

## Ordinær generalforsamling 2022

### Andelsboligforening Landsbyen

Tid og sted: 4. maj 2022 kl. 19, Fælleshus

Bilag: 1) Bestyrelsens beretning  
2) Årsrapport (omdeles eller sendes ud per mail når det er klart fra revisor)  
3) Liste over begivenheder, hvor foreningen giver opmærksomhed  
4) Forslag: Plan for gennemførelse af etape 2 – øget ventilation i tagkonstruktioner inkl. finansieringsforslag  
5) Forslag: Oplæg til ekstern administration

Deltagere: Aase & Flemming nr. 76  
Peter nr. 78  
Vagn nr. 80  
Inge & Jan nr. 82  
Michael nr. 84  
Marie & Svend Aage nr. 88  
Marianne nr. 90  
Karen Marie nr. 92  
Aase & Harald nr. 94  
Sanne nr. 98

Afbud: Hanne nr. 78, Kirsten nr. 86, Jette nr. 96

Dirigent: Svend Aage Sørensen

Referent: Marianne Hellesen

---



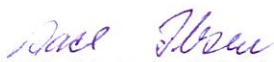
Sanne Fribo Møller Pedersen, formand

---



Marianne Hellesen, næstformand

---



Aase Ibsen, bestyrelsesmedlem

---



Svend Aage Sørensen, dirigent



Dagsorden	Referat
1. Valg af dirigent og referent	Dirigent: Svend Aage Sørensen Referent: Marianne Hellesen
2. Bestyrelsens beretning (bilag 1)	Sanne fremlagde beretning. Vedlagt som bilag.
3. Forelæggelse af årsrapport og godkendelse (bilag 2)	Fremlagt ved Vagn. Godkendt. Følgende kommentarer/spørgsmål: - Der er 12 andele og ikke 8 som der står på s. 11 - Skyldigt beløb "revisorhonorar" (s. 8), er det ikke for 2022? - Beløb, der kan tillægges per måned i forbindelse med salg (600 kr.) er faldet siden forrige år, hvordan kan det være? <i>Sanne undersøger hos revisor og sender svar per mail.</i>
4. Forelæggelse af driftsbudget og beslutning om fastsættelse af boligafgift pkt. 4.1. (jf. bilag 2)	Budget fremlagt ved Vagn. Kommentar til januar 2023, hvis foreningen betaler for etape 2 i 2022, er der ikke råd til faste udgifter januar 2023. Obs kommentar til revisor. 100.000 til vedligehold (ventilationstagsten på de resterende tage) udskydes til budget 2023/2024.
4.1. Stigning ordinær fællesudgift per 1. juni 2022 som følge af stor stigning i ejendomsskat fra 2022 og frem. Nuværende boligafgift: 1.350 kr. Fra og med juli: 1.550 kr.	Boligafgift fastsat til 1.550 kr. gældende fra 1.7. 2022.
5. Orientering: Begivenheder, hvor foreningen giver gave (å kr. 200) jf. bilag 3	Drøftet. Student tilføjes til listen (Sanne)
<b>6. Indkomne forslag</b>	
6.1. Plan for anden etape for øget ventilation i tagkonstruktioner, herunder fortsat opsparing til finansiering jf. bilag 4 <i>Der stemmes om, hvorvidt planen godtages og følges af den til enhver tid siddende bestyrelse samt finansieringsplan herfor</i>	Drøftet: Flere beboere havde lavet en fælles indsigelse mod forslaget. Marianne gjorde rede for håndværkernes vurdering, stand på tage/tagkonstruktion mv. Tagene forventes at have en kortere levetid uden tiltaget, men der er ingen garanti for hverken med eller uden tiltag. Forslaget blev vedtaget med et flertal, dog med beslutning om at etape 2 udskydes til 2024 da foreningen ikke har økonomi til det før. Opsparingen fortsætter.
6.2. Oplæg til ekstern administration jf. bilag 5 <i>Der stemmes om hvorvidt foreningen delvist overgår til ekstern administration i form af regnskab og mini-administration, herunder fastsættelse af pris i forbindelse med salg (forbedringsopgørelse) til salgsopstilling</i>	Drøftet. Forslaget blev godkendt med 7 stemmer for og 3 imod.
<b>7. Valg</b>	
- Næstformand (Marianne) – genopstiller ikke	Marianne blev valgt på trods.



Dagsorden	Referat
- Bestyrelsesmedlem (Aase) - ønsker ikke at fortsætte perioden ud	Fejl, at bestyrelsesmedlem er sat på valg udenfor valgår. Aase udtræder af bestyrelsen og suppleant træder ind.
- Suppleant 1 & 2 (Hanne og Karen Marie)	Hanne og Karen Marie valgt.
<b>8. Evt.</b>	
- Arbejdsdag <i>Er der ting, der er behov for vi hjælpes om?</i> <i>Afholdes i forbindelse med gadefest?</i> <i>Rense tagrender – fælles hjælp</i>	Drøftet. Foreningen afholder arbejdsdag senere på året, gerne med efterfølgende spisning/gadefest.  Marianne & team hjælper med rens af tagrender.



**Bilag 3: Liste over begivenheder, hvor foreningen giver opmærksomhed (å 200 kr.)**

Rund fødselsdag, startende fra 30 år og op efter
Bryllup, kobberbryllup, sølvbryllup, guldbryllup, diamantbryllup
Barnedåb
Konfirmation





## Bilag 4: Etape 2 – etablering af ventilationssten på alle tage

Den 29. marts 2021 udførte Ingeniørværket en overordnet gennemgang af tagrum hos nr. 76-98. Gennemgangen blev udført på baggrund af to prøvetagninger, hvor der var tydelige tegn på skimmel i mindre områder i tagrum (nr. 82 + 92). Der henvises til tidligere fremsendt mail (d. 2. juni 2021) til alle andelshavere. Konklusionen fra Ingeniørværket var, at der bør skabes øget ventilation ved hjælp af etablering af ventilationssten på alle tage nr. 76-98.

Nedenfor fremsættes bestyrelsens forslag til plan for gennemførelse af etape 2. *Tilbud fra Nordsø vedlagt.*

Hus	Status	Opfølgning – etape 2
76-78*	Montering af ventilationssten i tag afventer	Oktober 2022 → igangsættes
80**	Vurderes ikke nødvendigt	
82***	Monteret ventilationssten i tag 2021, januar 2022 Sanering tagrum, januar 2022	Afsluttet. Kontrol af spær oktober 2022, Nordsø Byg.
84**	Vurderes ikke nødvendigt	
86-88-90****	Montering af ventilationssten i tag afventer	Oktober 2022 → igangsættes
92-94*	Monteret ventilationssten i tag 2021, januar 2022 Sanering tagrum, januar 2022	Afsluttet. Kontrol af spær oktober 2022, Nordsø Byg.
96-98*	Montering af ventilationssten i tag afventer	Oktober 2022 → igangsættes
*udnyttet førstesal + loftrum, dobbelthus ** uden førstesal og uden loftrum, fritliggende *** udnyttet førstesal med loftrum, fritliggende **** udnyttet førstesal, uden loftrum, fritliggende		

I forbindelse med ekstraordinær generalforsamling d. 1. september 2021 blev finansieringsplan for etape 1 drøftet og vedtaget. Aftalen om opsparing (300 kr. per andel per måned) blev vedtaget (til og med juni 2022) og første etape igangsat vinter 21/22. Pris for første etape inkl. sanering af loftrum: 89.274,01 kr.

### Forslag til afstemning:

På baggrund af opfølgning i oktober 2022 i samarbejde med Nordsø Byg, aftales det hvornår etape 2 gennemføres (forventet start 2023). Bestyrelsen fremsætter med ovenstående forslag om at plan for etape 2 vedtages samt fortsat indbetaling til opsparing jf. budget nedenfor. Alternativt kan det drøftes hvorvidt foreningen skal omlægge realkreditlån med henblik på finansiering.



	DKK
Saldo opsparing per 20. april 2022:	3.275,72
Fortsat indbetaling til og med april 2023 á 300 kr.*	43.200,00
<b>Saldo ultimo april 2023:</b>	<b>46.475,72</b>
<i>*12 måneder (fra og med juli 22-april 23)</i>	
Første etape inkl. sanering (3 husstande):	89.274,01
Tilbud 2. etape eksklusiv sanering	148.000,00
Sanering i 4 boliger	30000
Samlet	178.000,00



## **Bilag 5: Oplæg til ekstern administration**

*To tilbud indhentet, de er ikke helt sammenlignelige, men omfatter følgende:*

*Oplæg til miniadministration, der omfatter følgende:*

- *Bogføring af foreningens bilag, herunder klargøring af afstemningsmateriale til brug for regnskabsudarbejdelsen. Ajourføres kvartalsvis, herunder også kontrol af indbetalinger*
- *Afstemning af bank (kræver kigge-adgang)*
- *Assistance med refusionsopgørelser mv. I forbindelse med handler. Herunder også opgørelse over værdi af forbedringer efter modtagne bilag. Opgørelsen skal godkendes af bestyrelsen. Denne assistance er ekstraarbejde, der faktureres efter timepris og anbefales at blive indregnet i refusionsopgørelsen, således sælger betaler omkostningen. Timepris oplyst nedenfor.*
- *Indberetning af nøgletalsskema (årsskema og ved handler)*
- *Ønsker foreningen, at administrator/revisor deltager på GF og fremlægger regnskab opkræves honorar af 1.500 ex moms herfor*
- *Evt. udarbejdelse af dagsorden og referat i forbindelse med ordinær generalforsamling (afhænger af valg af administrator)*

*Ydelser, foreningen/bestyrelsen står for:*

- *Godkendelse og betaling af foreningens udgifter*
- *Bilag til brug for administration scannes og mailes til administrator*
- *Kontakt til samarbejdspartnere (kommune, forsyning, kreditforening mv.)*
- *Løbende kontrol af husleje (administrator gør det kvartalsvis)*
- *Godkendelse af eventuelle handler, herunder salgsaftaler, refusionsopgørelse, handelspris, forbedringer, mangler mv.*
- *Evt. Indhentning af valuarvurdering*
- *Almindeligt/øvrigt bestyrelsesarbejde, herunder indkaldelse til generalforsamling (sidstnævnte afhænger af valg administrator)*

### **Forslag til afstemning**

Administration ved ekstern part.

Forslaget indebærer at foreningen samler revision, regnskabsudarbejdelse og administration hos samme firma. Der er indhentet to tilbud. Bestyrelsen anbefaler valg af Deloitte, der tilbyder "mini administration", der bedst tilpasser bestyrelsens behov.

Sammenligning og nuværende poster fremgår nedenfor.



<b>Revision &amp; ekstern administration</b>	
<b>Deloitte</b>	
Revision	8.200,00
Administration	12.000,00
Total inkl. moms	25.250,00
Timesats i forbindelse med forbedringsopgørelser i forbindelse med salg	1.250,00
<b>RSM</b>	
Revision	11.500,00
Administration	17.250,00
Total inkl. moms	28.750,00
Timesats i forbindelse med forbedringsopgørelser i forbindelse med salg	1.125,00

<b>Ydelse (nuværende)</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Bestyrelsesgodtgørelse	3.000,00	3.000,00	3.000,00
Revision (Deloitte)*	9.375,00	12.700,00	9.900,00
CD regnskab (bogholder)	0,00	1.875,00	3.281,25
Total	12.375,00	17.575,00	16.181,25
<i>*Heraf 2500 ex moms for ekstra arbejde i 2021</i>			
<i>**forventet prisstigning fra og med 2022 på 900-1600</i>			

