

## Referat fra den årlige generalforsamling 2018 i A/B Pilehaven

Møde dato / tid: 20. marts 2018, kl. 17.30

Sted: Arbejdernes Landsbank, [Svendsagervej 2A, 5240 Odense NØ](#)

1. Valg af dirigent  
[redacted] fra JuridiskBistand blev valgt.
2. Valg af stemmeoptæller  
[redacted] v valgt
3. Beretning ved formand [redacted] h

### Formandens beretning for 2017

Der har været 2 ekstraordinære generalforsamlinger angående ændring af vedtægter. Som det fremgår af indkaldelsen til denne generalforsamling, har vi igen fundet nogle fejl, som vi ønsker rettet. Vedtægterne ligger på vores hjemmeside.

Det har været undersøgt ved kommunen, om vi kan købe det grønne areal, hvor vi holder sommerfest. Det er godkendt fra Kommunen, desværre er der problemer med anden grundejerforening.

Da der har været forespørgsler på nye fliser i carportene, har vi taget nogle tilbud hjem på dette. Priserne ligger fra ca.170.000 - 200.000. Dette bliver dog ikke i år pga. udgifter til maling af husene.

Der er ligeledes hjemtaget tilbud på udskiftning af tage og sternbrædder på carporte og skure. Det bliver første prioritet, da det er tiltrængt. Priserne ligger fra kr. 250.000 – 300.000

På grund af afskalning på gavlene og fugt i murværket har det været nødvendigt at tilkalde håndværkere.

Der blev udtaget prøver, som viste at rockwool og mursten var meget våde. For ikke at få svamp i husene blev vi rådet til at få indsat riste i murværket og få udluftningskanalerne fræsset ud og isat plastriste. Dette bevirker, at vandet kan løbe ud igen og rockwool og murværk kan tørre op.

Allan, Michael har deltaget i møder i GF1 næsten en gang om måneden Bo har delvis deltaget vedr. den nye opdeling af grundejerforeningen.

Kommunen har godkendt opsplitningen, men sagen er endnu ikke afsluttet, da begge nye grundejerforeninger skal have lavet nye vedtægter.

Vores nye pris bliver ca. 140 kr. pr. år pr. hus, hvilket giver os en besparelse på ca. 10.000 kr.

Tak til [redacted] for hendes indsats som kasserer igennem de sidste 10 år.

Heidi har ved årsskiftet overtaget kassererposten.

Tak til sommerfestudvalget for endnu en vellykket sommerfest.

4. Forelæggelse af årsregnskab, værdiansættelse samt revisorberetning  
Ved Ingrid  
Forelæggelse blev vedtaget
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften  
Forelæggelse blev vedtaget
6. Indkomne forslag  
Bestyrelsen foreslår husene males udendørs, omkostningen vil udgøre ca. kr. 350.000,- efter hjemtagne tilbud.  
Forslag blev vedtaget

Bestyrelsen foreslår en vedtægtsændring i § 4.1  
Størrelsen på indskuddet skal ændres til 15.000 kr., som det også fremgår af § 15.5.  
I § 15.5 skal ordet overdragelsessummen ændres til ordet indskuddet.

Bestyrelsen foreslår en vedtægtsændring i § 14.1  
Inden overdragelse finder sted, gennemgås boligen af en fra bestyrelsen, eller en skønsmand, som fastlægger værdien af individuelle forbedringer, og som skal sikre sig, at boligen er i god og lovlig stand. Udgiften til skønsmanden betales af sælgeren og køberen med hver en halvdel. Bestyrelsen kan godkende en rimelig pris og et beløb der er opgjort efter nedenstående retningslinjer:

Ændres til

*Inden overdragelsen finder sted, gennemgås boligen af bestyrelsen, eller en af bestyrelsen udpeget skønsmand, som fastlægger værdien af individuelle forbedringer, og som skal sikre sig, at boligen er i god og lovlig stand. Udgiften til skønsmanden betales af sælgeren. Bestyrelsen kan godkende en rimelig pris og et beløb, der er opgjort efter nedenstående retningslinjer:*

**Forslaget erstattes af forslag nr. 3 fra bestyrelsen som blev godkendt.**

#### **Forslag til generalforsamling 2018 fra [redacted]**

Når forbedringer skal værdisættes, skal arbejdsløn for egne timer ikke kunne indgå.

Regninger på materialer og håndværker timer er ok - de kan dokumenteres

Bestyrelsen får et alt for stor arbejde hvis de skal undersøge om det er et rimeligt antal timer, man selv har brugt

De skal Indhente tilbud osv.

Det er umuligt at vurdere om man har brugt 20 eller 200 timer på at udskifte sit køkken.

Det har ikke tidligere været praksis ved hussalg at egne timer kunne indgå.

Forslag blev vedtaget, således vedtægtens § 14. stk. 2 andet led, slettes og i stedet indsættes

”Arbejds løn for egne timer skal ikke indgå”

#### Forslag fra bestyrelsen

Bestyrelsen foreslår at gøre brug af ”Juridisk Bistand” ved salg af andele i A/B Pilehaven.

Forslag blev vedtaget.

#### Forslag fra bestyrelsen

Vedtægtsændringer der erstatter §14.1 som tidligere er udsendt i generalforsamlingens indkaldelse.

##### 1. § 14.1 ændres fra

»Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14 stk. 2. Inden overdragelse finder sted, gennemgås boligen af en fra bestyrelsen, eller en skønsmand, som fastlægger værdien af individuelle forbedringer, og som skal sikre sig, at boligen er i god og lovlig stand. Udgiften til skønsmanden betales af sælgeren og køberen med hver en halvdel. Bestyrelsen kan godkende en rimelig pris og et beløb der er opgjort efter nedenstående retningslinjer:«

Ændres til:

*»Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14 stk. 2. Inden overdragelse finder sted, gennemgås boligen af en fra bestyrelsen udpeget godkendt valuar, som fastlægger værdien af individuelle forbedringer, og som skal sikre sig, at boligen er i god og lovlig stand. Udgiften til valuar betales af sælgeren. Bestyrelsen kan godkende en rimelig pris og et beløb der er opgjort efter nedenstående retningslinjer:*

##### 2. § 15.4 ændres fra:

»Foreningen vil hos sælger opkræve et gebyr for bestyrelsens administrators arbejde der er forbundet med overdragelsen på kr. 5000, Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, udgifter til udarbejdelse af el-synsrapport, udgift til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler mm. samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant og/eller udlægshaver og ved tvangssalg eller tvangsauktion.«

Ændres til:

*»Foreningen vil hos sælger opkræve et gebyr for bestyrelsens eller administrators arbejde der er forbundet med overdragelsen på kr. 5.000. Foreningen kan endvidere kræve, at sælger refunderer enhver udgift relateret til salget, som ellers måtte påhvile andelsforeningen. Herunder forespørgsel til*

*andelsboligbogen, udgift til besvarelse af forespørgsel mv. fra ejendomsmægler, rådgivere osv. samt refunderer udgifter og betaler et vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde, herunder men ikke afgrænset til ved afregning til pant og/eller udlægshaver og ved tvangssalg eller tvangsauktion.*

*Ved salg af enhver andel skal der foretages el-eftersyn af en autoriseret el-installatør samt VVS eftersyn af en autoriseret VVS installatør. Omkostninger hertil betales af sælger«.*

Forslag blev vedtaget

#### Forslag fra bestyrelsen

Ny § 13 stk. 3

Forud for andelshavers overdragelse eller fraflytning af den til andelen knyttet bolig er andelshaver forpligtet til at foretage genetablering/reablering/genopretning af

a. Boligens køkken således der som minimum forefindes:

Bordplade med håndvask og blandingsbatteri.  
Diverse underskabe  
2 stk. højskabe  
Køkken, emhætte og køleskab.

b. Boligens badeværelse(r) så der således som minimum forefindes:

Bordplade med håndvask og blandingsbatteri.  
Underskabe ved håndvask.  
Bruseniche med blandingsbatteri.  
Toilet.

c. Bryggers skal som minimum indeholde:

Bordplade med håndvask og blandingsbatteri.  
2 stk. underskabe  
2 stk. højskabe

d. Boligens værelser skal som minimum hver indeholde 1 skab samt en indvendig dør.”

Genoprettelse af boligens og det tilknyttede areals øvrige bestanddele kan modregnes i andelens salgspris.

I forbindelse med andelshavers begæring om fraflytning eller overdragelse af andelen tilkendes, hvorvidt andelshaver anmoder bestyrelsen om at forestå den i stk. 3 nævnte genopretning på andelshavers regning.

Efter udført og af bestyrelsen godkendt genopretning af boligens bestandsdele meddeles andelshaver, at overdragelsesforretning kan indledes.

Forslag blev nedstemt (skal senere om formuleres så det ikke er så omfattende)

### Nedenstående punkter til vores generalforsamling fra Bo Allsø

1. Alle dagsordner og referater fra bestyrelsesmøder skal udleveres til andelshavere.
2. Formandens bemyndigelse til at ekskludere bestyrelsesmedlemmer mellem to generalforsamlinger?
3. § 14 Pris 14.1. Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, ud fra den rapport der fremlægges af en godkendt byggesagkyndig, (som arbejder under juridisk ansvar). Inden overdragelse finder sted, gennemgås bygningen en godkendt byggesagkyndig, som fastlægger værdien af individuelle forbedringer, og som skal sikre sig, at boligen er i god og lovlig stand. Udgiften til skønsmanden betales af sælgeren og køberen med hver en halvdel.
4. 14.2. Værdiansættelse og fradrag efter stk.1 litra B – D fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation.
5. De nye ventiltionsriste som er monteret i gavle på huse. Har bestyrelsen dokumentation på at dette arbejde gør nogen gavn på byggeriet?

Pkt. 1. Bestyrelsesreferater kan ikke være eller ligge offentligt tilgængeligt da der kan være følsomme persondata oplysninger.

Pkt. 2. Formanden/bestyrelse har bemyndigelse til at ekskluderer et bestyrelsesmedlem hvis der beslutes at der er samarbejdsproblemer eller personen er insolvent m.m.

Pkt. 3 + 4 blev trukket tilbage da forslag 3 fra bestyrelsen blev vedtaget.

Pkt. 5 Der blev givet forklaring på dette punkt under formandens beretning.

Forslag/punkter blev nedstemt

### 7. Valg til bestyrelsen

På valg er:

Kassere [redacted] – modtager genvalg

Blev genvalgt

[redacted] – modtager genvalg

Blev genvalgt

[redacted] – modtager genvalg

Blev genvalgt

[redacted] suppleant

[redacted] suppleant

### 8. Eventuelt

[redacted] har ikke haft samarbejdsproblemer med [redacted] til bestyrelsesmøder.

Der er nogle forståelsesproblemer ved div. udvendige vedligehold.

Bestyrelsen beder venligst om at hvis man har noget der evt. skal repareres eller andre ting for den sags skyld, skal man altid huske at gøre det skriftligt til bestyrelsen.

Bestyrelsen ser på om der kan laves et nyhedsbrev eller evt. et beboerblad så man kan se hvad der rør sig både inde, ude og på bestyrelsesmøder

Festudvalg: Johnny, Benny, Dorthe, Britta, NN

Udvalg til maling af huse: Thomas, Heidi samt en fra bestyrelsen NN

Dirigent:

Formand:

Kassérer:

Sekretær:

Bestyrelsesmedlem:

Bestyrelsesmedlem:

Bedste hilsner

Bestyrelsen