



Referat af ordinær generalforsamling 24. april 2024 i Fælleshuset.

Dagsorden var som følger:

1. Valg af dirigent, referent og evt. stemmetællere. Indkaldelse af fuldmagter.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten. Fremlæggelse af centrale økonomiske nøgleoplysninger.
4. Forelæggelse af drifts- og anlægsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften. Bestyrelsen stiller forslag om stigning i boligafgiften. Forslag pkt. 4 var vedlagt. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan.
5. Forslag:
 - a. Bestyrelsens forslag om vedtægtsændring - § 7, stk. 1
 - b. Bestyrelsens forslag om vedtægtsændring efter Højesteretsdom i 2023 - § 10 om forandringer
 - c. Bestyrelsens forslag om vedtægtsændring efter Højesteretsdom i 2023 - § 20 om eksklusion
 - d. Bestyrelsens forslag om vedtægtsændring - § 14, stk. 2 om værdi af eget arbejde og stk. 4 om obligatorisk el- og vvs-rapport
 - e. Bestyrelsens forslag om ændring i husordenen - side 1, 1. afsnitForslag der ønskes behandlet på generalforsamlingen skal være formanden i hænde senest den 17. april 2024 kl. 16.
6. Fremlæggelse af intern venteliste til boliger og carporte samt orientering om interesselisten.
7. Valg til bestyrelsen for 2 år. Carsten Møller er på valg og modtager ikke genvalg.
8. Valg af 2 suppleanter for 1 år. Gerd Kristensen er på valg og modtager ikke genvalg.
9. Valg af administrator.
10. Valg af revisor.
11. Orientering om de nye grundværdier v/ Maibritt Andersen.
12. Orientering om en eventuel fjernvarmeløsning v/ Carsten Møller.
13. Eventuelt.

Ad. pkt. 1: Maibritt Andersen fra Real Administration blev valgt som dirigent og referent. Som stemmetællere blev valgt Kirsten Keller og Bent H. Nielsen. Dirigenten kunne konstatere at generalforsamlingen var lovlig indvarslet og beslutningsdygtig. Der var mødt eller repræsenteret ved fuldmagt 19 ud af 20 mulige andelshavere.

Ad. pkt. 2: Formand Britta Nielsen bad om 1 min stilhed for at mindes de to andelshavere foreningen havde mistet i årets løb. Herefter fremlagde formanden beretningen, der er vedlagt referatet. Beretningen blev taget til efterretning.

Ad. pkt. 3: Maibritt Andersen fra Real Administration gennemgik regnskabet for 2023, herunder fastsættelse af andelsværdien på baggrund af fastfrysning af valuarvurderingen. Skemaet med de centrale økonomiske nøgleoplysninger blev ligeledes fremlagt. Efter besvarelse af enkelte spørgsmål blev regnskabet godkendt med en andelskrone på 2,9976 mod sidste års andelskrone 2,8464, hvilket betyder:

Andelsværdi:

2-rum: kr. 415.663

3-rum: kr. 490.072

4-rum: kr. 561.514

Ad. pkt. 4: Maibritt Andersen fra Real Administration fremlagde den af bestyrelsen udarbejdede 10-årige vedligeholdelsesplan, og bemærkede at udgiften til årlig vedligeholdelse er blevet forøget fra 125.000 de tidligere år til 150.000 fra 2024 og fremefter. Bestyrelsesformand Britta Nielsen bemærkede, at udgiftsposten til fælleshus i 2024 var forhøjet til kr. 30.000, og fortalte, at der i år vil være behov for at udskifte flere af stolesæderne.

Der blev spurgt til afrensning af taget. Formanden svarede, at bestyrelsen havde vurderet, at der var mere nødvendige udgiftskrævende opgaver i 2024. Blandt andet var den store sag med fugt i facadegavlen endnu ikke afsluttet. Beklædningen på skuret vil derfor blive slebet ned og malet.

Maibritt Andersen fra Real Administration gennemgik budget 2024, herunder kan det oplyses, at antennebidraget sættes op med kr. 23,67 pr. måned. Fra kr. 221,25 til kr. 244,92 pr. måned. Stigningen i antennebidraget sker med tilbagevirkende kraft fra 01.01.2024. Beløbet opkræves første gang pr. 01.06.2024, hvor ligeledes efterreguleringen for perioden 01.01.2024 - 31.05.2024 opkræves.

Der blev spurgt hvorfor der skulle indbetales til rengøring af fælleshus, når udgiftsposten i 2023 havde været meget lav. Formanden svarede, at frivillige andelshavere havde gjort det muligt at spare på rengøring i 2023, ved selv at rengøre alt der ikke var i højden. Men der var behov for at købe sig til rensning af tæppe mm.

Maibritt Andersen fra Real Administration fremlagde bestyrelsens forslag om stigning i boligafgift, som anført i bilag 4a, der var sendt ud sammen med indkaldelsen. Som gennemgået i budget 2024, vil der være behov for en stigning i boligafgift, for at dække de løbende udgifter, således at der ikke bruges af foreningens likviditet. Der var et par spørgsmål, der blev besvaret. Forslaget om stigning i boligafgiften kom til afstemning og blev vedtaget. Stigning i boligafgiften opkræves med virkning fra 01.06.2024.

Boligafgiften månedligt fra 01.06.2024 er følgende:

2-rums – 4.332,21 kr. pr. md.

3-rums – 5.107,73 kr. pr. md.

4-rums – 5.852,33 kr. pr. md.

Herefter blev vedligeholdelsesplanen sat til afstemning og vedtaget. Dernæst blev budget 2024 sat til afstemning og vedtaget.

Ad. pkt. 5:

Maibritt Andersen fra Real Administration orienterede om, at forslag a-d der vedrørte vedtægtsændringer krævede kvalificeret flertal for kunne vedtages. Forslag e-g krævede simpelt flertal for at kunne vedtages.

a. Forslag fra bestyrelsen vedrørende vedtægtsændring - §7, stk. 1 vedrørende benyttelse af andelsboligen blev fremlagt af formanden. Bestyrelsen har erfaret, at der er et ønske blandt andelshaverne om, at det kan legaliseres at der er andelshavere der driver mindre erhverv fra egen adresse. Bestyrelsen har været i kontakt med ABF, der anbefaler at få en bestemmelse indføjet i foreningens vedtægt, hvis der ikke skal være et forbud. Hvis foreningen får vedtaget det fremlagte forslag, der er den samme bestemmelse som ABF's standardbestemmelse, er det bestyrelsen der kan give tilladelse til at et medlem driver erhverv, der ikke medfører tilgang af kunder, ombygning af andelsboligen og skiltning, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere. Forslaget blev drøftet i salen. En andelshaver spurgte, om der kunne være en risiko for foreningen, hvis et firma gik konkurs og konkursboet ville handle andelsboligen til en højere pris, end den pris der var angivet i regnskabet. Maibritt Andersen fra Real Administration svarede, at en andel ikke må handles til over maksimalprisen. Det er lovbestemt og fremgår af Andelsboligloven og en overtrædelse kan medføre straf. Der kan være tale om en underskudshandel ved salg af andelsbolig, uanset om det er et firma eller en privat person der er forgældet. Formanden fortalte, at hun havde været i kontakt med ABF, der ligeledes bekræftede at såvel loven samt foreningens vedtægter skulle overholdes ved ethvert salg, uanset at der var tale om et konkursbo eller tvangssalg. Forslaget blev herefter sat til afstemning og vedtaget.

b. + c. Forslag fra bestyrelsen vedrørende vedtægtsændring §10 og § 20 blev fremlagt. Forslagene var begge et udspring af en Højesteretsdom i 2023, hvorfor forslagene skulle behandles samlet. Baggrunden for forslagene blev fremlagt. Landets andelsboligforeninger var af ABF blev anbefalet, at tilrette vedtægterne, så foreningerne var bedre dækket ind, hvis der skulle ske skader på foreningens ejendom. Bestyrelsen tilføjede, at man i bestyrelsen skal tale om hvorledes man i praksis håndterer sager, når andelshaver skal have udført større forandringer i deres boliger. Der var en drøftelse blandt andelshaverne. Forslag b + c. kom herefter til afstemning, og begge forslag blev vedtaget.

d. Forslag om vedtægtsændring §14, stk. 2 om værdi af eget arbejdet blev behandlet først. Der var tale om en konsekvensrettelse, da ABF hvert år justerer timelønnen for eget arbejde, og det er denne sats vurderingsmanden anvender i vurderingsrapporterne. Der var ingen spørgsmål og forslaget kom til afstemning og vedtaget.

Den anden del om forslag af vedtægtsændring §14, stk. 4 omhandlende forslag om, at det er en vurderingsmand der udarbejder vurderingsrapport og der laves obligatorisk el- og vvs rapport ved hvert salg. Forslaget blev fremlagt med baggrund i den praksis, der er i foreningen i dag, hvor det ikke er andelshaver der har kompetencen til at udarbejde vurderingsrapporten, men derimod en af foreningen udpeget vurderingsmand. Bestyrelsen oplever ofte at vurderingsmanden, ved gennemgang af andelsboligen, forlanger en vvs- og el- rapport. Det giver en tryghed for køber, sælger og andelshavere der bor i foreningen, at boligen bliver gennemgået, så der ikke opstår overraskelser efter handlens indgåelse. Der var ingen spørgsmål til forslaget, og forslaget kom til afstemning og vedtaget.

e. Forslag om ændring af husorden, således at der ikke længere kan lejes brugsret til p-plads. Forslaget blev fremlagt af bestyrelsen, og der var en debat i salen. Forslaget kom til afstemning med 9 for forslaget og 2 i mod forslaget. Forslaget blev derfor vedtaget. Der blev spurgt til om bestyrelsen kunne arbejde på et forslag til, om der kunne indrettes flere parkeringspladser. Bestyrelsen vil se på mulighederne.

f. Der var modtaget forslag fra en andelshaver om indkøb af 20 stk. højskolesangbøger til en pris kr. 6.220. Forslaget blev fremlagt af forslagsstiller. Der var en debat blandt andelshaverne. En andelshaver foreslog, at der i stedet søges sponsor/fond til betaling af sangbøgerne, så foreningen ikke har udgiften. Forslagsstiller ønskede at ændre sit forslag, så det i stedet lød "Foreningen søger sponsor/fond til dækning af udgift til indkøb af 20 stk. højskolesangbøger". Forslaget kom herefter til afstemning i den ændrede form, og blev vedtaget.

g. Der var modtaget forslag fra en andelshaver om abonnement på bredbånd til fælleshuset. Forslagsstiller fremlagde forslaget. Maibritt Andersen fra Real Administration bad forslagsstiller om en økonomisk ramme, der i givet fald ønskede bemyndiget af generalforsamlingen for forslagets gennemførelse. Forslaget blev drøftet og flere andelshavere bød ind med løsningsforslag og anslåede priser. Forslagsstiller besluttede sig for at trække forslaget, og det blev i stedet aftalt, at der nedsættes et udvalg der arbejder på en optimal løsning af bredbånd til fælleshuset, der således kan sættes til afstemning på næste års ordinære generalforsamling.

Nye reviderede vedtægter er vedlagt referatet.
Ny revideret husorden er vedlagt referatet.

Ad. pkt. 6: Formand Britta Nielsen fremlagde ventelisterne og oplyste, at der står opskrevet 42 på interesselisten til andelsboligerne. En andelshaver spurgte om det var flere eller færre end sidste år. Britta svarede, at det var færre, idet nogle havde opgivet at stå på interesselisten.

Ad. pkt. 7:

Britta Nielsen blev genvalgt til formand for en 2-årig periode.
Ronny Torgilsson blev valgt som bestyrelsesmedlem for en 2-årig periode.

Ad. pkt. 8:

Bent Nielsen og Henning Nevers blev valgt som suppleanter.

Bestyrelsen består herefter af:

- Formand Britta Nielsen (2026)
- Bestyrelsesmedlem Karenlise Jensen (2025)
- Bestyrelsesmedlem Ronny Torgilsson (2026)
- 1. suppleant Henning Nevers
- 2. suppleant Bent Nielsen

Ad. pkt. 9: Real Administration blev genvalgt.

Ad. pkt. 10: Revisor Henrik Degn blev genvalgt.

Ad. pkt. 11: Maibritt Andersen fra Real Administration orienterede om, at der ikke siden 2012 var modtaget nye offentlige vurderinger. I slutningen af 2023 modtog foreningen en foreløbig grundværdi for 2023. Denne ligger til grund for beregning af foreløbig

ejendomsskat for 2024. For andelsboligforeninger er der kun tale om en ny (højere) vurdering af grundværdien. Mange grundværdier er steget voldsomt, men promillen for beregning af ejendomsskat er nedsat, ligesom der er vedtaget et loft for stigningen i 2024 på max. 2,8%. Den maksimale stigning vil fra 2025 være på 4,75% om året af den beregnede grundskyld. Stigningerne vil være fordelt henover en periode indtil foreningen betaler den fulde grundskyld. Fra 2025 udsendes efter planen de nye vurderinger med terminsdato pr. 1. marts 2021. Indtil da betales ejendomsskatter på baggrund af foreløbigt beskatningsgrundlag. Ejendomsskatter beregnes herefter på ny, ud fra grundlaget i den endelige vurdering. Det betyder, at der foretages efterregulering af ejendomsskatter – både hvis der er betalt for lidt eller for meget.

En andelshaver spurgte, om det var muligt at klage over vurderingen. Maibritt Andesen fra Real Administration svarede, at idet der er tale om en foreløbig grundværdi, er det ikke muligt at klage over den. Dette er først muligt, når den endelige vurdering for 2023 er modtaget (forventeligt i 2025/2026).

Maibritt Andersen fra Real Administration orienterede også om, at Folketinget den 04.04.2024 havde vedtaget en ny lov, der medfører nye regler om værdiansættelse af andelsboligforeningers ejendomme. Offentlige ejendomsvurderinger af andelsboligforeninger har været på hold siden 2012. Flere andelsboligforeninger måtte se deres ejendomsvurdering være uændret på et gammelt og ofte lavt niveau. Der er tale om 2 ændringer.

1. Andelsboligforeninger får mulighed for at fremskrive den seneste offentlige vurdering med nettoprisindekset, når de benytter den offentlige vurdering til værdiansættelse. Dermed er andelsboligforeningernes ejendomme værdi bedre sikret til at følge den øvrige samfundsudvikling.

2. For andelsboligforeninger, der benytter valuarvurderinger, medfører lovændringen, at valuarvurderingen nu er gyldig i 42 måneder frem for 18 måneder. Dette skulle betyde lavere udgifter til valuarvurderinger, idet de nu kun behøver at blive fornyet hver 3. år i stedet for hvert år som tidligere.

Der er ikke sket ændringer for fastfrysning.

Ad. pkt. 12: Carsten Møller orienterede om eventuel fjernvarmeløsning (notat udarbejdet af Carsten Møller er vedlagt referatet).

Ad. pkt. 13:

Formand Britta Nielsen takkede det afgående bestyrelsesmedlem Carsten Møller og den afgående suppleant Gerd Kristensen for deres aktive deltagelse og mangeårige bestyrelsesarbejde. De modtog begge vin som tak.

Carsten Møller fortalte, at han var glad for, at Britta modtog genvalg til formandsposten. Hun har haft mange tidskrævende, akutte og uventede opgaver, som pligtfyldigt er blevet løst. Foreningen skylder Britta en stor tak for at have et stort overblik og et godt fast greb om foreningen.

Da der ikke var yderligere punkter under eventuelt blev generalforsamlingen hævet.

Nærværende referat er underskrevet digitalt via Penneo af både dirigent og bestyrelse.

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.”

Maibritt Andersen

REAL ADMINISTRATION A/S CVR: 31892872

Dirigent

På vegne af: Real Administration

Serienummer: e134956d-3af2-42ab-90cb-172aa79f2ca8

IP: 91.215.xxx.xxx

2024-05-02 08:51:47 UTC



Karenlise Gudmann Jensen

AB Rynkebakken

Serienummer: 25a0bb4c-27a3-4ee8-8c4e-6381ddb9914c

IP: 83.95.xxx.xxx

2024-05-02 09:19:13 UTC



Ulla Britta Nielsen

AB Rynkebakken

Serienummer: 54613611-b456-45cf-a6ce-4f13bbaf36c5

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-05-02 09:27:30 UTC



Bengt Ronny Torgilsson

AB Rynkebakken

Serienummer: 5dec6366-3586-46e0-991b-7e0f0ab28198

IP: 213.212.xxx.xxx

2024-05-02 15:33:30 UTC



Penneo dokumentnøgle: 5F3C5-J4WW7-NYE3Y-C0ZM1-E0FWI-SXEAS

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**