ANDELSBOLIGFORENINGEN DANNEBO I
v/formand Kenneth Nielsen, Kirkeleddet 160,
3480 Fredensborg
Email: kenneth.nielsen@live.dk
www.dannebo1.dk
Medlem af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF)

Til: Samtlige andelshavere

Emne: Referat af generalforsamling

TIRSDAG DEN 23. april 2024 KL. 19.00
I DANNEBO II – FÆLLESHUSET

Dagsorden vil jf. vedtægterne være som følger:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab og værdiansættelse
4. Indkomne forslag
5. Valg til bestyrelsen
6. Valg af suppleanter
7. Valg af administrator/kasserer
8. Eventuelt

Bilag:
1. Bestyrelsens beretning
2. Indkomne forslag, fra bestyrelse
3. Bestyrelsesmedlemmer m.fl. på valg
4. Årsrapport

Dagsordenen blev godkendt.

Punkt 1: Valg af dirigent

Formanden Kenneth (nr. 160) bød velkommen og gav en speciel velkomst til de nye beboere. Kenneth foreslog Henrik Tiedebøhl fra Dannebo II som dirigent. Forsamlingen valgte enstemmigt Henrik Tiedebøhl til dirigent og han modtog valget.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og at forsamlingen var beslutningsdygtig, idet mere end 2/3 af husstandene var fremmødt: 24 fremmødte, plus 8 fuldmagter. 26 beboere udgør stemmeflertal.

Referent: Lise Lund (nr. 178)

Rasmus (nr. 142) og Per (nr. 138) valgt som stemmetællere.

Punkt 2: Bestyrelsens beretning

Formanden fremhævede det afsnit af beretningen, der omhandler nye tage. Det er vigtigt at vores ejendomme bliver vedligeholdt og ikke falder i værdi.

Der blev forespurgt hvordan de beboere der ikke har internet får adgang til referater fra f.eks. ejerlaugets møder og Dannebo 1´s hjemmeside. Referater fra Dannebo 1´s møder bliver omdelt i alles postkasser. Og ellers opfordres det til at få hjælp fra familie, venner eller naboer til at hjælpe med adgang til relevante hjemmesider. Og ellers er man velkommen til at komme til bestyrelsen og spørge ind til relevant information.

Kommentarer til bestyrelsens beretning:

Input vedr. foreningens salg af andele fra Ellen og Dan (nr. 118) og Jytte (nr. 134): Det blev understreget at der skal kigges i vedtægternes § 18. Bestyrelsen har valgt at udlicitere salgsopgaverne til administrator som honoreres derefter. Det har ikke noget med andelsboligforeningen at gøre, men er en sag mellem sælger og køber. Derfor er dette vederlag ikke en del af foreningens regnskab. Det blev diskuteret hvorvidt det bør oplyses til alle hvad gebyret er for at sælge. Interne salg (mellem to der allerede bor i foreningen) koster 2500 DKK for køber og sælger. Salg til udefra kommende (ikke et dødsbo) er 7500 DKK for sælger og 2.500 DKK for køber. Dødsbo er 10.000 DKK for sælger og 2.500 DKK for køber. Administrator roses for sit store arbejde og dedikation og specielt af nye tilflyttere, hvor han yder er stor indsats.

Input vedr. valg til ejerlaug fra Ellen og Dan (nr. 118) og Jytte (nr. 134): Forslaget blev afvist, da det ikke er i en stand hvor det skrevne kan indføres direkte og da det ikke er angivet hvor teksten skal indføres. Henrik Tiedebøhl oplyser, at de i Dannebo 1 har én repræsentant fra bestyrelsen og én repræsentant fra andelsforeningen valgt ved generalforsamlingen.

Input vedr. bopælspligt paragraf 3 i vedtægterne fra Ellen og Dan (nr. 118) og Jytte (nr. 134): Bestyrelsen har tidligere skrevet, at der er bopælspligt i Fredensborg kommune. Det er der ikke, og vi beklager misforståelsen mange gange. På spørgsmålet om håndhævelse af bopælspligten har bestyrelsen ikke indtil nu gjort noget for at håndhæve bopælspligten. Det blev diskuteret hvorvidt der skal ændres i vedtægterne eller evt. en ændring om, at der evt. kan gives dispensation eller en anden formulering. Ligeledes blev det foreslået at høre ABF hvad der evt. kunne stå i vedtægterne. Bestyrelsen vil fortsætte diskussionen ved næste bestyrelsesmøde.

Input vedr. status på tilretningen af vores vedtægter fra Ellen og Dan (nr. 118) og Jytte (nr. 134): Bestyrelsen er i gang med at tilrette vores vedtægter og vi har haft kontakt til ABF og sammenlignet ABF´s standardindtægter med Dannebo 1´s vedtægter. Vi er nået ret langt og forventer, at de opdaterede vedtægter kan præsenteres ved næste generalforsamling. Bestyrelsen beklager at det har taget noget tid, men det viste sig, at vi ikke kunne bede ABF om hjælp uden vi selv skulle forstå arbejdet, med at tage de ting fra de eksisterende vedtægter vi skal have over i de nye vedtægter. Dette er den største del af arbejdet, hvorfor bestyrelsen har besluttet selv at gøre arbejdet.

Referent: Lise Lund (nr. 178)

Input vedr. Havedage fra Ellen og Dan (nr. 118) og Jytte (nr. 134): Punktet blev trukket tilbage.

Input vedr. fælleskassen fra Ellen og Dan (nr. 118) og Jytte (nr. 134): Bestyrelsen er i tvivl om hvad der menes med fælleskassen. Dannebo 1 har ikke nogen fælleskasse, men en reservefond. De penge der kommer ind ved afmelding til havedag bliver bogført under gartner og fællesarealer. Det er revisor der beslutter hvor tingene skal bogføres og ifl. regnskabslovgivningen.

Beretningen blev godkendt ved applaus.

Punkt 3: Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab og værdiansættelse

Regnskabet blev gennemgået af administrator. Grundskyld bliver nu opkrævet af SKAT og ikke som tidligere kommunen. Derfor er rottebekæmpelse skilt selvstændigt ud, da dette fortsat opkræves af kommunen. Da vi har skiftet forsikringsselskab, der fakturerer med kalenderåret, mens vi førhen fik regning om sommeren er beløbet i år kun betaling for ½ års forsikring i 2024 regnskabet. Revisoren har besluttet at belysning (inklusiv køb af nye lamper) er en udgift og ikke en investering der afskrives over flere år. Energiomkostning er på 0 DKK, da det fremadrettet er andelshaveren selv der skal afregne for energimærkning når boligen sælges. Der er overført ca. 150.000 DKK til reservefonden i 2023.

Valuarvurderingen af foreningen er lidt mindre end sidste år (ca. 1,8 mill. DKK), hvilket er lidt en overraskelse. Det skyldes at renten er steget og at en andelsforening skal følge markedet for udlejningsejendomme.

Der var ingen revisorbemærkninger.

Der blev spurgt ind til hvordan de penge der gives af sælger for utætte undertage kan anvendes. De penge kan bruges hvis køber vælger at skifte undertaget. Lige nu er andelshaveren ansvarlig for undertaget, mens foreningen er ansvarlig for selve taget. Det blev bemærket, at vi bør diskutere om dette skal ændres fremadrettet og i god tid inden der skal skiftes tage.

Årsregnskab og værdiansættelse blev godkendt med applaus.

Yderligere kommentarer vedr. Skat: Vi betalte uændret grundskyld (skat) i 2023 i forhold til 2022. For 2024 er reglerne, at vi ikke kan stige mere end hvad skatten havde været efter de gamle regler, men formodentlig kommer den til at stige med 4,75% om året herefter i en del år.

Yderligere kommentarer vedr. valuarvurdering: I praksis skal man ifl. valuarlovgivningen skullet foretage valuarvurdering hvert år (koster ca. 10.000 DKK). Men ifl. regnskabsloven skal værdien afspejle dagsværdien. Så selvom en ny valuarvurdering med en ny lov kun foretages hvert 3. år, gælder regnskabsloven stadig med, at værdien skal afspejle dagsværdien. Man kan også opgøre regnskabet ved at angive den oprindelige værdi også kun have valuarvurderingen hvert 3. år medmindre vi ved at værdien er væsentligt ændret i såvel opad eller nedad gående retning, så er vi stadig forpligtiget til at foretage ny valuarvurdering. Men det skal aftales med banken, specielt når der skal optages lån til nye tage. Diskussionen vedr. hvordan vi skal lave regnskabet og hvor tit vi skal have valuarvurdering fortsætter i bestyrelsen, specielt i forhold til næste regnskab.

Referent: Lise Lund (nr. 178)

Punkt 4: Indkomne forslag:

- Forslag fra bestyrelsen om ekstra opsparing:
  - Der stemmes om hvorvidt bestyrelsens budgetforslag for 2025 og frem til en endelig generalforsamlingsbeslutning om tagrenovation vil indeholde ekstra opsparing på reservefonden.
  - Forslaget blev vedtaget med 24 stemmer for og 8 stemmer imod.
- Forslag fra bestyrelsen om at afsætte midler til bygningsrådgiver:
  - Der stemmes om, at generalforsamlingen giver bestyrelsen mandat til at få udført en forundersøgelse af en kommende tagrenovering samt oplæg til vedligeholdes plan fra bygningsrådgiver. Der afsættes en samlet økonomisk ramme på op til kr. 70.000 til formålet.
  - Forslaget blev enstemmigt vedtaget.
- Forslag fra bestyrelsen om ekstra gartnerhjælp:
  - Der stemmes om at vi fremover vil få udført mere af gartnere for at frigive tid og kræfter fra nogle af de tunge opgaver. Midlerne der anvendes indregnes i budgetposten gartner og fællesareal.
  - Forslaget blev vedtaget med 27 stemmer for, 7 stemmer imod og 1 stemte blank

Punkt 5: Valg til bestyrelsen

Jørgen Oechsler og Jan Nielsen blev valgt til bestyrelsen.

Punkt 6: Valg af suppleanter

Inge Mandø, Bolette Anthony og Torsten Christensen stillede op til bestyrelsen som suppleanter. Bolette og Torsten blev valgt som suppleanter.

Punkt 7: Valg af administrator/kasserer

Carsten Pedersen blev valgt som administrator/kasserer.

Punkt 8: Eventuelt

- Bøn til bestyrelsen om at tilføre et ekstra punkt i referatet: Punkt fra bestyrelsen/Sidste nyt fra bestyrelsen. Det kan vi godt, men nogle gange er punkter som ikke kan nævnes af hensyn til personsager eller som ikke kan "publiceres" lige med det samme.
- Der blev spurgt ind til om bestyrelsen kunne skrive inde på Dannebo 1´s Facebook gruppe. Men denne gruppe bør bruges til ting hvor vi kan skrive som privatpersoner, så man ikke bliver i tvivl om hvorvidt man skriver som bestyrelsesmedlem eller som privatperson.
- Formanden opfordrede til om en andelshaver ville melde sig til at tage sig af Dannebo 1´s hjemmeside.

Referent: Lise Lund (nr. 178)

- Vi opfordres til at huske at flage når der er fødselsdage.

Dirigent: Henrik Tiedebøhl

Bestyrelsen

Formand: Kenneth Nielsen

Næstformand: Jørgen Vestergaard

Bestyrelsesmedlem: Jørgen Oechsler

Bestyrelsesmedlem: Lise Lund Mærkedahl

Bestyrelsesmedlem: Torsten Christensen

Administrator/kasserer: Carsten Pedersen

Referent: Lise Lund (nr. 178)