

## ABF Vingebo.

Referat fra generalforsamling torsdag den 28. september 2023 kl. 19,30 i Vingehuset.

Formanden indledte mødet med at mindes afdøde andelshaver Egon Sørensen, med 1 min. stilhed.

### 1 Valg af dirigent.

---

Foreningens revisor Evan Klarholt blev valgt.

Han konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet. Det blev oplyst, at 24 andele var repræsenteret. Efterfølgende er det konstateret, at der kun var 23 andele repræsenteret, heraf to ved fuldmagter. (171+179)

### 2. Bestyrelsens beretning var den 23.8.23 fremsendt som vedhæftet i fil til udsendelse af dagsordenen

---

Ingen bemærkninger til beretningen, som herefter blev taget til efterretning.

3. Forelæggelse af den reviderede årsrapport med forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen. Bestyrelsen indstiller, at foreningen overgår til valuarvurdering. Andelsværdien kan således opgøres til kr. 6.267 efter valuar værdisprincippet se note 16. (Årsrapporten er lagt i jeres postkasse samt vedhæftet i fil den 23.8.23).

---

Evan Klarholt gennemgik årsrapporten side for side, og fremhævede de væsentligste vurderings- og regnskabsprincipper. Han nævnte også, at bestyrelsen indstillede, at man benyttede valuarvurdering til fastsættelse andelskroneværdien. Bestyrelsen havde indstillet, at der ekstraordinært til vedligeholdelse (tagrenovering) blev hensat kr. 9.534.000. Under Evans gennemgang blev der opfordret til at stille spørgsmål.

Der blev forespurgt, om forpligtelser på 14,9 mio kr. - jfr. note 13 i regnskabet - som foreningen har ved opløsning, skulle indeksreguleres. Dette mente Evan ikke, men ville undersøge dette nærmere.

Øvrige spørgsmål gik overvejende på tagudskiftning samt på størrelsen af ekstraordinær hensættelse.

Bestyrelsen oplyste, at der foreligger en rapport over tagenes tilstand udarbejdet af rådgivende ingeniørfirma MMAKE som har to anbefalinger: I. udskiftning af hele taget inkl. undertaget. II. Udbedring af akutte skader for at levetidsforlænge. Bestyrelsen anbefaler, at man levetidsforlænger, med udbedring af akutte skader. Bestyrelsen vurderer herefter, at den totale tagudskiftning kan udskydes 10 år. Prisen for den totale tagudskiftning har MMAKE anslået til 15,6 mio kr. Der blev også stillet spørgsmål til, hvorfor vi så allerede nu hensatte et beløb, hvis tagene kunne holde 10 år.

Evan forklarede, at alt hvad bestyrelsen ved, der måtte komme af udgifter i årene fremover, skal fratrækkes i foreningens formue, så andelsværdien kan opgøres korrekt. Hvis bestyrelsen ikke allerede nu hensætter, kunne det være ansvarspådragene. Nye andelsforeninger skulle tage højde for udgifter i de kommende 15 år, hvilket dog ikke gælder for gamle andelsforeninger, men uanset dette, skal bestyrelsen altid handle "ordentligt".

Flere andelshavere mente, at prisen for tagudskiftning forekom meget høj. Bestyrelsen nævnte, at der kun blev foreslået hensat 9,5 mio kr. - dels for at holde andelsværdien i ro og - dels ville bestyrelsen i den

kommende periode ”grave sig dybere ned” i den anslående pris på 15,6 mio kr. samt hvad udbedring af akutte skader ville koste.

Der blev også forespurgt om hensættelsen var rede penge eller papirpenge. Evan svarede, at der ikke i foreningen p.t. er finansiel dækning, for så stort et beløb. Bestyrelsen må arbejde videre med, hvordan den manglende finansiering skal fremskaffes.

Under debatten blev det oplyst, at der for ca. 3 år siden blev udarbejdet en rapport som anslog tagudskiftning til 11,9 mio kr. Et par andelshavere undrede sig derfor over, at bestyrelsen ikke dengang foreslog ekstraordinær hensættelse.

Under debatten nævnte formanden, at der i hensættelser også skulle være plads til udskiftning af ny varmekilde i boligerne.

Tidligt under debatten forespurgte dirigenten, om der var enighed om, at andelskronen skulle fastsættes efter valuarvurdering, dette var der fuld opbakning til.

Dirigenten oplyste, at der senere på dagsordenen punkt 5 indkomne forslag, var modtaget forslag fra Rene Rubæk Pape, som bl.a. vedrørte hensættelser. Forslagsstilleren måtte bringe sine synspunkter ind i debatten/afstemningen under nærværende punkt 3, da når punkt 3 er afsluttet med afstemning, kunne afskrivningsproblematikken ikke genoptages.

Der blev stillet ændringsforslag om, at der kun ekstraordinært skulle hensættes kr. 3.500.000 i stedet for det af bestyrelsen foreslående beløb på kr. 9.534.000.

Dirigenten konstaterede, at der var enighed om, at fastlægge andelskronen efter valuarprincippet, hvorfor der kun skulle stemmes om ændringsforslaget, om nedsættelse af ekstraordinær hensættelse til kr. 3.500.000.

For ændringsforslaget stemte 12 i mod stemte 7, ændringsforslaget er herefter vedtaget.

Dirigenten konstaterede herefter, at regnskabet var godkendt med ekstraordinær hensættelse på kr. 3.500.000

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse, og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften, blev den 23.8.23 fremsendt som vedhæftet i fil.

---

Drifts- og likviditetsbudget blev godkendt uden afstemning.

Der blev stillet ændringsforslag om forøgelse af boligafgiften med 5 % gældende fra 1.2.2024. 9 stemte for - og 10 imod, forslaget er hermed faldet. Herefter er den boligafgift, der blev forhåndsgodkendt på beboermøde 21. marts 2023 (som allerede opkræves) godkendt.

5. Indkomne forslag.

---

Der er modtaget et forslag fra Rene Pape, Egebjergtoften 155, at det skal gøres mere fleksibelt for en andelshaver, som overvejer et boligskifte at fremleje/udleje værelse. Forslaget blev den 23.8.23 fremsendt - sammen med indkaldelse til generalforsamlingen - som vedhæftet i fil. (Bemærk forslaget er opdelt i to punkter: 1. fremleje, 2. udlejning af værelser) Da forslaget kræver ændring af foreningens vedtægt pgf. 11, betyder det, at mindst 17 af foreningens medlemmer skal være til stede og at 2/3 af de fremmødte stemmer for forslaget.

Dirigenten bad Rene om at begrunde sit ændrings forslag som lød:

*”En andelshaver kan kun udleje eller udlåne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, når en andelshaver midlertidigt må fraflytte sin lejlighed for en tidsbegrænset periode maksimalt på 2 år. Bestyrelsen skal endvidere godkende lejekontrakten og betingelserne for lejemålet”.*

Rene mente bl.a., at det var en mere tidssvarende formulering end i den gældende vedtægt, og kunne anvendes hvis man skulle skifte arbejde, eller fik en ny kæreste, som man ville flytte sammen med osv. Rene oplyste, at det var i overensstemmelse med ABF's standardvedtægt. Under debatten fremførte en andelshaver, at formuleringen i den nugældende vedtægt er i overensstemmelse med ABFs standardvedtægt. Forslaget blev sat under afstemning, hvorefter 2 stemte for, hvorefter forslaget er faldet.

Rene trak sit andet forslag omkring udlejning af værelser tilbage.

Forslaget Rene havde indsendt omkring hensættelser mv, der blev integreret i punkt 3 årsrapport mv., indeholdt også et forslag om, at bestyrelsen skulle undersøge nærmere konsekvenser af omlægning af kreditforeningslån, samt optagelse af nyt lån 10 mio kr. og forelægge dette på et beboermøde.

Det blev besluttet, at bestyrelsen arbejder videre med forslaget.

6. Valg af bestyrelse og suppleanter. Formand Jan B. Hansen og kasserer Vivi Stallknecht er på valg – begge er villige til at modtage genvalg.

---

Begge blev genvalgt.

Bjarne Larsen og Rene Rubæk Pape blev valgt som suppleanter.

7. Valg af revisor.

---

Dirigenten erklærede sig inhabil under dette punkt, men Evan Klarholt blev genvalgt.

8. Eventuelt herunder valg til de nedsatte udvalg.

---

Bredbåndsudvalg	Finn 199, Johan 185
Vedligeholdelsesudvalg	Bjarne 159, Johan 185, Jan 197
Vingehusudvalg	Hanne 159, Jeanette 163, Inger 167
Værktøjsudvalg	Rene 193
Webmaster	Henriette 157
Tag/energiudvalg	Jan 197, Bjarne 159, Niels 167, Jan 183, Frank 191, Shane 153

Øvrigt under eventuelt:

Connie foreslog, at generalforsamlingen startede tidligere og man startede med spisning.

Formanden mente, at gulvet i Vingehuset burde slibes og lakeres.

Jan/Hanne havde en diskussion, om det hensigtsmæssige i, at det tilkøbte udtræk i ovnene var fjernet

Jeanette efterlyste en opdatering af hjemmesiden, bl.a. var håndværkerlisten ikke opdateret

Frank oplyste, at der var anskaffet et nyt (brugt) musikanlæg til Vingehuset

Connie var glad for den indkøbte robot støvsuger/gulv vasker.

Formanden afsluttede generalforsamlingen med at takke dirigenten for kyndig mødeledelse. Formanden takkede ligeledes Karen – som ønskede efter 26 år i Vingehus udvalget at stoppe - for det kæmpe arbejde hun har udført for foreningen og overrakte en gave.

Referent: Niels Olsen, den 9. oktober 2023

Underskrevet af bestyrelsen den 10.10.2023

Jan B. Hansen,



Shane Petersen,

Frank K. Sørensen,



Vivi Stalknecht,



Niels Olsen

Underskrevet af dirigent den 10/10 2023



Evan Klarholt