsfrihed. I forbindelse med omlægningen er der netto realiseret kurstab på DKK. 567.183, hvilket bl.a. forklarer forskellen mellem det budgetterede resultat og det realiserede resultat.

I forbindelse med omprioriteringen har vi fået en mer-finansiering på 1,5 mill. DKK til større vedligeholdelsesarbejder. Brug af disse midler påvirker andelskronen i negativ retning. Vi har i budgettet for 2025 planlagt at bruge 250 t-kr. af disse midler primært til ombygning af elevatoren i 265. Det er reguleret i årsrapporten for 2024 for at undgå, at skulle regulere andelsværdierne i løbet af 2025.

For at opretholde nogenlunde uændrede andelspriser foreslår bestyrelsen, at den tilbageholdte værdistigning på 2,5 mill. kr. fra 2019 udloddes.

Der er ikke foretaget nogen valuarvurdering. Bestyrelsen foreslår, at vi bibeholder den fastfrosne vurdering fra 2019.

Fremtidsvisioner

Nu, hvor vi har et fastforrentet, lån er det nemmere at forudsige vores udgifter. Vi vil fremadrettet justere boligafgiften, så den afspejler de prisstigninger, som vi får. I budgettet for 2025 er der indlagt en stigning på 2% i boligafgiften.

Det er vores strategi, at hvis renten på et tidspunkt vil falde så meget, at det giver mening, vil vi konvertere vores lån til en lavere rente. Den rentebesparelse, som vil opstå, vil primært blive brugt til hensættelse til kommende vedligeholdelsesopgaver.

Frivilligt arbejde

Bestyrelsen takker alle, der har udført frivilligt arbejde året igennem. Interessen for at udføre frivilligt arbejde har aldrig været større. Det er helt afgørende for, at vi kan holde udgifterne nede og ikke mindst øge fællesskabsfølelsen og trivslen.

Bakkely Nyt

Bakkely Nyt udkommer nu elektronisk. De få beboere, som er fritaget for at modtage post pr. mail, får en papirkopi i postkassen. 3 numre er udkommet i 2024.

Bestyrelsen

Bestyrelsen med suppleanter har holdt 11 bestyrelsesmøder. Derudover har der været møder med Nykredit og DEAS. Gruppen er meget velfungerende.

Beboeropbakning

Vi har en meget høj til slutning til vores ordinære samt de 2 ekstraordinære generalforsamlinger og beboermødet. Tilfredsheden med at bo i Bakkelyparken er stor. Det understreger at *"Bakkelyparken er et godt sted at bo"*.

[\[Beretning slut\]](#)

Spørgsmål og kommentarer til beretningen:

Andelshaver 1: hvor mange el-biler er der nu i Bakkelyparken? Svar Lars: 3 el-biler og 1 hybrid bil.

Andelshaver 2: Beløbet på de mange uforudsete udgifter kan synes stort, men der er brugt kr. 65.000 mindre end budgetteret. Svar Klaus: Dette er en fair kommentar.

Andelshaver 3: som berørt af problemet med støj i radiatorerne ønskede andelshaver at vide, om der sker noget i sagen. Svar Ejvind: Ja, der er d.d. afholdt møde med VVS-tekniker. Og det har resulteret i 3 forslag til tiltag, som kan foretages. Tiltag 1: smøring af krog, som radiator er ophængt på, med konsistensfedt. Dette tiltag forventes foretaget d. 14.3. Tiltag 2: Prøve at lade være at dreje på radiatorventilerne. Tiltag 3: prøve at sætte en strengreguleringsventil på i 259. Andelshaver 2: Gjorde opmærksom på at ved at godkende budgetforslaget for 2025 godkendes samtidigt den foreslåede boligafgift stigning på 2%.

Andelshaver 4: Tak for en fin beretning. Kommunen har besluttet, at der skal være separat kloakering. Hvad betyder det for boligforeningen?

Svar Ejvind: Vi har allerede separat kloakering ud til Holmevej.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsregnskab 2024 til godkendelse

Camilla Rosenberg (DEAS) fremlagde årsregnskabet for 2024.

I fremlæggelsen blev følgende sider i årsregnskabet gennemgået:

s. 10: Resultatopgørelse

s.11: Aktiver

s.12: Passiver

s.19-20: Noter: Andelsværdiberegning: Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 5,3017.

s. 21-22: Noter: Specifikation af ændret andelsværdi (opgjort ud fra oprindeligt indskud:

Oversigt over ændret andelsværdi for hver enkelt lejlighed.

Spørgsmål og kommentarer til årsregnskabet:

Andelshaver spurgte til baggrunden for omlægning til det nuværende fastforrentede lån.

Svar Lars: Det Cibor6 lån, som for foreningen havde været gunstigt i flere år med lav rente, begyndte at blive mindre gunstigt, da renten begyndte at stige. Det betød flere større stigninger i boligafgiften. Og bestyrelsen så sig nødsaget til at foreslå omlægning til et fastforrentet 30-årigt lån (4% rente). Dette blev godkendt på en ekstraordinær generalforsamling i maj 2024.

Afstemning: Årsregnskabet 2024 blev herefter enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan og budgetforslag for 2025 til godkendelse - Budgettet indeholder en stigning i boligafgiften på 2% fordelt efter fordelingstallene

Vedligeholdelsesplan: Poul Vinding fremlagde vedligeholdelsesplanen for 2025 (udsendt som bilag): Der er på vedligeholdelsesplanen i alt afsat et beløb på kr. 478.000. Heraf er kr. 220.000

afsat til ombygning af elevatoren i 265. Denne ombygning er foretaget i starten af 2025, og det afsatte beløb dermed brugt.

Spørgsmål og kommentarer til vedligeholdelsesplanen:

Andelshaver: Havde den kommentar, at han undrede sig over, at elevator ombygningen i 265, stod både i vedligeholdelsesplanen og i budgettet under ”større vedligeholdelsesarbejder”. Svar Klaus og Camilla: Redegjorde for hvorfor dette var angivet begge steder.

Afstemning: Vedligeholdelsesplanen blev herefter enstemmigt godkendt.

Budgetforslag 2025: Camilla Rosenberg (DEAS) forelagde herefter Budgetforslag 2025 (udsendt som bilag). Der budgetteres i 2025 med indtægter på i alt kr. 4.746.000. Udgifter er budgetteret til i alt kr. 4.996.000, hvilket betyder, at årets resultat er budgetteret til at ende på: kr. – 250.000. Grundskyld og afgifter er under udgifter budgetteret til kr. 838.000.

Resultatdisponering: Anvendt hensættelse til vedligeholdelse: kr. – 250.000 (ombygning af elevator). Der foreslås en stigning i boligafgiften på 2% med virkning fra 1.1.2025. Denne stigning vil træde i kraft fra 1.4.2025 med tilbagevirkende kraft, således at der pr. 1.4 opkræves en 2% stigning for januar – april. På s. 5-6 i budgetforslaget er angivet for hver lejlighed, hvad boligafgiften bliver pr. måned ved stigningen på 2%.

Spørgsmål og kommentarer til Budgetforslag 2025:

Andelshaver: Kunne ikke forstå, at der var blevet så stort et underskud, og at boligafgiften i år skulle stige med 2%. Mente at det ikke var gennemskueligt nok, at der skal ske denne stigning. Svar Lars: Da Cibor6 renten blev ved at stige, så vi os nødsaget til at omlægge til et fastforrentet lån. Renteudgiften vil nu være den samme 29 år frem i tiden. Vore andre udgifter som f.eks. løn til håndværkere m.m., materialer m.m. er steget og stiger fortsat. Alle reserver er brugt i 2024. Da regnskab skal balancere, vil det være nødvendigt med en 2% stigning i boligafgiften. Klaus: sidste år blev budgetteret med 500.000 i underskud. Og det blev nødvendigt med en stigning i boligafgiften.

Afstemning: Budgetforslaget blev herefter sat til afstemning: budgetforslaget blev enstemmigt godkendt og dermed en 2% stigning i boligafgiften.

5. Indkomne forslag

- Forslag 1 – Bestyrelsen forslår vedtagelse af revideret husorden

Afsnittet ”Kontakt til Andelsforeningen” er slettet.

Tilføjet er: Afsnit om ”Barnevognsrum”:

Barnevognsrum

I barnevognsrum må henstilles genstande, der bruges jævnligt, dog mindst en gang årligt. Alle genstande skal mærkes med navn og lejlighed. Hvis genstandene ikke bruges, har bestyrelsen ret og pligt til at få genstandene fjernet.

samt beskrivelse af farligt affald under ”Affald”:

kælderrummet mellem opgang 269 - 271 kan der afleveres farligt affald. PVC. samt porcelæn og keramik lægges i de 2 stativer. Resten af det farlige affald kommes i de røde kasser. Større ting der ikke kan være i kasserne, afleveres på kommunens genbrugsplads. Lysstofrør stilles i hjørnet under hylden til kasserne. Der er en genbrugshylde til mindre genbrugsting.

Lars Kirk fremlagde forslaget til disse ændringer i husordenen. Baggrunden for tilføjelse af afsnit om barnevognsrum er, at bestyrelsen har observeret, at der i barnevognsrummene står nogle genstande, som har stået der meget længe. Barnevognsrummene er beregnet til genstande, som midlertidigt skal stå der. Tilføjelse under Affald om "Farligt affald" er begrundet i den nye løsning med de røde kasser til farligt affald.

Spørgsmål og kommentarer: Ingen spørgsmål eller kommentarer.

Afstemning: Ændringerne til husordenen blev herefter sendt til afstemning og enstemmigt vedtaget.

- Forslag 2 – Bestyrelsen forslår vedtagelse af mandat til låneomlægning

Bestyrelsen ønsker mandat til hurtigt at kunne omlægge vores lån, hvis der viser sig en gunstig situation. Mandatet er gyldigt til næste generalforsamling. Mandatet gives på baggrund af, at følgende betingelser er opfyldt:

- *Lånet skal være fastforrentet*
- *Samme eller mindre ydelse end nuværende lån*

Lars Kirk fremlagde forslaget: Bestyrelsen kan have brug for at kunne agere hurtigt, hvis situationen omkring lån ændrer sig således, at det vil være gunstigt at omlægge det fastforrentede lån. Og derfor har bestyrelsen fremlagt forslag om, at bestyrelsen får mandat til at foretage en omlægning af det fastforrentede lån uden at skulle indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, som er en noget tung proces. Bestyrelsen har udarbejdet forslaget i samarbejde med Nykredit. Mandatet vil gælde indtil næste ordinære generalforsamling og vil således skulle fornys hvert år på den ordinære generalforsamling. De nævnte kriterier skal være opfyldt: Samme eller mindre ydelse end nuværende lån.

Spørgsmål og kommentarer:

Andelshaver 1: Kom med det synspunkt, at bestyrelsen ikke skal stå alene med det ansvar, som det vil være at foretage en omlægning af lån, og at der ikke bør være et problem i at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling.

Andelshaver 2: Mente at der i mandatet manglede, at det skulle være sammenlignelige lånmangler noget, og at det burde tilføjes, at det skal være 30-årige lån.

Svar Lars: Man vil ikke kunne sige, om det altid vil være 30-årige lån, som kan komme på tale. Det er tungt at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling

Andelshaver 3: Der skal indkaldes med kun 8 dages varsel.

Svar Ejvind: Udover selve indkaldelsesperioden er der også en del logistik og praktiske ting, som skal være på plads. Det er et spørgsmål om at have tillid til bestyrelsen.

Andelshaver 1: Er der begrænsninger på, hvor mange vi må være i fællesrummet. Svar Ejvind: Nej, der er ikke en bestemt begrænsning.

Andelshaver 4: Vi må stole på bestyrelsen. Kan derfor tilslutte sig forslaget.

Andelshaver 1: Det er mange penge at skulle omlægge, og bestyrelsen har ikke en uddannelse i dette.

Svar Lars: Vi læner os op mod Nykredit. Kun hvis Nykredit mener, det vil være en god idé at foretage en omlægning, vil bestyrelsen gøre dette. Bestyrelsen har kendskab til andre boligforeninger, der har et mandat til at foretage en hurtig omlægning af lån.

Afstemning: Forslaget blev herefter sendt til afstemning:

Resultat: imod: 8, blank: 0, ja: 37

Forslaget blev derved vedtaget.

- Forslag 3 – Bestyrelsen forslår vedtagelse af vedtægtsændringer

3.a.: Lars Kirk fremlagde forslaget: Vores vedtægter mangler en paragraf, der omhandler regler for benyttelse af boligen. Bestyrelsen foreslår, at man ordret indsætter ABF's paragraf herom i vores vedtægter. Den nye paragraf bliver §7, hvorved nummereringen af de følgende paragraffer ændres tilsvarende.

Ordlyden på den nye paragraf:

§ 7 Benyttelse af andelsboligen

Stk. 1 En andelsbolig må udelukkende benyttes til beboelse. Bestyrelsen kan tillade erhverv, der ikke medfører tilgang af kunder, ombygning af andelsboligen og skiltning, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere, og det er tilladt efter kommunale forskrifter.

Stk. 2 Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om andelsboligens brug m.v.

Stk. 3 Andelshaveren er forpligtet til at flytte ind i andelsboligen og benytte andelsboligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Stk. 4 En andelshaver må kun benytte én andelsbolig i foreningen og er forpligtet til at bebo andelsboligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende, hvor andelshaveren har ret til at lade andelsboligen stå tom, overlade brugen til et husstandsmedlem eller fremleje andelsboligen efter § 10.

Spørgsmål og kommentarer: Ingen.

Afstemning: Forslaget blev herefter sendt til afstemning og blev her enstemmigt vedtaget. Da vedtægtsændringen vil kræve en ekstraordinær generalforsamling, vil der blive indkaldt til en sådan, hvor forslaget kan endeligt vedtages.

3.b.: Lars Kirk fremlagde forslaget og gjorde opmærksom på, at der var en fejl i det udsendte bilag. Der står her: *8.2. Foreningen vedligeholder dog, bortset fra det indvendige malerarbejde og bortset fra, hvad der er anført i 7.1: Der skal her stå 8.1 i stedet for 7.1 8.2.*

ABF's standardvedtægter omkring indvendig vedligeholdelse er mere beskrivende end vores nuværende vedtægter. Bestyrelsen ser det fornuftige i at præcisere mere nuanceret, hvad der påhviler den enkelte andelshaver at vedligeholde. Bestyrelsens forslag er ved vinduer ikke så

vidtgående som i ABF's standardvedtægt. Det foreslås at tilføje følgende elementer i vores nuværende §7. Tilføjelserne er markeret med rødt:

8. Vedligeholdelse

8.1. *Al indvendig vedligeholdelse i lejligheden påhviler andelshaveren. Herunder også nødvendig udskiftning af bygningsdele og tilbehør til lejligheden, som f.eks. gulve, døre, køkkenelementer, toilet, bad, kummer, vandhaner, radiatortermostater, RCD(HPFI)-relæ, gruppeafbrydere, indvendige dele af vinduer og døre, låse samt åbne- og lukkemekanismer på døre og vinduer m.v. En andelshaveres vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.*

8.2. *Foreningen vedligeholder dog, bortset fra det indvendige malerarbejde og bortset fra, hvad der er anført i 7.1: Fælles forsyningsledninger (lodrette strenge inkl. forgreninger), Vinduer, Radiatorer, Gulvvarmeanlæg, Hoved- og altandøre, undtagen i de tilfælde, hvor skaden er forårsaget ved grov forsømmelse af lejlighedens bruger.*

Spørgsmål og kommentarer:

Andelshaver: nævnte at det på et tidspunkt havde været nødvendigt at fjerne dørtrinene i hans lejlighed og spurgte, om han havde pligt til at påmontere disse igen.

Svar Lars Kirk: Ja, du vil skulle sørge for, at de genetableres senest, når du fraflytter lejligheden.

Afstemning: Forslaget til vedtægtsændring blev herefter sendt til afstemning og enstemmigt vedtaget. Da vedtægtsændringen vil kræve en ekstraordinær generalforsamling, vil der blive indkaldt til en sådan, hvor forslaget kan endeligt vedtages.

6. Valg af medlemmer og suppleanter til bestyrelsen:

Valg af bestyrelsesmedlemmer for 2 år:

6.a Valg af formand for 2 år:

- Ejvind Kringelum er på valg i 2025 (ikke villig til genvalg):

Klaus Broe Østergaard nævnte, at bestyrelsen indstiller Lars Kirk som ny formand og spurgte, om der var andre forslag til formand. Dette var ikke tilfældet. **Lars Kirk blev dermed valgt som ny formand for 2 år.**

6.b Valg af bestyrelsesmedlemmer for 2 år:

- Poul Vinding på valg i 2025 (villig til genvalg)

- Lars Peter Kirk er på valg i 2025 (villig til genvalg)

- Ole Jensen er på valg i 2026

- Per Simonsen er på valg i 2026

Bestyrelsen indstiller Lars Kirk som bestyrelsesformand og Ejvind Kringelum som bestyrelsesmedlem.

Klaus Broe Østergaard spurgte, om der var andre, som ønskede at stille op til bestyrelsen. Dette var ikke tilfældet. Dermed blev Poul Vinding genvalgt for 2 år, mens Lars Peter Kirk jvf. 6.a er valgt som formand, og Ejvind Kringelum som bestyrelsesmedlem for 2 år som indstillet af bestyrelsen.

Bestyrelsen består herefter af:

Lars Kirk (formand)
Poul Vinding
Ole Jensen
Per Simonsen
Ejvind Kringelum

6.c Valg er 1-2 suppleanter for 1 år

- Dorte Uldbjerg (villig til genvalg)
- Henrik Pedersen (villig til genvalg)

Klaus Broe Østergaard spurgte, om der var andre, som ønskede at stille op som suppleant. Dette var ikke tilfældet.

Dermed blev Dorte Uldbjerg genvalgt som suppleant og Henrik Pedersen valgt som suppleanter til bestyrelsen for 1 år. Henrik Pedersen som 1. suppleant og Dorte Uldbjerg som 2. suppleant.

Den nye formand Lars Kirk benyttede lejligheden til at sige tak til Ejvind Kringelum for det store arbejde med at varetage formandsposten og overrakte en gave til den afgangende formand.

7. Valg af revisor

Bestyrelsens forslag til revisor: Genvalg af Deloitte.

Der var ikke andre forslag til revisor.

Deloitte blev hermed genvalgt som revisor.

8. Eventuelt:

- **Orientering fra haveudvalget:** Lars Kirk gav en orientering: Haveudvalget består af Lars Kirk (formand), Ole Jensen, Jens Andersen, Jens Kjøge og Jørgen Poulsen. Der er blevet fældet et stort valnøddetræ, som stod tæt på blok B. I stedet er plantet 2 nye nøddetræer. Og der er fældet et stort nøddetræ ved legepladsen, og der er ligeledes her plantet nye nøddetræer. Sandkassen er blevet renoveret, og sandet udskiftet. Der er fældet træer og lavet et kvashegn ved trekanten, hvilket har betydet, at pindsvin er kommet til. Haveudvalget har set på rønnetræer ved p-pladserne, og er nået frem til, at der er brug for professionel hjælp til disse. Den professionelle hjælp kommer i april, og der er så også andre træer, dette firma skal tage sig af. Hvis man er interesseret i at få tildelt et havestykker, skal man kontakte Jørgen Poulsen. "Vild med vilje" stykket har beriget os med insekter. Der har været rekord mange til havedagene. Lars Kirk vil med den nye rolle som formand i bestyrelsen, overlade formandsposten for haveudvalget til en anden i haveudvalget. Hvis nogen har lyst til at være med i haveudvalget, kan man kontakte et af haveudvalgets medlemmer.

Spørgsmål og kommentarer: Ingen.

- Andet til evt.:

Ejvind Kringelum: Der vil blive udsendt en indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling vedr. vedtagelse af vedtægtsændringer: Tidspunkt d. 25. marts 2025 kl. 17.00 i fællesrummet.

Ejvind Kringelum: Bestyrelsen har haft et møde med en ejendomsmægler fra Nybolig. Nybolig kan tilbyde rådgivning til både nuværende og kommende beboere omkring salg og køb af andelslejligheder. Nybolig har samarbejde med Nykredit, hvilket kan være en fordel for nye købere, da de kan hjælpe med at blive kreditgodkendt til køb. En flyer om disse tilbud vil blive lagt på hjemmesiden. Der er blot tale om et tilbud, og boligforeningen har ingen økonomisk fordel ved dette.

Inge Birte Skjelmoser: nævnte her, at der arbejdes på at lave en løsning, så at man ved onsdagsmøder i fællesrummet kan få mulighed for at veksle til mønter til at bruge i vaskeriet i Blok B, hvor det kun er muligt at betale med mønter. Der vil komme mere info om dette.

Spørgsmål og kommentarer:

Andelshaver spurgte til muligheden for at få en pengeløs løsning i vaskeriet i Blok B. En app på mobiltelefon kan måske blive en løsning ud i fremtiden.

Svar Ejvind Kringelum: Omsætningen i dette vaskeri er årligt kun på kr. 8.000, hvilket ikke kan retfærdiggøre en pengeløs løsning.

Dirigenten hævdede herefter generalforsamlingen og takkede de fremmødte for fremmødet.

Ejvind Kringelum takkede Klaus Broe Østergaard og Camilla Rosenberg for deres medvirken.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Klaus Broe Østergaard

DEAS A/S CVR: 20283416

Dirigent

Serienummer: fd86e3bf-ec1d-4a64-8a0b-819dacba369

IP: 64.224.xxx.xxx

2025-03-20 13:22:16 UTC



Dorte Uldbjerg

Referent

Serienummer: 94e4e2f5-b4c1-4f41-b837-2f6e51935eac

IP: 109.57.xxx.xxx

2025-03-20 13:26:40 UTC



Lars Peter Kirk

Formand

Serienummer: 31f1a44a-9207-4a03-af4a-4f7a09568dd3

IP: 87.104.xxx.xxx

2025-03-20 17:43:42 UTC



Ejvind Windel Kringelum

Bestyrelse

Serienummer: 1c88fba0-ab1c-4042-a90b-f2a4d534c0bd

IP: 87.104.xxx.xxx

2025-03-21 15:14:53 UTC



Penneo dokumentnøgle: 3FHT12-36VGX-CPIHO-F57L1-AD5YGA3JLA

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter