

REFERAT

af ordinær generalforsamling i AB Lindøhusene
afholdt tirsdag den 24. maj 2022 kl. 18.30 på Mosevangen 2, Munkebo

55 medlemmer af 386 medlemmer var repræsenteret, heraf 6 ved fuldmagt.

Dagsordenen var følgende:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabets godkendelse
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
5. Forslag
6. Valg af bestyrelse
7. Eventuelt

1. Valg af dirigent og referent

Formand Bella Mortensen bød velkommen.

Henrik Clausen fra Domhusgaarden Ejendomsadministration blev valgt som dirigent og konstaterede med samtlige de fremmødtes tilslutning, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Majbritt Hansen fra Domhusgaarden Ejendomsadministration blev valgt som referent.

2. Bestyrelsens beretning

Formand Bella Mortensen fremlagde bestyrelsens beretning. Beretningen vedlægges som bilag til referatet.

Beretningen blev herefter godkendt.

3. Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabets godkendelse

Revisor Morten Damgaard Møller fra revisionsfirmaet Axel Gram gennemgik regnskabet for 2021, herunder andelsværdien.

Andelskronen stiger fra kr. 337,92 pr. m² til kr. 353,30 pr. m².

Regnskabet og fastsættelse af andelskronen blev enstemmigt vedtaget.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Henrik Clausen fra Domhusgaarden Ejendomsadministration gennemgik budgettet for 2022 med følgende bemærkning:

- Boligafgiften stiger pr. 1. juli 2022 med 3%.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt med stigningen i boligafgiften.

5. Forslag

Forslag 1 fra bestyrelsen - vedtætsændring af § 10 vedligeholdelse afsnit 9

Vedtægt foreslås ændret til:

Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan foreningen bestille et havefirma til at udføre arbejdet for andelshaver og lejers regning. Andelshavere kan ligeledes ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. dog § 23.

Forslaget blev bragt til afstemning med 49 for, 3 imod og 3 blanke.

Da forslaget var til anden behandling fra sidste års generalforsamlingen - blev det endeligt vedtaget.

Forslag 2 fra bestyrelsen - vedtætsændring nyt afsnit i § 10 vedr. vedligeholdelse

Forslag om tilføjelse til vedtægt:

Foreningen har vedligeholdelsen af kloakken fra samlebrønd og ud til fælles forsyning i offentlig kloak.

Andelshaver har vedligeholdelsen af kloakken fra afløb i huset og ud til samlebrønden.

DOMHUSGAARDEN

EJENDOMSADMINISTRATION I/S

Albanigade 44 · 5000 ODENSE C · Tlf 6612 4344

Forslaget blev bragt til afstemning med 41 for, 11 imod og 3 blanke.

Da forslaget var til anden behandling fra sidste års generalforsamlingen - blev det endeligt vedtaget.

Forslag 3 fra bestyrelsen - vedtægtsændring nyt pkt. 6 i § 23

Når et medlem har iværksat forandringer, uden forudgående godkendelse efter reglerne i § 11, og ikke har foretaget afhjælpning, i form af tilbageførelse eller indhentelse af nødvendig(e) godkendelse(r), efter at have modtaget påkrav fra andelsboligforeningens bestyrelse, inden en af andelsboligforeningens bestyrelse i påkravet fastsat rimelig frist.

Forslaget blev bragt til afstemning med 52 for og 3 blanke.

Da 2/3 af foreningens medlemmer ikke var til stede tages forslaget med igen på næste års generalforsamling, hvor det kan endeligt vedtages med tilslutning fra 2/3 af de fremmødte medlemmer.

Forslag 4 fra bestyrelsen - vedtægtsændring nyt afsnit i §28

Det på generalforsamlingen den 11. april 2012 vedtagne honorar til bestyrelsen, foreslås præciseret således, at afregning kun sker to gang årligt – i november og maj måned.

Afregningen i maj måned tilfalder den på generalforsamlingen afgående bestyrelse.

Honoraret afregnes på baggrund af antal bestyrelsesmøder man har deltaget i. Hvert bestyrelsesmedlem har ret til maksimalt 4 årlige afbud til bestyrelsesmøder uden korrektion.

Ved afbud eller manglende deltagelse herudover, beregnes honoraret som en procent ud fra antal deltagende bestyrelsesmøder / afholdte bestyrelsesmøder.

Forslaget blev bragt til afstemning med 54 for og 1 imod.

Da 2/3 af foreningens medlemmer ikke var til stede tages forslaget med igen på næste års generalforsamling, hvor det kan endeligt vedtages med tilslutning fra 2/3 af de fremmødte medlemmer.

DOMHUSGAARDEN

EJENDOMSADMINISTRATION I/S

Albanigade 44 · 5000 ODENSE C · Tlf 6612 4344

6. Valg af bestyrelse

Bestyrelsesmedlemmer på valg:

Ivan Mortensen (formand)	for en 2 årig periode	modtager ikke genvalg
Bella Mortensen	for en 2 årig periode	
Marianne Kristensen	for en 2 årig periode	
Dorte Sams	for en 2 årig periode	
Kristian Christiansen	for en 1 årig periode	udtræder af bestyrelsen

Følgende stillede op som formand:

Bella Mortensen blev enstemmigt valgt for en 2 årig periode

Følgende stillede op som bestyrelsesmedlemmer:

Marianne Kristensen	blev enstemmigt valgt for en 2 årig periode
Dorte Sams	blev enstemmigt valgt for en 2 årig periode
Ole Toftegaard	blev enstemmigt valgt for en 2 årig periode
John Rolle	blev enstemmigt valgt for en 1 årig periode

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Bella Mortensen, formand	på valg i 2024
Marianne Kristensen	på valg i 2024
Dorte Sams	på valg i 2024
Ole Toftegaard	på valg i 2024
John Rolle	på valg i 2023
Knud Chr. Jørgensen	på valg i 2023
Lars Neumann	på valg i 2023

Valg af suppleanter:

Pia Nygård Hansen	blev valgt som 1. suppleant
Ole Kristiansen	blev valgt som 2. suppleant
Lisbeth Koch Jensen	blev valgt som 3. suppleant

7. Eventuelt

Følgende blev drøftet:

- Der blev opfordret til, at foreningens Facebook jævnligt blev opdateret.
- Reglerne omkring video overvågning blev drøftet.

DOMHUSGAARDEN

EJENDOMSADMINISTRATION I/S

Albanigade 44 · 5000 ODENSE C · Tlf 6612 4344

- Flere udtrykte utilfredshed med reetableringen af fliser, asfalt m.v. efter fibernet. Bestyrelsen vil følge op på dette.

Dirigenten takkede herefter for god ro og orden og hævede mødet kl. 20.30.

Dirigent:

Henrik Clausen

Referent:

Majbritt Hansen

Bestyrelse:

Bella Mortensen, formand

Marianne Kristensen

Lars Neumann

Knud Chr. Jensen

Dorte Sams

Ole Toftegaard

John Rolle

Formandens beretning

Der er næsten gået et år siden vi sidst afholdt generalforsamling i september 2021.

I den periode har vi et bestyrelsesmedlem som har valgt at trække sig fra bestyrelsen og så har vi en formand der har valgt at flytte til Spanien d. 1. maj 2022. Denne flytning betyder naturligvis at Ivan ikke kan sidde som fungerende formand, derfor er det også mig, som konstitueret formand der afholder denne beretning.

Først vil jeg beklage at vi ikke har kunne få et større lokale som kan rumme alle, men det har ikke været muligt at få et større lokale i Munkebo. Det ændrer sig forhåbentlig til næste år når Kerteminde kommune er færdig med at renovere skolen, så vi igen kan afholde generalforsamlingen hvor vi plejer, under de forhold som vi ønsker.

Jeg vil trække nogle af de store projekter frem som vi i bestyrelsen og medarbejderne har arbejdet med; og skulle der være noget man specifikt vil høre om så svarer jeg gerne på spørgsmål efter beretningen.

Hjemmeside og Facebook

Som I måske har bemærket, er vores indsats på hjemmesiden og Facebook forbedret, men vi erkender at der stadig er plads til et store flow på disse medier. Husk at bestyrelsens officielle facebook-side hedder A/B Lindøhusene.

Vi kan se at vores opslag har stor interesse, og vi vil fortsætte denne indsats, og vi vil forsøge at skabe en endnu større åbenhed på disse medier, men vi sætter også stor pris på feedback, eller hvis man har ønsker til hvad vi ligger op.

Ansøgning om byggepulje:

På grund af de store udgifter til renovering af vores huse har i igen i år bedt Finn Udsen om at ansøge Energistyrelsens byggepulje til energiforbedring af vores huse.

Sidste efterår fik vi bevilget godt 180,000 kroner. Og til vores ansøgning i år har vi foreløbig fået en bevilling 9500 kroner, men der er stadig 8 andre ansøgninger som endnu ikke er behandlet og hvor vi forventer at få bevilget noget mere.

Tage og fonde

Bestyrelsen har i august 2020 indsendt en ansøgning til Kerteminde kommune om tilladelse til at ændre i lokalplanen således vi kan udskifte vores tage med udhæng og stålplader.

Denne ansøgning har nu været i høring, uden yderligere bemærkninger, og vi forventer derfor at den står klar i løbet af denne sommer. Den eneste forhindring skulle være en politisk modstand, som vi endnu ikke har hørt om.

Selvom vi nu endeligt kan stå med en ny Lokalplan i løbet af denne sommer, har processen taget 2 år hos Kerteminde kommune. Den lange sagsbehandlingstid hos kommunen, har desværre betydet at prisen på tage er steget voldsomt og der har nærmest fordoblet prisen på et færdigt hustag.

Det er meget beklageligt og utilfredsstillende, at kommunens behandlingstid har haft så stor indflydelse på prisen af tagene, som den har, og det stiller os derfor i en helt anden position, end hvor vi stod i ved sidste generalforsamling.

Bestyrelsen har derfor besluttet at der ikke er økonomi til at udskifte alle tage i foreningen og vi henstiller det store tagprojekt for nu. En nærmere strategi for hvordan vi så håndtere vores tage vil blive besluttet i den ny bestyrelse, som skal konstitueres efter i dag.

Jeg vil dog berolige de beboere, som vi har været i kontakt med, og som har tage der er i en tilstand som ikke er rimelig, at vi udbedrer disse i løbet af sensommeren og efteråret.

Vedr. ansøgning om fonde har Finn Udsen udarbejdet en ansøgning til Mærsk fonden, men ansøgningen kan ikke sendes før der foreligger en godkendelse på ståltage med udhæng fra Kerteminde kommune og for vi har en endelig strategi for projektet.

Renovering af vores huse

Vi er i disse år i gang med en større renovering af vores huse, det betyder at, vores udgifter til vedligeholdelse og drift er steget fra de 2,5 millioner vi gennem mange år har brugt, til nu hvor vi igen i år har et driftsbudget på kr. 6 millioner.

Vi udskifter 83 døre/vinduer og teressepartier i år.

Derudover er vi stadig i gang at male vores huse og malerne er nu nået til Rosendalen.

Registrering af bygninger til BBR

Vi har fået en henvendelse fra Kerteminde kommune omkring de bygninger der er til foreningens huse. Her taler vi om skure, garager, udestuer, overdækket terrasser. Alle disse skal registreres i BBR, også selvom de ligger inden for hvad Lokalplanen tillader, eller de er opført inden 2008, hvor lokalplanen trådte i kraft.

Vi er i kontakt med kommunen omkring hvordan vi praktisk skal gøre, men det er blevet os pålagt at måle alle bygninger og registrere dem i BBR. Hvis en bygning ikke overholder Lokalplanens mål, skal der søges byggetilladelse til disse, det vil være beboeren der skal gøre det.

Dette vil have en stor betydning for vores praksis i fremtiden, og det vil betyde at alle bygninger, også de som overholder de krav der er i Lokalplanen, skal godkendes af bestyrelsen, så vi kan registrere dem korrekt. Jeg må derfor kraftigt henholde til at vedtægternes §11 overholdes. Her står der at alle større indvendige forandringer skal søges ved bestyrelsen, samt ALLE udvendige forandringer.

Daglig drift og vedligeholdelse.

Det bestyrelsens klare opfattelse at det går rigtig godt med den daglige drift og vores dygtige medarbejder klarer de daglige udfordringer professionelt og tilfredsstillende. Bestyrelsen vil derfor sige tak til vores medarbejder for det gode stykke arbejde de udfører.

Fra den første uge i september, vil vores medarbejdere begynde at gå havesyn.

Til sidst vil bestyrelsen gerne sige tak til andelshaverne for den forståelse der er for de opgaver vores medarbejder skal udføre på jeres huse. Det er ikke mange klager vi modtager fra jer som andelshaver og ejer af denne forening.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Bella Kuluk Huynh Mortensen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-118642130194
Tidspunkt for underskrift: 07-06-2022 kl.: 09:01:42
Underskrevet med NemID

Marianne Elnegaard Kristensen

Som Bestyrelsesmedlem 1 NEM ID
PID: 9208-2002-2-783686391709
Tidspunkt for underskrift: 05-06-2022 kl.: 09:27:01
Underskrevet med NemID

Lars Neumann Larsen

Som Bestyrelsesmedlem 2 NEM ID
PID: 9208-2002-2-822590747789
Tidspunkt for underskrift: 02-06-2022 kl.: 14:15:18
Underskrevet med NemID

Knud Christian Jensen

Som Bestyrelsesmedlem 3 NEM ID
PID: 9208-2002-2-664646211622
Tidspunkt for underskrift: 02-06-2022 kl.: 17:03:21
Underskrevet med NemID

Dorte Lindgård Sams

Som Bestyrelsesmedlem 4 NEM ID
PID: 9208-2002-2-375808888585
Tidspunkt for underskrift: 09-06-2022 kl.: 07:19:50
Underskrevet med NemID

Ole Stig Toftegaard

Som Bestyrelsesmedlem 5 NEM ID
PID: 9208-2002-2-051229487857
Tidspunkt for underskrift: 08-06-2022 kl.: 19:30:35
Underskrevet med NemID

John Rolle

Som Bestyrelsesmedlem 6 NEM ID
PID: 9208-2002-2-902052336460
Tidspunkt for underskrift: 07-06-2022 kl.: 14:52:29
Underskrevet med NemID

Henrik Clausen

Som Lejer I NEM ID
RID: 79261381
Tidspunkt for underskrift: 02-06-2022 kl.: 12:55:28
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signature is related to precisely this document only. Prove the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk

This document has esignatur Agreement-ID: 52248cJhTKT247754274

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Henrik Clausen

Som Dirigent
RID: 79261381
Tidspunkt for underskrift: 02-06-2022 kl.: 12:55:28
Underskrevet med NemID

NEM ID

Majbritt Hansen

Som Lejer I
RID: 55584503
Tidspunkt for underskrift: 02-06-2022 kl.: 12:49:23
Underskrevet med NemID

NEM ID

Majbritt Hansen

Som Administrator
RID: 55584503
Tidspunkt for underskrift: 02-06-2022 kl.: 12:49:23
Underskrevet med NemID

NEM ID

Majbritt Hansen

Som Referent
RID: 55584503
Tidspunkt for underskrift: 02-06-2022 kl.: 12:49:23
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. [Click here](#) for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.