

Ordinær generalforsamling den 15. maj 2019, kl. 16,00 i andelsboligforeningen ”Lupinen”

16 andelshavere var til stede. Desuden deltog administrator Allan Kobæk.

Formanden bød velkommen til generalforsamlingen. Beklagede at vedtægterne ikke er overholdt med hensyn til afholdelse af generalforsamling. Skyldes at varmeregnskabet var forsinket.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab til godkendelse.
4. Forelæggelse af budget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften og indbetaling til fællesudgifter.
5. Forslag
6. Valg af formand. På valg er Svend Erik Løkkegaard (villig til genvalg)
7. Valg til bestyrelsen. På valg er Kirsten Waage Petersen (modtager ikke genvalg), John Andersen (villig til genvalg). Som nyt bestyrelsesmedlem foreslår bestyrelsen Thorkild Kongshøj.
8. Valg af suppleanter. På valg er Anna Andersen (villig til genvalg)
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

Dagsordenen:

Ad 1. Allan Kobæk blev valgt til dirigent og takkede for valget. Konstaterede at generalforsamlingen var indkaldt med lovligt varsel.

Ad 2. Formanden konstaterede, at der er sket meget i det forløbne år og startede herefter med ”det sjove”.

Sociale arrangementer: Vi havde rengørings-/grilldag den 15. juni, restegilde den 28. august, julefrokost den 7. december og suppeaften den 31. januar. - Derudover er der tirsdagstræf, som er ude om sommeren og inde om vinteren. Man mødes kl. 10 og så ”går snakken”. Konstaterede at det er ”Tordenskjolds soldater”, der kommer, men **alle** er velkomne.

Der er nogen, der trækker et stort læs ved de sociale arrangementer. Det gør de gerne. Takkede endnu en gang for rødvin, men det er nu ikke meningen. - En bøn i forbindelse med de sociale arrangementer: **HUSK at give besked om hvorvidt I kommer.**

Affaldssortering: Det går rigtig godt. - Der kan frit hentes poser til madaffald i værkstedet. Men der er problemer med store papkasser – senest flyttekasser! - i containeren til papir og papaffald. - Det har kun været muligt at komme papkasserne i containeren, fordi den ikke er låst, som den egentlig skal være! De hører IKKE hjemme i containeren. **Husk derfor at gemme store papkasser i jeres rum i kælderen, indtil Svend Erik kører på lossepladsen!**

Kompostbeholder: Har været en betinget succes. Hvis ingen protesterer nu, så bliver den nedlagt.

Renoveringsprojekt: Det bliver kun omkring halvt så dyrt takket være ejeren af ejerlejlighed 2's forbindelser. - Den største del af projektet mangler. Der ventes på, at murværket bliver tørt. - Havde regnet med at reparere nedløbsrørene ud mod Borgergade, men de udskiftes helt. - Hegnet over mod Netto skal "males" (dvs. det skal have olie) og skråningen – ligeledes over mod Netto – repareres. - Vil skrive til Salling Group for at få dem til at betale deres andel. - Den forventede udgift til de nævnte arbejder bliver for vores vedkommende på i alt ca. 400.000 kr.

Vedligeholdelsesplan: Den er ikke lavet endnu, da det skulle undersøges, hvordan fordelingen af forpligtelserne er mellem ejerlejlighed 1 og ejerlejlighed 2, herefter kaldet E1 og E2. - Det er konfereret af med administrator Allan Kobæk.

- Belægning på P-plads og Lemming-hegn langs skel (E1 og E2 efter fordelingstal)
- Tagpap under træbelægning på altaner – kun 3. sal (E1 og E2 efter fordelingstal, da det udgør en del af taget)
- Overdækning på altaner, herunder træbeklædning på undersiden (en del af taget) (E1 og E2 efter fordelingstal)
- Træbelægning på altaner – kun 3. sal (den enkelte andelshaver)
- Træbeklædning mellem altaner (skillevægge) ud mod Lupinvej (den enkelte andelshaver)
- Gelænder på altaner (den enkelte andelshaver).

P-pladsen: Er blevet opstreget.

Tagterrassen: Er blevet algerenset igen, og det har hjulpet. Gøres årligt. Udgiften er ca 2.700 kr.

Porten til parkeringskælderen: Der er blevet installeret ny motor igen. - Portåbnere: Portåbnerne er lidt sårbare. Hvis I har svært ved selv at udskifte batterier så spørg én, der har prøvet det før f.eks. Svend Erik.

Hvis I ikke bruger portåbneren jævnligt, så prøv den lige af en gang imellem for at sikre, at den virker.

Uro omkring ejendommen: Det er blevet sat låse på dørene fra svalegangen ind til elevatoren, så der låses af fra kl. 18.00 til 06.00. Bestyrelsen vurderede, at det desværre var en nødvendighed. Udgiften har været ca. 43.000 kr. - Der er blevet sat "adgang forbudt"-skilte op. - Så sent som for ca. 14 dage var det galt igen. De stak de af, da Svend Erik kom ned. - Når vi taler pænt til dem, opfører de sig også pænt og udtrykker forståelse for, at vi er utrygge ved dem. - "Natteravnene" på Resedavej/Lupinvej går forbi vores ejendom for at se, om der er noget. - Der har også været ringet til politiet et par gange, og de kommer hurtigt.

Med hensyn til trapperne: Ikke gøre noget lige nu, men hvis det bliver aktuelt, så kan der gøres ét af følgende:

1. Sætte låse på begge trapper.
2. Fjerne begge trapper.
3. Sætte lås på den ene trappe og fjerne den anden trappe.

Inden trappe/trapper fjernes så undersøges, om vi må det, og i givet fald så er indstillingen i bestyrelsen at vælge løsning nr. 3. - Erik udtrykte, at trapperne ikke er brandtrapper. - Der blev også givet udtryk for, at trygheden er vigtig.

Flagning: Vagn Kjeldsen sætter opslag op, når der flages.

Hjemmeside: Formanden nævnte hjemmesiden. Adressen på hjemmesiden er www.ab-lupinen.dk og foreningens mailadresse er mail@ab-lupinen.dk.

Venteliste: Vi har en høj gennemsnitsalder i foreningen. - Både kroppen og hovedet svækkes med alderen. - Vi SKAL have en handlekraftig bestyrelse, derfor opfordring til at få flere til at skrive sig på ventelisten og især yngre f.eks. venners børn og egne børns venner. - Egne børn har fortrinsret ifølge vedtægterne.

Ifølge vedtægterne må man godt "springe over" nogen på ventelisten.

Der blev spurgt, om der pt. er nogen på ventelisten. Ja der er én.

Tilstopning af afløb: Har tidligere stået i orientering fra et bestyrelsesmøde (den 4. december 2018). - Der opfordres til ikke at spare for meget på vandet samt rense opvaskemaskinen jævnligt = ca. hver anden måned. (Man kan få flydende rensmiddel fra Neophos, hvor beholderen bare skal sættes i maskinen lige som en tallerken). Huske at vaske op ved ca. 65 grader som minimum.

Tom butik: Nu udlejet til motionscenter. De regner med at starte omkring 1. september 2019.

Administrator: Et medlem har spurgt om, vi har brug for en administrator. Formanden havde nogle overvejelser, da han startede, om at opsigte aftalen med administrator. Men er gået væk fra det, da det giver nogle komplikationer på grund af ejerforeningen. - Svend Erik er glad for samarbejdet med Allan Kobæk og hans sekretær Kirsten Bakkær. Det fungerer super godt.

Når man har administrator på, betyder det samtidig en billigere bestyrelsesansvarsforsikring, og banken er også tryk ved det.

Ejerforeningen: Den nuværende af ejerlejlighed 2 ønsker at opdele den i 3 ejerlejligheder. Formanden har klart givet udtryk for, at forudsætningen er, at vi kun har én forhandlingspartner.

GPDR (behandling af personoplysninger: Ifølge Lov om personoplysninger må følsomme personoplysninger ikke behandles uden samtykke. Det gælder f.eks. registrering af CPR-nummer, og billeder "af os" fra f.eks. grilldag må ikke lægges på hjemmesiden uden samtykke. Privatlivspolitik er lagt på hjemmesiden. - (Print udleveres gerne).

Formanden sluttede beretningen med at rette en tak til bestyrelsen for godt samarbejde i det forløbne år. Desuden rettedes en tak til Anna, som holder ukrudtet væk langs hegnet; Erling, som er begyndt at vaske containere; Svend Aage, som stadigvæk fejer; Vagn Nordlund, som holder trappenedgangen; Vagn Kjeldsen, som styrer flagningen. - Dejligt at så mange yder en indsats for foreningen.

Dirigenten spurgte, om der var spørgsmål til beretningen. Det var ikke tilfældet.

Beretningen godkendt.

Ad 3. Formanden gennemgik regnskabet med følgende kommentarer:

Revisor har stillet regnskabet op på en anden måde, da det er mere korrekt i henhold til lovgivningen.

Side 10 i regnskabet - "resultatopgørelsen".

Bygningsforsikring: Der er budgetteret med 31.000 kr., men udgiften er 0 kr., da udgiften i stedet for er indeholdt i udgiften "Fælles, ejerforeningen".

Administrationsudgifter er ligeledes indeholdt i udgiften "Fælles, ejerforeningen".

Renteudgiften er faldet væsentligt de senere år. Der kan ikke regnes med så lav en udgift igen. Der er ekstraordinært henlagt 100.000 kr. til vedligeholdelse, således at overskuddet bliver på 20.425 kr.

Spørgsmål: Der blev spurgt ind til vedligeholdelse på 75.000 kr. - Der er lavet om på regnskabsprincipper i forhold til budgettet. Formanden snakker med revisor om en note med

specifikation af vedligeholdelseskonto, så man kan se, hvad der er brugt af denne.

Regnskabet godkendt.

Ad 4. Formanden gennemgik tallene i budgettet med følgende kommentarer:
Renter: Er sat forsigtigt, da udgiften kun kendes for 1. halvår 2019.

Budgettet godkendt.

Ad 5. Ingen forslag.

Ad 6. Ifølge vedtægterne vælges formanden hvert år på generalforsamlingen.
Svend Erik Løkkegaard er villig til genvalg. - Blev genvalgt.

Ad 7. På valg er følgende:
Kirsten Waage Petersen – modtager ikke genvalg
John Andersen – er villig til genvalg

John Andersen – blev genvalgt
Bestyrelsen foreslog Thorkild Kongshøj, som blev valgt

Ad 8. På valg er følgende:
Anna Andersen, som er villig til genvalg

Anna Andersen – blev genvalgt

Ad 9. Revisor - Revisionshuset Tal & Tanker - blev genvalgt.

Ad 10. Formanden takkede Kirsten for indsatsen i bestyrelsen og overrakte en buket blomster.
- Kirsten takkede for blomsterne.

På vegne af de øvrige andelshavere sagde Vagn Nordlund tak til bestyrelsen og overrakte en vingave.

Dirigenten erklærede herefter generalforsamlingen for afsluttet og takkede for god ro og orden.

Generalforsamlingen afsluttet kl. 16,55.

Referent: Anni Bisgaard