

Referat af ordinær generalforsamling 2023

A/B Søndertoften

Mandag den 9. oktober 2023 kl. 17.00 afholdtes i Tølløse Hallen (Pausecafeen), Sportsvej 2, 4340 Tølløse ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Søndertoften.

Generalforsamlingen havde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Godkendelse af budget – herunder fastsættelse af andelskronen.
4. Godkendelse af budget – herunder fastsættelse af boligafgift.
5. Forslag fra bestyrelsen
 - a. Rettelse i ordensreglernes punkt 1.1 samt en præcisering af Gori produktfarve i punkt 4.3, se vedhæftet bilag 5a og forslag til nyt revideret ordensreglement.
 - b. Omlægning af rentetilpasningslån i Jyske Realkredit som indfries med cirka kr. 10.042.000, som omlægges til nyt realkreditlån, jfr. Pkt. 1 og 2. nedenfor, som vælges af generalforsamlingen (bestyrelsen anbefaler forslag 1):
 1. Fastforrentet realkreditlån rente 5% p.a. med afdragsfrihed i 10 år. Kurs 97,4020 og med en løbetid på 30 år. Se Forslag 5b 1 og bilag hertil.
 2. F3 lån rente 3,5872% p.a. med afdragsfrihed i 9 år og 9 mdr. Kurs 93,4690 og med en løbetid på 27 år og 9 mdr. Krav om refinansiering efter 3 år. Se forslag 5b 2 og bilag hertil.
6. Forslag fra Tove-Lise Hansen og Flemming Loberg Hansen
 - a. Indkommet vedr. fællesredskaber, se vedhæftet forslag 6a.
7. Valg til bestyrelsen
 - a. Valg af formand
 - Jonny Landsvig – modtager genvalg
 - b. Valg af bestyrelsesmedlemmer
 - Alexander Fateev – modtager genvalg
 - c. Valg af suppleanter
 - Dorrit Jeppesen – modtager genvalg
 - Peter Sjødahl – modtager genvalg
8. Eventuelt

Følgende medlemmer var repræsenteret enten personligt eller ved fuldmagt (FM):

Andelshavere: 1, 2, 3, 4, 5, 7 (FM), 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 i alt 15 ud af 17 andelshavere.

Endvidere deltog Ina Broch & Caroline Beck Christensen fra Azets.

1. Valg af dirigent og referent

Ina Broch fra Azets blev enstemmigt valgt som dirigent og Caroline Beck Christensen fra Azets blev enstemmigt valgt som referent.

Dirigenten gjorde generalforsamlingen opmærksom på at den ordinære generalforsamling blev afholdt forsinket, jf. foreningens vedtægter § 23, stk. 2. Dirigenten spurgte om der var nogle indvendinger, hvilket ikke

var tilfældet. Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet med Azets opslag af den 11. september 2023 og indkaldelse af den 25. september 2023 og tillige beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning

På vegne af bestyrelsen aflagde formand Jonny Landsvig bestyrelsens beretning.

Hovedpunkterne i bestyrelsens beretning var følgende:

- Udskiftning af vejbelysning fra halogenpærer til led-pærer.
- Hvem der har vedligeholdelsespligten for døre og vinduer
- Foreningen skal løbende efterse og efterkitte skotrenderne, formentlig med 5 års mellemrum
- En tak til de frivillige som hjalp med gravearbejdet samt reetablering af fliserne
- Der har været 3 hushandler siden december 2022

Bestyrelsens beretning blev taget til efterretning. Denne vedhæftes dette referat.

3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab

Dirigenten gennemgik hovedposterne i den fremsendte årsrapport for 2022, der udviser et årsresultat på 178.611 kr.

Dirigenten gennemgik herefter noterne og kunne herunder oplyse, at egenkapitalen pr. den 31. december 2022 udgjorde 14.197.538 kr.

Generalforsamlingen gik herefter til afstemning og godkendte enstemmigt årsrapporten for 2022.

4. Forelæggelse og godkendelse af budget

Dirigenten gennemgik hovedposterne i det fremsendte budgetforslag for 2023, som udviser et årsresultat på 412.068 kr. Der er i budgettet for 2023 ikke taget hensyn til stigning i boligafgiften, som vil ske pr. 01.01.2024 efter låneomlægning jf. forslag 5b 1 samt bilag.

Generalforsamlingen godkendte herefter enstemmigt budgettet for 2023.

5. Forslag fra bestyrelsen

Under forslag drøftedes følgende:

a. Forslag om rettelse i ordensreglernes punkt 1.1 og 4.3

Bestyrelsen stiller forslag om en rettelse i ordensreglementet punkt 1.1, så der ikke længere er en begrænsning i valg af hækplanter og art, men at dette blot skal godkendes af evt. involverede naboer. Herudover stilles der også forslag om en præcisering af Gori produktfarve i ordensreglementet punkt 4.3.

Formanden motiverede dette forslag og efter en kort drøftelse kom forslaget til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

b. Forslag om omlægning af rentetilpasningslån til nyt realkreditlån.

Forslag om at rentetilpasningslånet i Jyske Realkredit som indfries med cirka 10.042.000 kr. skal omlægges til nyt realkreditlån jf. forslag 5b 1 og forslag 5b 2. Formanden motiverede de to forslag om låneomlægning, og påpeget herefter at bestyrelsen anbefaler det fastforrentede lån, som er forslag 5b 1.

Dirigenten uddybede de to forslag og forklarer, hvordan de to låneomlægninger vil have indflydelse på boligafgiften.

Omlægningen til det fastforrentede realkreditlån vil medføre en forventede stigning af boligafgiften i 2024 på 1.372,55 kr. pr. andelsbolig pr. måned.

Herefter blev der stillet spørgsmål til mulighederne for at indfri de to lån, hvortil det blev uddybet at det vil være muligt, men det ville være meget dyrt at indfri F3-lånet før udløbet af rentetilpasningsperioden.

Efter længere tids drøftelse blev der holdt en kort pause på 5 min bl.a. til betænkningstid inden dirigenten opsummerede de to forslag, og satte forslag 5b 1 til afstemning. Forslag 5b 1 om omlægning til et fastforrentet realkreditlån blev vedtaget med 11 der stemte for, 1 blankt og 2 imod.

Forslag 5b 2 som var et tilbud om omlægning til et F3 lån faldt, da generalforsamlingen vedtog forslag 5b 1.

6. Indkommet forslag

a. Forslag om at foreningens haveredskaber kun bruges til fællesarealer

Indkommet forslag fra Tove-Lise Hansen og Flemming Loberg Hansen om at foreningens haveredskaber kun skal bruges til fællesarealer. Forslaget blev motiveret af Tove-Lise Hansen.

Efter en kort drøftelse om dette, krævede flere beboere en konkretisering af hvilke haveredskaber der var tale om.

Formanden forklarede herefter hvorfor skuret blev lavet i sin tid, og yderligere at foreningen betaler hvis disse redskaber går i stykker. Hertil blev det kommenteret fra generalforsamlingen at alle har været med til at betale, og dermed skal alle også have adgang til redskaberne.

Dirigenten opsummerede forslaget og satte dette til afstemning, hvortil flertallet af generalforsamlingen stemte imod og derved faldt forslaget.

7. Valg til bestyrelsen

a. Valg af formand

På valg var Jonny Landsvig, som modtog genvalg. Dirigenten forespurgte om der var yderligere kandidater og da dette ikke var tilfældet, blev Jonny Landsvig enstemmigt valgt med applaus.

b. Valg af bestyrelsesmedlemmer

På valg var Alexander Fateev, som modtog genvalg. Dirigenten forespurgte om der var yderligere kandidater og da dette ikke var tilfældet, blev Alexander Fateev enstemmigt valgt med applaus.

c. Valg af suppleanter

På valg var Dorrit Jeppesen og Peter Sjødahl, som begge modtog genvalg. Dirigenten forespurgte om der var yderligere kandidater og da dette ikke var tilfældet, blev Dorrit Jeppesen og Peter Sjødahl enstemmigt valgt med applaus.

Bestyrelsen for A/B Søndertoften ser herefter ud som følger:

- | | |
|---|--------------|
| • Jonny Landsvig, bestyrelsesformand | På valg 2025 |
| • Alexander Fateev, bestyrelsesmedlem | På valg 2025 |
| • Niels-Ole Jakobsen, bestyrelsesmedlem | På valg 2024 |
| | |
| • Dorrit Jeppesen, suppleant | På valg 2024 |
| • Peter Sjødahl, suppleant | På valg 2024 |

8. Eventuelt

Under eventuelt drøftedes følgende:

- Hvornår den stigende boligafgift vil træde i kraft.
- Hvordan beboerne tilgår dokumenter på hjemmesiden.
- Beboerne opfordres til selv at skrive til kommunen vedr. færdsel

Dirigenten hævdede herefter generalforsamlingen kl. 18.57 og takkede for god ro og orden.

Referatet er digitalt underskrevet af

- *Dirigent Ina Broch, Azets*
- *Bestyrelsesformand Jonny Landsvig*
- *Bestyrelsesmedlem Alexander Fateev*
- *Bestyrelsesmedlem Niels-Ole Jakobsen*

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift.
Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.
Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

Underskrivere

 Ina Broch Administrator 2023-10-18 11:19:43Z	 Jonny Carl Sandvær Landsvig Bestyrelsesformand f12fab7a-4532-434d-bb00-9474e66c03cb 2023-10-18 11:29:01Z
 Alexander Fateev Bestyrelsesmedlem 0f70cfd7-d65a-4fec-bc39-d529a51e5495 2023-10-18 14:17:03Z	 Niels-Ole Bøgdal Jakobsen Bestyrelsesmedlem abb7c6da-3c17-4dac-b318-a5963c88fd4b 2023-10-20 18:05:00Z

Dokumenter i transaktionen

3074 - AB Søndertoften OGF referat 2023.pdf	Nærværende dokument
---	---------------------



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument.

Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed

Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringservice.